

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 3779

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato RIGONI

Modifica all'articolo 26 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, in materia di imputazione dei redditi fondiari

Presentata il 27 aprile 2016

ONOREVOLI COLLEGHI! — Come noto la grave crisi economica degli ultimi anni ha inciso profondamente su molti settori dell'economia reale provocando una forte contrazione dei consumi e soprattutto degli investimenti, ormai frenati, non solo dalla sempre più rara possibilità di ricorso al credito bancario, ma dall'incertezza sui futuri sviluppi dell'economia del vecchio continente.

Questa situazione, poi, è ancora più pesantemente aggravata dal sistema amministrativo e giudiziario del Paese, che non supporta, e anzi sconcerta, l'investitore.

Il settore immobiliare — è ormai un fatto accertato — rientra tra quelli che maggiormente hanno subito la crisi: crisi particolarmente grave nel caso di specie in quanto ha toccato sia il grande costruttore quanto il piccolo investitore.

Il primo, infatti, ha subito il contraccolpo di un'offerta prevalente rispetto a

una domanda notevolmente scemata a causa della stretta creditizia, con conseguente notevole calo del valore degli immobili e stagnazione delle vendite.

Il secondo, invece (solitamente identificabile nel, sempre più esiguo, ceto medio, che ha costantemente prediletto i piccoli investimenti immobiliari quali beni rifugio dei propri risparmi), oltre a scontrarsi con l'evidente crisi di liquidità, è ormai dissuaso dall'immobilizzare il proprio denaro in immobili a causa sia del peso fiscale dal quale sono gravati, che ha raggiunto ormai livelli difficilmente a lungo tollerabili, sia della scarsa tutela che il nostro ordinamento riserva alla proprietà immobiliare, in considerazione della nota lentezza del sistema giudiziario che — complice il numero di ruoli attivi — nelle procedure di sfratto impiega mediamente un anno per consentire a un locatore la reimmersione nel possesso del proprio immobile.

Quando poi tali fattori (peso fiscale e sistema giudiziario) vengono formalmente collegati in un nesso di interdipendenza, l'effetto negativo è amplificato.

Come noto, infatti, l'articolo 26, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), prevede testualmente che «I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, salvo quanto stabilito dall'articolo 30, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso. I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare».

Ai sensi del citato articolo, quindi, il proprietario di un immobile, a fronte di una situazione di morosità, è tenuto comunque ad assoggettare a tassazione il reddito non percepito sino alla pronuncia di sfratto: se tuttavia questo immobile è ad uso abitativo, e solo se è ad uso abitativo, il proprietario può, nella prima dichiarazione dei redditi successiva al provvedimento di sfratto, portare in detrazione, a titolo di credito di imposta, le somme versate sui canoni non riscossi.

In poche parole, secondo il nostro sistema fiscale, i redditi da locazione sono redditi tassati per competenza, a prescindere dalla loro effettiva percezione, e pertanto in caso di morosità il proprietario subisce un doppio nocimento: l'omesso incasso dei canoni di locazione da un lato e l'obbligo di assoggettare a tassazione detti canoni non riscossi dall'altro.

Per fare un esempio pratico, in caso di canone di locazione pari a 1.000 euro men-

sili e di un'aliquota fiscale media, poniamo, del 25 per cento, qualora la morosità corrisponda a cinque mesi, il locatore non solo subisce una perdita pari a 5.000 euro e anche tenuto a versare, sulle somme non riscosse, un'imposta pari a 1.250 euro con una perdita complessiva pari a 6.250 euro.

Solo in seguito, nella prima dichiarazione dei redditi successiva al provvedimento di sfratto, potrà portare in detrazione quanto versato a titolo di imposta (1.250 euro) riducendo la perdita a 5.000 euro ma esclusivamente in caso di locazioni di immobili ad uso abitativo.

Diversamente, in caso di locazione di immobili ad uso commerciale, il credito di imposta non è riconosciuto, e il locatore manterrà a proprio carico l'intera perdita costituita dai mancati incassi dei canoni e dalle imposte versate su essi.

Non sembra necessario sottolineare ulteriormente la contraddittorietà di un simile sistema impositivo che, oltre a non ispirarsi al principio di capacità contributiva sancito dall'articolo 53 della Costituzione, crea una notevole e ingiustificabile disparità di trattamento tra locazioni abitative e commerciali.

La presente proposta di legge, che prevede il superamento delle criticità rilevate, si propone l'intento di riportare il sistema a un grado ragionevole di equità, senza che ciò comporti uno svilimento dell'interesse dello Stato alla corretta liquidazione e percezione del tributo.

Per riordinare il sistema fiscale delle locazioni — riallineandolo ai principi costituzionali — si auspicano pertanto un celere esame e una condivisa approvazione della presente proposta di legge che sostituisce il citato comma 1 dell'articolo 26 del TUIR armonizzando la disciplina fiscale degli immobili ad uso abitativo con quella degli immobili ad uso diverso, colmando un evidente vuoto normativo suscettibile di minare il principio di uguaglianza sancito dall'articolo 3 della Costituzione, nonché il principio di capacità contributiva di cui all'articolo 53 della stessa Costituzione.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. Il comma 1 dell'articolo 26 del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 è sostituito dal seguente:

« 1. I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 33, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso. I redditi derivanti da contratti di locazione, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare ».



17PDL0040810