

SENATO DELLA REPUBBLICA

VIII LEGISLATURA

(N. 1855)

DISEGNO DI LEGGE

*approvato dalla VI Commissione permanente (Finanze e tesoro) della
Camera dei deputati nella seduta del 6 aprile 1982 (V. Stampato n. 3193)*

presentato dal Ministro delle Finanze

(FORMICA)

di concerto col Ministro del Tesoro

(ANDREATTA)

e col Ministro del Bilancio e della Programmazione Economica

(LA MALFA)

*Trasmesso dal Presidente della Camera dei deputati alla Presidenza
il 9 aprile 1982*

Misure fiscali per lo sviluppo dell'edilizia abitativa

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

Fino al 31 dicembre 1983, sono soggette all'aliquota del due per cento della imposta sul valore aggiunto stabilita dall'articolo 8, primo comma, n. 1), del decreto-legge 31 ottobre 1980, n. 693, convertito, con modificazioni, nella legge 22 dicembre 1980, n. 891, nonchè alle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa, le cessioni che comportano il trasferimento della proprietà di fabbricati o porzioni di fabbricato, indipendentemente dalla data della loro costruzione, effettuate da enti pubblici previdenziali, da imprese di assicurazione e da imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale lo acquisto, la gestione e l'alienazione di immobili. Per le cessioni che comportano il trasferimento della proprietà di immobili destinati ad uso di abitazione le agevolazioni si applicano a condizione che gli acquirenti siano persone fisiche che non acquistano nell'esercizio di impresa, arte o professione, ovvero cooperative aventi i requisiti indicati all'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni, costituite da persone fisiche per la costruzione o l'acquisto di immobili da destinare ad uso di abitazione. Per le cessioni che comportano nei confronti di qualsiasi soggetto il trasferimento della proprietà di immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione, le agevolazioni si applicano a condizione che gli immobili stessi siano ubicati in fabbricati di cui costituiscano una superficie non superiore al venticinque per cento di quella totale dei piani fuori terra.

Fino alla stessa data del 31 dicembre 1983, sono soggetti all'imposta di registro nella misura ridotta del 2 per cento e alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa i trasferimenti della proprietà di fabbricati o porzioni di fabbricato di cui al com-

ma precedente posti in essere nei termini e alle condizioni ivi previsti da enti non aventi per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali o agricole nei confronti di persone fisiche o di cooperative aventi i requisiti indicati nello stesso comma qualora venga trasferita la proprietà di immobili destinati ad abitazione, nonchè nei confronti di qualsiasi soggetto nel caso di trasferimento della proprietà di immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione semprechè gli immobili stessi siano ubicati in fabbricati di cui costituiscano una superficie non superiore al venticinque per cento di quella totale dei piani fuori terra. La disposizione si applica agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati ed alle scritture private autenticate dopo la data di entrata in vigore della presente legge, nonchè alle scritture private non autenticate presentate per la registrazione dopo tale data.

Qualora gli enti e le imprese indicati nei precedenti commi intendano trasferire alle condizioni, nei termini e con i benefici ivi indicati, immobili locati devono comunicare il prezzo e le altre condizioni di vendita al locatario che può esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione.

Qualora l'acquirente di uno degli immobili di civile abitazione, che risulti occupato per effetto di contratto di locazione, oggetto delle cessioni e dei trasferimenti previsti nel primo e nel secondo comma del presente articolo e nell'articolo 2, receda dal contratto stesso, al locatario è concesso in locazione prioritariamente, da parte dei soggetti già proprietari dell'alloggio ceduto, un altro alloggio, realizzato mediante il reinvestimento effettuato a norma dell'articolo 2, nello stesso comune dove è sito l'immobile oggetto del contratto per il quale è stato esercitato il diritto di recesso o in un comune confinante.

Qualora gli immobili acquistati ai sensi dei precedenti commi vengano successivamente ceduti a titolo oneroso o gratuito prima del decorso del termine di cinque anni dal loro acquisto, il competente Ufficio del

registro presso cui è stato registrato l'atto di trasferimento che ha usufruito delle agevolazioni deve recuperare nei confronti del soggetto che ha rivenduto l'immobile una penalità pari alla differenza tra l'aliquota ordinaria dell'imposta sul valore aggiunto e quella agevolata nel caso che il primo trasferimento sia stato assoggettato a tale tributo con l'aliquota ridotta del 2 per cento, ovvero le ordinarie imposte di registro, ipotecarie e catastali nel caso che per il trasferimento precedente tali imposte siano state applicate in misura ridotta. Si applicano altresì gli interessi di mora di cui alla legge 26 gennaio 1961, n. 29, e successive modificazioni.

Le disposizioni agevolative previste dai precedenti commi primo e secondo si applicano altresì ai trasferimenti di fabbricati o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni, effettuati da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione nei confronti di persone fisiche a condizione che l'acquisto avvenga entro il 31 dicembre 1983 e che nell'atto di trasferimento il compratore dichiari, a pena di decadenza, di non possedere altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione nel comune di residenza o in quello, se diverso, ove svolge la propria attività prevalente, di adibirla a propria abitazione e di non aver usufruito delle agevolazioni previste dal presente comma; in caso di dichiarazione mendace sono dovute le imposte nella misura ordinaria nonchè una soprattassa nella misura del trenta per cento delle imposte stesse. Si applica la disposizione dell'ultimo periodo del secondo comma del presente articolo.

L'ammontare delle plusvalenze realizzate mediante le cessioni e i trasferimenti effettuati alle condizioni e nei termini previsti dai commi primo e secondo del presente articolo deve essere accantonato e reinvestito nei modi indicati nelle lettere *d*) ed *e*) del secondo comma del successivo articolo 2.

Art. 2.

Ferma restando la facoltà di cui al quinto e al sesto comma dell'articolo 54 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modificazioni, non concorrono alla formazione del reddito ai fini della imposta sul reddito delle persone fisiche, dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche e dell'imposta locale sui redditi, le plusvalenze di cui allo stesso articolo 54 realizzate mediante cessione che comporti il trasferimento della proprietà di fabbricati o porzioni di fabbricato.

L'agevolazione è concessa alle seguenti condizioni:

a) la cessione deve essere effettuata entro il 31 dicembre 1983;

b) la cessione deve avere per oggetto immobili posseduti dal cedente al 31 dicembre 1981 che alla stessa data non costituiscano beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa;

c) la cessione deve essere effettuata nei confronti di persone fisiche o di cooperative aventi i requisiti indicati nell'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni, costituite da persone fisiche per la costruzione o l'acquisto di immobili da destinare ad uso di abitazione;

d) relativamente al periodo di imposta in cui sono state realizzate le plusvalenze debbono essere accantonate in apposito fondo del passivo o, per le imprese minori, separatamente annotate ai sensi del sesto comma del precitato articolo 54, con riferimento alla presente legge;

e) le plusvalenze debbono essere reinvestite, entro il terzo periodo di imposta successivo a quello del realizzo, in immobili di civile abitazione di nuova costruzione non di lusso secondo i criteri di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni e comunque non aventi le caratteristiche previste per le abitazioni classificate nelle categorie catastali A1, A7, A8, A9, ubicati nei comuni con popolazione superiore ai 300.000 abitanti secondo i dati pubblicati dall'ISTAT per l'anno 1980 o in quelli

confinanti, o distanti non oltre 20 chilometri dal confine del comune capoluogo, nonchè nei comuni compresi nelle aree individuate con le modalità previste dall'articolo 13, secondo comma, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, destinati alla locazione alle condizioni previste dal Titolo I, Capo I, della legge 27 luglio 1978, n. 392, con vincolo, anche per gli aventi causa, di tale destinazione per dieci anni a partire da quello in cui il reinvestimento viene effettuato. Il vincolo è assunto con sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo, depositato presso il comune e trascritto nei registri delle Conservatorie dei registri immobiliari.

Per gli immobili di nuova costruzione si intendono i fabbricati ultimati dopo la data di entrata in vigore della presente legge.

Il reinvestimento da effettuarsi a norma dei commi precedenti deve avere ad oggetto le plusvalenze realizzate mediante le cessioni indicate nel primo comma. Il reinvestimento non può comunque essere inferiore al cinquanta per cento dell'intero corrispettivo delle cessioni.

L'ammontare delle plusvalenze realizzate mediante le cessioni e i trasferimenti effettuati alle condizioni e nei termini indicati nell'articolo 1, nonchè quello delle plusvalenze realizzate mediante le cessioni indicate nel presente articolo, e non accantonate o non annotate ovvero accantonate o annotate, che non risultano reinvestite ai sensi della precedente lettera *e*), concorrono alla formazione del reddito nel periodo di imposta in cui si verifica la inosservanza con applicazione della pena pecuniaria nella misura del 75 per cento della intera somma che avrebbe dovuto essere reinvestita.

Le disposizioni dei commi precedenti si applicano anche alle plusvalenze di cui all'articolo 76 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modificazioni, realizzate da enti non commerciali. Per tali plusvalenze le annotazioni di cui alla lettera *d*) del secondo comma devono essere effettuate nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo di im-

posta in cui le plusvalenze stesse sono state realizzate, con le modalità che saranno stabilite dal Ministero delle finanze.

Art. 3.

Gli incrementi di valore degli immobili trasferiti ai sensi del precedente articolo 1 sono esenti dall'imposta di cui all'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643 e successive modificazioni, qualora il trasferimento avvenga in favore del locatario che detenga l'immobile da data antecedente al 31 dicembre 1981 in virtù di contratto di locazione risultante da atto di data certa o da atto o certificato rilasciato da pubbliche amministrazioni. L'imposta è ridotta del 25 per cento se gli immobili sono trasferiti dagli enti e dalle imprese indicati nel primo e nel secondo comma dell'articolo 1 a soggetti diversi dal locatario.

Sono esenti dall'imposta di cui all'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643 e successive modificazioni, gli incrementi di valore conseguenti alla alienazione a titolo oneroso, effettuata dalla data di entrata in vigore della presente legge fino al 31 dicembre 1983, di fabbricati o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408 e successive modificazioni, e comunque non aventi le caratteristiche previste per le abitazioni classificate nelle categorie catastali A1, A7, A8 e A9, trasferiti da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, a condizione che l'alienante dichiari nell'atto che il corrispettivo è destinato interamente all'acquisto, da effettuare entro un anno dalla data del trasferimento e comunque entro il 31 dicembre 1983, di altro fabbricato o porzione di fabbricato da destinare a propria abitazione. Il soggetto interessato deve produrre, entro sessanta giorni dalla data dell'acquisto, all'Ufficio che ha proceduto alla registrazione dell'atto, copia del contratto di acquisto. Lo Ufficio accerta l'avvenuto verificarsi della condizione e, in difetto, procede al recupero

dell'imposta dovuta ed applica la sopratassa nella misura del trenta per cento della stessa imposta. Si applica la disposizione dell'ultimo periodo del secondo comma dell'articolo 1.

Art. 4.

Fino al 31 dicembre 1983 l'aliquota del due per cento dell'imposta sul valore aggiunto si applica alle cessioni che comportano il trasferimento della proprietà di immobili nei confronti di enti pubblici territoriali e loro consorzi, di società a prevalente partecipazione di tali enti che hanno per oggetto esclusivo o principale lo sviluppo e la gestione del patrimonio abitativo nonchè nei confronti degli istituti autonomi delle case popolari, delle Opere delle Università e degli Istituti superiori.

Per i trasferimenti di cui al precedente comma non soggetti all'imposta sul valore aggiunto, se posti in essere nei termini e nei confronti dei soggetti ivi indicati, le imposte di registro, ipotecarie e catastali si applicano in misura fissa.

Gli incrementi di valore derivanti dalle cessioni e dai trasferimenti di cui ai precedenti commi sono esenti dall'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili.

Le disposizioni dei commi precedenti si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati ed alle scritture autenticate dopo la data di entrata in vigore della presente legge, nonchè alle scritture private non autenticate presentate per la registrazione dopo tale data.

Salvo quanto disposto dall'ultimo comma, le plusvalenze realizzate dalle cessioni degli immobili indicati nel presente articolo devono essere reinvestite ai sensi, con le modalità e nei termini indicati nel precedente articolo 2. Il reinvestimento non può comunque essere inferiore al cinquanta per cento dell'intero corrispettivo delle cessioni.

L'inosservanza delle disposizioni recate dal comma precedente comporta l'applicazione della sanzione prevista dal quinto comma del precedente articolo 2.

In alternativa a quanto disposto dai precedenti commi quinto e sesto, è in facoltà dei soggetti, che siano persone fisiche, di avvalersi della disposizione di cui all'articolo 76 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modificazioni.

Art. 5.

Nell'ambito dei piani di recupero di iniziativa pubblica, o di iniziativa privata purchè convenzionati, di cui agli articoli 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978, n. 457, ai trasferimenti di immobili nei confronti dei soggetti che attuano il recupero, si applicano le imposte di registro, catastali e ipotecarie in misura fissa.

Nello stesso ambito le permutate sono esenti dall'imposta sull'incremento del valore sugli immobili e sono soggette alle imposte di registro, catastale e ipotecaria in misura fissa.

Art. 6.

Ai fini delle imposte sui redditi, non concorre alla formazione del reddito imponibile l'ammontare degli interessi percepiti in relazione alla dilazione di pagamento del corrispettivo delle cessioni di cui al primo e secondo comma dell'articolo 1 concessa ai locatari di cui al primo comma dell'articolo 3, a condizione che il saggio d'interesse pattuito non sia superiore al settanta per cento del tasso di riferimento per i mutui fondiari. La stessa disposizione si applica agli interessi relativi alla dilazione di pagamento del corrispettivo delle cessioni e dei trasferimenti indicati nel primo e nel secondo comma dell'articolo 4. Nell'atto di cessione o di trasferimento deve risultare la pattuizione concernente i termini e le modalità di pagamento del corrispettivo nonchè quella concernente gli interessi.

Art. 7.

Nei confronti degli acquirenti di immobili adibiti a propria abitazione ovvero di immobili di nuova costruzione ad uso di abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408 e successive modificazioni, e comunque non aventi le caratteristiche previste per le abitazioni classificate nelle categorie catastali A1, A7, A8, A9, ubicati nei comuni con popolazione superiore ai 300.000 abitanti secondo i dati pubblicati dall'ISTAT per l'anno 1980 e nei comuni confinanti, nonchè nei comuni compresi nelle aree individuate con le modalità previste dall'articolo 13, secondo comma, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, e concessi in locazione alle condizioni di cui al Titolo I, Capo I, della legge 27 luglio 1978, n. 392, il limite di lire 4 milioni di cui alla lettera c) del primo comma dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modificazioni, è elevato a lire 7 milioni a condizione che la parte eccedente detto limite sia costituita da interessi passivi e relativi oneri accessori nonchè da quote di rivalutazione per effetto di clausole di indicizzazione per i mutui indicizzati di cui all'articolo 15 della legge 5 agosto 1978, n. 457, pagati per l'acquisto degli immobili medesimi.

Il reddito relativo ad immobili di nuova costruzione destinati ad abitazione, aventi le caratteristiche ed ubicati nei comuni indicati nel comma precedente, concessi in locazione ai sensi ed alle condizioni previste dal Titolo I, Capo I, della legge 27 luglio 1978, n. 392, concorre, nel periodo 1982-1997, alla formazione del reddito complessivo ai fini delle imposte sul reddito delle persone fisiche e delle persone giuridiche nella misura del 50 per cento ed è esente nel periodo stesso dall'imposta locale sui redditi.

Per immobili di nuova costruzione si intendono i fabbricati la cui costruzione è ultimata dopo l'entrata in vigore della presente legge e non oltre il 31 dicembre 1985.

Le disposizioni del primo comma si applicano agli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione relativi a mutui contratti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 8.

In deroga all'articolo 38 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modificazioni, per le unità immobiliari destinate ad abitazione, ubicate nei comuni con popolazione superiore ai 300.000 abitanti secondo i dati pubblicati dall'ISTAT per l'anno 1980 e nei comuni confinanti nonchè nei comuni compresi nelle aree individuate con le modalità previste dall'articolo 13 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, diverse da quelle adibite ad abitazione principale e da quelle utilizzate come residenze secondarie o comunque direttamente utilizzate, possedute e non locate per almeno 6 mesi nel periodo di imposta, il reddito, determinato ai sensi del primo comma dell'articolo 88 dello stesso decreto, è aumentato del 200 per cento.

Lo stesso aumento si applica anche se le suddette unità immobiliari sono possedute da soggetti diversi dalle persone fisiche purchè non costituiscano beni strumentali per l'esercizio dell'impresa o delle attività istituzionali da parte del loro possessore.

Oltre ai casi di esclusione di cui al primo comma, la maggiorazione non si applica:

a) alla prima unità immobiliare posseduta non locata diversa da quella adibita ad abitazione principale del contribuente;

b) alle unità immobiliari adibite ad uso professionale e a quelle per le quali sono state rilasciate licenze edilizie, concessioni o autorizzazioni per restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, per il periodo di validità dei suddetti provvedimenti, nonchè per le nuove abitazioni, per i primi diciotto mesi dalla data di rilascio

LEGISLATURA VIII — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

del certificato di abitabilità ovvero, in mancanza, da quando l'immobile si è reso abitabile.

Alle unità immobiliari il cui reddito è determinato ai sensi del primo comma non si applicano le disposizioni del primo e secondo comma dell'articolo 4 della legge 24 aprile 1980, n. 146.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti hanno effetto dal periodo d'imposta in corso alla data di entrata in vigore della presente legge; le stesse disposizioni hanno effetto dal periodo di imposta immediatamente successivo per i soggetti il cui periodo di imposta non coincide con l'anno solare qualora il periodo in corso alla data di entrata in vigore della presente legge si chiuda entro 6 mesi da tale data.

Con effetto dal 1° gennaio 1982, la misura del 20 per cento prevista dal primo comma dell'articolo 38 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modificazioni, è elevata all'80 per cento. Rimane ferma la misura del 20 per cento per le unità immobiliari per le quali sono state rilasciate licenze edilizie, concessioni o autorizzazioni per restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, per il periodo di validità dei suddetti provvedimenti, nonché per le nuove abitazioni, per i primi 18 mesi dalla data di rilascio del certificato di abitabilità, ovvero, in mancanza, da quando l'immobile si è reso abitabile.

Art. 9.

Gli atti e i provvedimenti adottati in applicazione delle disposizioni recate dagli articoli 18, 19, 20 e 21 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94, restano validi e conservano efficacia i rapporti giuridici sorti sulla base delle stesse disposizioni. Si applicano le disposizioni previste dai commi terzo, quinto e settimo dell'articolo 1, dai commi quarto, quinto e sesto dell'articolo 2, e dai commi quinto, sesto e settimo dell'articolo 4 della presente legge.

Art. 10.

All'onere di lire 50 miliardi derivante dall'applicazione della presente legge per l'anno finanziario 1982 si provvede con parte delle disponibilità recate dall'articolo 22 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94.

Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

Art. 11.

La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.