

IMMOBILE NON ABITATIVO DATO IN AFFITTO

Città: Roma – Aliquota IMU: 10,6 per mille – Aliquota TASI: 0,8 per mille

Caso tipo

Immobile C2 con rendita catastale di 1.000 euro

Canone annuo: 12.000 euro

Scaglione di reddito	IRPEF*	Addizionale regionale IRPEF*	Addizionale comunale IRPEF*	IMU	TASI	Imposte registro e di bollo	Totale
Fino a 15.000 euro	2.622 euro (aliquota 23%)	197 euro (aliquota 1,73%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	4.946 euro
Oltre 15.000 euro e fino a 28.000 euro	3.078 euro (aliquota 27%)	197 euro (aliquota 1,73%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	5.402 euro
Oltre 28.000 euro e fino a 55.000 euro	4.332 euro (aliquota 38%)	266 euro (aliquota 2,33%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	6.725 euro
Oltre 55.000 euro e fino a 75.000 euro	4.674 euro (aliquota 41%)	266 euro (aliquota 2,33%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	7.067 euro
Oltre 75.000 euro	4.902 euro (aliquota 43%)	266 euro (aliquota 2,33%)	103 euro (aliquota 0,9%)	1.781 euro	107 euro	136 euro	7.295 euro

**Imposta relativa solo all'immobile in questione*

Caso concreto

Roma, Via degli Zingari 39 – Foglio 493, Particella 261, Sub 5 e 23

Immobili C1 e C2 (negoziario e sottonegoziario), con rendite catastali pari a 2.685,58 e 1.142,04 euro

Canone annuo complessivo: 11.709,24 euro

Scaglione di reddito	IRPEF*	Addizionale regionale IRPEF*	Addizionale comunale IRPEF*	IMU	TASI	Imposte registro e di bollo	Totale
Oltre 75.000 euro	4.783 euro (aliquota 43%)	259 euro (aliquota 2,33%)	100 euro (aliquota 0,9%)	3.678 euro	222 euro	133 euro	9.175 euro (78,35%)

**Imposta relativa solo all'immobile in questione*

Le tabelle illustrano il peso dell'imposizione fiscale a carico dei proprietari che danno in locazione un immobile non abitativo (negoziario, ufficio ecc.). I numeri mostrano con chiarezza come le imposte, statali e locali (ben sette), raggiungano un livello tale da erodere – come accade nel caso di un immobile di Roma di cui si forniscono tutti gli estremi, verificabili – fino all'80% del canone di locazione. Percentuale che arriva a sfiorare il 100% se alle tasse si aggiungono le spese (di manutenzione, assicurative ecc.) alle quali il proprietario-locatore deve comunque far fronte (senza considerare il rischio morosità). Tale spropositato livello di tassazione è dovuto, a livello locale, all'introduzione dell'IMU e della TASI, e, a livello statale – non essendo applicabile la cedolare secca – a una imposizione IRPEF che di fatto colpisce persino le spese, essendo queste considerate – come deduzione fiscale – nella irrisoria misura forfettaria del 5% a partire dal 2013 (rispetto alla quota del 15%, frutto di una precedente diminuzione dell'originaria misura del 25%).