

CAMERA DEI DEPUTATI N. 5726

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**PAROLO, CÈ, DARIO GALLI, SERGIO ROSSI, GUIDO DUSSIN,
GUIDO ROSSI, POLLEDRI**

Disposizioni per ridurre la pressione fiscale sui redditi
da locazione di immobili ad uso abitativo

Presentata il 16 marzo 2005

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge ha lo scopo di porre rimedi immediati alla crisi abitativa, incentivando i proprietari a mettere a disposizione un numero maggiore di alloggi a minore prezzo grazie alla riduzione fiscale che si propone.

Il caro affitti, le difficoltà di trovare sul mercato appartamenti liberi da affittare e la conseguente emergenza abitativa che sfocia nel ripetuto blocco degli sfratti, hanno senz'altro origine nella scarsa disponibilità di alloggi per la locazione.

La crisi abitativa si è esasperata negli ultimi anni, a causa dell'incremento dei prezzi del mercato immobiliare, dovuto non solo al crollo delle borse mondiali, a

decorrere dal settembre 2001, ma soprattutto all'introduzione dell'euro che ha raddoppiato i valori nominali dei prezzi.

A tutto ciò si aggiunga che la pressione fiscale sui redditi derivanti dalle locazioni non consente ai proprietari di applicare canoni adeguati al valore dei salari medi. Anzi, l'elevato prelievo fiscale ha da sempre alimentato il fenomeno degli affitti non dichiarati; l'inasprimento degli accertamenti e delle sanzioni previsto dalla legge finanziaria per il 2005, legge n. 311 del 2004, è certamente opportuno ma non sufficiente a risolvere la problematica.

La legge n. 431 del 1998, nonostante gli intenti di sbloccare il mercato delle locazioni appena uscito, allora, dalle maglie

dell'equo canone, non solo non è riuscita, ad oggi, a produrre gli effetti desiderati, quali l'incremento della disponibilità degli alloggi e l'abbattimento dei canoni di locazione, ma risulta oramai inadeguata alle mutate condizioni dei prezzi del mercato immobiliare.

Le incentivazioni fiscali, previste a favore delle parti che stipulano i contratti concordati sulla base degli accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni di categoria, non sono sufficienti a indurre i proprietari a concedere il proprio immobile in locazione.

I motivi sono la mancata certezza sull'immediata disponibilità dell'immobile alla scadenza del contratto, l'aumento dei prezzi del mercato immobiliare che stimola le compravendite, l'alta tassazione dei redditi da locazione.

La presente proposta di legge, con l'articolo 1, interviene a ridurre il prelievo fiscale sui redditi derivanti dagli immobili locati con i contratti concordati, in aggiunta alle incentivazioni fiscali previste dalla legge n. 431 del 1998, e a stabilire in generale l'applicazione dell'aliquota minima del 23 per cento dell'imposta sui redditi da locazione di immobili adibiti ad uso abitativo.

Nella prima ipotesi si propone l'applicazione delle aliquote del 12,5 e del 18 per cento correlate al numero di appartamenti locati, nella speranza di incrementare il ricorso ai contratti concordati previsti dalla legge n. 431 del 1998, che, come noto, sono a canone calmierato.

La nuova tassazione proposta comunque fa salva l'applicabilità del regime fiscale più favorevole, nei casi in cui il contribuente, pur essendo titolare di redditi da locazione di immobili, possiede un reddito complessivo, che rientra nella *no-tax* area per effetto dell'applicazione delle deduzioni spettanti (comma 2).

Le norme che si propongono sono applicabili solo ai proprietari persone fisiche, rimanendo esclusi i grandi proprietari di immobili.

La grande proprietà immobiliare è quasi sempre strutturata in società di capitali che, essendo esclusa dalle previsioni della presente proposta di legge, continuerebbe ad essere assoggettata alla vigente aliquota dell'imposta sul reddito delle società del 33 per cento e agli inerenti benefici fiscali connessi all'imputabilità dei redditi dei fabbricati nell'ambito della contabilità del bilancio societario.

Riteniamo che la disciplina proposta produrrà una serie di positivi e immediati effetti sul mercato delle locazioni, poiché in primo luogo incrementa il numero degli alloggi da concedere in locazione, incentivando i proprietari immobiliari ad affittare gli appartamenti oggi tenuti sfitti, e in secondo luogo contribuisce a calmierare il costo degli affitti, mediante la riduzione della pressione fiscale.

Si confida che la presente proposta di legge accolga l'adesione di tutte le forze politiche, affinché l'*iter* di approvazione possa svolgersi in tempi brevi.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Tassazione dei redditi derivanti da contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo).

1. I redditi percepiti da persone fisiche derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, determinati ai sensi dell'articolo 37 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sono soggetti ai fini dell'imposta sul reddito all'aliquota unica del 23 per cento, con esclusione dei redditi derivati dai contratti di locazione, stipulati o rinnovati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, ai quali si applicano le seguenti aliquote:

a) redditi derivanti dalla locazione fino a tre immobili: 12,5 per cento;

b) redditi derivanti dalla locazione di quattro fino a otto immobili: 18 per cento;

c) redditi derivanti dalla locazione di nove immobili e oltre: 23 per cento.

2. La tassazione di cui al comma 1 non si applica ai medesimi redditi se risultanti esenti in seguito all'applicazione delle deduzioni previste dalla legislazione vigente in materia.

3. Le disposizioni di cui al comma 1 decorrono dal periodo di imposta successivo a quello in corso alla data di entrata in vigore della presente legge.

4. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definite le modalità di attuazione delle disposizioni di cui al comma 1.

ART. 2.

(Copertura finanziaria).

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge, pari a un milione di euro a decorrere dall'anno 2006, si provvede mediante corrispondente riduzione delle proiezioni, per gli anni 2006 e 2007, dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2005-2007, nell'ambito dell'unità previsionale di base di parte corrente « Fondo speciale » dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2005, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al medesimo Ministero.

2. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

ART. 3.

(Entrata in vigore).

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

