CAMERA DEI DEPUTATI N. **236**

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato PITTALIS

Applicazione dell'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca ai canoni di locazione di immobili censiti quali negozi e botteghe nella categoria catastale C/1

Presentata il 13 ottobre 2022

Onorevoli Colleghi ! – Il commercio e l'artigianato costituiscono due preziose risorse del nostro Paese che vengono garantite dalla proprietà diffusa, cioè da tanti piccoli risparmiatori che hanno investito i frutti del loro lavoro nell'acquisto di locali commerciali da dare in locazione.

Da alcuni anni la redditività di tali beni è del tutto inesistente e nelle strade delle città aumentano i locali vuoti.

L'abbandono dei locali porta, sovente, a una maggiore insicurezza e al degrado dei luoghi. La riduzione dell'imposizione fiscale sui locali commerciali potrebbe incentivare la loro locazione, contribuire a vivacizzare l'economia locale e, al contempo, aumentare la sicurezza dei cittadini.

Con la presente proposta di legge si intende introdurre una misura volta ad agevolare la riqualificazione delle città, attraverso l'incentivazione all'apertura di nuove attività economiche che si insedino in immobili non ad uso abitativo, censiti quali negozi e botteghe nella categoria catastale C/1.

In particolare, si introduce un'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca applicabile ai redditi derivanti da nuovi contratti di locazione degli immobili citati.

Dal Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva, allegato alla Nota di aggiornamento del Documento di economia e finanza 2017, si evince che, nei cinque anni successivi all'introduzione della cedolare secca sugli affitti abitativi, il *tax gap* del comparto – cioè il divario fra il gettito teorico e il gettito effettivo – è diminuito del 42 per cento (si è passati da 2,3 a 1,3 miliardi di euro). Secondo l'ultimo Rapporto, pubblicato nel 2021, tale *gap* ha registrato un'ulteriore e significativa riduzione negli anni, passando a 705 milioni di

euro nel 2019. Ciò testimonia il successo della cedolare secca sulle locazioni abitative, che ha portato a una considerevole emersione di gettito e che potrebbe essere replicato anche per le locazioni commerciali.

Al riguardo, si ricorda che la legge 30 dicembre 2018, n. 145 (legge di bilancio 2019), al comma 59 dell'articolo 1, ha introdotto l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca per le locazioni di immobili classificati nella categoria catastale C/1, limitando l'applicazione di tale disciplina ai soli contratti stipulati nell'anno 2019.

Per le ragioni sopra richiamate, appare quindi opportuno procedere all'adeguamento della disciplina fiscale delle locazioni commerciali mediante l'introduzione, a regime, dell'opzione per la cedolare secca per negozi e botteghe.

PROPOSTA DI LEGGE

—

Art. 1.

1. Il canone di locazione relativo ai nuovi contratti aventi ad oggetto immobili inclusi nella categoria catastale C/1 e relative pertinenze locate congiuntamente può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, a un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione. La cedolare secca sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione.

2. Sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti la cedolare secca si applica in ragione di un'aliquota del 21 per cento. In caso di contratti di locazione assoggettati alla cedolare secca, alla fideiussione prestata per il conduttore non si applicano le imposte di registro e di bollo.

3. La cedolare secca è versata entro il termine stabilito per il versamento dell'imposta sul reddito delle persone fisiche. Non si fa luogo al rimborso delle imposte di bollo e di registro eventualmente già pagate. Per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi e il contenzioso relativi alla cedolare secca si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi.

4. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabilite le modalità di esercizio dell'opzione di cui al comma 1 nonché di versamento in acconto della cedolare secca dovuta e del versamento a saldo della medesima cedolare e ogni altra disposizione utile, anche dichiarativa, ai fini dell'attuazione del presente articolo.

Art. 2.

(Copertura finanziaria)

1. Agli oneri derivanti dalle disposizioni dell'articolo 1, pari a 139 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2023, si provvede a valere sulle maggiori risorse derivanti dagli interventi di razionalizzazione e di revisione della spesa pubblica previsti dal presente comma. Entro il 15 marzo 2023, mediante interventi di razionalizzazione e di revisione della spesa pubblica, sono approvati provvedimenti regolamentari e amministrativi che assicurino minori spese pari a 139 milioni di euro per l'anno 2023. Entro il 15 gennaio 2024, mediante interventi di razionalizzazione e di revisione della spesa pubblica, sono approvati provvedimenti normativi che assicurino minori spese pari a 139 milioni di euro per l'anno 2024 e a 139 milioni di euro per l'anno 2025. Qualora le misure previste dal presente comma non siano adottate nei termini ivi stabiliti o siano adottate per importi inferiori a quelli ivi indicati, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri da adottare entro il 15 luglio 2023 per i provvedimenti regolamentari e amministrativi ed entro il 15 marzo 2024 per quelli normativi, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, previo parere delle Commissioni parlamentari competenti per materia, sono disposte variazioni delle aliquote di imposta e riduzioni delle misure delle agevolazioni e delle detrazioni vigenti, tali da assicurare maggiori entrate, pari agli importi di cui al presente comma, ferma restando la necessaria tutela, costituzionalmente garantita, dei contribuenti più deboli, della famiglia e della salute, prevedendo un limite di reddito sotto il quale non si applica la riduzione delle spese fiscali.