



DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori BENCINI e Maurizio ROMANI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 13 OTTOBRE 2015

Modifiche al decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in materia di cedolare secca e al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, sull’attestato di prestazione energetica

ONOREVOLI SENATORI. – Nel complesso periodo economico che stiamo vivendo, l'esigenza abitativa assume un ruolo importante soprattutto nelle locazioni ad uso familiare per le fasce più deboli della popolazione, ove le spese per l'abitazione principale si attestano intorno al 30 per cento.

La spesa media per l'abitazione varia in misura significativa in relazione al reddito disponibile delle famiglie, anche se in misura meno che proporzionale, a dimostrazione del fatto che l'onere economico connesso all'abitazione, bene primario per eccellenza, non è comprimibile oltre determinati livelli minimi.

Infatti, passando dal primo all'ultimo quinto di reddito equivalente, mentre il reddito medio aumenta di 5,6 volte, la spesa media cresce di 1,6 volte. Inoltre, pur variando con il reddito, il livello della spesa si colloca su livelli differenti per le famiglie che vivono in affitto rispetto a quelle proprietarie.

La spesa media per le famiglie con un reddito equivalente inferiore al primo quintile che vivono in affitto (425 euro mensili) supera quella delle famiglie con i redditi più alti che sono proprietarie dell'alloggio (414 euro mensili) e quindi ne risulta che l'incidenza delle spese per l'abitazione sul reddito è pari al 9 per cento per le famiglie più ricche e al 30,5 per cento per quelle più povere (ed in particolare, le famiglie che vivono in affitto). Sotto il profilo territoriale, le spese per l'abitazione risultano più onerose nei comuni centro di aree metropolitane, nei comuni alla periferia di queste aree e in quelli di maggiore dimensione demografica.

Quasi 2.400.000 famiglie (9,7 per cento del totale) si trovano in condizione di serio

disagio, presentando una quota di spese per l'abitazione sul reddito disponibile superiore al 40 per cento. Si tratta, in particolare, delle famiglie in affitto (30,7 per cento), di quelle con reddito netto equivalente inferiore al primo quintile della distribuzione (27,1 per cento) e delle famiglie mono genitori con figli minori (26,1 per cento). Il problema riguarda anche le persone sole con meno di trentacinque anni (23,7 per cento), a conferma delle difficoltà che i più giovani incontrano nel realizzare il progetto di uscita dalla famiglia di origine.

La riduzione dei canoni di affitto è una necessità molto diffusa, poiché sempre più spesso assistiamo a situazioni in cui le persone passano da una difficoltà gestibile ad una vera e propria marginalità (basti pensare alla situazione dei padri separati, delle madri sole o degli ultra sessantacinquenni soli), con un conseguente aumento delle morosità e degli sfratti.

Le risorse pubbliche, inoltre, non coprono neanche il 5 per cento delle richieste ed in ogni caso il contributo non è particolarmente incisivo.

Con l'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, è entrata in vigore la nuova normativa, che ha introdotto la possibilità di optare per un nuovo regime fiscale sulle rendite, cosiddetta cedolare secca sui redditi da locazione prodotti dal 2011.

Il presente disegno di legge, all'articolo 1, mira a introdurre un periodo di prova fino al 31 dicembre 2017 durante il quale il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione, vengono assoggettate a cedolare secca in base a contratti concor-

dati e non in base alla sola decisione del locatore. In più con l'articolo 2 si mira ad estendere l'applicazione della cedolare secca anche per i contratti concordati con persone giuridiche, e non più solo con persone fisiche.

Al fine di evitare l'evasione fiscale e garantire un controllo serio e immediato da parte dell'Agenzia delle entrate, all'articolo 3 si propone la modifica dell'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prevedendo che, nell'attestato di prestazione

energetica venga, altresì, prevista una planimetria con espressi i metri quadrati calpestabili calcolati, e una relazione sullo stato dell'immobile e della eventuale ristrutturazione, entrambe asseverate da un professionista qualificato.

Del presente disegno di legge, che interviene per soddisfare le esigenze dei meno abbienti, in un momento di crisi economica del Paese, se ne auspica una rapida approvazione.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Cedolare secca per contratti concordati)

1. Fino al 31 dicembre 2017 la disciplina contenuta nell'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, si applica ai soli contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, con applicazione di cedolare secca.

Art. 2.

(Cedolare secca applicata a contratti con persone giuridiche)

1. Al comma 6 dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, le parole: «non si applicano» sono sostituite dalle seguenti: «si applicano anche».

Art. 3.

(Attestato di prestazione energetica)

1. All'articolo 6, comma 12, lettera *b*), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, dopo il numero 2) è inserito il seguente:

«2-*bis*) una planimetria con espressi i metri quadrati calpestabili calcolati e una relazione sullo stato dell'immobile e della eventuale ristrutturazione asseverata da un professionista qualificato».

Art. 4.

(Disposizioni particolari per la fase di prima applicazione)

1. In fase di prima applicazione, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, i contratti già stipulati possono, su accordo delle parti, essere convertiti in contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, con applicazione di cedolare secca. La conversione acquista efficacia a seguito del pagamento della somma di 67 euro all'Agenzia delle entrate.

Art. 5.

(Copertura finanziaria)

1. Agli oneri derivanti dalla presente legge, valutati in 150 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2015, si provvede mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa prevista all'articolo 7-*quinq*ues, comma 1, del decreto-legge 10 febbraio 2009, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 aprile 2009, n. 33, e successive modificazioni, relativa al fondo per interventi urgenti ed indifferibili.

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

