

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 4363

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**PISTONE, BENVENUTO, LETTIERI, BATTAGLIA, CENNAMO, COLUCCINI, DE BRASI, FLUVI, GALEAZZI, GIACHETTI, GRANDI, LUCIDI, NANNICINI, PINZA, PISA, NICOLA ROSSI, SANTAGATA, STRADIOTTO, TOCCI, TOLOTTI**

Modifiche agli articoli 6 e 7 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, concernenti il regime tributario dei fondi comuni di investimento immobiliare e la disciplina dei fondi comuni etici di investimento immobiliare

*Presentata l'8 ottobre 2003*

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il processo di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici, nonché gli ingenti piani di dismissione immobiliare di grandi enti privati e privatizzati, attualmente in corso di espletazione, stanno facendo emergere evidenti sperequazioni tra gli inquilini, dal momento che l'andamento fortemente al rialzo del mercato immobiliare ha costretto una percentuale significativa degli attuali inquilini, in quanto economicamente svantaggiati, a non poter procedere all'acquisto degli immobili adibiti ad uso abitativo, andando pertanto incontro a spiacevoli procedure di rilascio coattivo degli immobili, a cui si aggiungeranno ulteriori difficoltà dovute alla crescita esponenziale degli affitti degli appartamenti registrata in questi ultimi mesi nei maggiori centri urbani.

Una situazione di accresciuta tensione sociale si rinviene in particolare nel settore privato, in quanto la logica speculativa che sottende l'operato, sempre più diffuso e pervasivo, dei fondi di investimento immobiliare, contribuisce ad amplificare la corsa al rialzo dei prezzi degli immobili ad uso residenziale, penalizzando migliaia di famiglie che in mancanza di diritti di opzione e di prelazione riconosciuti *ex lege* e senza l'apporto del sistema bancario non si trovano in condizioni di poter acquistare gli immobili per lungo tempo abitati.

Un ruolo particolare in questa situazione stanno assumendo i fondi comuni di investimento immobiliare e, segnatamente, i fondi immobiliari chiusi gestiti da società di gestione del risparmio, i quali rappresentano, a ben vedere, nuovi strumenti che

intervengono in maniera sempre più massiccia nelle dinamiche del mercato immobiliare, senza poter svolgere tuttavia alcuna funzione sociale, sia in relazione ad un auspicabile ruolo di calmierazione dei prezzi di mercato delle abitazioni sia, soprattutto, in relazione alla tutela sociale che andrebbe accordata ai conduttori degli immobili, contemperando la logica del profitto sottesa allo stesso operato dei fondi, con forme agevolative che possono essere riconosciute mediante la concessione di diritti di opzione e di prelazione o eventuali sconti sull'acquisto rispetto ai prezzi medi di mercato degli immobili.

Com'è noto, al fine di favorire la diffusione dei citati fondi immobiliari, è stata introdotta una particolare disciplina fiscale agevolativa; da ultimo, gli articoli 6, 7 e 8 del decreto-legge n. 351 del 2001, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 410 del 2001, hanno definito il regime tributario dei fondi comuni di investimento immobiliare, esentandoli dalle imposte sui redditi e dall'imposta regionale sulle attività produttive e introducendo una imposta sostitutiva annuale dell'1 per cento sull'ammontare del valore netto contabile del fondo, nonché un regime fiscale agevolato dei proventi derivanti dalle partecipazioni ai fondi e uno specifico regime tributario dei fondi ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Successivamente, l'articolo 29 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, collegato alla manovra finanziaria per il 2004, ha introdotto la possibilità di cedere, a trattativa privata, anche in blocco, i beni immobili adibiti ad uffici pubblici — con la conseguente decadenza dell'uso governativo gratuito e la previsione di una successiva locazione degli immobili medesimi — ampliando in tale modo le potenzialità imprenditoriali dei fondi immobiliari e creando nuove e ulteriori possibilità di investimento nel settore degli immobili pubblici che renderanno ancora più significativo il trattamento agevolato dei fondi sul versante tributario.

Alla luce dei più recenti sviluppi del mercato immobiliare, si ritiene dunque opportuno modificare l'attuale regime tri-

butario dei fondi comuni di investimento immobiliare, nel senso di rimodulare il sistema delle agevolazioni precedentemente richiamato al fine di differenziare l'incidenza del prelievo riservando taluni vantaggi fiscali ai soli « fondi immobiliari etici », ossia ai fondi che introducono nei propri regolamenti criteri di gestione etici all'insegna della responsabilità sociale, mediante la previsione di condizioni di favore a vantaggio dei conduttori degli immobili, in particolare di quelli meno abbienti, sia sotto forma di sconti sui prezzi di acquisto, sia nelle veste della concessione di eventuali diritti di opzione e di prelazione, sia con riferimento alla previsione di canoni per la locazione e il diritto di usufrutto particolarmente favorevoli in caso di cessione della nuda proprietà.

La presente proposta di legge si muove proprio in questa direzione, elevando dall'1 all'1,5 per cento l'ammontare dell'imposta sostitutiva sul valore netto contabile del fondo, e prevedendo al contempo una riduzione allo 0,5 per cento della medesima imposta sostitutiva a favore dei fondi immobiliari il cui regolamento preveda specifici criteri di gestione etici, da determinare con un apposito regolamento del Ministro dell'economia e delle finanze, sentite la Banca d'Italia e la Commissione nazionale per le società e la borsa.

La proposta di legge in oggetto, di cui si auspica una sollecita approvazione, differenziando il vigente trattamento fiscale dei fondi immobiliari al fine di agevolare i fondi il cui operato non sia orientato esclusivamente ad una pura logica speculativa, appare volta a sollecitare i nuovi protagonisti del mercato immobiliare ad adempiere a una importante e irrinunciabile funzione sociale dell'iniziativa economica privata, risultando altresì in linea con l'indirizzo riformatore delineato nell'articolo 3, comma 1, lettera *d*), n. 4), della legge n. 80 del 2003, recante la delega per la riforma del sistema fiscale statale, il quale prevede l'introduzione di un « regime differenziato di favore fiscale per il risparmio affidato a fondi pensione, a fondi etici ed a casse di previdenza privatizzate ».

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

1. Al decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 6, comma 2, le parole: « pari all'1 per cento a titolo di imposta sostitutiva » sono sostituite dalle seguenti: « pari all'1,5 per cento a titolo di imposta sostitutiva »;

b) all'articolo 6, dopo il comma 2, è inserito il seguente:

« 2-bis. L'aliquota dell'imposta sostitutiva di cui al comma 2 è ridotta allo 0,5 per cento dell'ammontare del valore netto contabile del fondo qualora il regolamento del fondo medesimo preveda, con riferimento ai beni immobili ad uso residenziale, criteri di gestione etici e socialmente responsabili, che tengano conto della situazione anagrafica, patrimoniale e reddituale degli eventuali conduttori degli immobili, prevedendo altresì la concessione di condizioni di favore a vantaggio dei conduttori degli immobili, in particolare di quelli meno abbienti e degli anziani ultrasessantacinquenni, sia sotto forma di sconti sui prezzi di acquisto rispetto ai valori di mercato degli immobili, sia sotto forma di concessione di eventuali diritti di opzione e di prelazione, sia con riferimento alla previsione di canoni per la locazione e il diritto di usufrutto particolarmente favorevoli in caso di cessione della nuda proprietà »;

c) all'articolo 6, comma 3, le parole: « di cui al comma 2 » sono sostituite dalle seguenti: « di cui ai commi 2 e 2-bis »;

d) all'articolo 7, comma 1, secondo periodo, le parole: « pari all'1 per cento del valore delle quote » sono sostituite dalle

seguenti: « pari all'1,5 per cento del valore delle quote per i fondi assoggettati all'imposta sostitutiva dell'1,5 per cento e allo 0,5 per cento del valore delle quote per i fondi immobiliari etici di cui all'articolo 6, comma 2-*bis* del presente decreto ».

2. Entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro dell'economia e delle finanze, sentite la Banca d'Italia e la Commissione nazionale per le società e la borsa (CONSOB), determina con proprio regolamento, i criteri di gestione di carattere etico che i regolamenti dei fondi di cui all'articolo 6 del decreto-legge 25 settembre 2001, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, come da ultimo modificato dal comma 1 del presente articolo, devono tassativamente adottare per fruire del regime fiscale agevolato di cui al medesimo articolo 6, comma 2-*bis*. Nel medesimo termine di cui al primo periodo il Ministro dell'economia e delle finanze, la Banca d'Italia e la CONSOB adottano, ciascuno per quanto di competenza, le modifiche ai rispettivi regolamenti e i provvedimenti necessari per dare attuazione a quanto disposto dal citato articolo 6 del decreto-legge n. 351 del 2001.

3. Fino alla data di entrata in vigore dei regolamenti e dei provvedimenti previsti dal comma 2, alle società di gestione del risparmio continuano ad applicarsi le disposizioni vigenti in materia. Le società di gestione del risparmio possono optare per l'applicazione del regime fiscale agevolato di cui all'articolo 6, comma 2-*bis*, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, introdotto dal comma 1, lettera *b*), del presente articolo, dandone comunicazione alle competenti autorità entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

