

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 3233

## PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato GIACHETTI

Modifica all'articolo 15 e introduzione dell'articolo 41-*bis* del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, per agevolare l'acquisto della prima casa da parte dei giovani

Presentata l'8 novembre 2007

ONOREVOLI COLLEGHI! — Negli anni compresi fra il 2000 e il 2007 i prezzi di acquisto delle abitazioni sono sensibilmente aumentati nel nostro Paese, in particolare nelle grandi città.

Da un punto di vista economico si è assistito ad uno «*shock* di prezzo» le cui cause sono state determinate da una pluralità di fattori tra cui il «rimpatrio» dei capitali italiani dall'estero in un periodo di bassi rendimenti del mercato obbligazionario e di borse in flessione. I flussi rientrati in Italia non hanno seguito il percorso sperato dal legislatore verso attività produttive o verso valori mobiliari quotati, ma si sono indirizzati piuttosto verso il risparmio «sicuro» del bene rifugio immobiliare. Inoltre, anche l'au-

mento del premio a rischio richiesto dagli investitori alla Borsa valori di Milano, a seguito degli scandali Argentina, Cirio e Parmalat, ha influito negativamente sulla percezione di una minore protezione del risparmio modificando le scelte di investimento degli italiani, indirizzandole verso forme più sicure o monetarie. Anche la diminuzione straordinaria dei tassi di interesse di mercato lungo il periodo temporale 2001-2006, conseguente all'adesione all'euro prima e all'azione di politica monetaria *post* 11 settembre 2001, ha condotto a un aumento della rata mensile sopportabile dai singoli acquirenti. A questo è da aggiungere l'aumento della disponibilità di credito bancario indotto dall'accresciuta offerta di prodotti di mutui ban-

cari, in genere determinata da un allungamento della durata del prestito e da un incremento del rapporto tra finanziamento e valore dell'immobile (fino al 100 per cento). L'insieme di questi fattori ha prodotto:

1) un deciso aumento del valore di mercato delle abitazioni residenziali, in particolare nelle grandi città;

2) una conseguente forte diminuzione del potere di acquisto della prima casa per il ceto medio italiano, in particolare per le giovani generazioni;

3) un incremento notevole della rata mensile media di mutuo a carico degli acquirenti;

4) una conseguente forte riduzione del reddito disponibile mensile per ulteriori consumi;

5) un deciso allungamento (in genere da dieci a trenta anni) del periodo di rimborso dei mutui, pari quasi ad una intera vita lavorativa;

6) il conseguente annullamento della capacità di « secondo acquisto », ossia

della capacità reddituale di un cittadino di poter sostenere l'acquisto di un secondo immobile in età più avanzata. Tale capacità, tipica degli anni 1960-1990, si manifestava in genere verso i quarantacinque anni di età, quando risultava pagato il mutuo della prima casa, e permetteva ad ampie fasce di popolazione di effettuare una forma di risparmio socialmente utile (casa al mare, o seconda casa da destinare ai figli).

Un esempio numerico può chiarire meglio il problema attuale. Di seguito si raffronta in tabella lo stipendio netto annuo di diverse categorie professionali e il numero di anni di stipendio equivalente necessario (ossia il rapporto fra costo di acquisto e stipendio netto annuo) per acquistare una casa media (75 metri quadri, zona non di lusso). Il raffronto è effettuato con riferimento agli anni 2000 e 2007. Si nota come il costo di acquisto di una casa sia, in questo intervallo temporale, sostanzialmente raddoppiato per tutte le categorie professionali.

*TABELLA 1 – Stipendi annui, costo medio di acquisto di una abitazione media, anni di stipendio netto equivalente per l'acquisto.*

	Anno 2000			Anno 2007		
	Stipendio annuo netto	Costo medio di acquisto di 75 mq in Roma-zona non di lusso	Rapporto costo acquisto / stipendio annuo (numero di anni di stipendio equivalente)	Stipendio annuo netto	Costo medio di acquisto di 75 mq in Roma-zona non di lusso	Rapporto costo acquisto / stipendio annuo (numero di anni di stipendio equivalente)
Funzionario di banca con anzianità	30.000	175.000	5,8	36.000	375.000	10,4
Impiegato di prima assunzione in banca	16.000	175.000	10,9	18.000	375.000	20,8
Operaio specializzato	13.000	175.000	13,5	15.000	375.000	25,0

L'aumento dei prezzi delle case ha quindi prodotto un effetto negativo per il complesso dell'economia italiana e ha « ingessato » la possibilità di spesa per altri

consumi. In questo contesto, è necessario agire per difendere un obiettivo sociale di rilievo, quale quello dell'acquisto della prima casa. Esso assume particolare rile-

vanza per le giovani generazioni, già penalizzate da un sistema pensionistico meno favorevole e da un mercato del lavoro più flessibile.

La presente proposta di legge mira ad estendere e ad ampliare alle nuove generazioni le agevolazioni fiscali relative al pagamento delle rate dei mutui. Attualmente, il sistema delle norme fiscali relative all'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) concede una detrazione dell'IRPEF pari al 19 per cento degli interessi passivi pagati, con il limite massimo annuo di interessi passivi di 3.615,20 euro. In pratica, un contribuente può detrarre dal proprio carico fiscale un massimo di 686,8 euro l'anno (19 per cento di 3.615,20 = 686,8), pari a poco più di 50 euro al mese di beneficio.

Altri ordinamenti fiscali esteri (quello americano, ad esempio) consentono detrazioni di interessi passivi più ampie e non solo limitate alla prima casa ma anche relative alla seconda casa. Tali meccanismi, al contrario, prevedono limitazioni ampie sulle case di lusso di grandi dimensioni.

Con la presente proposta di legge si propone, pertanto, di incrementare per le giovani generazioni la percentuale di detrazione per interessi passivi fino al 100 per cento degli interessi passivi stessi, con un tetto massimo per singolo individuo di 3.600 euro annui, purché l'acquirente: sia persona fisica di età compresa tra i diciotto e i trentacinque anni, ovvero persona fisica con un sistema pensionistico a carico dell'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS) o simile, inquadrabile come «contributivo» o come «sistema misto»; abbia la residenza nel territorio nazionale da almeno cinque anni; non sia proprietario di un altro immobile sull'intero territorio nazionale; abbia effettuato l'acquisto dell'unità immobiliare nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo; sia in possesso di contratti di mutuo il cui piano di ammortamento della quota capitale non superi i trenta anni.

La detrazione non si applica qualora l'acquisto della prima casa sia effettuato:

dal coniuge, parenti o affini entro il terzo grado; a seguito di dismissione del patrimonio immobiliare di enti o di fondi immobiliari nel caso in cui la transazione avvenga a prezzo agevolato invece che di mercato.

Si propone che la copertura delle spese derivanti dall'attuazione delle disposizioni introdotte dalla presente proposta di legge sia effettuata attraverso una tassazione sulle case di proprietà a partire dalla terza casa di abitazione a disposizione. In questo caso il reddito imponibile viene aumentato di un mezzo. Questa modalità di copertura si rifà alla normativa vigente in ambito di «unità immobiliari non locate» (articolo 41 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917) e non determina alcuna penalizzazione per il possessore di più case (fino a tre), se le stesse sono «usate» da lui e dai suoi parenti (casa, studio, casa ove abitano i figli) entro il secondo grado; l'incremento della tassazione vale dalle terze case in poi ove queste non siano usate direttamente dai possessori.

La presente proposta di legge ha l'obiettivo sociale di agevolare le giovani generazioni nell'acquisto della prima casa. La pluralità di effetti attesi dalla sua attuazione riguarda: il sistema bancario, che beneficerebbe di una maggiore richiesta di prodotti di finanziamento tipo per il mutuo della prima casa, a motivo della maggiore detrazione fiscale concessa; il mercato immobiliare, nel quale si verrebbe a determinare un riaggiustamento dei prezzi verso valori più sostenibili, indotto da un aumento dei volumi di vendita di terze case, il cui rendimento è penalizzato; l'industria immobiliare, che si gioverebbe della spinta alla costruzione di prime case di maggior valore; gli intermediari immobiliari, che vedrebbero incrementare il volume di affari dagli acquisti di prime case e dalle vendite di terze case; i giovani, che avrebbero la possibilità di ottenere un vantaggio fiscale più rilevante teso anche a controbilanciare gli effetti di un sistema pensionistico poco favorevole; l'economia nazionale, dal momento che

una riduzione dei prezzi degli immobili comporterebbe un incremento della quota di reddito disponibile da destinare ai consumi; la finanza pubblica, poiché lo spostamento di rilevanti quote di portafogli dagli *asset* immobiliari (in vendita) verso titoli del debito pubblico (in ac-

quisto), potrebbe comportare un aumento della liquidità e una conseguente riduzione dei tassi di interesse; il mercato finanziario, che sarebbe indotto a una maggiore attenzione verso gli strumenti di investimento nel mercato immobiliare di recente avvio.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

(Finalità).

1. La Repubblica, in conformità all'articolo 3 della Costituzione, riconosce il ruolo dei giovani nel processo di sviluppo del Paese attraverso l'avvio di politiche volte all'incentivazione e al sostegno della loro autodeterminazione e la promozione di interventi volti a rimuovere gli ostacoli di carattere economico e sociale.

## ART. 2.

(Agevolazioni).

1. Per la realizzazione delle finalità di cui all'articolo 1, la presente legge reca modifiche al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, allo scopo di agevolare l'acquisto in proprietà, da parte delle giovani generazioni, di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale.

## ART. 3.

(Modifica all'articolo 15 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917).

1. Dopo la lettera *b-bis*) del comma 1 dell'articolo 15 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, relativo alle detrazioni per oneri, è inserita la seguente:

« *b-ter*) gli oneri sostenuti dal contribuente per il pagamento degli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clau-

sole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro dell'Unione europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a 3.600 euro annui. Non si tiene conto del suddetto periodo nel caso in cui l'originario contratto è estinto e ne è stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati. In caso di acquisto di unità immobiliare locata, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale. La detrazione spetta non oltre il periodo d'imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale; non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro. Non si tiene conto, altresì, delle variazioni dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata. Nel caso l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovata dalla relativa concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto. In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo il limite di 3.600 euro è riferito all'ammontare complessivo di interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti. La detrazione spetta, nello stesso limite complessivo e alle stesse condizioni, anche con riferimento alle somme corrisposte dagli assegnatari di alloggi di cooperative e dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione, alla cooperativa o all'impresa costruttrice a titolo di rimborso di interessi passivi, oneri accessori e quote di

rivalutazione relativi ai mutui ipotecari contratti dalla stessa e ancora indivisi. Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi, ciascuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi; in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote; ».

ART. 4.

(*Soggetti beneficiari*).

1. Possono accedere alle detrazioni previste dalla lettera *b-ter*) del comma 1 dell'articolo 15 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, introdotta dall'articolo 3 della presente legge, le persone fisiche che:

*a)* hanno un'età non inferiore a diciotto anni e non superiore a trentacinque anni ovvero che sono sottoposte a un sistema pensionistico a carico dell'Istituto nazionale della previdenza sociale inquadrabile come sistema contributivo o come sistema misto;

*b)* che risiedono da almeno cinque anni nel territorio nazionale;

*c)* che non sono proprietarie di un altro immobile sull'intero territorio nazionale;

*d)* che hanno effettuato l'acquisto dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo;

*e)* che sono in possesso di contratti di mutuo per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale il cui piano di ammortamento della quota capitale non supera i trenta anni.

2. Non possono accedere alle detrazioni previste dalla lettera *b-ter*) del comma 1 dell'articolo 15 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, introdotta dall'articolo 3 della presente legge, le persone

fisiche che hanno effettuato l'acquisto dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale:

a) dal coniuge, dai parenti o dagli affini entro il terzo grado;

b) a seguito di dismissione del patrimonio immobiliare di enti o di fondi immobiliari nel caso in cui la transazione avvenga a un prezzo agevolato e non di mercato.

#### ART. 5.

*(Introduzione dell'articolo 41-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917).*

1. Dopo l'articolo 41 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, è inserito il seguente:

« ART. 41-bis. — *(Unità immobiliari non adibite ad abitazione principale).* — 1. Per le unità immobiliari ad uso di abitazione possedute in aggiunta a quella adibita ad abitazione principale del possessore o dei suoi parenti entro il secondo grado o all'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali da parte degli stessi, nonché in aggiunta a una seconda abitazione utilizzata direttamente come residenza secondaria dal possessore o dai suoi parenti entro il secondo grado e da questi tenuta a propria disposizione, il reddito è aumentato di un mezzo ».

