



DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa della senatrice LEDDI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 1° APRILE 2009

Modifiche al testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, in materia di regime tributario dei redditi derivanti da contratti di locazione e di disciplina della detrazione per canoni di locazione

ONOREVOLI SENATORI. - L'articolo 1 del presente disegno di legge novella il comma 4-bis dell'articolo 37 del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, prevedendo di applicare un'imposta con aliquota unica del 20 per cento sui canoni di locazione relativi a unità immobiliari adibite ad abitazione principale, a condizione che tali contratti siano stati regolarmente registrati ai sensi della disciplina vigente in materia.

La disposizione specifica inoltre che i predetti canoni non concorrono 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.

Il nuovo comma 4-bis.1 dell'articolo 37 del TUIR introduce una clausola di salvaguardia a tutela degli interessi dell'Erario, prevedendo che il locatore sia tenuto, per poter accedere al regime agevolato dell'aliquota unica, a indicare nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione del contratto e quelli di denuncia dell'immobile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, riprendendo un'analoga disposizione già contenuta nell'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

In considerazione della necessità di affrontare in sede di normativa secondaria gli aspetti tecnici afferenti al nuovo regime di aliquota unica, il nuovo comma 4-bis.2 dell'articolo 37 rimette a un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze la definizione delle relative modalità attuative. Per

ragioni di coordinamento legislativo il comma 2 dell'articolo 1 abroga l'articolo 8 della legge n. 431 del 1998, il quale prevede una riduzione dell'imponibilità dei canoni di locazione di talune tipologie di contratti, superata alla luce del nuovo regime di aliquota unica.

In parallelo con le modifiche al regime impositivo dei canoni di locazione delle case di prima abitazione, l'articolo 2 innova la disciplina delle detrazioni sui canoni di locazione, di cui all'articolo 16 del TUIR.

In particolare, viene superato il tetto di detraibilità, invero piuttosto basso, attualmente stabilito, prevedendo sì che possa essere posto in detrazione dall'imposta lorda il 19 per cento dell'intero ammontare del canone di locazione effettivamente corrisposto al proprietario dell'immobile, analogamente a quanto previsto per le altre fattispecie di detrazioni per oneri regolate dall'articolo 15 del TUIR. L'agevolazione è inoltre estesa a tutte le tipologie di locazione relative a unità immobiliari di prima abitazione, essendo eliminato il riferimento ai contratti stipulati ai sensi degli articoli 2, comma 3, e 4, commi 2 e 3, della legge n. 431 del 1998.

Anche in questo caso la fruibilità del beneficio fiscale è comunque condizionata al fatto che i contratti di locazione siano regolarmente registrati ai sensi della disciplina vigente in materia. Conseguentemente, per ragioni di coordinamento normativo è abrogato il comma 1-bis del predetto articolo 16, il quale stabilisce un limite di detraibilità più elevato per i locatari lavoratori dipendenti che abbiano trasferito la propria residenza per motivi di lavoro.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Aliquota unica sui canoni di locazione)

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 adibite ad abitazione principale, regolarmente registrati ai sensi della disciplina vigente in materia, è assoggettato ad imposta con l'aliquota unica 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 nonché quelli della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili.

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».

2. L'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è abrogato.

Art. 2.

(Modifiche al regime delle detrazioni dei canoni di locazione)

1. All'articolo 16 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 1 è sostituito dal seguente:

«1. Ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi, regolarmente registrati ai sensi della disciplina vigente in materia, spetta una detrazione, rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, pari al 19 per cento del canone di locazione effettivamente corrisposto al soggetto locatore dell'immobile.»;

b) il comma 1-bis è abrogato.