

CAMERA DEI DEPUTATI N. 603

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**PIRO, TIRABOSCHI, PIERMARTINI, D'AMATO, MACCHERONI,
FRANCESCO COLUCCI, BORGOGGIO, ARTIOLI, FARIGU, OLIVO**

Disciplina dei contratti di locazione finanziaria
di immobili destinati ad uso di abitazione

Presentata il 7 maggio 1992

ONOREVOLI COLLEGHI! — L'attuale situazione di profonda crisi che coinvolge il settore dell'edilizia residenziale e le crescenti difficoltà incontrate dai privati interessati all'acquisto della propria abitazione rendono improrogabile la ricerca di nuovi strumenti di finanziamento per l'acquisizione della propria abitazione che possano affiancarsi ed alternarsi a quelli già esistenti, la cui inadeguatezza di fronte alle dimensioni del problema è ormai evidente.

Le difficoltà economiche che i privati devono affrontare per acquistare una casa, le insufficienti forme di agevolazione esistenti per l'acquisto dell'abitazione, quali l'Istituto autonomo per le case popolari (IACP) o i buoni casa non risolvono il problema in quanto si rivolgono ad una fascia di persone con redditi assai contenuti fornendo anche per essi soluzioni pre-

carie e trascurando la quasi totalità del mercato dell'edilizia abitativa. Il *leasing* potrebbe inserirsi nell'attuale situazione come valida alternativa alle tradizionali forme di finanziamento in quanto non contiene le limitazioni di carattere soggettivo sopra ricordate, permette di ottenere un finanziamento pari al totale della somma necessaria ed in un tempo molto più breve di quello richiesto dai tradizionali finanziamenti ed infine ha una struttura molto elastica per cui ogni contratto può essere studiato per adeguarsi alle esigenze del singolo utilizzatore.

Nel caso che comunque si volessero favorire cittadini appartenenti a determinate fasce di reddito basso si potrebbe prevedere la concessione, in unica soluzione al momento della stipulazione del contratto, di un contributo in conto canoni di valore equivalente alla somma dei

contributi in conto capitale e dei contributi sugli interessi di cui le operazioni godrebbero se realizzate con un mutuo agevolato. L'importo dei contributi sugli interessi dovrebbe essere determinato ad un tasso di attualizzazione fissato con decreto del Ministro del tesoro, tenendo conto del valore residuale del bene stabilito in contratto.

L'utilizzazione di questo contratto, favorendo l'acquisto delle abitazioni, comporterebbe inevitabilmente degli effetti positivi sia per gli utilizzatori sia per gli operatori dell'edilizia in quanto i costruttori potrebbero smobilizzare gli ingenti capitali investiti in appartamenti rimasti invenduti a causa della perdurante crisi del settore o cedendo in locazione finanziaria direttamente gli immobili oppure cedendoli ad una società di *leasing*; occorre evidenziare inoltre il fatto che l'utilizzazione di tale contratto, pur comportando un'agevolazione per il privato consistente nella facoltà di dedurre dal proprio reddito quota di interessi compresi nel canone, di regola non richiede l'erogazione da parte dello Stato di alcun tipo di contributo.

Dal punto di vista delle entrate tributarie i maggiori redditi che si produrranno all'interno dell'intero settore dell'edilizia per effetto dell'aumento della domanda di abitazioni che comporterà sicuramente un incremento di costruzioni e un assorbimento di manodopera nel settore, compenserà le minori entrate causate

allo Stato dalle deduzioni fiscali operate dai privati acquirenti.

Per evitare eccessivi squilibri fra interessi dedotti sulle abitazioni di diverse dimensioni si è previsto un tetto massimo di deducibilità.

Nella proposta di legge si è prevista l'impossibilità di applicare ai canoni di locazione finanziaria la legge sull'equo canone in quanto i criteri con cui vengono stabiliti i canoni nel caso dell'affitto, nella locazione finanziaria sono completamente differenti, trattandosi nel primo caso di un corrispettivo per l'uso dell'immobile che se ne ritrae, e nel secondo caso di un importo che viene determinato in rapporto al valore del bene, alla durata del contratto e ad altri fattori. Ai fini dell'attuale applicazione dell'imposta sull'incremento del valore dell'immobile o di qualche futuro equipollente si raccomanda di considerare quale incremento tassabile in seguito ad una eventuale futura vendita solo l'incremento della quota capitale e non gli interessi.

Per evitare che il *leasing* possa prestarsi ad eventuali « manovre » per aggirare le norme vincolanti relative all'equo canone si è previsto che le agevolazioni non verranno applicate — e il contribuente in tal caso dovrà restituire tutti i contributi ottenuti nel termine di tre mesi dalla scadenza del contratto — nel caso non eserciti entro tale termine il diritto di riscatto o destini l'immobile ad uso diverso.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. La locazione finanziaria, avente ad oggetto immobili destinati ad uso di abitazione, è il contratto con il quale una parte, detta concedente o locatore, si obbliga a mettere a disposizione dell'altra, detta conduttore o utilizzatore, persona fisica che non acquista nell'esercizio di impresa, arte o professione, un fabbricato o porzione di fabbricato riservato esclusivamente all'abitazione del contraente per un dato periodo di tempo, verso un corrispettivo, da corrispondere a scadenze periodiche, di importo determinato in relazione al valore del bene, alla durata del contratto e ad altri elementi rilevanti fra le parti, con la possibilità di riscattare il bene alla fine del periodo contrattualmente stabilito o, nel caso lo preveda il contratto, anche anticipatamente.

ART. 2.

1. La durata delle operazioni di cui all'articolo 1 non può, pena l'inefficacia dell'atto, essere inferiore a nove anni.

ART. 3.

1. Alle operazioni di locazione finanziaria per fabbricati destinati ad uso di abitazione non sono applicabili le disposizioni di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modifiche e integrazioni, né le disposizioni relative ai contratti di locazione di beni immobili.

ART. 4.

1. Sui canoni di locazione e sul valore di riscatto relativi ai contratti di cui all'articolo 1 aventi ad oggetto fabbricati o

porzioni di fabbricati destinati ad abitazione non di lusso ai sensi dell'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni, e in ogni caso non aventi le caratteristiche previste per le abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/7, A/8 e A/9, si applica, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto l'aliquota del 4 per cento.

ART. 5.

1. All'articolo 10, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, dopo la lettera *d)*, è inserita la seguente:

« *d)-bis.* la quota di interessi passivi contenuta nei canoni di locazione finanziaria e nel prezzo di riscatto di immobili destinati ad uso di abitazione ».

2. Per la deducibilità di cui al comma 1, le società di *leasing* sono obbligate a rilasciare un'apposita certificazione dietro richiesta dell'utilizzatore, attestante l'ammontare dei canoni corrisposti nel corso dell'anno suddivisi in quota capitale ed interessi. Il limite massimo di deducibilità è stabilito in lire 12 milioni annui rivalutabili annualmente secondo gli indici ISTAT.

ART. 6.

1. Gli incrementi di valore degli immobili di cui all'articolo 4, trasferiti ai sensi dell'articolo 1, sono esenti dall'imposta di cui all'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 643, e successive modificazioni. I trasferimenti di immobili effettuati ai sensi dell'articolo 1 sono soggetti all'imposta di registro nella misura ridotta del 2 per cento e alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

ART. 7.

1. Si applicano agli acquisti di immobili adibiti a propria abitazione da parte dell'acquirente le agevolazioni e i contributi previsti dalla legge 22 aprile 1982, n. 168, e dai decreti-legge 31 ottobre 1980, n. 693, e 23 gennaio 1982, n. 9, rispettivamente convertiti, con modificazioni, dalle leggi 22 dicembre 1980, n. 891, e 25 marzo 1982, n. 94, qualora ricorrano i presupposti ivi previsti.

ART. 8.

1. Qualora entro tre mesi dalla data fissata per la scadenza del contratto e per l'esercizio del diritto di riscatto, l'utilizzatore non eserciti il riscatto del bene, il competente ufficio delle imposte dirette provvede a recuperare la differenza tra l'imposta dovuta sul reddito senza la deduzione di cui all'articolo 5 e l'imposta effettivamente versata per tutti gli anni in cui si è usufruito di tale agevolazione. Sono altresì dovuti gli interessi nella misura del 12 per cento ed una penalità pari al 30 per cento della minore somma corrisposta.

2. Lo stesso procedimento di cui al comma 1 si applica nei confronti dell'imposta sul valore aggiunto. Qualora gli immobili acquistati non vengano effettivamente utilizzati come abitazione da parte dell'acquirente, come previsto dall'articolo 1, le agevolazioni previste dagli articoli 4, 5 e 6 sono recuperate dai competenti uffici che applicheranno le penalità e gli interessi di cui al comma 1 del presente articolo.