CAMERA DEI DEPUTATI N. 294

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**CALZOLAIO, BANDOLI, CAMOIRANO, LORENZETTI, ZAGATTI,
GERARDINI, DE SIMONE, ALOISIO, BARGONE, BARTOLICH, VIGNI**

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

Presentata il 20 aprile 1994

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge, che prevede una integrazione dell'articolo 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nasce dall'esigenza di dare una regolamentazione certa, ispirata a principi di equità e di giustizia fiscale, alla tassazione IVA sugli oneri accessori del contratto di locazione.

Il problema si è imposto, con contorni molto preoccupanti e gravi riflessi economici per le famiglie dei conduttori di immobili in locazione, allorché, da parte di proprietari locatori soggetti di imposta, di fatto società immobiliari e società di assicurazioni proprietarie di un patrimonio immobiliare abitativo, si è proceduto a ri-

chiedere un'aliquota IVA del 19 per cento non solo sul canone di locazione, che è il solo ed unico corrispettivo del rapporto 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.

Ora c'è da considerare che tali voci di spesa, per le quali viene applicata tale 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.

Va sottolineato che, 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, propende per una interpretazione che escluda le voci in questione, ed i relativi pagamenti effettuati dal conduttore, dal concetto espresso dall'articolo 15 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

Si impone, perciò, una norma di legge che esplicitamente definisca la natura di tali pagamenti ai fini dell'imposizione IVA.

In questo senso, la 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 dall'articolo 15, primo comma, numero 3), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, sono

espressamente escluse dall'applicazione dell'aliquota IVA. Ciò consentirà di limitare l'applicazione dell'IVA del 19 per cento al solo canone di locazione, che è in effetti 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, nè 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 legge n. 392 del 1978 dal conduttore fruitore degli stessi.

Diversa è la situazione dei servizi forniti con caratteristiche di autonoma imprenditorialità per i contratti di locazione nell'ambito di *residence*, case-albergo, eccetera: in questo caso, i beni ed i servizi forniti configurano un contratto di prestazione connesso alla locazione, ma autonomo rispetto a questa, 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 *residence*, 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'imposizione fiscale, i versamenti effettuati dal conduttore al locatore in relazione alle spese indicate nel primo comma del presente articolo, si intendono effettuati a titolo di rimborso di anticipazioni, secondo quanto previsto dall'articolo 15, primo comma, numero 3), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, come sostituito dall'articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica 20 gennaio 1979, n. 24.

Le disposizioni di cui al quarto comma non si applicano qualora i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili ad una specifica attività imprenditoriale del locatore e formino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi ».