

Casa, Soloaffitti: bene cedolare al 5% su canone concordato ma aggiornare la mappa dei comuni

Descrizione

default watermark

(Adnkronos) â?? Bene il taglio della cedolare secca dal 10% al 5% sui contratti a canone concordato previsto dalla manovra 2027, ma la mappa dei comuni ad alta tensione abitativa, utilizzata anche per individuare i territori ammessi allâ??agevolazione, Ã¨ ferma al 2003 e non rispecchia piÃ¹ le attuali dinamiche del mercato degli affitti. Ã? una delle criticitÃ evidenziate da SoloAffitti nellâ??analisi del settore delle locazioni, dalla quale emerge la necessitÃ di aggiornare una classificazione che non tiene conto dei cambiamenti intervenuti negli ultimi ventâ??anni nella distribuzione della domanda e nelle difficoltÃ di accesso alla casa.

Lâ??analisi dellâ??Ufficio Studi SoloAffitti sui contratti del 2025 evidenzia margini di maggiore diffusione del canone concordato. A Milano il 3+2 rappresenta il 21% delle locazioni residenziali di lungo termine rilevate dallâ??Agenzia delle Entrate, contro il 61% di quelle stipulate dalla rete SoloAffitti. A Bari il confronto Ã¨ tra il 38% e il 90%, a Firenze tra il 23% e il 61%, a Roma tra il 69% e il 93%. Le percentuali riguardano le stesse tipologie contrattuali, ma platee differenti. Il divario suggerisce lâ??opportunitÃ di promuovere una maggiore conoscenza di questa formula, che offre agevolazioni fiscali ai proprietari e puÃ² consentire agli inquilini di pagare affitti piÃ¹ sostenibili.

Accanto allâ??aggiornamento della mappa dei comuni, SoloAffitti richiama lâ??attenzione sugli accordi territoriali che stabiliscono le fasce dei canoni agevolati. Secondo le rilevazioni della rete, in alcune zone i massimali previsti superano i prezzi di mercato. A Milano, in viale Umbria, per un bilocale di 60 metri quadrati il concordato puÃ² raggiungere 1.800 euro mensili, contro un valore di mercato di 1.200 euro. A Roma, in zona Camilluccia, per un appartamento di 120 metri quadrati il confronto Ã¨ tra 2.390 e 1.800 euro. Si tratta di importi massimi consentiti, non necessariamente applicati. Una revisione periodica degli accordi permetterebbe di allineare i parametri alle condizioni effettive del mercato, evitando che il vantaggio fiscale per il proprietario non si traduca in un beneficio per lâ??inquilino. Un secondo intervento proposto da SoloAffitti riguarda il recupero delle abitazioni inutilizzate. La manovra proroga le detrazioni fiscali sulle ristrutturazioni, mantenendo il 50% per le abitazioni principali e il 36%

per gli altri immobili. Lâ??estensione dellâ??aliquota piÃ¹ favorevole anche ai proprietari che ristrutturano una casa oggi sfitta, impegnandosi a destinarla alla locazione per almeno cinque anni, consentirebbe di intervenire su un patrimonio immobiliare spesso datato e di riportare sul mercato abitazioni che restano vuote proprio perchÃ© necessitano di lavori.

â??La riduzione della cedolare secca Ã¨ un segnale positivo, ma gli incentivi devono raggiungere i territori nei quali oggi trovare casa Ã¨ piÃ¹ difficileâ?•, afferma Silvia Spronelli, Ceo di SoloAffitti. â??Non possiamo continuare a fare riferimento a una mappa dei comuni ad alta tensione abitativa definita nel 2003. Occorre aggiornarla sulla base delle condizioni attuali del mercato e, parallelamente, favorire una maggiore conoscenza del canone concordato. Anche gli accordi territoriali devono rispecchiare i valori effettivi degli affitti, affinchÃ© il beneficio fiscale si traduca in un vantaggio concreto per gli inquiliniâ?•. â??La manovra proroga le detrazioni fiscali per le ristrutturazioni, mantenendo perÃ² una distinzione tra abitazione principale, per la quale Ã¨ previsto il 50%, e gli altri immobili, per i quali la percentuale scende al 36%â?•, aggiunge Spronelli. â??Sarebbe stato auspicabile estendere la detrazione del 50% anche ai proprietari che ristrutturano unâ??abitazione oggi sfitta, impegnandosi ad affittarla per almeno cinque anni. Si otterrebbe un duplice risultato: riqualificare un patrimonio immobiliare spesso vetusto e riportare sul mercato case che oggi restano inutilizzate proprio perchÃ© necessitano di lavori. Un incentivo fiscale che contribuirebbe concretamente ad aumentare lâ??offerta di abitazioni in affittoâ?•.

default watermark

â??

economia

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Comunicati

Tag

1. Ultimora

Data di creazione
Ottobre 29, 2026
Autore
redazione