

L'uso abitativo e l'uso diverso “Investimenti immobiliari a confronto”

di Luigi Ferdinando Giannini

Il termine “immobili” fa riferimento a beni che non possono essere trasportati, a tutto ciò che può essere incorporato al suolo e richiama il concetto di bene che mantiene, sostanzialmente, inalterato il suo valore, con il passare del tempo, non essendo soggetto a processi di svalutazione. Nella realtà dei fatti, ciò non si verifica sempre, poiché vi sono situazioni in cui anche i beni immobili sono oggetto di svalutazione a seguito, per esempio, di fenomeni speculativi (questo ed altro da “Enciclopedia Treccani”).

A ben vedere spesso, nell'uso del termine immobile, impropriamente non si tiene conto che vi sono categorie di immobili abbiamo infatti i terreni, le abitazioni, i negozi, i magazzini, i garages ed altro. Per cui quando, ad esempio, si dice “abolita la tassa sugli immobili” si commettono due errori, poiché si dovrebbe parlare di imposta (avendo ben chiara la differenza che c'è tra tasse e imposte), o meglio ancora, di patrimoniale e si dovrebbe dire che è stata abolita solo sulle prime case. Ma per non disquisire sul termine, entriamo nel vivo di quello che, a ben vedere, non è solo un modo improprio di generalizzare quando si tratta di immobili.

Partiamo da un esempio riferendoci a due amici che, avendo da investire ciascuno 150.000€ nell'acquisto di un immobile da affittare, abbiano deciso, l'uno che chiameremo A, di acquistare una abitazione e l'altro, che chiameremo B, di acquistare un negozio commerciale. Ebbene, cosa succede: in sede di acquisto le imposte sono le stesse - A pagherà il 9% di imposta di registro se acquista da privato, B pagherà il 9% di imposta di registro se acquista da privato. Se ci si rivolge ad una banca, per un mutuo, iniziano le differenze, le linee di credito infatti privilegiano l'investimento in abitazioni rispetto all'uso diverso, con percentuali di tasso che, sia nel variabile che nel fisso, sono marcatamente diverse. Quando si passa alla locazione, A potrà scegliere tra diverse tipologie di contratto e, se opterà per un contratto a canone concordato, potrà usufruire della cedolare secca, cioè di una imposizione fiscale in cui il reddito ricavato non si cumula con il proprio ma sconta una aliquota secca del 10% ed il contratto è esente da bolli e dal 2% dell'imposta di registro che, in parti uguali devono versare il locatore e il conduttore; il contratto avrà una durata di anni 3+2. Se invece si opta per un contratto a canone libero (durata 4 anni + 4) il proprietario potrà ancora scegliere se optare per una cedolare secca al 21%. Tralasciamo le altre tipologie di contratto.

B, invece, ha poche possibilità di scelta, anzi nessuna, nel senso che il contratto è della durata di anni 6+6, l'aggiornamento annuale del canone è, inspiegabilmente al 75% dell'inflazione (solo se si stipula un contratto di maggior durata il proprietario potrà richiedere un'ISTAT al 100%) e l'imposizione fiscale vede cumulare il reddito dell'affitto con i propri redditi (da pensione o lavoro dipendente).

In caso di morosità, A potrà far valere un credito di imposta per quanto versato, pur in assenza di canone, mentre B dovrà versare le imposte, anche a fronte del mancato introito (su questo argomento specifico più volte nella rivista “Pietra su Pietra” ci siamo soffermati per cui, ad oggi, si riesce ad avere giustizia solo a fronte di ricorsi mancando una legislazione specifica che, invece, in modo chiaro, ritroviamo nella legge 431/98, con riferimento alle abitazioni).

Se ci si riferisce alle manutenzioni straordinarie A e B vengono trattati diversamente. Solo A potrà usufruire delle agevolazioni al 50% (detrazione dall'IRPEF) quando, a ben vedere, anche B, nel tempo, è tenuto ad effettuare interventi che possono riguardare bagni, infissi, serramenti, condizionamento ecc....

Il legislatore ora premia anche chi compra case da affittare con un bonus IRPEF del 20%. A ben vedere, pur trattandosi di immobili, c'è una discriminante che emerge, con maggior evidenza, laddove i nostri due amici magari traggono dallo stesso investimento lo stesso reddito. Per non parlare, ad esempio, di avviamento commerciale e di prelazione, in caso di vendita, che ritroviamo vincolante nell'uso commerciale.

ASPPI ha già affrontato l'argomento e avanzato proposte perché si metta mano ad una revisione della legislazione sugli usi non abitativi, meglio ancora se si arrivasse ad un testo unico, visto che la cosiddetta legge sull'equo canone, la legge 392/78 (anche allora si usò un termine improprio perché quella legge disciplinava anche gli usi diversi dall'abitativo) conserva ancora parte del suo impianto originario ed è stata abrogata solo con riferimento ad alcune norme, che riguardano l'uso abitativo dalla legge 431/98. Si pensi per esempio che quando si parla di oneri accessori, quindi condominiali, ci si riferisce ancora all'art. 9 della legge 392/78. Anche la "Confcommercio", stante la crisi del settore, per i propri associati, che poi sono anche inquilini, chiede contratti concordati e cedolare secca: noi lo abbiamo chiesto sin da quando si è cominciato a parlare di cedolare secca, non comprendendo per quale motivo si debba favorire la tipologia di investimento e non anche l'investimento in se. A nel nostro caso rispetto all'amico B, è stato decisamente più fortunato e a ben vedere se ci sono nelle nostre città molti negozi sfitti o invenduti, una ragione deve pur esserci.