



## **DISEGNO DI LEGGE**

**d'iniziativa dei senatori MARTINAT e PONTONE**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 29 APRILE 2008**

Disposizioni per contrastare l'emergenza abitativa

ONOREVOLI SENATORI. - Il presente disegno di legge reca alcune proposte volte a fornire una soluzione al problema dell'emergenza casa.

In particolare, esse riguardano: 1) l'aumento della detrazione degli interessi su mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale; 2) la previsione di agevolazioni per gli inquilini e l'emersione degli affitti cosiddetti in «nero»; 3) l'estensione di agevolazioni previste dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, recante: «Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo», per i contratti di locazione a canone agevolato (3+2), che attualmente valgono solo per i contratti stipulati nei comuni ad alta tensione abitativa, a tutti i comuni; 4) la soppressione del comma 4 dell'articolo 8 della legge n. 431 del 1998 (che prevede l'aggiornamento periodico della lista dei comuni ad alta tensione abitativa), che si rende necessario alla luce di quanto esposto al punto 3); 5) la tassazione sostitutiva con aliquota variabile dei redditi da locazione.

Relativamente al punto 1), oggetto dell'articolo 1 del presente disegno di legge, unitamente al successivo punto 2), giova sottolineare che nel caso in cui il mutuo sia stato stipulato prima del 1993, la detrazione spetta su un importo massimo di euro 3.615,20 per ciascun intestatario del mutuo, ed a condizione che l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale (propria o di un familiare) alla data dell'8 dicembre 1993 e, nella rimanente parte dell'anno e negli anni successivi, il contribuente non abbia variato l'abitazione principale per motivi diversi da quelli di lavoro o di ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari.

Se l'immobile è intestato ad uno solo dei coniugi, la detrazione spetta solo a quest'ultimo in proporzione alla sua quota di mutuo.

Nel caso in cui il mutuo sia stato stipulato dopo il 10 gennaio 1993, la detrazione spetta su un importo massimo di euro 3.615,20 complessivo su tutti gli intestatari del mutuo, ed a condizione che l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale (propria o di un familiare) entro sei mesi dall'acquisto (entro l'8 giugno 1994 per i mutui stipulati nel corso del 1993) ovvero entro un anno a partire dai mutui stipulati nel 2001. Il diritto viene mantenuto se il contribuente ha variato l'abitazione principale per motivi di lavoro verificatisi dopo l'acquisto.

L'acquisto deve avvenire nell'anno precedente o successivo alla stipula del mutuo.

Al fine di favorire l'acquisto dell'abitazione di residenza, soprattutto per le giovani coppie, si propone di alzare la quota detraibile (elevata a euro 4.000 dall'articolo 1, comma 202, della legge 24 dicembre 2007, n. 244) da euro 4.000 a euro 7.200 per tutti quei soggetti che stipulino mutui per l'acquisto di un'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, e che non siano proprietari di altra unità abitativa.

Relativamente al punto 2), questo si giustifica considerato l'alto costo medio del canone di locazione degli immobili, che rappresenta, per le famiglie medie in affitto, un onere sempre più insostenibile determinando un aumento vertiginoso degli sfratti per morosità.

Considerata, inoltre, la necessità di rendere più efficace l'azione di contrasto all'evasione fiscale, nell'ambito del settore degli immobili concessi in locazione, si propone un intervento che potrà favorire l'emersione degli affitti in «nero» e la contestuale riduzione

dell'incidenza del costo del canone di locazione.

Il problema può essere affrontato prevedendo iniziative a favore degli inquilini, dato che per i proprietari sono già previste diverse agevolazioni fiscali dalla citata legge n. 431 del 1998.

Oggi gli inquilini hanno uno scarso interesse economico a regolarizzare i propri contratti di locazione.

Il testo unico delle imposte sui redditi - approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 - prevede all'articolo 16, solo per i conduttori che stipulino contratti di locazione a canone agevolato (comma 3 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431), una detrazione per i canoni di locazione di euro 495,80, se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro; ed euro 247,90, se il reddito complessivo sia tra gli euro 15.493,71 e gli euro 30.987,41.

Si propone di permettere all'inquilino, che abbia un reddito annuo di 50.000 euro, la completa deduzione dei canoni pagati, estendendo tale provvedimento a tutti i contratti di locazione.

In tal modo l'inquilino avrà un forte interesse a regolarizzare il proprio contratto di locazione. Allo stesso tempo si consentirebbe a molte famiglie, che non hanno la possibilità di acquistare un alloggio dove risiedere, di poter detrarre una quota considerevole dei redditi familiari che sono destinati al pagamento del canone che, nei grandi centri abitati, nella maggioranza dei casi, rappresenta più della metà del reddito disponibile. Tale provvedimento proprio per quest'ultimo motivo potrà avere importanti benefici sociali e sarebbe accolto con larghissimo consenso.

Il minor gettito fiscale sarà compensato dall'emersione dei tanti contratti di locazione che attualmente vengono stipulati in «nero». A tale riguardo può essere citato l'esempio delle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie che hanno determinato un complessivo maggior gettito fiscale proprio a causa dell'emersione del «nero».

Per quanto riguarda il punto 3), oggetto dell'articolo 2, con la proposta di estendere a tutti i comuni le agevolazioni previste dalla legge n. 431 del 1998 per i contratti di locazione a canone agevolato, si cerca di favorire la stipulazione di contratti di locazione a canone agevolato a tutto vantaggio degli inquilini.

La proposta di cui al punto 4), anch'essa all'articolo 2, si commenta da sé.

Infine, relativamente al punto 5), oggetto dell'articolo 3, giova specificare che secondo il sistema fiscale vigente, l'85 per cento del reddito derivante da locazione di alloggi di proprietà di persone fisiche concorre alla formazione del reddito imponibile.

Questo implica una tassazione di questi redditi in base all'aliquota IRPEF (marginale) del proprietario.

Alla luce di ciò, si propone l'applicazione di una tassazione sostitutiva con aliquote diverse: 14 per cento per i redditi derivanti da contratti di locazione a canone agevolato; 17 per cento per le nuove costruzioni e per gli immobili oggetto di interventi di recupero; 20 per cento per tutti gli altri immobili, tutte da applicare al reddito derivante da locazione da immobili.

In particolare, il reddito da locazione per essere sottoposto ad imposta sostitutiva dell'imposta dei redditi del 17 per cento deve riguardare immobili di nuova costruzione o alloggi oggetto di interventi di recupero di cui all'articolo 3, comma 1, lettere *b*), *c*) e *d*) (interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo e interventi di ristrutturazione edilizia) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante: «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia», ultimati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge; inoltre i contratti devono essere stipulati con conduttori il cui reddito familiare complessivo non superi i 50.000 euro e gli immobili devono essere adibiti ad abitazione principale degli stessi.

**DISEGNO DI LEGGE**

## Art. 1.

1. Al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono apportate le seguenti modificazioni:

*a)* all'articolo 15, comma 1, lettera *b)*, le parole: «4.000 euro» sono sostituite dalle seguenti: «7.200 euro»;

*b)* l'articolo 16 è sostituito dal seguente:

«Art. 16. - (*Detrazioni per canoni di locazione*). - *1.* I soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari, il cui reddito familiare complessivo non superi i 50.000 euro, adibite ad abitazione principale degli stessi, stipulati o rinnovati ai sensi dell'articolo 1571 e seguenti del codice civile, possono dedurre dal proprio reddito complessivo il costo totale dei canoni riferiti al contratto di locazione».

## Art. 2.

1. All'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, sono apportate le seguenti modificazioni:

*a)* al comma 1 le parole: «Nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni» sono sostituite dalle seguenti: «In tutti i comuni»;

*b)* il comma 4 è soppresso.

## Art. 3.

1. Il reddito derivante dalla locazione di immobili a seguito della stipula di contratti

ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, è soggetto ad un'imposta sostitutiva dell'imposta dei redditi pari al 14 per cento.

2. Il reddito derivante dalla locazione di immobili di nuova costituzione o che hanno formato oggetto degli interventi di recupero di cui all'articolo 3, comma 1, lettere *b)*, *c)* e *d)*, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ultimati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, a seguito della stipula di contratti con conduttori il cui reddito familiare complessivo non superi i 50.000 euro, adibiti ad abitazione principale degli stessi, è soggetto ad una imposta sostitutiva dell'imposta dei redditi pari al 17 per cento.

3. Il reddito derivante dalla locazione di immobili, che non rientrino nelle previsioni di cui ai commi 1 e 2, è soggetto ad una imposta sostitutiva dell'imposta dei redditi pari al 20 per cento.

#### Art. 4.

1. All'onere derivante dall'attuazione della presente legge, pari a 100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2008, 2009 e 2010, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto ai fini del bilancio triennale 2008-2010 nell'ambito del fondo speciale in conto capitale dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2008, 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.





