

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1275

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**CECCHETTI, MOLINARI, ANDREUZZA, BADOLE, BAZZARO, BELLA-
CHIOMA, BELOTTI, BIANCHI, BILLI, BINELLI, BONIARDI, BORDO-
NALI, BUBISUTTI, CAFFARATTO, CAPARVI, CAPITANIO, VANESSA
CATTOI, CAVANDOLI, CESTARI, COLLA, COLMELLERE, COMAROLI,
COMENCINI, COVOLO, ANDREA CRIPPA, DARA, DE ANGELIS, DE
MARTINI, DI MURO, DI SAN MARTINO LORENZATO DI IVREA,
DONINA, FANTUZ, FERRARI, FOGLIANI, FOSCOLO, FRASSINI, FUR-
GIUELE, GASTALDI, GIACOMETTI, GIGLIO VIGNA, GOBBATO, GOLI-
NELLI, GRIMOLDI, GUSMEROLI, IEZZI, INVERNIZZI, LATINI, LAZ-
ZARINI, LOCATELLI, LOLINI, EVA LORENZONI, LUCCHINI, MAC-
CANTI, MAGGIONI, MORELLI, MOSCHIONI, MURELLI, ALESSANDRO
PAGANO, PANIZZUT, PAOLINI, PATELLI, PATERNOSTER, PETTAZZI,
PICCOLO, POTENTI, PRETTO, RACCHELLA, RIBOLLA, SASSO, STE-
FANI, TARANTINO, TATEO, TIRAMANI, TOMBOLATO, TONELLI, TURRI,
VALBUSA, VALLOTTO, VINCI, VIVIANI, ZICCHIERI, ZIELLO, ZÓFFILI,
ZORDAN**

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 esclusione dei canoni di locazione non percepiti dalla formazione del reddito complessivo

Presentata il 16 ottobre 2018

ONOREVOLI COLLEGHI! — La locazione è un contratto con il quale una parte, detta locatore, si obbliga a permettere ad un altro soggetto, detto conduttore o locatario,

l'utilizzo di un bene immobile per un periodo determinato in cambio di un corrispettivo, cosiddetto canone.

La disciplina del contratto di locazione prevede obblighi per entrambe le parti. Il locatario ha l'obbligo, in particolare, di versare il canone secondo quanto pattuito nel contratto di locazione entro le scadenze convenute.

Tuttavia il locatore di un immobile è tenuto a pagare le imposte sul reddito secondo il principio di competenza, ovvero sui canoni di locazione che si presume incasserà in virtù del contratto di locazione. Pertanto, anche in caso di morosità del locatario, il locatore è tenuto a pagare le relative imposte.

L'articolo 23 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, come modificato dall'articolo 8, comma 5, della legge del 9 dicembre 1998, n. 431, stabilisce che « 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 ».

La citata disposizione non comprende i contratti di locazione di immobili ad uso commerciale, creando una evidente e ingiustificata disparità di trattamento nei riguardi dei locatori di tale tipologia di immobili che sono costretti a subire il danno derivante dalla mancata riscossione dei canoni di locazione, nonché la beffa di non

poter recuperare le imposte versate sul reddito non percepito, anche se accertato nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

Tale contraddizione si verifica in quanto, i moltissimi casi di morosità degli inquilini che si riflettono sui proprietari, costretti a pagare le imposte anche sui canoni che non hanno incassato, non rappresentano la regola assoluta, poiché sono previste specifiche e limitate eccezioni. In generale i redditi delle persone fisiche — esclusi quelli conseguiti in regime di impresa — sono dichiarati e soggetti a tassazione nell'anno in cui sono percepiti: si applica pertanto il principio di cassa. Tale principio è oggetto di deroga per quanto concerne i redditi fondiari e, in particolare, dei fabbricati che sono imputati nel periodo di imposta in cui si è verificato il possesso del bene, indipendentemente dalla percezione del reddito. L'articolo 26 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, infatti, richiama il mero presupposto del possesso dell'immobile, a titolo di proprietà, di usufrutto o di altro diritto reale, sia a disposizione che ceduto in locazione. Da tale disposizione deriva che, nell'ipotesi in cui il locatario non paghi i canoni, i canoni medesimi concorreranno comunque alla formazione del reddito complessivo del locatore.

Per porre rimedio a tale incongruenza, la presente proposta di legge modifica l'articolo 26 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, eliminando il requisito dell'uso abitativo dell'immobile, ai fini dell'imputazione dei redditi fondiari.

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1.

(Modifica all'articolo 26 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917)

1. Al secondo periodo del 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, le parole: « ad uso abitativo » sono soppresse.

Art. 2.

(Copertura finanziaria)

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge, valutati in 50 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2019, si provvede ai sensi del comma 2.

2. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, i regimi di esenzione, esclusione e favore fiscale di cui all'elenco contenuto nel rapporto annuale sulle spese fiscali, di cui articolo 21, comma 11-*bis*, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, che appaiono, in tutto o in parte, ingiustificati o superati alla luce delle mutate esigenze sociali o economiche ovvero che costituiscono una duplicazione, sono modificati, soppressi o ridotti, con l'esclusione delle disposizioni a tutela dei redditi di lavoro dipendente o autonomo, dei redditi da pensione, della famiglia, della salute, delle persone economicamente o socialmente svantaggiate, del patrimonio artistico e culturale, della ricerca e dell'ambiente, a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2019, al fine di assicurare maggiori entrate pari a 50 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2019, a copertura degli oneri derivanti dalla presente legge. Nei casi in cui la disposizione del primo periodo del presente comma non sia suscettibile di diretta e immediata applica-

zione, con uno o più decreti del Ministro dell'economia e delle finanze sono adottate le disposizioni per l'attuazione del presente comma con riferimento ai singoli regimi interessati.



18PDL0032700