

CAMERA DEI DEPUTATI N. 880

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

MISIANI, CAUSI

Modifica all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, in materia di riduzione dell'aliquota dell'imposta municipale propria per gli immobili residenziali locati a canone concordato

Presentata il 6 maggio 2013

ONOREVOLI COLLEGHI! — Secondo lo studio che il Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze e l'Agenzia del territorio realizzano annualmente, pubblicato nel gennaio 2013 e intitolato « Gli immobili in Italia 2012 », lo *stock* immobiliare complessivo di proprietà delle persone fisiche in Italia nel 2010 è risultato pari a circa 52,8 milioni di unità.

Quanto agli utilizzi degli immobili, le dichiarazioni dei redditi hanno permesso di evidenziare che, con riferimento alle sole proprietà delle persone fisiche, circa 5 milioni e 205 mila unità immobiliari risultano essere locate (circa il 9,9 per cento

del totale delle unità) mentre circa 5 milioni e 783 mila unità risultano essere « a disposizione » (circa l'11 per cento del totale delle unità).

Dall'elaborazione dei dati dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) nella pubblicazione sulle caratteristiche della domanda e del mercato delle abitazioni curata dalla società di studi economici Nomisma lo scorso gennaio risulta che la proporzione tra la proprietà e l'affitto è cambiata a favore della prima fattispecie: mentre nel 2001 il 71,4 per cento delle abitazioni occupate risultava di proprietà e il 20 per cento in locazione, nel 2011 la percentuale delle abitazioni occupate di

proprietà è aumentata al 76 per cento e quella delle case in locazione è diminuita al 18,5 per cento.

Il numero delle famiglie in affitto è di 5.296.987; di queste 2.263.760 (il 42,7 per cento) risultano disagiate in quanto hanno una incidenza del canone superiore alla soglia del 30 per cento sul reddito. La maggior parte delle famiglie disagiate (1.082.438 famiglie, pari al 47,8 per cento delle famiglie disagiate) si trova nelle principali aree urbane dove notoriamente i prezzi delle abitazioni rimangono più sostenuti.

In merito al tipo di contratto stipulato da chi ha locato un'abitazione, secondo i dati della Confederazione italiana della proprietà edilizia (Confedilizia), le locazioni a canone concordato, introdotte dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, rappresentano poco meno del 6 per cento del totale dei contratti di locazione relativi ad abitazioni.

Sulla base di questo presupposto la presente proposta di legge è volta ad incentivare, attraverso lo strumento fiscale, l'offerta di immobili concessi in locazione a canone concordato.

Con il decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 (cosiddetto « Salva Italia »), è stata anticipata al 2012 l'introduzione dell'imposta municipale propria (IMU), in origine prevista a partire dal 2014 in base al decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, sul federalismo fiscale municipale.

L'intervento normativo ha peraltro modificato il presupposto dell'imposta includendo anche il possesso di immobili adibiti ad abitazione principale che pertanto risultano soggetti ad una tassazione con aliquota ridotta. I soggetti passivi del tributo sono individuati a norma dell'articolo 9 del decreto legislativo n. 23 del 2011 nel proprietario ovvero nel titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie, secondo le rispettive quote di possesso. Sono, altresì, soggetti passivi il locatario del bene immobile nel caso di locazione finanziaria

e il concessionario nelle ipotesi di concessioni demaniali.

L'obiettivo dichiarato di questa manovra è stato quello di mettere in sicurezza i conti pubblici e assicurare il pareggio di bilancio al 2013 come previsto dagli accordi che il precedente Governo è stato costretto a sottoscrivere con i vertici europei per evitare che l'attacco speculativo sui titoli del debito pubblico italiano divenisse incontrollabile, evitando così un probabile e imminente *default* e salvaguardando la stabilità finanziaria dell'intera area dell'euro.

Seppur nella consapevolezza che l'introduzione dell'IMU abbia contribuito a sostenere la credibilità dell'Italia nel contesto europeo, tuttavia da subito il Partito democratico si è impegnato a proporre un alleggerimento in favore delle fasce più deboli.

L'impatto dell'IMU è stato particolarmente gravoso sulle abitazioni locate a canone concordato, a causa dell'aumento del coefficiente di moltiplicazione della rendita catastale e dell'incremento delle aliquote, che più della metà dei comuni ha portato ad un livello maggiore di quello di base dello 0,76 per cento. Secondo una recente indagine della Confedilizia, in diciannove città capoluogo di regione l'aumento medio derivato dall'applicazione dell'IMU sulle abitazioni locate a canone concordato è stato, nel 2012, pari al 409 per cento rispetto all'imposta comunale sugli immobili pagata per il 2011.

Invero, l'articolo 13, comma 9, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, attribuisce ai comuni la facoltà di ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4 per cento nel caso di immobili locati, ma tale possibilità — i cui effetti finanziari sono a carico dei bilanci dei singoli comuni — è stata utilizzata in un limitato numero di casi.

La presente proposta di legge è volta pertanto a migliorare l'efficienza allocativa immobiliare recuperando gli spazi abitativi che attualmente risultano sottoutilizzati e incentivando le locazioni cosiddette a canone concordato, con possibili effetti po-

sitivi anche in termini di riduzione di canone delle altre tipologie di locazione attraverso l'incremento dell'offerta. Si tratta di un intervento che può essere inquadrato nelle misure volte ad una maggiore equità sociale, che risulta quanto mai necessario in un momento di crisi come quello che stiamo vivendo.

In particolare l'articolo 1 della presente proposta di legge, intervenendo sull'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, riguardante l'introduzione dell'IMU, prevede l'applicazione dell'aliquota base allo 0,4 per cento per i fabbricati dati in locazione a canone concordato e per le relative pertinenze, iscritti in catasto e classificati dall'Agenzia del territorio nei seguenti gruppi e categorie catastali: A, relativo alle abitazioni; C/2 (magazzini e locali di deposito); C/6 (stalle scuderie,

rimesse, autorimesse senza fini di lucro); C/7 (tettoie) e con esclusione della categoria catastale A/10 (uffici e studi privati).

Il minor gettito dell'IMU recato da una riduzione dell'aliquota sulle abitazioni locate a canone concordato dallo 0,76 per cento allo 0,4 per cento è recuperato, ai fini della sostanziale invarianza di gettito per i comuni, incrementando dallo 0,76 allo 0,8 per cento l'aliquota dell'IMU sugli immobili e le relative pertinenze, appartenenti alle medesime categorie catastali, che risultano tenuti a disposizione della proprietà, ossia i cosiddetti immobili sfitti.

L'articolo 2 prevede che l'attuazione della disposizione in esame sia disposta con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. All'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il primo periodo del comma 7 è sostituito dal seguente: « L'aliquota è ridotta allo 0,4 per cento per l'abitazione principale e per le relative pertinenze nonché per i fabbricati indicati al comma 4, lettera *a*, locati a canone concordato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431. »;

b) dopo il comma 8-*bis* è inserito il seguente:

« 8-*ter*. L'aliquota è aumentata allo 0,8 per cento per i fabbricati indicati nel comma 4, lettera *a*, tenuti a disposizione ».

ART. 2.

1. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabilite le modalità di attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 1.

