



DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori SAGGESE, ASTORRE, COCIANCICH, CUOMO,
FABBRI, PAGLIARI, SOLLO, TOMASELLI e SCALIA**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 1° APRILE 2015

Disposizione per la costituzione di un fondo immobiliare etico

ONOREVOLI SENATORI. - La crisi economica mondiale ha colpito duramente le famiglie, a causa principalmente della difficoltà di trovare o mantenere un posto di lavoro. Conseguentemente, il reddito delle famiglie si è drasticamente ridotto e tale contrazione ha reso quasi impossibile accendere un mutuo per l'acquisto della prima casa. Chi è riuscito ad ottenere un finanziamento presso un istituto di credito si vede spesso costretto a vendere l'immobile a motivo delle difficoltà crescenti nel pagamento delle rate di rimborso. Il presente disegno di legge intende pertanto agevolare la costituzione di fondi immobiliari etici, aventi tra le finalità quella di preservare il diritto all'abitazione delle famiglie in difficoltà con il rimborso dei mutui contratti con il sistema bancario per l'acquisto di unità immobiliari adibite ad abitazione principale.

Si propone, in particolare, di favorire lo sviluppo di un modello impiegato con successo negli Stati Uniti e in diversi Paesi europei che prevede: *a)* la cessione degli immobili adibiti ad abitazione principale al fondo immobiliare etico; *b)* il rimborso dei mutui mediante impiego (di parte) delle risorse provenienti dalla vendita; *c)* la locazione degli immobili ai venditori da parte del fondo immobiliare etico; *d)* al termine del periodo di locazione, il riacquisto degli immobili da parte dei venditori (che hanno una opzione di riacquisto a condizioni prefissate) ovvero, in caso di mancato esercizio di tale opzione, la cessione degli immobili a terzi.

Il modello in esame preserva da un lato il diritto all'abitazione nel medio periodo, consentendo ai venditori il riacquisto degli immobili a condizioni prestabilite, dall'altro

lato consente una efficace tutela del credito bancario, evitando il ricorso a lunghe ed onerose procedure esecutive. In questo contesto si intende agevolare, mediante applicazione delle imposte indirette in misura fissa, la cessione degli immobili in questione ai fondi immobiliari, il canone di locazione, nonché l'eventuale riacquisto dei medesimi immobili da parte dei venditori entro il termine del previsto periodo di locazione. In altri termini, la norma è volta a limitare il carico fiscale gravante sulla cessione, la locazione e il riacquisto degli immobili, prevenendone la sostanziale neutralità, alla luce delle finalità sociali (la tutela del diritto all'abitazione) sottese alla costituzione dei fondi immobiliari. Detti fondi, peraltro, potranno investire in via non prevalente anche in unità immobiliari ulteriori e diverse rispetto a quelle oggetto dell'agevolazione.

Il disegno di legge precisa che l'agevolazione relativa al trasferimento dalle persone fisiche al fondo immobiliare etico e alla locazione non viene meno nell'ipotesi di mancato esercizio dell'opzione di riacquisto da parte dei venditori. In tal caso gli eventuali trasferimenti o locazioni posti in essere dal fondo a favore di soggetti diversi dai venditori saranno soggetti al regime impositivo ordinariamente applicabile.

Il testo specifica altresì che in relazione agli atti di trasferimento di cui alla presente legge non trovano applicazione le sanzioni di cui alla nota II-bis, punto 4, all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni in materia di imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. Nella nota si prevede infatti che il trasferimento per atto a titolo oneroso o gra-

tuito degli immobili acquistati usufruendo delle agevolazioni fiscali prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto implica il pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria (9 per cento + 100 euro), nonché una sovrattassa pari al 30 delle stesse imposte. In dettaglio, se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti

deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 per cento della differenza medesima.

L'articolo 2 del disegno di legge, infine, reca la copertura finanziaria del provvedimento.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Agevolazioni fiscali per la costituzione di un fondo immobiliare etico)

1. Gli atti traslativi a titolo oneroso aventi ad oggetto unità immobiliari adibite ad abitazione principale di proprietà di individui e nuclei familiari svantaggiati, nei quali i fondi immobiliari istituiti ai sensi dell'articolo 36 del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, intervengono come parte acquirente, sono soggetti ad imposta di registro in misura fissa, ove ricorrano congiuntamente le seguenti condizioni:

a) l'unità immobiliare oggetto di trasferimento non deve rientrare nelle categorie catastali A1, A8 e A9 e non deve avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 218 del 27 agosto 1969;

b) i proventi rivenienti dalla cessione devono essere destinati dal cedente all'estinzione del mutuo assistito da garanzia ipotecaria finalizzato all'acquisto dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale;

c) alla data del trasferimento il cedente non deve essere proprietario di altri immobili ad uso abitativo, salvo quelli acquisiti per successione a causa di morte, anche in comunione con altro successore, e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli;

d) l'unità immobiliare è concessa dal fondo immobiliare in locazione al cedente per un periodo non inferiore a quattro anni, al termine del quale è riconosciuto in favore del conduttore il diritto di opzione per il riacquisto dell'unità abitativa ceduta.

2. I canoni di locazione e gli atti di riacquisto di cui al comma 1, lettera *d*), sono soggetti all'imposta di registro in misura fissa.

3. Sugli atti di trasferimento di cui al comma 1 e sui canoni di locazione di cui al comma 2 si applica l'imposta di registro in misura fissa, indipendentemente dall'esercizio del diritto di opzione.

4. Agli atti di trasferimento di cui al comma 1 non si applica la nota II-*bis*), comma 4, dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

5. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, adotta un decreto di natura non regolamentare per disciplinare i requisiti reddituali dei cedenti di cui al comma 1, i criteri di determinazione del valore di trasferimento e di riacquisto dell'unità immobiliare, nonché le clausole *standard* del contratto di locazione e del diritto di opzione.

Art. 2.

(Copertura finanziaria)

1. Alle minori entrate determinate dalle disposizioni di cui all'articolo 1, valutate in 5 milioni per l'anno 2015 e in 7,5 milioni di euro a decorrere dall'anno 2016, si provvede mediante corrispondente riduzione delle risorse del Fondo di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.

