

(N. 613)

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori SICA, SEGNANA, DI LEMBO, CERAMI e RIGGIO

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 20 DICEMBRE 1979

Agevolazioni fiscali e tributarie ai contratti di acquisto degli alloggi ed ai contratti di finanziamento all'edilizia convenzionata o agevolata

ONOREVOLI SENATORI. — In sede di discussione del disegno di legge n. 366 avente ad oggetto la conversione in legge del decreto-legge 17 ottobre 1979, n. 505, concernente la dilazione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per gli immobili adibiti ad uso di abitazione e provvedimenti urgenti per l'edilizia, venne presentato, fra gli altri, un emendamento tendente alla concessione di benefici tributari agli acquirenti di alloggi, da loro occupati, ed aventi particolari caratteristiche.

Tale proposta si rifaceva a quanto osservato dai relatori, i quali nel concludere la loro relazione testualmente ebbero a scrivere « ...per quanto concerne i problemi di carattere fiscale è convincimento unanime che il processo edilizio sia stato gravato in modo eccessivo e disordinato da oneri di carattere fiscale. A questo riguardo non possiamo dimenticare che le leggi del passato che hanno prodotto di più, come numero di case costruite, sono state proprio quelle che prevedevano anche agevolazioni

fiscali... »; nonchè a quanto posto in luce da numerosi interventi — in particolare quello del senatore Gusso, che ha svolto una disamina approfondita dell'argomento, rilevando come molto spesso l'incidenza fiscale arrivi al 35 per cento del costo della costruzione — tutti tesi a richiamare l'attenzione del Governo su una problematica, che non può ulteriormente essere trascurata.

L'emendamento cui si è fatto cenno venne, su sollecitazione del Governo, ritirato, in quanto si ritenne opportuno non inserire disposizioni fiscali e tributarie in un provvedimento che ha natura e finalità diverse; ma si ebbe in quella sede ampia assicurazione dal rappresentante del Governo che sarebbe stato benevolo l'atteggiamento dell'Esecutivo per un disegno di legge autonomo, che si rifacesse all'emendamento ritirato.

È fondando su queste assicurazioni che i proponenti hanno predisposto il testo che si sottopone al vostro esame e che si arti-

LEGISLATURA VIII — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

cola in due distinte parti: la prima (articolo 1) prevede agevolazioni fiscali per i contratti di compravendita degli alloggi; la seconda (articolo 2) agevolazioni tributarie sui mutui concessi dagli istituti previdenziali, assistenziali ed assicurativi per il finanziamento della edilizia convenzionata o agevolata.

* * *

È noto che attualmente i contratti di compravendita di immobili urbani scontano, tra imposta di registro ed ipotecaria e diritti catastali, un onere complessivo pari al 10 per cento del valore dell'immobile, oltre gli onorari notarili; nel caso di contratti soggetti all'imposta sul valore aggiunto l'aliquota di imposta è del 6 per cento del valore, se si acquista dall'impresa che ha costruito l'immobile, o del 14 per cento, se si acquista da persona, impresa o società soggetta alla detta imposta e che abbia la proprietà del cespite che si aliena in base ad un titolo diverso da quello della costruzione; anche in tali casi devono essere aggiunti gli oneri per le spese notarili.

La conseguenza è che il contratto di compravendita di un appartamento del valore, modico dati i prezzi correnti di mercato, di lire 30.000.000 sconta un'imposta di lire 3.000.000, se soggetto ad imposta di registro; di lire 1.800.000 o di lire 4.200.000 nelle due diverse ipotesi sopra fatte, se soggetto ad imposta sul valore aggiunto. Il tutto sempre senza calcolare gli onorari notarili.

Ispirandosi a tali considerazioni l'articolo 1 del disegno di legge prevede che i contratti di compravendita di alloggi stipulati entro il 31 dicembre 1981 godano del beneficio della riduzione al quarto dell'imposta di registro e di quella ipotecaria o della riduzione all'aliquota del 4 per cento nel caso di contratti soggetti ad imposta sul valore aggiunto.

Perchè si possano ottenere tali benefici è necessario che:

a) l'acquisto sia effettuato da persona che occupi già l'alloggio in base ad un contratto avente data certa anteriore di almeno sei mesi all'entrata in vigore della legge;

b) che l'acquirente abbia un reddito familiare complessivo compreso nei limiti di cui agli articoli 20 e 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e non sia proprietario di altra abitazione nell'ambito della provincia ove è situato l'immobile da acquistare.

Si è voluto in tal modo evitare che una disposizione agevolativa per l'accesso alla proprietà della casa si estenda anche a chi procede all'acquisto solo per investimento o per fini speculativi.

* * *

Si è detto prima che una delle ragioni che appesantiscono il settore delle costruzioni edilizie è l'eccessiva onerosità fiscale e tributaria che grava sul settore stesso; ma non è certamente solo questo a determinare un sempre più massiccio scoraggiamento ad operare nel campo dell'edilizia, in particolare di quella economica, agevolata e convenzionata.

Il costo del danaro, che va sempre più aumentando, è un altro degli aspetti di questa disincentivazione.

Si assiste, perciò, al fenomeno scoraggiante per il quale notevoli masse di danaro — il risparmio familiare, ad esempio, o le riserve di enti pubblici — giacciono pressochè inoperose o sono indirizzate verso utilizzazioni meno valide socialmente, anche se più remunerative, mentre il settore dell'edilizia rischia la paralisi, nonostante la domanda pressante ed oramai incontenibile del bene-casa, che proviene soprattutto dagli strati sociali meno abbienti.

Elemento di particolare incidenza nella formazione del costo del credito è costituito dal vistoso prelievo fiscale (IRPEG-ILOR) sul reddito del capitale, che alla pari di tutti gli altri elementi viene, ovviamente, ribaltato dal mutuante sul mutuatario.

L'abbattimento di tale voce ridurrebbe, come evidenziato da recenti studi ed analisi approfondite, di circa un terzo il costo dell'operazione del mutuo, consentendo così concretamente l'accesso di ben più vasti strati sociali al finanziamento e contribuendo in modo determinante alla soluzione dell'annoso problema.

LEGISLATURA VIII — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

È da evidenziare che già risultano esenti da IRPEF, IRPEG, ILOR gli interessi delle obbligazioni pubbliche (debito pubblico, buoni postali, cartelle di credito, eccetera); tale regime dovrebbe essere esteso anche ai redditi dei capitali dati a mutuo per la costruzione di case economiche e popolari, con le caratteristiche di cui alla legge 22 ottobre 1971, n. 865, sia pure limitatamente agli istituti previdenziali, assistenziali ed assicurativi pubblici, i quali, peraltro, ai sensi dell'articolo 2, lettera c), della legge n. 457 del 1978, devono destinare al finanziamento dell'edilizia convenzionata ed agevolata almeno il cinquanta per cento dei fondi disponibili degli incrementi di riserve tecniche.

È evidente che, senza l'agevolazione di cui sopra, anche tali cospicui fondi rischiano di restare inutilizzati, vanificando ogni spinta incentivante, anche dell'ultima citata disposizione.

A tali principi risponde il disposto dell'articolo 2 del disegno di legge, che prevede espressamente che siano estese agli interessi sui finanziamenti all'edilizia convenzionata ed agevolata erogati dagli istituti previdenziali, assistenziali ed assicurativi a carattere pubblico le disposizioni di cui all'articolo 31 del decreto del Presiden-

te della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601. Tali disposizioni prevedono l'esenzione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche, dall'imposta sul reddito delle persone giuridiche e dall'imposta locale sui redditi, gli interessi, i premi e gli altri frutti dei titoli del debito pubblico, dei buoni postali di risparmio, delle cartelle di credito comunale e provinciale emesse dalla Cassa depositi e prestiti e delle altre obbligazioni e titoli similari emessi da amministrazioni statali, anche con ordinamento autonomo, da regioni, province e comuni e da enti pubblici istituiti esclusivamente per l'adempimento di funzioni statali o per l'esercizio diretto di servizi pubblici in regime di monopolio. Un riferimento, cioè, ad una serie di enti ed amministrazioni, dai quali inopinatamente rimasero estranei gli enti previdenziali, assistenziali ed assicurativi a carattere pubblico ai quali fu successivamente fatto obbligo di destinare una parte degli incrementi delle loro riserve ad operazioni di finanziamento dell'edilizia agevolata o convenzionata.

È per ovviare alle carenze cui sopra si è fatto cenno che si è predisposto il presente disegno di legge, confidando nella sua sollecita approvazione da parte del Parlamento.

DISEGNO DI LEGGE**Art. 1.**

I contratti di compravendita degli alloggi, stipulati entro il 31 dicembre 1981 dalle persone che abbiano un reddito familiare complessivo compreso nei limiti di cui agli articoli 20 e 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, che non siano proprietarie di altre abitazioni nell'ambito del territorio della provincia ove è sito l'immobile da comprare, che procedano all'acquisto dell'alloggio già da loro occupato in base a contratto avente data certa anteriore di almeno 6 mesi alla data di entrata in vigore della presente legge, usufruiscono dell'agevolazione della riduzione al quarto dell'imposta di registro e di quella ipotecaria; nel caso di contratti soggetti ad imposta sul valore aggiunto, questa è ridotta all'aliquota del 4 per cento.

Art. 2.

Le disposizioni di cui all'articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, sono estese agli interessi sui finanziamenti all'edilizia convenzionata od agevolata, erogati dagli istituti previdenziali, assistenziali ed assicurativi a carattere pubblico.