

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 2558

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**PIERMARTINI, BARGONE, CERUTTI, D'AMATO, CORTESE,  
REINA, SUSI, FERRARINI, LORENZETTI PASQUALE**

Modifiche all'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392,  
in materia di oneri accessori dei contratti di locazione

*Presentata il 22 aprile 1993*

**ONOREVOLI COLLEGHI!** — La presente proposta di legge, che prevede una modifica integrativa all'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nasce dall'esigenza di dare una regolamentazione certa ed ispirata a principi di equità e giustizia fiscale all'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) sugli oneri accessori dei contratti di locazione.

Il problema si è imposto con caratteri molto preoccupanti e gravi riflessi economici sulle famiglie dei conduttori di immobili in locazione, allorché da parte dei proprietari locatari soggetti di imposta, di fatto società immobiliari e società di assicurazioni proprietarie di un patrimonio immobiliare abitativo, si è proceduto a richiedere un'aliquota IVA del 19 per cento sulle somme dovute dal conduttore a

titolo di spese per oneri accessori al contratto di locazione. In sostanza si pretende l'aliquota IVA del 19 per cento non solo sul canone di locazione, ma anche sulle somme che il conduttore versa al locatore per vari oneri accessori al rapporto stesso (acqua, forza motrice, riscaldamento, servizio di pulizia, portierato, eccetera) e che configurano, di fatto, rimborsi di anticipazioni fatte dal proprietario dell'immobile.

Si deve considerare che tali voci di spesa, per le quali viene applicata l'aliquota IVA del 19 per cento, riguardano beni e servizi sui cui costi già è stata applicata l'imposta IVA sulla base dell'aliquota percentuale prevista per legge per il singolo servizio o bene erogato. Si consideri, ad esempio, che la voce di spesa per il consumo dell'acqua già risulta tassata,

ai fini dell'IVA, al 9 per cento, e pertanto subisce un ulteriore incremento che, a tutti gli effetti, configura una doppia tassazione.

Di fronte a questo fenomeno, che, tra l'altro, crea oggettive disparità di trattamento tra conduttori di immobili il cui proprietario risulti essere soggetto di imposta e conduttori di immobili il cui proprietario non è soggetto di imposta, l'amministrazione finanziaria, sollecitata ad esprimersi per una corretta interpretazione della normativa, è sembrata propendere per una interpretazione che escluda le voci in questione ed i relativi pagamenti effettuati dal conduttore, come si evince dall'articolo 15 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633. Si impone pertanto un intervento legislativo che esplicitamente definisca la natura di tali pagamenti ai fini dell'imposizione fiscale dell'IVA.

In questo senso la misura proposta riconduce tutti i versamenti effettuati dall'inquilino ai sensi dell'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, al concetto di rimborso di anticipazioni, che secondo il disposto dell'articolo 15, primo comma, numero 3), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633,

sono espressamente escluse dall'applicazione dell'aliquota IVA.

Ciò consentirà di limitare l'applicazione dell'aliquota IVA del 19 per cento al solo canone di locazione, che è il solo corrispettivo economico del rapporto locatizio, la cui causa è il godimento di un immobile contro il pagamento di un canone. I servizi accessori non ineriscono alla causa del contratto di locazione né rispetto alla loro fornitura è possibile, in alcun modo, individuare un'attività imprenditoriale da parte del locatore, che si limita ad anticiparne i costi, poi rimborsati ai sensi dell'articolo 9 della citata legge n. 392 del 1978, dal conduttore fruitore degli stessi.

Diverso è il caso dei servizi forniti con caratteristiche di autonoma imprenditorialità per i contratti in locazione nell'ambito di *residences*, case-albergo, eccetera. In questo ambito i beni e i servizi forniti configurano un contratto di prestazione connesso (ma automatico) alla locazione, per il quale è applicabile l'IVA sul corrispettivo pagato dal fruitore.

A questo proposito la proposta prevede l'applicazione dell'IVA a specifici rapporti contrattualmente definiti di prestazione di servizi nell'ambito di *residences*, case-albergo, eccetera.

## PROPOSTA DI LEGGE

---

### ART. 1.

1. All'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sono aggiunti, in fine, i seguenti commi:

« Ai fini dell'imposta sul valore aggiunto i versamenti effettuati dal conduttore al locatore in relazione alle spese di cui al primo comma si intendono a titolo di rimborso di anticipazioni, ai sensi dell'articolo 15, primo comma, numero 3), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

La disposizione di cui al quarto comma del presente articolo non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano riferibili, per la loro particolare natura e le loro caratteristiche, a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto per la prestazione dei servizi stessi ».