



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori FENU e LEONE

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 30 OTTOBRE 2019

Disposizioni in materia di regime fiscale dei fabbricati ad uso abitativo locati da imprese

ONOREVOLI SENATORI. — Assistiamo oggi ad un significativo squilibrio tra la normativa fiscale e le mutate esigenze abitative, soprattutto da parte delle giovani generazioni, che stanno imprimendo una rapida evoluzione al comparto delle locazioni.

Una politica industriale di lungo periodo, che voglia trainare il Paese fuori dalla crisi economica, non può non tener conto dei mutamenti che investono la struttura sociale ed economica cui quella politica è rivolta. Il modo di vivere la città e gli spazi urbani si evolve con l'evolversi del contesto sociale, delle esigenze lavorative e familiari, con lo sviluppo della mobilità e il progresso tecnologico. Un settore che sia trainante per l'economia del Paese non può non prendere atto di tali cambiamenti.

Il mercato oggi è, invece, polverizzato e ben lontano dal soddisfare l'esigenza di una « locazione di qualità », che abbia ad oggetto un patrimonio abitativo moderno, efficiente e non energivoro.

Le previsioni fiscali di tassazione dei redditi rivenienti dagli immobili di impresa sono sicuramente complesse, sia in materia di imposte dirette che di imposte indirette, così come riguardo alle imposte locali. Oltre alla semplificazione della normativa, l'incentivazione fiscale dei redditi rivenienti dalla locazione di immobili abitativi da parte delle imprese (anche delle imprese specializzate nel settore delle costruzioni e/o delle locazioni), permetterebbe una maggiore offerta e dinamicità del mercato delle locazioni abitative, nonché un incentivo al recupero e alla ristrutturazione di immobili, ora non utilizzati e spesso fatiscenti, che faciliterebbero l'incremento dell'efficienza energetica, la ri-

duzione del consumo di energia e percorsi di riqualificazione urbana.

Il sistema fiscale vigente, invece, crea disparità di trattamento tra le operazioni effettuate dalle imprese e dalle cooperative e quelle effettuate dai privati, introducendo elementi di forte distorsione del mercato immobiliare a discapito delle operazioni promosse dalle imprese, cui necessariamente fanno capo i progetti di sviluppo e riqualificazione immobiliare e urbana, destinati non solo alla vendita, ma anche alla locazione.

La presenza sul mercato delle locazioni di imprese, dotate di capitali e di *know how* specializzato in materia di efficientamento energetico, permetterebbe di procedere con progetti di ampio respiro che possano fungere da traino anche per gli interventi di riqualificazione urbana ed energetica degli edifici da parte di privati e della pubblica amministrazione.

Perciò, si rende necessario rivedere il regime fiscale delle locazioni promosse dalle imprese, in quanto soggetti particolarmente in grado di superare la frammentazione del mercato e proporre una diversa offerta di locazione, più al passo con i tempi e con le esigenze delle giovani generazioni.

A tal riguardo, nel presente intervento normativo, viene proposto di estendere ai fini fiscali la qualifica di immobili strumentali all'esercizio dell'impresa anche per le unità abitative locate dalle imprese, in costanza di tale destinazione, al fine della semplificazione del sistema di tassazione degli immobili d'impresa, uniformando le modalità di tassazione del reddito di impresa dei canoni di locazione.

Tale equiparazione consentirebbe alle imprese di portare in deduzione dal reddito

d'impresa anche i costi direttamente afferenti a detti immobili (quali ad esempio costo di acquisizione e/o costruzione, manutenzioni ordinarie e straordinarie, eccetera) e di porre in essere il relativo ammortamento.

Il presente disegno di legge è volto ad integrare l'attuale formulazione dell'articolo 90 del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), specificando che i proventi immobiliari correlati agli immobili ad uso abitativo locati da imprese vengono assimilati a quelli dei fabbricati strumentali per l'esercizio dell'impresa, sia che questi siano stati acquistati o prodotti dall'impresa.

È necessario che i criteri di individuazione degli immobili qualificabili come ristrutturati risultino il più possibile semplici

da verificare sia per l'operatore economico che per l'Agenzia delle entrate. I costi e gli altri componenti negativi relativi ai beni immobili destinati permanentemente dalle imprese alla locazione abitativa diventano deducibili, compreso l'ammortamento.

Al fine di evitare e disincentivare abusi nell'applicazione delle disposizioni in esame, nel caso in cui le imprese, per un periodo di tempo sufficientemente lungo, non destinino gli immobili in oggetto alla locazione abitativa o procedano alla cessione degli stessi, non è consentita la deduzione delle spese e degli altri componenti negativi specifici sostenuti dalle imprese, nell'esercizio di riferimento e nei tre anni precedenti, con conseguente rettifica del reddito d'impresa in dichiarazione.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Modifiche all'articolo 90 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917)

1. All'articolo 90 del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, dopo il comma 1 è inserito il seguente:

« 1-*bis*. I canoni di locazione dei fabbricati ad uso abitativo, che non abbiano il carattere di abitazione di lusso ai sensi del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 218 del 27 agosto 1969, di nuova costruzione o ristrutturati, con un investimento superiore al 50 per cento del valore catastale risultante dei fabbricati stessi, o con un investimento che permette la certificazione di detti fabbricati nelle classi energetiche "A" e "B", ai sensi delle linee guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 158 del 10 luglio 2009, ovvero ai sensi della relativa normativa regionale, locati da imprese, concorrono a formare il reddito nell'ammontare determinato secondo le disposizioni del capo VI, del titolo I. Le spese e gli altri componenti negativi sono ammessi in deduzione. In caso di mancata locazione degli immobili per un intero esercizio o di cessione degli stessi, le spese e gli altri componenti negativi specifici sostenuti in detto esercizio e dedotti nei tre anni precedenti sono indeducibili, con rettifica del reddito d'esercizio ».

Art. 2.

(Copertura finanziaria)

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge, pari a 30 milioni di euro per gli anni 2020, 2021 e 2022 si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2020-2022, 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 2020, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al medesimo Ministero.

€ 1,00