

LUNEDÌ 8 NOVEMBRE 2010

A due mesi dall'entrata in vigore della legge 42/09 il mercato è in subbuglio Nuova legge sugli affitti: in aumento i contatti per le locazioni La certezza immediata: l'emersione del "nero". L'incognita: il federalismo fiscale



La nuova norma piace a inquilini e locatari. Ma non solo. La "cedolare secca", la legge che introduce la tassazione unica sui contratti di locazione, aiuterà la «ripresa del mercato immobiliare». Ne sono certi gli addetti ai lavori che, a due mesi dall'entrata in vigore della legge 42/09 (primo gennaio 2011) avvertono un

interessante fermento nel mercato immobiliare. Anche se, come precisa Paolo Righi, presidente della Fiaip (Federazione italiana degli agenti immobiliari professionali) «bisognerà attendere l'entrata in vigore del cosiddetto federalismo fiscale per capire realmente se la cedolare porterà i benefici per cui ci battiamo da tempo». In attesa di verificare quanto e come il mercato immobiliare cambierà con la nuova legge, un elemento è certo: attorno al mondo degli affitti si sta avvertendo un determinato cambio di rotta. «Dal mese di agosto a oggi -spiega Claudio De Angelis, responsabile di Affitto Assicurato (www.affittoassicurato.com), leader nella distribuzione di garanzie sugli affitti attraverso le agenzie immobiliari-, tutte le nostre sedi operative in Italia hanno aumentato i loro contatti in vista di possibili affitti. Certo, è ancora presto per dire se effettivamente la cedolare servirà allo scopo di far emergere il nero e di garantire più flessibilità nella stipula di contratti d'affitto, ma non si può nemmeno sottovalutare il forte interesse che sta dimostrando».

Un dato su tutti: circa il 7% delle case sfitte in Italia è di proprietà di pensionati che non mettono a reddito il proprio immobile perché andrebbe a inficiare la loro dichiarazione dei redditi: «È un dato davvero importante -spiega il presidente della Fiaip, Righi- e che viene colpevolmente ignorato. Ma stiamo parlando di una fetta di mercato davvero ampia che porterebbe giovamento sia al mercato sia alle casse statali». Perché, di fatto, i pensionati italiani che hanno una casa da affittare e, dunque, da mettere a reddito o non lo fanno o la cedono ai propri figli in attesa di momenti economici migliori che permettano loro di potersi permettere un'abitazione di proprietà. «Una situazione di questo genere -continua De Angelis- non permette al mercato di decollare come si vorrebbe. Stando ai dati della Cisl, in Italia ci sono circa 5 milioni di case sfitte. Con la nuova legge, aggiunta alle nuove sicurezze che contratti come quello di Affitto Assicurato garantiscono, possiamo facilmente affermare che il giro d'affari quadruplicherebbe, con vantaggi evidenti per tutti: proprietari, affittuari, mercato, casse statali».

L'incognita, dunque, sta tutta nell'attuazione del federalismo fiscale che, come è ben noto, dipenderà dagli enti locali (Regioni, Province e Comuni): «Una situazione non propriamente ottimale -precisa ancora Righi- perché in alcune zone d'Italia potrebbe portare dei grandi vantaggi, dall'altro potrebbe essere addirittura negativa». Secondo Valerio Angeletti, presidente della Fimaa (Federazione italiana mediatori agenti d'affari) la nuova legge avrà un effetto immediato «sull'emersione del nero. È stata voluta soprattutto per evitare spiacevoli e continui raggiri della legge -precisa- che, nel breve tempo, porterà chi è titolare di un'abitazione a intuire che è meglio dichiarare che non farlo». «Si tratta di un primo passo importante -conclude De Angelis- che aiuterà un mercato con immense potenzialità non sfruttate appieno. Staremo a vedere. Certo è che il fermento si avverte giorno dopo giorno e che chi ha interesse ha cominciato a informarsi sulle grandi possibilità che entreranno in vigore dal primo di gennaio del prossimo anno».