

- ◆ È previsto per oggi a Montecitorio il sì definitivo alla riforma Equo canone in soffitta dopo 20 anni
- ◆ Per gli sfratti uno stop di sei mesi poi la competenza passerà dalle commissioni prefettizie ai pretori



Affitti, via alla rivoluzione

Per proprietari e inquilini si allenta la morsa del fisco

ROBERTO GIOVANNINI

ROMA Riforma degli affitti al rush finale: ieri l'aula di Montecitorio ha iniziato l'ultimo esame del provvedimento, probabilmente tutto si concluderà entro oggi. Sarà una vera e propria rivoluzione per tre milioni e mezzo di inquilini (ovvero tutti, eccettuati quelli delle case popolari) e per quasi tre milioni di piccoli proprietari. Dopo venti anni scomparse l'equo canone, anche se solo la prova dei fatti rivelerà se il mercato si rimetterà davvero in moto. La chiave di volta di questa rivoluzione è fiscale: ai proprietari vengono riconosciuti fortissimi sconti tributari, e soprattutto la possibilità di tornare rapidamente in possesso della loro casa, purché siano in regola col fisco. Anche gli inquilini meno ricchi potranno detrarre una parte dell'affitto.

Ma vediamo nel dettaglio come funzionerà la legge. Per gli inquilini la novità più importante è lo sconto Irpef che scatterà per i contribuenti a reddito basso. Sarà il ministero delle Finanze, l'anno prossimo, a fissare le modalità di questa detrazione, che complessivamente varrà 300 miliardi. Sempre per gli inquilini bisognosi (fino a 21 milioni annui) nuovi aiuti dovrebbero arrivare dallo stanziamento di 2.000 miliardi in tre anni di fondi ex Gescal. I contratti saranno di due tipi: uno "libero" e l'altro "regolato". Il primo tipo di affitto è semplicissimo: il canone è concordato liberamente dalle parti, e il contratto dura quattro anni rinnovabili per altri quattro. Il secondo tipo di affitto, invece, dovrà rispettare le indicazioni fissate a livello nazionale e poi locale dalle associazioni degli inquilini e dei proprietari nell'ambito della contrattazione. I proprietari che affitteranno in modo "regolato" avranno fortissimi sconti fiscali: meno 40,5% sul fronte dell'Irpef (su un affitto di 10 milioni l'anno nella dichiarazione dei redditi si pagheranno le tasse solo su 5 milioni e 950 mila lire); meno 30% sull'imposta di registro (pari al 2% del valore del contratto) e, se il Comune lo deciderà, scatterà anche una riduzione dell'Ici. Il secondo vantaggio è una minore durata del contratto «regolato»: solo 3 anni. Per entrambi i tipi di contratti ci sono garanzie per i proprietari, che avranno diritto a non rinnova-

I CARDINI DELLA RIFORMA

- CONTRATTI.** Saranno di due tipi. Il primo liberamente contrattato la cui durata è vincolata per un minimo di 4 anni; il secondo si basa su contratti tipo stipulati in sede locale tra inquilini e proprietari, avrà una durata minima di 3 anni, rinnovabili di altri 2 a canoni più bassi.
- SGRAVIER PROPRIETARI.** Per chi affitta a canone ridotto c'è un incentivo fiscale: sconto del 40,5% sull'Irpef e del 30% dall'imposta di registro. I proprietari alle prese con inquilini morosi non pagheranno le tasse dal momento della convalida fino alla sentenza di sfratto.
- SGRAVIER GLI INQUILINI.** Sarà concessa una detrazione sull'imposta sul reddito almentata da un fondo ad hoc a partire dal '99 sulle dichiarazioni del 2000. Un decreto ministeriale definirà l'entità dello sconto e i redditi di accesso ai benefici.
- FRASCE DEBOLI.** Gli inquilini meno abbienti saranno sostenuti nel pagamento dell'affitto da un apposito Fondo Nazionale la cui dotazione ammonta a 600 mld all'anno per il '99-2000-2001.
- ICI.** I comuni ad alta densità abitativa potranno decidere di aumentare fino al 2 per mille l'Ici sulle case sfitte e ridurre, invece, l'aliquota per i proprietari che aderiranno ai «contratti tipo».
- SFRATTI.** La competenza passa ora ai pretori. L'esecuzione sarà nel frattempo sospesa per sei mesi (18 mesi per ultrasessantacinquenni, handicappati o malati terminali). Durante la sospensione dello sfratto l'inquilino dovrà pagare un canone maggiorato del 20%. Per ottenere lo sfratto il proprietario dovrà essere in regola con le tasse.

vare la locazione se dovranno utilizzare per sé l'immobile o se decideranno di venderlo (sempre che non risultino titolari di più di due case). Al locatario viene invece riconosciuto il diritto di prelazione in caso di vendita. Per contrastare il fenomeno degli appartamenti tenuti vuoti, la legge autorizza i Comuni ad alta densità abitativa ad aumentare fino al 9 per mille l'Ici sulle case tenute sfitte da almeno due anni. Come saranno stabiliti i nuovi canoni contrattati? A gennaio sindacati degli inquilini e dei proprietari firseranno le regole nazionali del contratto tipo. Poi, a livello provinciale, definiranno i canoni di riferimento per i vari tipi di abitazione. Questi livelli non saranno rigidi ma flessibili, a seconda delle

reali condizioni dell'appartamento. Un'altra importante novità riguarda gli sfratti per finita locazione, che passeranno dalle commissioni prefettizie ai pretori. Questo significa che la magistratura verificherà se l'inquilino davvero non ha i mezzi per trovare un'altra casa e poi fisserà l'eventuale data di esecuzione in tempi certi. Proprietari ed inquilini coinvolti in uno degli 800 mila sfratti in corso in Italia, se lo vorranno, hanno sei mesi di tempo per riaccordarsi sulla base delle nuove regole. Nel frattempo, per sei mesi stop all'esecuzione degli sfratti (18 mesi per ultrasessantacinquenni, handicappati o malati terminali); in questa fase, l'inquilino pagherà un canone maggiorato del 20%. Si potrà chiedere lo sfratto anche perché si vuole vendere l'appartamento, purché il proprietario possieda solo quella casa in affitto e che all'inquilino sia concessa la prelazione. Ma per ottenere lo sfratto il proprietario dovrà dimostrare d'aver pagato tutte le tasse dovute (Irpef e imposta di registro).

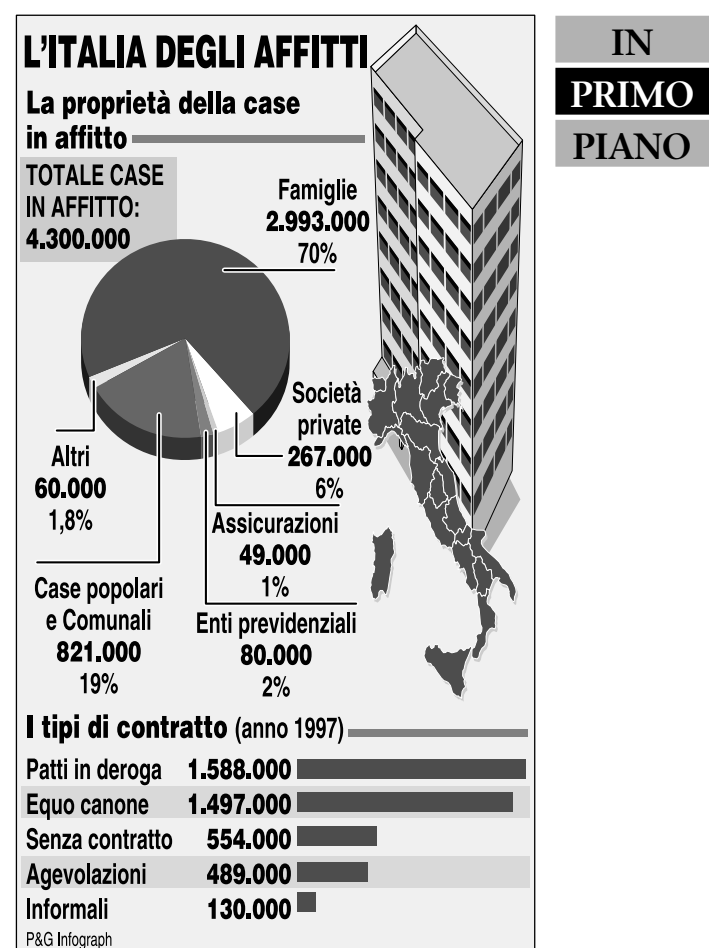
IL «PADRE» DELLA LEGGE

Zagatti (Ds): «Adesso c'è più libertà di scelta»

ROMA Alfredo Zagatti, deputato diessino, è considerato il padre della riforma degli affitti. Naturale che ora sia soddisfattissimo per l'imminente approvazione di un provvedimento che nonostante «alcune differenze di opinioni all'interno dei campi della proprietà e dell'inquilinato, gode di un vasto consenso».

Ci sono voluti anni e tanta fatica per sbloccare questa riforma... «La novità è stata quando l'anno scorso si è riusciti finalmente a reperire nella legge Finanziaria le risorse necessarie alla riforma». La chiave sono proprio gli incentivi fiscali. Basteranno per rendere l'opzione dell'affitto regolato attraente per i proprietari?

«Io credo che la convenienza ci sia, e sia reale. Parliamo di uno sconto fiscale Irpef o Irpeg del 30%, della aliquota agevolata Ici, di contratti che durano soli 3 anni: le basi di una convenienza ci sono, e poi saranno i singoli proprietari a decidere liberamente. Sceglierà questo canale, naturalmente, chi accetta di ricevere qualcosa di meno come canone di locazione ma intende godere dei vantaggi fiscali; preferirà un contratto tipo, concordato a livello locale dalle associazioni con la collaborazione dei Comuni chi invece pensa di trarre il massimo possibile dall'affitto. Non c'è nessun obbligo, è un'opzione in più. Poi vedremo come andranno le cose nell'applicazio-



IN PRIMO PIANO

Ma i piccoli locatari sono delusi: «Si frena l'apertura del mercato»

Una reazione tutt'altro che entusiasta, quella dei piccoli proprietari di immobili. «Si tratta - dichiara Fabio Pucci, segretario generale dell'Upipi - di una grande occasione perduta per un vero rilancio del mercato delle locazioni. Questa legge, infatti, surrettiziamente ed in modo subdolo, reintroduce la legge dell'equo canone e contiene una sospensione indiscriminata di tutti gli sfratti che non ha giustificazione alcuna». L'Upipi ritiene inoltre che nella legge siano presenti «aspetti incostituzionali», e si riserva di portarli a conoscenza della Corte Costituzionale. Più possibilista, invece, sembra la grande proprietà, che la definisce la migliore riforma possibile, pure se non permette una piena liberalizzazione del mercato. Per il presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, «la riforma è senz'altro meglio di quello che si profilava all'epoca del ministro Di Pietro - spiega - ma continua a trascinarsi dietro certe arretratezze e vischiosità che rallentano il processo di liberalizzazione come dimostra l'eccessiva durata, 8 anni, stabilita per i contratti del canale libero e l'aver voluto cooptare nel nuovo regime anche le case costruite dopo il '92». «È senz'altro positivo - ammette Sforza Fogliani - che gli sfratti siano stati ricondotti all'autorità giudiziaria. Per la prima volta inoltre, i contratti transitori potranno essere stipulati anche in base alle esigenze del proprietario. Ma è il lato fiscale l'anello debole della riforma. Le agevolazioni a favore del proprietario non sono così forti da riuscire a dirottare il mercato sul canale agevolato. La differenza tra gli affitti offerti in regime di libero mercato e quelli offerti con il canale agevolato, in realtà sarà davvero minima. Lo "sconto" massimo potrà essere del 5-10%, al massimo una mensilità di affitto gratis all'anno. Un giudizio definitivo comunque, è la conclusione, «si potrà dare solo dopo che si sarà visto come si atteggiarono le organizzazioni sindacali a proposito del canale agevolato. La legge è solo una scatola vuota, va riempita di contenuti che dipenderanno dalla contrattazione sul territorio».

Gli inquilini soddisfatti a metà: «Servono comunque più alloggi»

Con la riforma sugli affitti sarà guerra al mercato nero. È il Sunia, il sindacato degli inquilini affiliato alla Cgil a leggere in chiave anti-evasione la riforma che a giorni sarà approvata dalla Camera. «Per la prima volta - dice il segretario generale, Luigi Pallotta - si utilizza il fisco come uno strumento regolatore del mercato e si attribuiscono sgravi anche agli inquilini». Ma il Sunia chiede che subito il governo vari un piano straordinario sugli affitti. «Chiediamo - spiega Pallotta - un sostegno agli operatori per tornare ad indirizzare il proprio interesse sul mercato delle locazioni, un piano straordinario per l'affitto legato anche questo all'incentivazione fiscale. È assurdo che, ad esempio, se l'Ina Assitalia volesse acquistare alloggi da immettere sul mercato debba pagare un Iva all'acquisto del 20%. Fino a che non ci sarà un intervento che abbatta questa fiscalità sarà difficile far tornare il mercato alla normalità». E la proposta prevede una defiscalizzazione temporanea (3-5 anni) degli introiti da affitto per quanti realizzino nuove abitazioni destinate al mercato delle locazioni per attirare capitali freschi su questo segmento di mercato. «Il nostro esempio è quanto fatto dalla Germania - dice il sindacalista - dovremmo cioè cercare di creare un fondo che rastrelli risorse per costruire case da mettere in affitto. I nostri interlocutori perciò potrebbero essere i fondi pensioni, le assicurazioni, che dispongono o disponranno di cospicui patrimoni immobiliari in affitto». Feroci critiche al testo all'esame del Parlamento arrivano invece dal sindacato inquilini della Cisl, il Sicut. Per il segretario generale Sicut Ferruccio Rossini il provvedimento «contiene ancora elementi di squilibrio che portano a sfavore la parte più debole nel rapporto contrattuale, l'inquilino». Secondo il Sicut, «l'aver cancellato le commissioni prefettizie, l'aver cancellato la presenza delle organizzazioni sindacali al momento della firma del contratto e gli stessi sgravi fiscali concessi solo ai proprietari» farebbero pendere il provvedimento troppo a beneficio della proprietà.

DAL 2000 Tariffe «a sacchetto» Nelle città rifiuti più cari

ROMA Secchio della spazzatura «più caro» se nel passaggio tra tassa e tariffa le città adottassero la tariffa «a sacchetto», con il sacchetto che costa 2.000 lire a pezzo. In 10 grandi città infatti la tariffa a sacchetto darebbe un introito di più di 1.873 miliardi, mentre la vecchia Tarsu nel 1996, sempre nelle stesse città, ha reso circa 1.747 miliardi. La città in cui si sentirebbe di più il «caro spazzatura» è dove i cittadini sarebbero costretti con il nuovo sistema a tariffa a pagare di più per smaltire i propri rifiuti sarebbe Palermo dove la Tarsu ha dato un gettito di 74,3 miliardi, mentre con la tariffa a sacchetto l'introito sarebbe più che raddoppiato e raggiungerebbe i 162,5 miliardi. Ma ci sono anche quattro città in cui gli abitanti risparmierebbero in questo passaggio. Più di tutti i milanesi: la Tarsu ha reso 374 miliar-

IL CARO SPAZZATURA		
Il gettito Tarsu nel 1996 e un'eventuale tariffa a sacchetto da 2.000 (valori in miliardi di lire).		
Città	Gettito Tarsu	Gettito sacchetto
Torino	154,5	161,4
Genova	124,2	121,8
Milano	374,3	276,4
Venezia	91,8	69,5
Bologna	88,7	78,2
Firenze	77,7	80,4
Roma*	514,4	566,6
Napoli	186,9	226,0
Bari	60,5	70,9
Palermo	74,3	162,5

* Dati 1997

di, la tariffa a sacchetto renderebbe 276,4 miliardi. E poi Venezia dove la Tarsu ha reso 91,8 miliardi e la tariffa a sacchetto darebbe un gettito di 69,5; Genova dove la Tarsu ha reso 124,2 miliardi, la tariffa renderebbe 121,8 miliardi; Bologna con la Tarsu a 88,7 miliardi e la tariffa a 78,2. Questa simulazione sugli introiti della tariffa sui rifiuti, che scatterà il primo gennaio

del 2000, è contenuta nel dodicesimo rapporto sullo stato dei poteri locali pubblicato nei giorni scorsi. «Il prezzo del singolo sacchetto, da comprare in tabaccheria o in un altro esercizio opportunamente timbrato dal comune - scrive il rapporto - non dovrebbe essere basso, in quanto il potere disincentivante del sistema è funzionale al costo marginale del sacchetto».

E ora scenderanno le tasse sulla casa

Un cambiamento a tappe verso l'aliquota unica del 19%

ROMA E al ministero delle Finanze, come a suo tempo annunciato dallo stesso Vincenzo Visco, si sta lavorando alla preparazione di una ampia riforma della tassazione della casa. Nei prossimi giorni, infatti, verrà ufficialmente presentato l'emendamento al cosiddetto «collegato fiscale» alla Finanziaria: sarà una vera e propria rivoluzione per quanto riguarda l'imposta sugli immobili. Una rivoluzione che entrerà in regime nel corso di due-tre anni, e che progressivamente vedrà un alleggerimento dell'imposizione fiscale che oggi colpisce il fondamentale bene-

testuale riduzione delle aliquote Ici, con l'impegno a prevedere una progressiva riduzione del prelievo sulla casa. Infine, come annunciato dal ministro Visco, ci sarà anche una «modesta» revisione delle aliquote Irpef a vantaggio delle fasce di reddito medio-basse. Il provvedimento prevederebbe quindi uno stretto collegamento del nuovo meccanismo di tassazione con gli estimi catastali, cioè dei valori base usati per tassare gli immobili. Per i nuovi estimi, che dovrebbero entrare in vigore dal 2000, è comunque probabile uno slittamento di uno o due anni. In altre parole, entrando più nei dettagli, l'intervento di riordino fiscale sulla casa sarà «scaglionato». Il primo passo, previsto per il 1999, è un aumento delle attuali deduzioni per la prima casa, da 1.100.000 a 1.400.000 li-

re. Questa novità, già approvata dalla Camera all'interno del «collegato» alla Finanziaria, consentirà di aumentare il numero degli immobili «esentati» dall'Irpef: una novità che riguarderà il 60% dei possessori di prima casa (circa 9 milioni) che, in molti casi, potrà anche evitare di compilare il modello «Unico» per la dichiarazione dei redditi. A questo provvedimento «ponte» sarà collegata la riforma vera e propria, che come detto avrà un collegamento funzionale con l'aggiornamento del catasto immobiliare. La filosofia che muove l'intera riforma è quella di prevedere una progressiva riduzione delle tasse sulla casa, che sarà così vincolata dalla progressività dell'Irpef e sarà tassata come un reddito da capitale con una sola aliquota, probabilmente al 19%. In questo modo l'effetto-sconto sarebbe maggiore per i

redditi più alti: verrebbe quindi introdotto un correttivo per alleggerire i redditi più bassi. È proprio in questo contesto che potrebbero essere richieste con la delega anche «modeste» modifiche sull'Irpef: l'ipotesi più probabile è che non vengano toccate le aliquote ma che, per rimodulare il carico fiscale a seconda dei redditi, si deciderà di «giocare» intervenendo sulle detrazioni. Ma la riforma delle tasse sulla casa non riguarderà solo l'Irpef. Per l'Ici l'attuale forchetta di aliquote, tra il 4 e il 7 per mille, potrebbe essere modificata e portata al 3-6 per mille. L'obiettivo è quello di evitare che la rivalutazione degli estimi catastali non si traduca in un aggravio del carico fiscale dovuto ai tributi locali. Possibili poi altri interventi per modificare le imposte di successione e di registro.

R.GI.

