



## **DISEGNO DI LEGGE**

**d’iniziativa dei senatori Emanuele PELLEGRINI, STEFANI, ARRIGONI, AUGUSSORI, BAGNAI, BARBARO, BERGESIO, BORGHESI, Simone BOSSI, BRIZIARELLI, BRUZZONE, CALDEROLI, CAMPARI, CANDURA, CANTÙ, CASOLATI, CORTI, DE VECCHIS, FAGGI, FERRERO, FREGOLENT, FUSCO, IWOBI, LUNESU, MARIN, MARTI, MONTANI, NISINI, OSTELLARI, PAZZAGLINI, PEPE, PERGREFFI, PIANASSO, PILLON, PIROVANO, Pietro PISANI, PITTONI, PIZZOL, PUCCIARELLI, RIPAMONTI, RIVOLTA, ROMEO, RUFA, SAPONARA, SAVIANE, SBRANA, SIRI, TOSATO, VALLARDI, VESCOVI, ZULIANI e GRASSI**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 27 GENNAIO 2020**

Modifica all’articolo 26 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, in materia di esclusione dei canoni di locazione non percepiti dalla formazione del reddito complessivo

ONOREVOLI SENATORI. — Il presente disegno di legge ha il fine di modificare l'articolo 26 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986.

Il contratto noto come « locazione » è quel documento attraverso il quale una parte, detta locatore, permette ad un altro soggetto, detto locatario o conduttore, di utilizzare un bene immobile per un periodo determinato in cambio di un canone, ovvero un corrispettivo prestabilito alla stipula del contratto.

È previsto dalla disciplina del contratto di locazione che entrambe le parti abbiano degli obblighi da rispettare. Nello specifico, il locatario ha l'obbligo di versare, entro le scadenze convenute, il canone secondo quanto pattuito nel contratto di locazione.

Allo stesso tempo il locatore di un immobile è tenuto a pagare le imposte sul reddito secondo il principio di competenza, ovvero sui canoni di locazione che si presume incasserà in virtù del contratto di locazione. Tuttavia, anche in caso di morosità del locatario, il locatore è quindi tenuto a pagare le relative imposte.

L'articolo 26 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, stabilisce che « i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito, purché la mancata percezione sia comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento. Ai canoni non riscossi dal locatore nei periodi d'imposta di riferimento e percepiti in periodi d'imposta successivi si ap-

plica l'articolo 21 in relazione ai redditi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera *n-bis*). Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare. ».

Riferendosi alla citata disposizione, si evince che i contratti di locazione di immobili ad uso commerciale non sono compresi. Ciò crea una evidente e ingiustificata disparità di trattamento nei riguardi dei locatori di tale tipologia di immobili che sono costretti a subire il danno derivante dalla mancata riscossione dei canoni di locazione, nonché la beffa di non poter recuperare le imposte versate sul reddito non percepito, anche se accertato nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

Una contraddizione che si verifica in quanto i moltissimi casi di morosità degli inquilini che si riflettono sui proprietari, costretti a pagare le imposte anche sui canoni che non hanno incassato, non rappresentano la regola assoluta, poiché sono previste specifiche e limitate eccezioni. In generale i redditi delle persone fisiche — esclusi quelli conseguiti in regime di impresa — sono dichiarati e soggetti a tassazione nell'anno in cui sono percepiti poiché viene applicato il principio di cassa. Tale principio è oggetto di deroga per quanto concerne i redditi fondiari e, in particolare, dei fabbricati che sono imputati nel periodo di imposta in cui si è verificato il possesso del bene, indipendentemente dalla percezione del reddito.

L'articolo 26 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, infatti, richiama il mero presupposto del possesso dell'immobile, a titolo di proprietà, di usufrutto o di altro diritto reale, sia a disposizione che ceduto in locazione. Da tale disposizione deriva che, nell'ipotesi in cui il locatario non paghi i canoni, i canoni mede-

simi concorreranno comunque alla formazione del reddito complessivo del locatore.

Per porre rimedio a tale incongruenza, il presente disegno di legge modifica l'articolo 26 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, eliminando il requisito dell'uso abitativo dell'immobile, ai fini dell'imputazione dei redditi fondiari.

**DISEGNO DI LEGGE**  

---

## Art. 1.

*(Modifica all'articolo 26 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917)*

1. Al secondo periodo del comma 1 dell'articolo 26 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le parole: « ad uso abitativo » sono soppresse.

## Art. 2.

*(Copertura finanziaria)*

1. Agli oneri derivanti dalla presente legge, pari a 50 milioni di euro a decorrere dall'anno 2020, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo per interventi strutturali di politica economica, di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.

2. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, i regimi di esenzione, esclusione e favore fiscale di cui all'elenco contenuto nel rapporto annuale sulle spese fiscali, di cui articolo 21, comma 11-*bis*, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, che appaiono, in tutto o in parte, ingiustificati o superati alla luce delle mutate esigenze sociali o economiche ovvero che costituiscono una duplicazione, sono modificati, soppressi o ridotti, con l'esclusione delle disposizioni a tutela dei redditi di lavoro dipendente o autonomo, dei redditi da pensione, della fami-

glia, della salute, delle persone economicamente o socialmente svantaggiate, del patrimonio artistico e culturale, della ricerca e dell'ambiente, a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2020, al fine di assicurare maggiori entrate pari a 50 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2020, a copertura degli oneri derivanti dalla presente legge. Nei casi in cui la disposizione del primo periodo del presente comma non sia suscettibile di diretta e immediata applicazione, con uno o più decreti del Ministro dell'economia e delle finanze sono adottate le disposizioni per l'attuazione del presente comma con riferimento ai singoli regimi interessati.





€ 1,00