Senato della Repubblica XVI LEGISLATURA

N. 1788

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori BUTTI, PASTORE, CASTRO, AMATO, PALMIZIO, SPADONI URBANI, CARRARA, TOFANI, DE ECCHER, D'AMBROSIO LETTIERI, MUSSO, ZANOLETTI, RAMPONI, Giancarlo SERAFINI, LENNA, CIARRAPICO, VALENTINO, SCIASCIA, IZZO e BATTAGLIA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 28 SETTEMBRE 2009

Nuove disposizioni in materia di introduzione dell'imposta sostitutiva sui redditi derivanti dalla locazione di immobili

TIPOGRAFIA DEL SENATO (30)

ONOREVOLI SENATORI. – Il mercato delle locazioni immobiliari in Italia vive uno stato critico.

Nel corso degli ultimi anni la domanda di abitazioni in locazione è aumentata progressivamente, ma rimane in parte insoddisfatta poiché si scontra con la carente disponibilità di abitazioni in locazione a prezzi sostenibili per redditi medio-bassi. Si calcola che siano centinaia di migliaia gli appartamenti disponibili sul mercato immobiliare. Siamo di fronte ad un duplice problema: il costo per l'affitto della casa, è diventata voce di spesa troppo onerosa per numerose famiglie, dall'altra parte risulta sempre più fiorente il mercato immobiliare «in nero», che alimenta il fenomeno dell'evasione fiscale.

La legislazione italiana in materia non è più adeguatamente correlata alle esigenze dei cittadini. L'attuale sistema basato sulla previsione di aliquote pari al 40 per cento del reddito derivante da locazioni, di fatto non incoraggia la registrazione dei contratti d'affitto. Questo fenomeno genera a catena una serie di problematiche. Le fasce sociali più deboli, prive dei mezzi finanziari necessari ad acquistare un immobile da adibire a propria abitazione, hanno concrete difficoltà a reperire degli immobili in affitto: i proprietari infatti in molti casi, non volendo porre in essere delle irregolarità preferiscono tenere il cespite sfitto che vedersi erodere larga parte dei proventi dalle imposte sui redditi da locazione.

Il presente disegno di legge si propone di modificare l'attuale impianto legislativo e basarlo non più sull'indicazione dei redditi da locazione percepiti da persone fisiche in aggiunta ai redditi Irpef degli stessi, ma sull'applicazione di una cedolare secca a titolo di imposta definitiva (proponibile aliquota 20 per cento). In altre parole si stabilisce che tutti i redditi derivanti da locazioni di immobili, sia di tipo residenziale che commerciale, artigianale ed industriale, percepiti da persone fisiche, sono da assoggettarsi ad una imposta a titolo definitivo del 20 per cento.

Con l'articolo 1, attraverso la modifica dell'articolo 37 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, si introduce l'aliquota unica del 20 per cento, sui canoni di locazione degli immobili. A fronte della conseguente riduzione dell'aliquota media, si dovrebbe conseguire un maggior gettito complessivo in funzione dell'aumento della base imponibile. Infatti con tali presupposti verrebbe meno la principale motivazione al comportamento volto all'evasione. Si registrerebbero quindi maggiori introiti per lo Stato, anche alla luce dei conseguenti trasferimenti di cespiti dalle società immobiliari – che normalmente riescono a ridurre l'imponibile fiscale grazie ad ammortamenti e costi generali – alle persone fisiche che andrebbero a pagare la cedolare secca del 20 per cento.

Con il presente disegno di legge si affermerebbe inoltre l'esigenza di armonizzare le imposte di natura finanziaria: ad oggi infatti tutte le tipologie di rendite finanziarie sono tassate sulla base di imposte che operano a titolo di cedolare secca e con aliquote che oscillano tra 12 per cento e il 27 per cento.

L'articolo 2 prevede un ulteriore meccanismo di incentivazione, attraverso il riconoscimento di una detrazione al conduttore pari al 19 per cento del canone di locazione effettivamente corrisposto, fino ad un mas-

simo di 2.500 euro annui. Questa misura consente di trasferire parte dei benefici economici generali dalla ridotta pressione fiscale sui conduttori. Gli inquilini risulterebbero inoltre favoriti dalla maggiore disponibilità di alloggi a canoni più contenuti, grazie all'alleggerimento della pressione fiscale.

L'articolo 3 del presente disegno di legge attraverso la modifica del comma 3 dell'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n. 131, prevede di applicare all'imposta complessivamente dovuta in base alle aliquote già vigenti, una riduzione annua del 3 per cento dell'importo dell'imposta stessa, proporzionalmente agli anni per i quali si provvede subito al pagamento attualizzato.

Questo meccanismo consentirebbe di equiparare finanziariamente chi opta per il pagamento immediato e totale con chi opta per il pagamento dilazionato, introducendo un principio di semplificazione e riduzione del lavoro amministrativo sia per i contribuenti che per la Pubblica amministrazione.

Il presente disegno di legge si propone di stimolare la propensione all'acquisto di immobili da destinare poi alla locazione, da parte dei cittadini che detengono risorse finanziarie, in modo da costituire un importante volano per il settore dell'edilizia.

Il presente disegno di legge mira, inoltre, a ridurre i comportamenti che non rientrano nell'ambito della legalità, permettendo sia ai proprietari che ai conduttori di far valere pienamente i propri diritti.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Assoggettamento dei redditi da locazione ad imposta sostitutiva)

1. All'articolo 37 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 4-*bis* è sostituito dal seguente:

«*4*-bis. Il canone risultante da contratti di locazione di unità immobiliari regolarmente registrati ai sensi della disciplina vigente in materia, percepiti da persone fisiche, è assoggettato ad imposta con l'aliquota sostitutiva del 20 per cento. Il predetto canone non concorre alla determinazione del reddito complessivo anche ai fini dell'applicazione delle addizionali all'imposta sul reddito delle persone fisiche di cui al decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360»;

b) dopo il comma 4-*bis* sono inseriti i seguenti:

«4-*bis.*1. Per fruire dei benefici di cui al comma 4-*bis*, il locatore è tenuto a indicare nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione del contratto di locazione.

4-*bis.*2. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze sono stabilite le modalità di attuazione dei commi 4-*bis* e 4-*bis.*1».

Art. 2.

(Detrazione dei canoni di locazione)

1. L'articolo 16 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presi-

dente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, in materia di detrazioni per canoni di locazione, è sostituito dal seguente:

«Art. 16. - *(Detrazione per canoni di locazione). – 1.* Ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari, regolarmente registrati ai sensi della disciplina vigente in materia, spetta una detrazione pari al 19 per cento del canone effettivamente corrisposto al soggetto locatore dell'immobile, fino ad un massimo di 2.500 euro».

Art. 3.

(Adempimenti per la registrazione dei contratti)

1. All'articolo 17 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, al comma 3 è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Sull'importo dell'imposta di registro corrisposto sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto, si applica una riduzione del 3 per cento annua proporzionalmente agli anni per i quali si provvede subito al pagamento attualizzato».

€ 1,00