



DISEGNO DI LEGGE

**d'iniziativa dei senatori GIARETTA, BARBOLINI, MERCATALI, BUBBICO
e PIGNEDOLI**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 26 MAGGIO 2010

Modifiche al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, in materia di detrazioni per oneri di acquisto e di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale e di assoggettamento ad aliquota sostitutiva dei redditi da locazione

ONOREVOLI SENATORI. - Il presente disegno di legge, in linea con le proposte emendative più volte presentate dal gruppo del Partito democratico in occasione della discussione al Senato di provvedimenti di natura economica e finanziaria, intende affrontare la questione abitativa promovendo una serie di misure fiscali finalizzate a ridurre gli oneri sostenuti dai cittadini ed in particolare dalle famiglie per la locazione della prima casa o per l'acquisto dell'abitazione principale e per rendere più equo e trasparente il mercato delle locazioni.

A tal fine, si prevede innanzitutto una nuova disciplina delle detrazioni ai fini IRPEF degli oneri relativi a mutui ipotecari contratti per l'acquisto prima casa. L'ordinamento vigente ammette, a tutt'oggi, la detraibilità del 19 per cento di tali oneri, fino all'importo massimo su base annua di 4.000 euro. L'articolo 1, lettera a), del presente disegno di legge, riconoscendo l'esigenza di sostenere i contribuenti nel far fronte alla forte volatilità dei tassi d'interesse e di attenuare l'impatto della crescita anomala delle rate di mutuo, innalza tale importo portandolo a 8.000 euro.

L'articolo 1, lettera b), prevede una modifica al regime impositivo gravante sui soggetti titolari di contratti di locazione, attraverso una misura fiscale volta a rendere meno gravoso l'onere dell'affitto. Nel merito, la disciplina delle detrazioni sui canoni di locazione, di cui all'articolo 16 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), viene innovata prevedendo che possa essere posto in detrazione dall'imposta lorda il 19 per cento dell'intero ammontare del canone di locazione effettivamente corrisposto al proprietario del-

l'immobile, analogamente a quanto previsto per le altre fattispecie di detrazioni per oneri regolate dall'articolo 15 del TUIR, entro il limite massimo di importo di 3.500 euro annui. La fruibilità del beneficio fiscale è, tuttavia, condizionata al fatto che i contratti di locazione debbano essere regolarmente registrati ai sensi della disciplina vigente in materia. Conseguentemente, per ragioni di coordinamento normativo, si propone una riforma del regime tributario dei redditi da locazione, finalizzata a ridurre il carico fiscale sulla casa e far emergere, per tale via, dal mercato nero un numero crescente di contratti di locazione. Con le modifiche al regime delle detrazioni per oneri da locazione, l'articolo 1, comma 1, lettera c), novella il comma 4-bis dell'articolo 37 del TUIR, 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.

Da ultimo, la strategia organica di intervento sulla fiscalità della casa proposta dal presente disegno di legge prevede un'ulteriore misura di sgravio fiscale, anch'essa mirata a sostenere le famiglie nell'accesso al mercato immobiliare: l'esenzione da imposta di registro per tutti i contratti di locazione e affitto e gli atti traslativi a titolo oneroso

della proprietà relativi a unità immobiliari da adibirsi ad abitazione principale.

È questa la strategia indicata per far fronte ad una delle emergenze economiche e sociali più rilevanti di questi e dei prossimi anni, così da ottenere congiuntamente: un ben più incisivo beneficio sociale verso le famiglie a reddito medio-basso, anziché un'applicazione indistinta di agevolazioni fiscali che benefici ugualmente i contribuenti e le famiglie con reddito medio-alto; un effetto di stabilizzazione del mercato delle locazioni a particolare beneficio delle giovani coppie; infine, una graduale emersione degli «affitti in nero» capace di rendere disponibili ulteriori risorse da investire nelle indispensabili politiche pubbliche per la casa.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Modifiche al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, in materia di detrazioni per oneri di acquisto e di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale e di assoggettamento ad aliquota sostitutiva dei redditi da locazione)

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

a) all'articolo 15, comma 1, lettera b), le parole: «4.000 euro» sono sostituite dalle seguenti: «8.000 euro»;

b) l'articolo 16 è sostituito dal seguente:

«Art. 16. - *(Detrazioni per oneri di locazione)* - 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 la suddetta destinazione, pari al 20 per cento del canone di locazione effettivamente corrisposto al soggetto locatore dell'immobile, fino ad un massimo di 3.500 euro.»;

c) all'articolo 37, il comma 4-bis è sostituito dai seguenti:

«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 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.

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.1 e 4-bis.2».

Art. 2.

(Esenzione dall'imposta di registro)

1. I contratti di locazione e di affitto e gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà relativi a unità immobiliari da adibire ad abitazione principale non sono soggetti all'imposta di registro di cui agli articoli 1 e 5 della tariffa, parte I, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni.

Art. 3.

(Copertura finanziaria)

1. Ai maggiori oneri di cui alla presente legge, pari ad 1 miliardo di euro per l'anno 2010, a 500 milioni di euro per l'anno 2011, e a 150 milioni di euro a decorrere dall'anno 2012 si provvede mediante le maggiori entrate di cui al comma 2.

2. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, ciascuna amministrazione pubblica è tenuta ad adeguare le proprie attività agli indirizzi, ai requisiti e

ai criteri formulati dalla Commissione per la valutazione, la trasparenza e l'integrità delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 27 ottobre 2009, n. 150, di seguito denominata «Commissione». A decorrere dalla stessa data:

a) in mancanza di una valutazione corrispondente agli indirizzi, requisiti e criteri di efficienza definiti dalla Commissione possono essere applicate le misure in materia di responsabilità dirigenziale previste dall'articolo 21 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e successive modificazioni, ed è fatto divieto alle pubbliche amministrazioni di corrispondere ai propri dirigenti la componente della retribuzione legata al risultato. Il dirigente che contravvenga ai suddetti indirizzi, requisiti e criteri per dolo o colpa grave risponde per il maggior onere conseguente;

b) è fatto divieto di corrispondere il trattamento economico accessorio al dirigente che, senza adeguata giustificazione, non abbia avviato il procedimento disciplinare nei confronti dei dipendenti in esubero che rifiutino la mobilità, la riqualificazione professionale o la destinazione ad altra pubblica amministrazione, entro un ambito territoriale definito e nel rispetto della qualificazione professionale;

c) è fatto divieto di attribuire aumenti retributivi di qualsiasi genere ai dipendenti di uffici o strutture che siano stati individuati dalla Commissione per grave inefficienza, improduttività, o sovradimensionamento dell'organico.

3. Dall'attuazione del comma 2 devono derivare risparmi non inferiori ad 1 miliardo di euro per l'anno 2010, a 500 milioni di euro per l'anno 2011, e a 150 milioni di euro a decorrere dall'anno 2012. I risparmi devono essere conseguiti da ciascuna amministrazione secondo un rapporto di diretta proporzionalità rispetto alla consistenza delle rispettive dotazioni di bilancio. In caso di accertamento di minori risparmi, si provvede

alla corrispondente riduzione, per ciascuna amministrazione inadempiente, delle dotazioni di bilancio relative a spese non obbligatorie, fino alla totale copertura dell'obiettivo di risparmio ad essa assegnato.

