

CAMERA DEI DEPUTATI N. 956

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**SGOBIO, DILIBERTO, BELLILLO, CANCRINI, CESINI,
CRAPOLICCHIO, DE ANGELIS, GALANTE, LICANDRO,
NAPOLETANO, PAGLIARINI, FERDINANDO BENITO
PIGNATARO, SOFFRITTI, TRANFAGLIA, VACCA, VENIER**

Agevolazioni fiscali per favorire la locazione
di immobili a uso abitativo

Presentata il 31 maggio 2006

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il disagio abitativo costituisce ormai un fenomeno largamente diffuso nel nostro Paese, soprattutto nelle maggiori aree metropolitane. Negli ultimi anni, anche a causa della crisi dei mercati finanziari, la casa ha rafforzato la sua funzione di «bene rifugio»; conseguentemente, un flusso crescente di risorse si è riversato nell'investimento immobiliare. La crescita della domanda ha determinato una vera e propria esplosione dei prezzi. L'aumento delle quotazioni degli immobili ha determinato un fortissimo incremento anche del livello degli affitti. Tutto ciò ha provocato un netto peggioramento delle condizioni di vita delle fasce

di popolazione meno agiate, le quali, a fronte di redditi pressoché invariati in termini reali, sono costrette a sopportare oneri crescenti e talora insostenibili per l'acquisto ovvero per l'affitto della casa adibita ad abitazione principale.

Una percentuale sempre più elevata di cittadini è tenuta ad affrontare enormi difficoltà per accedere al mercato delle abitazioni. In alcune grandi città si è determinata una situazione di vera e propria emergenza abitativa. A fronte di questa situazione, negli anni passati il Governo Berlusconi non è riuscito ad individuare soluzioni praticabili, in grado di alleviare le difficoltà delle fasce sociali più

disagiate. In particolare, gli stanziamenti destinati alle misure di sostegno degli affitti previste dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, sono risultati insufficienti rispetto alla crescente difficoltà della popolazione appartenente ai ceti meno abbienti. Le maggiori risorse destinate al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, di cui all'articolo 11 della citata legge n. 431 del 1998, disposte, ad esempio, dal decreto-legge n. 168 del 2004, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 191 del 2004, e le ulteriori misure agevolative previste dal decreto-legge n. 240 del 2004, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 269 del 2004, si sono rivelate, nel tempo, non in grado di risolvere o, quanto meno, alleviare in modo significativo le difficoltà di tanta parte della nostra popolazione. Né vi è stata alcuna iniziativa utile a indurre i proprietari di immobili sfitti a concederli in locazione. L'unico elemento che avrebbe potuto concorrere a un calmieramento del livello dei prezzi, vale a dire la dismissione di immobili pubblici, non si è dimostrato idoneo allo scopo, considerati i difetti e le incertezze che hanno caratterizzato i relativi procedimenti.

A questo punto, è evidente che non è più differibile una soluzione sistematica del problema che, pur muovendo dall'esigenza di rispondere adeguatamente alle criticità emerse, prospetti riposte durature, non riconducibili a logiche meramente emergenziali. In attesa di un intervento organico da parte del nuovo Governo Prodi, così come prospettato nel programma de L'Unione, si ritiene comunque indispensabile fornire, con la presente proposta di legge, un primo segno di attenzione e di intenzione alle gravi problematiche esistenti.

A tale fine, la presente proposta di legge reca una serie di disposizioni volte a favorire la stipula di contratti di affitto secondo le modalità e le condizioni pre-

viste dalla legge n. 431 del 1998, attraverso l'utilizzo della leva fiscale. Si introducono, pertanto, alcune agevolazioni sia per i locatori che per i locatari di immobili adibiti ad abitazione principale.

È infatti convinzione dei presentatori che senza un intervento pubblico, ancorché nella forma di deduzione ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e, quindi, nei termini della rinuncia, da parte dell'erario, a una quota di gettito, non potrà aversi alcun effettivo sviluppo del mercato immobiliare alle condizioni previste dalla citata legge n. 431 del 1998.

La presente proposta di legge si muove in una logica simmetrica, per cui i vantaggi sarebbero assicurati sia al locatore che al locatario. In questo modo, si determinerebbe una composizione degli interessi delle due parti tale da rendere per entrambe più vantaggiosa la stipula di contratti secondo le modalità e le condizioni previste. Va inoltre osservato che il minore gettito che l'approvazione della proposta di legge determinerebbe, in primo luogo, a titolo di deducibilità parziale dell'imposta comunale sugli immobili corrisposta dai proprietari degli immobili locati secondo le modalità previste dalla legge n. 431 del 1998 e, in secondo luogo, a titolo di deducibilità dei canoni di locazione, potrebbe essere, almeno in parte, assorbito proprio dal maggiore gettito derivante dall'emersione di una quota di affitti che attualmente sfuggono all'erario, non essendo i relativi contratti oggetto di registrazione. La proposta di legge non provvede alla copertura finanziaria degli oneri che resterebbero a carico dell'erario. Si tratta di una scelta consapevole dei firmatari i quali intendono in primo luogo verificare il grado di consenso che su di essa si potrà ottenere, trattandosi di tematiche che interessano larghe fasce della popolazione. Nel prosieguo dell'esame si potrà valutare come risolvere il problema della copertura finanziaria dei restanti oneri.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. Al comma 4 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « L'ICI corrisposta dai proprietari di immobili locati a titolo di abitazione principale ai sensi dei commi 1 e 3 del presente articolo nei comuni di cui all'articolo 1 del citato decreto-legge n. 551 del 1988, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 61 del 1989, è deducibile ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche per un importo non superiore al 50 per cento e comunque nella misura massima di 200 euro annui ».

2. All'articolo 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, le parole: « ai sensi del comma 3 dell'articolo 2 » sono sostituite dalle seguenti: « ai sensi dei commi 1 e 3 dell'articolo 2 ».

3. All'articolo 10 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

« 2-bis. Le detrazioni di cui al comma 1 non sono cumulabili con le deduzioni previste dalla lettera *a-bis*) del comma 1 dell'articolo 10 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, in materia di oneri deducibili ».

4. Dopo la lettera *a*) del comma 1 dell'articolo 10 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, in materia di oneri deducibili, è inserita la seguente:

« *a-bis*) i canoni di locazione per immobili urbani a uso abitativo relativi a contratti stipulati ai sensi dei commi 1 e 3 dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, soggetti a registrazione in termine fisso ai

sensi dell'articolo 5 della parte I della tariffa allegata al 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, per un importo complessivamente non superiore al 30 per cento del reddito complessivo e comunque non superiore a 5.000 euro annui. Se il reddito complessivo è costituito esclusivamente da redditi di lavoro dipendente, la deduzione compete per un importo complessivamente non superiore al 40 per cento del reddito complessivo, fermo restando il limite di 5.000 euro. Nei comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, gli importi di cui al primo periodo della presente lettera sono elevati, rispettivamente, al 50 per cento e a 8.000 euro. Tale ultimo importo è elevato a 10.000 euro per i soggetti di cui al secondo periodo della presente lettera ».

ART. 2.

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

