CAMERA DEI DEPUTATI N. 1758

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del Deputato GARGANO

Presentata il 3 ottobre 1977

Norme fiscali in materia di canoni di locazione e di redditi di fabbricati

ONOREVOLI COLLEGHI ! — L'esigenza di pervenire in tempi brevi alla definizione di una formula giuridica capace di contenere gli affitti – il cosiddetto « equo canone » – ha impegnato ed impegna tuttora le forze politiche alla ricerca di parametri obiettivamente validi ai quali ancorare, nella varietà delle situazioni che abbiamo sotto i nostri occhi, il rapporto conduttore-locatore di fronte alla continua lievitazione del costo della vita. L'obiettiva difficoltà di conciliare termini e situazioni le più varie in presenza di un naturale contrasto di interessi – da un lato quello del proprietario dell'immobile a vedere remunerato il proprio capitale, che coincide con l'esigenza di politica economica di non scoraggiare gli investimenti in un settore giustamente ritenuto « trainante » dell'intera economia nazionale, dall'altro la necessità di non far crescere oltre una certa misura gli affitti per non depauperare i redditi più modesti, soprattutto quelli da lavoro dipendente, già pesantemente falcidiati dall'inflazione – hanno fatto escogitare formule astruse quasi sempre difficilmente applicabili. Ove divenissero legge dello Stato c'è da star certi che molte di esse determinerebbero un vasto contenzioso con profili di incostituzionalità per la obiettiva difficoltà di cogliere l'essenza delle varie componenti che concorrono a determinare sul mercato dei fitti la misura del canone.

Di fronte a problemi così vasti e complessi sembra opportuno battere una strada diversa, già in parte abbozzata in uno studio del Centro nazionale studi amministrativi e tributari (CeNSAT) che ne ha fatto anche oggetto di una breve nota nel suo organo ufficiale (*La Tributaria,* n. 2 del 1977), quella suggerita dallo strumento tributario.

È noto come i contratti di locazione indichino assai di frequente un canone inferiore a quello realmente pattuito fra le parti. Ciò consente di « risparmiare » sull'imposta di registro e, per il proprietario sull'IRPEF in occasione dell'annuale dichiarazione dei redditi. D'altra parte oggi l'inquilino non ha alcun interesse a pretendere che nel contratto sia indicata la somma che realmente pagherà. Se, invece, fosse consentito al conduttore di detrarre dal proprio reddito, ai fini dell'IRPEF, la somma erogata a titolo di canone di affitto egli non accetterebbe di ridurre la cifra indicata nel contratto. Ciò che assicurerebbe un notevole recupero tributario in sede di registrazione del contratto e di dichiarazione dei redditi del proprietario. Il trasferimento dei dati rela-

tivi ai contratti di locazione dall'ufficio del registro a quello delle imposte dirette sarebbe, infatti, cosa assolutamente priva di difficoltà.

Il meccanismo tributario così individuato funzionerebbe inoltre, a nostro avviso, anche da « equo canone ». Infatti la maggiore evidenza del reddito del proprietario è tale da indurlo a contenere le sue pretese nei limiti di una giusta remunerazione del capitale investito.

A queste indicazioni sono state, tuttavia, mosse una serie di critiche che ci sembra opportuno esaminare attentamente. In particolare *Il Fiorino,* che l'11 settembre aveva dato ampio risalto al progetto del CeNSAT, è tornato due giorni dopo sull'argomento riferendo i giudizi di alcuni esperti fiscali che aveva interpellato in merito all'iniziativa. Vediamo le obiezioni. Secondo alcuni la detrazione dall'IRPEF dell'affitto risulterebbe fiscalmente iniqua verso chi abita una casa di proprietà, a meno che non venisse concessa una analoga deduzione anche a costoro. È quello che abbiamo proposto anche noi.

Altra osservazione. Il meccanismo proposto verrebbe a premiare i contribuenti con reddito più alto, quelli cioè che abitano in case di lusso e per le quali pagano affitti elevati i quali passerebbero a scaglioni di reddito ad aliquota più bassa. L'obiezione è inconsistente in quanto i canoni di affitto sono generalmente rapportati solo in parte al reddito e d'altra parte si può fissare una misura oltre la quale non è possibile una integrale detrazione.

Priva di validità è poi la obiezione che con la normativa che si propone « si creerebbe una vera e propria casistica di falsi contratti stipulati al solo scopo di pagare meno imposte » (*Il Fiorino,* 13 settembre 1977) per l'ovvia considerazione che se l'inquilino può desiderare di aumentare artificiosamente il canone questo non è nell'interesse del proprietario che sulla stessa somma dovrebbe pagare le relative imposte.

Un'altra obiezione che si è sentita fare è quella che la maggiore evidenza che il sistema proposto determina del reddito del proprietario scoraggerebbe l'investimento immobiliare. Ora, a parte la considerazione ovvia che su quei redditi i proprietari di immobili dovrebbero già pagare la relativa imposta – per cui i nostri critici ammettono forti evasioni in questo settore – va detto che a scoraggiare l'investimento immobiliare sono gli alti costi che non consentono una equa remunerazione del capitale investito dal momento che se anche fosse fissato un canone corrispondente al tasso legale degli interessi avremmo, come ha messo in evidenza il dibattito di questi mesi, degli affitti esorbitanti.

Da questa situazione non si esce facilmente. Il sistema da noi proposto – detrazione dal reddito dei canoni di affitto e delle rendite catastali (per chi abita il proprio appartamento) e tassazione separata del reddito da fabbricati per il proprietario (per non scoraggiare l'investimento immobiliare) – costituisce una proposta che offriamo ai Colleghi come base di discussione. Si tratta di un progetto ampiamente perfettibile nella forma e nella sostanza, ma non c'è dubbio che in materia di equo canone, come per tutti i problemi di perequazione dei redditi, lo strumento principe di politica economica sia oggi, come sempre, quello fiscale.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

Alla formazione del reddito imponibile non concorrono le somme pagate a titolo di canone di locazione di immobili urbani e le rendite catastali nella misura fissata dalle vigenti leggi.

ART. 2.

I redditi da fabbricati sono soggetti a tassazione separata. Ad essi si applicano le aliquote percentuali per scaglioni di cui alla tabella allegata al decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, e successive modificazioni.