

La stretta sotto il tetto

AFFITTI IN NERO

500.000

È la stima delle abitazioni concesse in locazione senza che siano state denunciate al fisco

MISURA

Il decreto attuativo sul federalismo municipale, insieme alla cedolare secca sugli affitti, introduce una doppia sanzione per i proprietari che non dichiarano il canone di locazione percepito sui loro immobili. Il meccanismo prevede:

- 1) una sanzione da **516** a **2.064** euro (cioè il doppio della sanzione ordinaria), più un importo che può andare dal **200%** al **400%** dell'imposta evasa;
- 2) l'obbligo per il proprietario di abbattere il canone, a vantaggio dell'inquilino, fino a un importo che rappresenti solo il triplo della rendita catastale.

ESEMPIO

Trilocale (80 mq) a Milano in zona semi-periferica, con canone annuale imponibile di 12mila euro. Imposta evasa nel quinquennio: 12.000 euro

Sanzione minima: **24.516** euro (cioè 516 + 24.000, pari al **200%** dell'imposta evasa) Sanzione massima: **50.064** euro (cioè 2.064 + 48.000, pari al **400%** dell'imposta evasa)

Canone ribassato: da **12.000** a **1.704** euro all'anno per quattro anni (pari al triplo della rendita catastale da 568 euro)

COMODATI E USUFRUTTI

3.112.000

Sono le abitazioni concesse gratuitamente a parenti o amici (comodato) o quelle su cui è stato costituito un diritto reale (usufrutto)

MISURA

Il decreto attuativo sul federalismo municipale cancella la possibilità per i comuni di assimilare all'abitazione principale, e quindi rendere esenti dalle imposte, gli immobili concessi a titolo gratuito ai parenti.

Il governo ha inoltre annunciato maggiori controlli sulle case che ufficialmente sono occupate a titolo gratuito da non proprietari. Se, come accade spesso, il comodato nasconde una locazione, si pagano anche le sanzioni previste per gli affitti in nero

ESEMPIO

Trilocale (80 mq) a Milano in zona semi-periferica con **568** euro di rendita catastale (il valore catastale aggiornato è di **59.651**).

Nel nuovo regime del federalismo municipale sull'immobile sarà applicata l'imposta municipale unica: **632** euro all'anno (con aliquota del **10,6** per mille).

CASE FANTASMA

1.000.000

È il numero delle abitazioni che non risultano ancora iscritte al catasto urbano e che quindi non pagano alcuna imposta

MISURA

Si prevede l'introduzione di una sanzione speciale a carico dei proprietari che non avranno denunciato nuove costruzioni o ampliamenti.

Questa sanzione dovrebbe essere pari al **8** del valore catastale e del **2** nel caso di abitazione principale.

A questo si aggiungono la sanzione catastale di **75** euro e, nei casi diversi dall'abitazione principale, l'Irpef e l'Imu

ESEMPIO

Villetta in Campania (valore catastale **80.000** euro).

Sanzione da **6.475** euro (**8%** del valore catastale + sanzione catastale);

Irpef **1.028** euro (più le sanzioni per gli omessi versamenti);

Imposta municipale unica: **848** euro

CASE SFITTE

4.235.462

È il numero delle abitazioni che risultano "a disposizione" del proprietario: molte seconde case, ma anche tanti affitti in nero

MISURA

A Roma è stata introdotta una super-Ici del **10** per mille sulle case sfitte nel territorio del comune.

Con l'introduzione dell'Imu, i comuni possono prevedere inasprimenti (nel limite dello **0,3** per cento) nei confronti di determinati immobili, per esempio quelli lasciati a disposizione

ESEMPIO

Trilocale di 75 mq a Roma (valore catastale aggiornato: **98.966** euro).

L'Ici è di **989,6** euro (anziché 692,7 euro dell'aliquota ordinaria).

Con l'Imu si potrebbe arrivare a **1.078,7** (con l'aumento dell'aliquota al **10,9** per mille).