

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2378

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato LABOCETTA

Delega al Governo per il riordino della disciplina fiscale delle locazioni immobiliari ad uso abitativo, commerciale e produttivo

Presentata il 15 aprile 2009

ONOREVOLI COLLEGHI! — La grande portata della crisi economica che attanaglia — tra gli altri — il nostro Paese, ci impone di trovare, con ragionevole rapidità, soluzioni in grado di fornire risposte tempestive soprattutto alle classi meno abbienti, alle famiglie monoreddito e, in particolare, a quella parte di popolazione che versa in condizioni di instabilità economica e che, tra l'altro, è costretta a ricorrere alla locazione di immobili, sia che si tratti di unità da destinare ad uso abitativo del proprio nucleo familiare, sia che si tratti di unità ad uso commerciale.

Il riferimento è a quella parte di popolazione che rappresenta in media circa il 20 per cento dell'intera comunità nazionale e che, nel breve periodo, non

appare in condizione di poter assumere impegni bancari per sottoscrivere mutui per l'acquisto di nuove abitazioni o di immobili da destinare alla propria attività.

Le soluzioni da ricercare trovano fondamento in una serie di motivi economici, fiscali (sia in termini di equità che di allargamento della base imponibile), sociali e perfino di ordine pubblico e di sicurezza sociale.

Tali iniziative dovranno essere avviate indipendentemente dal « piano casa » che il Governo, sentiti le regioni e gli enti locali, si accinge a varare, al fine di offrire nuovi orizzonti e più ampie prospettive nel medio e lungo periodo.

Ad oggi permane una situazione, puntualmente rilevata dalle varie associazioni

di categoria, che vede — stante l'attuale regime fiscale delle locazioni — alcune gravi anomalie del mercato immobiliare che possono riassumersi nelle seguenti:

1) un'offerta di immobili in locazione notevolmente ridotta rispetto alla domanda;

2) canoni di locazione, soprattutto nei grandi centri urbani, troppo elevati rispetto alla capacità di spesa delle giovani coppie, delle famiglie monoreddito o comunque meno abbienti;

3) immobili liberi e non posti a reddito, che rimangono improduttivi nella disponibilità di quei proprietari che preferiscono tenerli liberi piuttosto che impegnarli in locazione, per scongiurare il forte deprezzamento nel caso in cui debbano ricorrere alla vendita, stante anche la flessione del mercato immobiliare dovuta — essenzialmente — al congelamento delle transazioni;

4) una forte e crescente evasione per locazioni « atipiche » di breve periodo, tra le quali quelle destinate al turismo, agli studenti fuori sede e agli extracomunitari.

Appare utile, se non doveroso, analizzare in via preliminare alcuni dati che caratterizzano il panorama delle locazioni immobiliari nel nostro Paese.

Secondo l'Associazione nazionale dei costruttori edili (ANCE), nel solo periodo che intercorre tra il 1991 e il 2006, il numero delle case in affitto è diminuito di circa 600.000 unità (– 12,5 per cento) mentre il numero delle famiglie residenti è aumentato di 3,5 milioni di unità (+ 17,6 per cento).

Le risultanze dei rilevamenti del sindacato unitario nazionale degli inquilini assegnatari (SUNIA) rappresentano che tra i 5 e i 6 milioni di famiglie italiane vivono in affitto: gli alloggi privati in locazione sono 3,4 milioni, di cui, si calcola, oltre 500.000 « in nero »; 938.000 case popolari (ex istituti autonomi per le case popolari e altro), di cui 768.000 sono locate; a queste si devono aggiungere circa 400.000 abitazioni di proprietà dei comuni.

Oltre il 25 per cento di tutti gli alloggi concessi in locazione dagli enti pubblici, inoltre, non è assegnato secondo la legge della domanda e dell'offerta, ma in ragione di condizionamenti di favore e di anomali fattori sui quali, in più parti del nostro Paese, stanno investigando la magistratura e gli organi di controllo della spesa pubblica.

Secondo una recente ricerca del CENSIS per Assoimmobiliare (giugno 2008), ogni anno nelle grandi città si formano in media 46.000 nuovi nuclei familiari, a fronte della costruzione di 19.000 nuove abitazioni. Secondo tale rilevamento in Italia si realizzerebbero solo 1.900 alloggi di edilizia sociale pubblica all'anno, ovvero meno dell'1 per cento delle abitazioni costruite (300.000), contro, ad esempio, i 50.000 alloggi sociali realizzati dalla Francia.

Ne consegue che città come Roma e Milano scalano le classifiche mondiali ed europee degli affitti più costosi. Roma, con un guadagno di cinque posizioni nel 2007 rispetto al 2006, figura al 29° posto delle città più costose al mondo, seguita da Milano con la 42° posizione.

La capitale è all'8° posto in Europa per il costo degli affitti, mentre Milano è all'11° posto.

È significativo e utile apprezzare che tutti gli osservatori — sia pubblici che privati — mentre convergono nel registrare una flessione del valore degli immobili (secondo Nomisma nel 2009 pari a meno l'8,5 per cento) dovuta alla crisi generalizzata che ha colpito le economie occidentali, evidenziano, nel contempo, opposti effetti sul mercato delle locazioni.

I dati dell'ultima rilevazione dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) sui consumi delle famiglie (agosto 2008) nei precedenti due anni evidenziano che l'affitto medio mensile è cresciuto del 14 per cento, con aumenti del 20 per cento nel centro della penisola. Questo dato allarmante è confermato dai sindacati degli inquilini, i quali, esaminando gli andamenti degli ultimi dieci anni, in uno studio del febbraio 2009 sostengono che dal 1999 al 2008 gli affitti in Italia sono aumentati

mediamente del 130 per cento, con punte che arrivano anche al 145 per cento, come nel caso della città di Roma.

Solo nell'ultimissimo periodo si assisterebbe a una lieve normalizzazione anche delle locazioni (Nomisma — 5 per cento, ufficio studi di Tecnocasa — 2 per cento, dati del marzo 2009), del tutto irrilevante al fine di garantire una ragionevole qualità della vita alle famiglie meno abbienti.

Tutto quanto rappresentato influisce notevolmente e negativamente sulla composizione della spesa delle famiglie italiane.

Secondo un dato diffuso dalla Confederazione generale italiana del lavoro (CGIL) nel novembre 2008, il 27 per cento del reddito netto delle famiglie italiane è stato impiegato per pagare l'affitto della loro abitazione nel primo semestre del medesimo 2008. Rispetto al II° semestre del 2007, in cui la spesa per l'affitto incideva per il 25 per cento sul reddito, si è registrato un aumento pari al 6,3 per cento.

Si potrà forse dubitare delle cifre fornite dalla CGIL ma il dato, purtroppo, è anche confermato dall'ufficio studi della Confcommercio, secondo il quale a fine mese la quota di spese alle quali non si può rinunciare (tra cui affitti e spese obbligatorie come bollette, assicurazioni e mutui) arriva quasi al 40 per cento.

Negli anni '70 le medesime spese pesavano per il 24,7 per cento sulle famiglie italiane.

Se si considerano le famiglie monoreddito, il SUNIA sottolinea che l'affitto incide con percentuali insostenibili: tra il 40 e il 50 per cento a Genova e a Torino, tra il 50 e il 70 per cento a Bologna e Firenze, oltre il 70 per cento a Milano e a Roma. In generale, le spese totali per l'abitazione gravano sui nuclei mono-reddito mediamente tra il 50 e il 70 per cento, con i casi eclatanti di Milano e di Roma, dove l'incidenza oscilla tra l'82 e il 92 per cento.

Di qui la triste e amara constatazione che nel prossimo triennio 2009-2011 oltre 150.000 famiglie perderanno la loro abitazione per morosità.

Quanto rilevato per le abitazioni vale anche per gli immobili commerciali: secondo la Confederazione generale italiana dell'artigianato (CGIA) negli ultimi cinque anni l'aumento del canone di locazione dei negozi ubicati nel centro dei principali comuni capoluogo di regione è stato molto rilevante, complessivamente tra il 40 e di 60 per cento, portando — come conseguenza — un crescente indebolimento del terziario e del piccolo commercio che vede, al contempo, una progressiva riduzione dei consumi e, quindi, delle entrate.

Alle dolenti note che riguardano le famiglie italiane si aggiungono — e per certi versi esse sono ancora più dolenti — quelle che riguardano gli immigrati, per i quali la questione assume una rilevanza tale da incidere sull'ordine sociale e sulla sicurezza pubblica; un dato impressionante è riportato dalla già citata ricerca del SUNIA, secondo la quale i soli immigrati regolari alla « disperata ricerca di un alloggio » sono 365.000 a Roma e 390.000 a Milano.

La cifra è anche confermata dalla già richiamata ricerca del CENSIS per Assoimmobiliare secondo la quale nelle tredici grandi città italiane vivono 645.000 immigrati (+ 80 per cento rispetto al 2003), ovvero il 7 per cento dei residenti (a Milano il 13 per cento), e la precarietà abitativa riguarda almeno il 40 per cento di essi.

Quanto rilevato per gli stranieri vale ancora di più per gli immigrati irregolari, la cui condizione abitativa è ancora più oscura e drammatica, salvo poi scoprire, con sempre maggiore frequenza, incredibili situazioni di sfruttamento, di sovrappollamento, di ingiustificabile degrado e di irragionevole arricchimento di proprietari spregiudicati.

Nel salutare con favore la norma introdotta dal Governo Berlusconi che prevede il sequestro dell'immobile se locato con ingiusto profitto a immigrati clandestini, va anche detto che, secondo alcuni osservatori, questa stessa norma corre il rischio di produrre un effetto perverso e opposto: la richiesta di compensi eccessivi da parte di proprietari di casa senza

scrupoli, a copertura dei « maggiori rischi » derivanti dalla nuova legge. Questo sembrerebbe giustificare il rilevamento secondo cui il canone di affitto pagato dagli extracomunitari è in media tra il 30 e il 50 per cento più elevato di quello ordinario, tenuto conto che un clandestino arriva a pagare 500 euro per un posto letto a rotazione, in stanze con più di dieci persone e con un unico servizio igienico.

In un'inchiesta sulla legalità dell'estate 2008, « il Sole 24 Ore » ha calcolato che nella sola Reggio Emilia, incrociando il tasso di clandestinità ivi rilevato con i prezzi correnti delle abitazioni e ipotizzando quanto incasserebbe l'erario statale se tutti gli irregolari fossero in possesso di un contratto di locazione immobiliare registrato, ammontano a quasi 11 milioni di euro i redditi derivanti delle locazioni per la casa: importi questi che rimangono sommersi ed evasi al fisco.

E all'eventuale domanda per quali motivi taluni proprietari si esponano al rischio di sequestro dell'immobile, risponde la medesima inchiesta facendo riferimento all'incapacità della pubblica amministrazione: per gli affitti irregolari i controlli ogni anno sono circa 6.500 e la probabilità di subirne uno è dello 0,1 per cento!

Non meno grave, ma comunque preoccupante, è la situazione delle locazioni immobiliari agli studenti fuori sede.

Stando ai dati dell'allora Ministero della pubblica istruzione relativi al 2007, le regioni con il più alto numero di fuorisede sono: la Lombardia (circa 94.000 su 200.000 totali), il Lazio (circa 75.000 su 185.000 totali), l'Emilia-Romagna (circa 80.000 su 121.000 totali) e il Veneto (circa 59.000 su 92.000 Totali).

In tutti questi casi il numero di posti letto totali messi a disposizione è notevolmente inferiore a quello di chi studia fuori dalla propria regione d'origine: sono circa 10.000 per la Lombardia, circa 6.000 per l'Emilia-Romagna, circa 4.200 per il Lazio e circa 5.030 per il Veneto.

Ci sono, poi, regioni come la Valle d'Aosta e il Molise in cui non c'è alcun posto letto messo a disposizione.

A Firenze è bastato che il Corpo della guardia di finanza distribuisse agli studenti fuori sede un questionario nel quale si chiedeva di indicare anche l'importo dell'affitto pagato per far emergere numerosissime posizioni irregolari con tassi di evasione superiori al 60 per cento.

In questo settore, insomma, basta incrociare i dati e fare sì che i sindaci possano cominciare a muoversi abbandonando ogni forma di « pudore politico » nei confronti dei propri elettori.

Infine si pone il problema delle casevacanze, che coinvolge una larga fascia del nostro territorio, in un Paese che ha oltre 8.000 chilometri di coste, e che interessa anche molte località montane legate al turismo invernale.

Anche in tale settore l'evasione è altissima, anche se non si dispone di dati complessivi.

Un'indagine del 2005 effettuata dall'Agenzia delle entrate nella regione Toscana (il progetto si chiamava MITO, è durato un anno ed è iniziato con una verifica degli investigatori fiscali in 180 agenzie immobiliari) ha rivelato un'evasione non inferiore al 50 per cento sui soli contratti di affitto tracciabili.

Una verifica del febbraio 2009 del Corpo della guardia di finanza nei « Bed and Breakfast » di Palermo ha rilevato irregolarità fiscali nell'80 per cento dei casi.

Hanno quindi ragione gli albergatori, soggetti come sono a infiniti e continui controlli, a lamentarsi di quella che — in definitiva — è una forma di concorrenza sleale.

Ma anche in tale settore si registra una sorta di « anomalo pudore » delle amministrazioni locali, sia perché si tratta, nella generalità dei casi, di una fascia importante del loro elettorato (i piccoli proprietari di immobili), sia perché, ed è probabilmente questa la motivazione prevalente, la quota spettante ai comuni dei maggiori imponibili riemersi è poco significativa.

A partire dalla legge n. 392 del 1978 (e cosiddetta « legge sull'equo canone »),

adottata in regime di solidarietà nazionale tra il Partito comunista italiano e la Democrazia italiana, e che intendeva « regolamentare » il mercato delle locazioni immobiliari, si è assistito progressivamente ad un mercato sempre più asfittico e compromesso.

L'esplosione speculativa dei valori immobiliari, nella quale il credito veniva concesso in base alla (presunta) infinita crescita degli stessi valori immobiliari, non solo ha destabilizzato il sistema finanziario mondiale, ma ha anche violato le leggi dell'economia e creato un'immagine distorta del bene « casa ».

È l'equilibrio tra domanda ed offerta che determina il prezzo dei beni, mentre la speculazione ha preteso che il prezzo si amplificasse come se la domanda fosse infinita e operasse senza discernimento, a fronte di un'offerta crescente.

Ma la casa ha il suo valore innanzitutto come bene strumentale: serve per viverci — se possibile, decentemente — ed è necessario che si trovi vicino al luogo dove si produce reddito. La casa, insomma, è un componente delle spese per la produzione del reddito e, se si tratta di un immobile commerciale o produttivo, è un componente fondamentale del costo di produzione.

La bolla immobiliare — non tenendo conto di questi fattori — ha prodotto un « boom » dei valori immobiliari indiscriminato e non legato alle esigenze abitative o produttive.

Il Governo deve, quindi, puntare a meccanismi volti a calmierare i prezzi degli immobili, che hanno un importante riflesso sui prezzi dei beni al consumo, dei quali essi sono un rilevante fattore di produzione.

Ma la scelta di farlo imponendo i canoni di affitto ai proprietari e (secondo un « vezzo » abituale della sinistra) in qualche modo criminalizzandoli, come si fece con la citata legge n. 392 del 1978, si è manifestata totalmente errata: i beni sono divenuti di difficile reperibilità, i loro proprietari sono divenuti diffidenti e i

prezzi sono fortemente e progressivamente lievitati.

Secondo il SUNIA il 14 per cento delle abitazioni romane è sfritto e vuoto perché i proprietari non le mettono sul mercato.

Ma con l'attuale regime di tassazione, con leggi e con sentenze che non consentono di sfrattare l'inquilino moroso se non dopo procedimenti che durano in media tre anni — DATI dell'Unione, piccoli proprietari immobiliari (UPPI) — senza risarcimento e con il bene fortemente compromesso, perché i piccoli proprietari dovrebbero rischiare?

Ci si lamenta della discriminazione contro anziani e disabili, ma si dimentica di dire che i procedimenti per recuperare un immobile da queste due categorie superano molto spesso i 10 anni (dato dell'UPPI).

Senza contare gli ulteriori blocchi al recupero del bene prodotti dai decreti-legge di proroga degli sfratti, un'autentica contraddizione per un Governo che si proclama liberista e liberale, in quanto scaricano un problema sociale su una categoria privata e perpetuano la distorsione concettuale in base alla quale chi possiede qualcosa è in qualche modo colpevole e, comunque, può e deve aspettare.

A fronte di uno scenario così compromesso appare doveroso ripensare ad una riforma delle locazioni immobiliari che dia impulso a meccanismi volti ad auto-normalizzare il mercato, tenendo conto sia delle legittime esigenze e aspettative dei proprietari, sia delle necessità dei fruitori del mercato delle stesse locazioni.

Innanzitutto si deve rilevare che da molti anni gli schieramenti politici discutono sull'ipotesi della « cedolare secca » da applicare alle locazioni ad uso abitativo, cioè della tassazione separata, con un'unica aliquota e senza criteri progressivi, per i redditi che le persone fisiche ricavano dai canoni di locazione ad uso abitativo e anche da quelli derivanti dalle locazioni immobiliari ad uso commerciale o produttivo.

L'attuale regime fiscale, infatti, prevede che tali proventi si aggiungano agli altri redditi, raggiungendo — per i redditi più elevati — livelli di tassazione superiore al 40 per cento del totale.

L'argomento ha formato oggetto di contesa elettorale e l'intenzione di introdurre questa modifica, con un'aliquota fissa che potrebbe essere fissata attorno al 20 per cento, è stata più volte annunciata dal Presidente del Consiglio dei ministri e da autorevoli membri del Governo. Tentativi purtroppo a tutt'oggi infruttuosi poiché frustrati dai costi elevati a carico dell'erario.

La politica sulla casa si è concentrata, fino ad oggi, sull'acquisizione della proprietà e sulla riduzione della tassazione della casa di proprietà. A tutti, indistintamente, è riconosciuta la detraibilità dalle imposte di una quota dei mutui per la prima casa, mentre i canoni di locazione immobiliare sono detraibili solo per le fasce di reddito più basse e per cifre francamente irrisorie, stante l'attuale mercato.

Il Governo Berlusconi ha soppresso l'imposta comunale sugli immobili (ICI) sulla prima casa, operazione certamente meritoria ma rivolta esclusivamente a beneficio dei piccoli proprietari.

Il Governo di centrosinistra ha proceduto alla regolamentazione delle società di investimento immobiliare quotate in borsa (SIIQ), con l'articolo 1, commi da 119 a 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, (legge finanziaria 2007); in base alla citata legge n. 296 del 2006 il reddito prodotto nell'ambito dell'attività propria della SIIQ risulta esente dall'imposta sul reddito delle società (IRES) e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) in capo alla stessa, mentre gli utili corrisposti — in qualunque forma — vengono sottoposti a una ritenuta del 20 per cento o del 15 per cento, se l'utile di esercizio è riferibile a contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati in base agli accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori maggiormente rappresentative.

Le disposizioni di maggior favore fiscale delle SIIQ sono nate per favorire il loro sviluppo. Tuttavia una tale disparità di trattamento fiscale tra privati e SIIQ rappresenta una condizione di sistema che a lungo termine produrrà lo spostamento degli immobili in direzione del trattamento più favorevole, come sempre accade in ambito fiscale.

È necessario, quindi, avviare meccanismi che incentivino i risparmiatori ad investire nell'acquisito di immobili destinati alla locazione, ad uso abitativo, commerciale e produttivo, seguendo anche la sperimentazione che è stata avviata in Francia, con le leggi « Robien » e « Borloo » e, da ultimo, con la recente legge « Scellier ».

E, ancora, è necessario assicurare i proprietari di immobili sulla certezza dei loro diritti, incentivando al contempo ogni azione per agevolare l'immissione sul mercato degli affitti degli immobili, oggi lasciati liberi e improduttivi, stante l'attuale divario tra domanda e offerta.

È necessario recuperare risorse finanziarie da quella parte del mercato immobiliare che è affetta da gravi problemi di elusione e di evasione fiscali, riequilibrando il mercato.

È necessario promuovere ogni forma di controllo dei patrimoni immobiliari degli enti pubblici affinché il regime della locazione immobiliare di tale ingente patrimonio sia allineato il più possibile al libero mercato, con criteri di assegnazione non privatistici e non clientelari.

In conclusione, l'obiettivo della proposta di legge che sottopongo alla Vostra attenzione ha lo scopo di delegare il Governo a intraprendere una serie di azioni a effetto immediato — che intervengono sul patrimonio immobiliare esistente e sulle iniziative già avviate, con i seguenti scopi:

a) incentivare la disponibilità — sul libero mercato — di alloggi per locazioni, ad uso abitativo commerciale sia promuovendo meccanismi fiscali premianti (ad esempio allineamento dei piccoli proprietari al trattamento fiscale delle SIIQ, sia dando impulso ad attività giudiziarie semplificate che diano certezza dei tempi per

riacquisire il possesso degli immobili, sia avviando una strategia — posta a carico delle amministrazioni comunali — per ridurre il numero di immobili liberi e improduttivi;

b) promuovere meccanismi per alimentare l'attività del comparto edilizio per la piccola e media impresa e gli investimenti in immobili da destinare a locazione da parte dei risparmiatori;

c) recuperare risorse finanziarie derivanti dall'elusione e dall'evasione fiscali per le locazioni atipiche destinate al turismo, agli studenti fuori sede e agli extracomunitari;

d) riequilibrare il libero mercato attualmente compromesso anche per effetto della concorrenza sleale tra operatori turistici e piccoli proprietari.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

1. Al fine di contrastare l'evasione e l'elusione fiscali sui redditi derivanti da locazione immobiliare e di promuovere e favorire la disponibilità sul libero mercato di immobili destinati alla locazione ad uso abitativo, commerciale e produttivo, nonché al fine di stimolare gli investimenti da parte dei risparmiatori nel settore immobiliare, il Governo è delegato ad adottare, nel rispetto dei saldi di finanza pubblica, uno o più decreti legislativi, prevedendo eventualmente anche una fase sperimentale, per il complessivo riordino della materia, secondo i seguenti principi e criteri direttivi:

a) introduzione di un'imposta ad aliquota fissa sostitutiva delle imposte sui redditi e delle relative addizionali sui nuovi contratti di locazione, sia che i redditi afferiscano alle persone fisiche, sia che vengano realizzati da persone giuridiche, coordinandola in termini di livello e di trattamento fiscali al regime previsto, per i medesimi redditi, in favore delle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ) di cui all'articolo 1, commi da 119 a 141, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e successive modificazioni;

b) introduzione di meccanismi che consentano l'accesso all'imposta fissa di cui alla lettera *a)* anche per i contratti in essere alla data di entrata in vigore dei decreti legislativi di cui all'alinea, sia ad uso abitativo che ad uso commerciale e produttivo, inclusi i settori terziario e industriale, condizionata alla rinegoziazione del contratto di locazione immobiliare, con adeguata riduzione del canone, comunque non inferiore al 20 per cento dei valori medi di mercato rilevati localmente dall'Agenzia del territorio;

c) introduzione di forme di sgravio fiscale generalizzato in favore delle persone fisiche che siano locatari a titolo abitativo, adeguandolo, in termini di complessivo beneficio economico, alla media dell'agevolazione fiscale riconosciuta per l'acquisto della prima casa;

d) introduzione di forme di sgravio fiscale in favore delle persone fisiche o giuridiche, incluse le SIIQ, per l'acquisto di immobili di nuova costruzione, realizzati in conformità alle disposizioni di legge vigenti con particolare riguardo alle normative di protezione dal rischio sismico, a quelle sul contenimento dei consumi energetici e a quelle sull'utilizzo di fonti di energia rinnovabile a basso impatto ambientale, qualora tali immobili siano destinati a locazione ad uso abitativo, commerciale o produttivo, applicazione di canoni agevolati per un periodo temporale non inferiore a otto anni. Le forme di sgravio condizionato previste dalla presente legge devono intervenire, in termini di benefici fiscali, sia sull'acquisto dell'immobile, sia sul reddito prodotto dalla locazione e essere modulate in ragione delle caratteristiche qualitative e costruttive degli immobili e della riduzione del canone di locazione rispetto ai valori medi di mercato rilevati localmente dall'Agenzia del territorio. Tali forme di sgravio devono prevedere, inoltre, particolari incentivi premianti per i territori della regione Abruzzo interessati dagli eventi sismici dell'aprile 2009;

e) incentivazione delle attività finalizzate al riordino della redditività degli immobili del patrimonio e del demanio dello Stato, degli enti territoriali e degli altri enti facenti capo alla pubblica amministrazione, affidati a terzi in regime di locazione immobiliare ad uso abitativo commerciale e produttivo;

f) semplificazione e accelerazione delle procedure giudiziarie e amministrative nonché previsione dell'intervento in determinati casi delle Forze dell'ordine per ottenere in tempi certi il sollecito rilascio dell'immobile per finita locazione

o per morosità, prevedendo altresì che siano fatte salve le disposizioni vigenti in materia di riconoscimento dell'avviamento commerciale;

g) rafforzamento delle misure sanzionatorie per i contratti di locazione immobiliare che violino la disciplina fiscale delle locazioni;

h) coinvolgimento delle amministrazioni comunali nell'accertamento della regolarità dei contratti di locazione immobiliare, ivi compresi i contratti di comodato e gli usi gratuiti comunque definiti, anche mediante sottoscrizione di apposite convenzioni con il Ministero dell'economia e delle finanze e con l'Agenzia delle entrate, con particolare riguardo ai comuni ad alta densità abitativa, ai comuni turistici o che siano sede universitaria; a tale fine al comma 344 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, e successive modificazioni, dopo le parole: « la comunicazione è effettuata » sono inserite le seguenti: « anche per le cessioni di durata inferiore al mese ed »;

i) previsione di misure premiali, in termini di gettito riemerso, in favore dei comuni che abbiano raggiunto adeguati livelli di controllo nella lotta alle violazioni della disciplina fiscale delle locazioni immobiliari;

l) previsione che i comuni ad alta densità abitativa possano introdurre un'imposizione incrementale e proporzionale al tempo trascorso, a carico delle unità immobiliari ad uso abitativo, commerciale e produttivo, lasciate sfitte o dichiarate a disposizione dal proprietario per un periodo continuativo superiore a mesi sei;

m) coordinamento della riforma con le disposizioni vigenti sul federalismo fiscale, anche prevedendo la possibilità che il gettito dell'imposta ad aliquota fissa sostitutiva di cui alla lettera a) possa rientrare tra i tributi degli enti locali volti a sostituire i trasferimenti erariali destinati ai comuni;

n) istituzione, presso il Ministero dell'economia e delle finanze, di una banca dati per il monitoraggio e per il controllo degli immobili privati in locazione, alimentata dai dati provenienti dalle dichiarazioni dei redditi, dall'Agenzia delle entrate, dalle conservatorie dei registri immobiliari, dal catasto dei fabbricati, dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura dai comuni e dalle questure in relazione agli obblighi di cui all'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 maggio 1978, n. 191, e all'articolo 7 del testo unico di cui al decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 e successive modificazioni, nonché da quelli obbligatoriamente trasmessi dai fornitori dei servizi idrici, elettrici, telefonici in rete fissa, idrici e del gas;

o) avvio di un programma speciale di verifiche specifiche nel settore delle locazioni immobiliari ad uso abitativo, commerciale e produttivo, concentrate nelle aree dove si registrano maggiori anomalie in base ai dati disponibili, al fine di assicurare un numero di verifiche annue almeno pari a 100.000.

3. I decreti legislativi di cui al comma 1 sono adottati su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell'interno, nonché con il Ministro delle attività produttive, limitatamente alle locazioni immobiliari ad uso commerciale e produttivo. Gli schemi di decreto legislativo sono trasmessi alle Camere affinché su di essi sia espresso il parere delle Commissioni parlamentari competenti, entro sessanta giorni dalla data di trasmissione. Decorso il termine per l'espressione dei pareri, i decreti legislativi possono essere comunque adottati.

€ 0,35



16PDL0023600