



DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori PESCO, BOTTICI, GRASSI, LANNUTTI, ROMAGNOLI, CORBETTA, DONNO, LOMUTI, ANGRISANI, PRESUTTO, GAUDIANO, Marco PELLEGRINI, DELL’OLIO, LEONE, DI NICOLA, MAIORINO, TRENTACOSTE, LUCIDI, VONO, BOTTO, ORTIS, NOCERINO, ACCOTO, ANASTASI, ROMANO, COLTORTI, MATRISCIANO, DI PIAZZA, LICHERI, CAMPAGNA, CASTELLONE, GUIDOLIN, SILERI, DI MICCO, GIANNUZZI, VANIN, MANTERO, TAVERNA e CATALFO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 31 LUGLIO 2019

Disciplina del godimento di immobili con patto di acquisto

ONOREVOLI SENATORI. - Sulla base di un sistema largamente diffuso nei Paesi anglosassoni, calato nella realtà della nostra nazione, intendiamo agevolare i soggetti attualmente esclusi dalla possibilità di acquistare immediatamente la propria abitazione. Le categorie che hanno maggiori difficoltà a colmare in contanti il *gap* tra mutuo e costo dell'abitazione potranno avere l'opportunità di concludere immediatamente il contratto preliminare di acquisto e la concessione del mutuo, oltre al godimento dell'immobile.

Intendiamo, altresì, fornire un nuovo sistema di vendita ad imprese operanti nel settore dell'edilizia, settore ancora fortemente colpito dalla crisi e che attraverso il novellato proposto di « disciplina del godimento immobili con patto di acquisto » e il collegato accordo con il sistema bancario per la concessione preventiva di mutuo, potranno accedere ad una platea più vasta di possibili acquirenti.

In sintesi si crea una convergenza di tre attori, l'acquirente, il venditore e la banca mutuataria, che consente l'immediata conclusione dell'acquisto, attraverso la stipula di un contratto di vendita preliminare in cui ogni attore si assume degli impegni ben delineati.

Il venditore concede una dilazione « di fatto » all'acquirente per una durata massima di trentasei canoni mensili, concedendo l'immediato godimento dell'immobile.

L'acquirente riceve un mutuo fondiario « sospeso » fino al termine dei pagamenti dei canoni, conclude il contratto preliminare di compravendita e ha il godimento immediato dell'abitazione.

La banca si impegna ad erogare il mutuo al termine dei pagamenti dei canoni concor-

dati, i quali dovranno essere non inferiori al 20 per cento del valore di mercato dell'immobile o del prezzo di acquisto se inferiore.

In sintesi, attraverso un percorso ben delineato nel contratto preliminare, si conclude di fatto il contratto di acquisto e la concessione del mutuo, fatte salve le clausole sospensive circoscritte nel solo pagamento dei canoni concordati ed il mantenimento (esclusivamente oggettivo) del merito di credito.

La proposta è finalizzata a individuare una modalità per favorire l'acquisto di un immobile da parte di soggetti che, pur possedendo il merito di credito per ottenere un mutuo fondiario per l'acquisto di un'abitazione, non hanno le disponibilità finanziarie per l'importo non coperto dal mutuo stesso, il quale, ai sensi dell'articolo 38 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (cosiddetto testo unico bancario), non può essere superiore all'80 per cento del valore di mercato del immobile. L'operazione, partendo dalla disciplina del « *rent to buy* », si articola come segue:

- il promissario acquirente e il promissario venditore stipulano un contratto che prevede l'immediata concessione del godimento di un immobile, con patto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato (non superiore a trentasei mesi), imputando i canoni mensili pagati dal conduttore, in conto del prezzo di acquisto dell'immobile, per un importo complessivo non inferiore al 20 per cento del valore di mercato dell'immobile (o del prezzo di vendita se inferiore). Il contratto contiene altresì l'impegno di una banca o di un intermediario finanziario di cui all'articolo 106 del testo

unico bancario, ad erogare al conduttore, al termine del periodo di godimento pattuito tra le parti, un mutuo ipotecario destinato all'acquisto dell'immobile per un importo non superiore al restante valore di mercato dello stesso (comma 8-bis);

- a seguito di tale impegno, al termine del periodo di godimento, qualora i canoni siano stati regolarmente pagati dal conduttore, la banca/intermediario finanziario è obbligata ad erogare il mutuo nel presupposto che il mutuatario mantenga le medesime condizioni originarie di merito di credito e che l'immobile mantenga le medesime caratteristiche, anche in termini di valore di mercato, disciplinate dal comma 8-ter. Ciò in ottemperanza agli obblighi di valutazione del merito di credito previsti all'articolo 120-undecies del testo unico bancario e di valutazione dell'immobile in garanzia ai sensi dell'articolo 120-duodecies del testo unico bancario;

- al comma 8-quater è chiarito che alla banca o all'intermediario finanziario sono riconosciuti, salvo diversa pattuizione, i rimborsi per le spese di perizia e di istruttoria del mutuo, al momento della stipula del contratto di cui al comma 8-bis, a prescindere dall'effettiva successiva erogazione del finanziamento. Inoltre, al fine di favorire il ricorso alla copertura dei rischi sottostanti l'operazione è previsto che i mutui possono essere assistiti da polizze assicurative anche in deroga a quanto previsto all'articolo 28 del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27;

- il comma 8-quinquies disciplina le conseguenze degli inadempimenti delle parti. In particolare, in caso di inadempimento del promissario acquirente, il promissario venditore oltre all'eventuale caparra confirmatoria, potrà trattenere i canoni a conto prezzo. Nel caso di inadempimento del promissario venditore, quest'ultimo, oltre a versare al promissario acquirente un importo doppio ai ca-

noni ricevuti, concederà su opzione del promissario acquirente in locazione l'immobile per un periodo di quattro anni, rinnovabile per ulteriori quattro anni ad un canone pari al valore medio risultante dalla banca dati agenzia entrate. Rimangono ferme le previsioni disciplinate per il *rent to buy*, in particolare, con riferimento alla trascrizione del preliminare di contratto di compravendita e dell'applicazione della procedura di sfratto in caso di inadempimento del conduttore.

Il comma 8-sexies disciplina uno speciale regime fiscale riservato ai contratti di cui al comma 8-bis.

Nello specifico, l'articolato distingue un trattamento fiscale agevolato per il concedente/venditore ed uno per il conduttore/acquirente.

Nel primo caso si prevede che, in luogo del regime fiscale ordinario, sui redditi derivanti dai canoni percepiti dal concedente/venditore, si applichi una esenzione delle imposte sui redditi, dell'IRAP e di eventuali addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo.

Nei casi di mancata stipula dell'atto di compravendita entro cinque anni dalla data del contratto di godimento con patto di acquisto, viene prevista la decadenza da tale agevolazione e i relativi redditi sono soggetti a imposizione secondo le regole ordinarie, con l'obbligo di corrispondere le maggiori imposte non pagate, unitamente agli interessi, senza applicazione di sanzioni, entro il termine previsto per il versamento delle imposte relative al periodo in cui si è verificato l'inadempimento (*recapture* in capo al concedente/venditore).

Nel secondo caso, con riferimento esclusivo ai soggetti conduttori/acquirenti titolari di reddito d'impresa o di lavoro autonomo, si prevede che:

- la quota del corrispettivo imputata in conto del prezzo di acquisto degli immobili strumentali (per natura o per destinazione) è deducibile ai fini delle imposte sui redditi,

dell'IRAP e di eventuali addizionali, nel limite del 10 per cento del prezzo d'acquisto dell'immobile;

- conseguentemente, al momento del trasferimento della proprietà dell'immobile, il costo fiscalmente riconosciuto è diminuito della predetta quota del 10 per cento.

Quanto invece ai soggetti conduttori/acquirenti che non agiscono nell'esercizio di attività d'impresa o di arti e professioni (persone fisiche), viene inoltre previsto, al comma 2, un regime di detraibilità speculare a quello relativo ai canoni corrisposti e alle spese sostenute nell'ambito dei contratti di *leasing* cosiddetto abitativo, ad oggi vigente ma senza prevedere una limitazione alle solo abitazioni principali. Nel dettaglio, sono detraibili dall'IRPEF lorda nella misura del 19 per cento:

- i canoni pagati in conto del prezzo di acquisto dell'immobile (per un importo non superiore a 20.000 euro), relativamente ad immobili, sostenuti da giovani di età inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto;

- le predette spese (per importi non superiori alla metà di quelli indicati al punto precedente), sostenute da soggetti di età superiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto.

Nei casi di mancata stipula del contratto di vendita entro cinque anni dalla data del contratto di godimento con patto di acquisto, viene prevista la decadenza dal diritto alle agevolazioni descritte, con l'obbligo di corrispondere le maggiori imposte non pagate, unitamente agli interessi, senza applicazione di sanzioni, entro il termine previsto per il versamento delle imposte relative al periodo in cui si è verificato l'inadempimento (*recapture* conduttore acquirente). Da ultimo, si demanda ad un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore delle disposizioni in parola, la definizione delle modalità per la liquidazione e il versamento delle maggiori imposte dovute in caso di inadempimento contrattuale delle parti.

L'articolo 2 reca le disposizioni di copertura finanziaria.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. All'articolo 23 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, le parole: « diritto per il conduttore di acquistarlo » sono sostituite dalle seguenti: « obbligo per entrambe le parti di stipulare la vendita »;

b) dopo il comma 8 sono aggiunti, in fine, i seguenti:

« *8-bis.* Se i contratti di cui al comma 1 prevedono che il concedente, fino alla data della stipula del contratto di vendita, imputi per intero i canoni pagati dal conduttore in conto del prezzo di acquisto di un immobile esistente, per un importo complessivo non inferiore al 20 per cento del valore di mercato dell'immobile o del prezzo di acquisto se inferiore e distribuito in un numero non superiore a 36 rate mensili, ed è altresì convenuto, anche mediante contratto collegato, tra il conduttore ed una banca o un intermediario finanziario di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, un preliminare di finanziamento avente per oggetto la stipula, al termine del periodo di godimento pattuito tra le parti, di un mutuo ipotecario destinato all'acquisto dell'immobile per l'importo residuo del prezzo di acquisto, si applicano le disposizioni di cui ai commi da *8-ter* a *8-septies*.

8-ter. La banca o l'intermediario finanziario è tenuto ad erogare il mutuo di cui al comma *8-bis* al conduttore, alle condizioni economiche stabilite al momento del rilascio

dell'impegno di cui allo stesso comma, qualora siano rispettate tutte le seguenti condizioni:

a) che al momento della stipula del contratto di mutuo, il reddito mensile sulla base del quale è stata effettuata la valutazione del merito di credito del conduttore non abbia subito variazioni tali da determinare che la rata mensile del mutuo sia superiore al 33 per cento dell'importo del reddito mensile stesso, calcolato sottraendo il valore di eventuali rate di altri prestiti o finanziamenti stipulati dal conduttore stesso;

b) che il conduttore:

1) non sia registrato negli archivi della centrale rischi gestita dalla Banca d'Italia ovvero non sia registrato in un sistema di informazioni creditizie gestito da soggetti pubblici e privati, per l'inadempimento di uno o più rapporti di credito o altre forme di indebitamento;

2) non sia registrato nell'archivio degli assegni bancari e postali e delle carte di pagamento irregolari, presso la Banca d'Italia, denominato centrale di allarme interbancaria (CAI);

3) non abbia avviato o sia oggetto di procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento ai sensi della legge 27 gennaio 2012, n. 3;

4) non abbia pignoramenti in corso o estinti senza integrale soddisfazione del cliente;

5) non si trovi negli altri casi previsti dalla legge che impediscono alle banche e agli intermediari finanziari di erogare i finanziamenti;

c) non vi sia una riduzione del valore di mercato dell'immobile superiore del 10 per cento rispetto al valore stimato alla stipula del contratto di cui al comma 8-*bis*;

d) non siano stati costituiti diritti reali di garanzia in favore di terzi che gravino

sull'immobile successivamente alla stipula del contratto di cui al comma 8-*bis*;

e) non siano state apportate modifiche all'immobile rispetto al suo stato originale come documentato in sede di perizia redatta conformemente all'articolo 120-*duodecies* del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e dalla documentazione catastale, ovvero modifiche che comunque limitino la libera circolazione dell'immobile;

f) l'immobile non abbia subito o subisca procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali.

8-quater. Alla banca o all'intermediario finanziario sono riconosciuti, salvo diversa pattuizione, i rimborsi per le spese di perizia effettivamente sostenute e di istruttoria del mutuo, al momento della stipula del contratto di cui al comma 8-*bis*, a prescindere dall'effettiva successiva erogazione del finanziamento. I mutui possono essere assistiti da polizze assicurative anche in deroga a quanto previsto all'articolo 28 del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27.

8-quinquies. Nei contratti di cui al comma 8-*bis*, anche se collegati, in caso di inadempimento del promissario acquirente, fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 1385 del codice civile, il promittente alienante ha diritto a trattenere i canoni ricevuti e alla restituzione dell'immobile. In caso di risoluzione del preliminare di finanziamento il promittente venditore non può chiedere la risoluzione se il conduttore deposita, entro trenta giorni l'intera somma presso un conto corrente vincolato. In caso di inadempimento del promittente venditore, fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 1385 del codice civile, lo stesso deve restituire un importo pari al doppio dei canoni pagati. Il promissario acquirente ha diritto a ricevere in loca-

zione l'immobile per quattro anni, rinnovabile, su richiesta del conduttore di ulteriori quattro anni, con un canone pari al valore medio risultante dalla banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle entrate. Restano valide le disposizioni del presente articolo, dove compatibili, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 8-*sexies*.

8-*sexies*. Nei contratti di cui al comma 8-*bis*, i canoni ricevuti da persone fisiche a titolo di acconto prezzo di acquisto sono esenti da imposte. Per i soggetti che agiscono nell'esercizio di attività d'impresa o di arti e professioni, i corrispettivi imputati in conto del prezzo di acquisto degli immobili strumentali di cui all'articolo 43 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 22 dicembre 1986, n. 917, sono deducibili ai fini delle imposte sui redditi, dell'IRAP e di eventuali addizionali, nel limite del 10 per cento del prezzo d'acquisto dell'immobile. Al momento del trasferimento della proprietà dell'immobile, il costo fiscale riconosciuto in capo all'acquirente è diminuito della quota di cui al secondo precedente.

8-*septies*. La mancata stipula del contratto definitivo entro cinque anni dalla data del contratto di godimento con patto di acquisto di cui al comma 8-*bis* comporta la decadenza dal diritto alle agevolazioni di cui al comma 8-*sexies*, con l'obbligo di corrispondere le maggiori imposte non pagate, unitamente agli interessi, senza applicazione di sanzioni, entro il termine previsto per il versamento delle imposte relative al periodo in cui si è verificato l'inadempimento. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono stabilite le modalità per la liquidazione e il versamento delle maggiori imposte di cui al periodo precedente ».

2. All'articolo 15, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, dopo la lettera *i-sexies.2)* sono inserite le seguenti:

« *i-sexies.3)* per i contratti di cui all'articolo 23, comma 8-*bis*, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, i canoni in conto del prezzo di acquisto dell'immobile, per un importo non superiore a 20.000 euro, derivanti da contratti di godimento di immobili con patto di acquisto, sostenuti da giovani di età inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di godimento con patto di acquisto;

i-sexies.4) le spese di cui alla lettera *i-sexies.3)*, alle condizioni ivi indicate e per importi non superiori alla metà di quelli ivi indicati, sostenute da soggetti di età non inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di godimento di immobili con patto di acquisto ».

Art. 2.

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della disposizione di cui al comma 2 dell'articolo 1, pari a 25 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2021, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2021-2023, nell'ambito del programma « Fondi di riserva e speciali » della missione « Fondi da ripartire » dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2021, 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.

€ 1,00