

Lo Stato deve riconoscere la “Casa” quale servizio di interesse generale come richiesto dalla Commissione Europea.

Quali primi provvedimenti legati a tale riconoscimento si propongono interventi in sede fiscale.

n. 1

Emendamento art. 52 bis T.U. D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e 41-ter D.P.R. 29.9.1973 n. 600 *(le parti modificate/aggiunte sono indicate in corsivo):*

“12. Le disposizioni degli articoli 52-bis del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e 41-ter del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, introdotti, rispettivamente, dai commi 10 e 11, non trovano applicazione nei confronti dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati o rinnovati a norma degli articoli 2, comma 3, e 4, commi 2 e 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 *nonché nei confronti di quelli soggetti alle norme dell'edilizia residenziale pubblica.*”

Commento:

Gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati o trasformati stipulano contratti di locazione ove l'ammontare del canone è determinato, in base a leggi regionali, in misura proporzionale al reddito del soggetto assegnatario. L'eventuale confronto, ai sensi del nuovo articolo 52 bis del DPR 26 aprile 1986 n. 131, tra il 10 per cento del valore dell'immobile e il canone di locazione determinato in base ai parametri reddituali del soggetto assegnatario (e non in base al prezzo di libero mercato della zona ove è ubicato l'immobile) provocherebbe una tassazione puramente fittizia del canone che, si ripercuoterebbe anche sull'assegnatario in quanto soggetto passivo del 50% dell'imposta. Analogamente il nuovo articolo 41 ter del DPR 29 settembre 1973 n. 600 potrebbe comportare la tassazione fittizia di un canone di locazione non percepito in quanto le norme dell'edilizia residenziale pubblica impongono canoni inferiori rispetto al parametro di riferimento (10% del valore dell'immobile).

n. 2

Emendamento all'art. 16 del D.L. 15.12.1997 n. 446

All'art. 16 del Decreto legislativo 15.12.1997 n. 446 è aggiunto il seguente comma:

“2 - bis) Nei confronti degli Istituti Autonomi per le case popolari comunque denominati l'imposta è determinata applicando al valore della produzione netta l'aliquota prevista dal comma 1 ridotta alla metà.”

Commento:

Gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati o trasformati sono soggetti IRAP. Di norma per poter espletare tutte le attività connesse all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è necessario che il personale possieda competenze particolari e vengano poste in essere attività imposte dalle norme di legge regionali che regolano l'assegnazione degli alloggi, la verifica dei requisiti di permanenza o decadenza (cosiddetta “anagrafe dell'utenza”) negli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Di conseguenza gli IACP comunque denominati devono strutturarsi in modo da poter far fronte ad adempimenti amministrativi che non sono richiesti nell'ambito della gestione di alloggi di edilizia privata. I maggiori oneri legati al personale che deve svolgere tali attività comporta un ulteriore aggravio dal punto di vista fiscale in quanto non sono previste agevolazioni compensative da parte delle legge IRAP. Le modifiche apportate alla legge IRAP hanno privilegiato le piccole imprese. Applicare agli IACP questa agevolazione compenserebbe gli oneri dovuti a costi per il personale aggiuntivi rispetto a quelli sostenuti da imprese private.

n. 3

Emendamento al D.L. 15.12.1997 n. 446 di carattere interpretativo

“I finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni, dai Comuni e dalle province autonome per la costruzione, la ristrutturazione e manutenzione straordinaria e ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati non si considerano contributi o liberalità ai fini dell’Imposta Regionale sulle Attività produttive di cui al Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446. La norma ha carattere interpretativo.”

Commento:

Gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati o trasformati sono soggetti IRAP. La norma di carattere interpretativo di cui all’articolo 5 comma 3 della Legge 27.12.2002 n., 289 ⁽¹⁾ ha ingenerato dubbi sulla tassabilità o meno ai fini IRAP dei finanziamenti erogati agli IACP comunque denominati.

La norma che si propone sgombrerebbe il campo da questa situazione di incertezza rendendo i finanziamenti concessi agli IACP per le loro attività istituzionali (costruzione e manutenzione di edifici di edilizia residenziale pubblica) esenti da tassazione ai fini IRAP. Attualmente tali finanziamenti sono esclusi anche dalla tassazione ai fini IRES in quanto non si considerano contributi o liberalità ai sensi dell’articolo 55, comma 3, lettera b) – ora articolo 88 comma 3, lettera b) in virtù dell’art. 1, D.Lgs. 12.12.2003, n. 344, con decorrenza dal 01.01.2004- del Testo Unico delle Imposte sui Redditi (DPR 22.12.1986 n. 917.

¹ “La disposizione contenuta nell’articolo 11, comma 3, del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, secondo la quale i contributi erogati a norma di legge concorrono alla determinazione della base imponibile dell’imposta regionale sulle attività produttive, fatta eccezione per quelli correlati a componenti negativi non ammessi in deduzione , deve interpretarsi nel senso che tale concorso si verifica anche in relazione ai contributi per i quali sia prevista l’esclusione dalla base imponibile delle imposte sui redditi, sempre che l’esclusione dalla base imponibile dell’imposta regionale sulle attività produttive non sia prevista dalle leggi istitutive dei singoli contributi ovvero da altre disposizioni di carattere speciale”

n. 4

Emendamenti all'art. 185 del D.P.R. 22.12.1986 n. 917 e al D.P.R. 29.9.1973 n. 601

All'articolo 185 del DPR 22.12.1986 n. 917 è aggiunto, dopo il comma 2, il seguente comma:

“2 bis) Gli Istituti Autonomi per le case popolari comunque denominati possono derogare il disposto dell'articolo 90 del DPR 22.12.1986, n. 917 nella determinazione del reddito degli immobili che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio d'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa.”

La lettera c- bis dell'articolo 6, comma 1, del DPR 29 settembre 1973 n. 601 è soppressa.”

Commento:

Gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati o trasformati sono soggetti IRES. La determinazione dell'imponibile fiscale sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica (considerati beni non strumentali per gli IACP comunque denominati) in base al confronto tra costi e ricavi effettivamente rilevati, consentirebbe di evitare un'imposizione fiscale basata su redditi meramente figurativi e consentirebbe di poter considerare nella determinazione dell'imponibile fiscale quei costi che attualmente non sono oggetto di deducibilità in ragione del fatto che i criteri di tassazione catastale consentono la deduzione forfetaria del 15% del canone a titolo di costo sostenuto.

Come evidenziato in altro emendamento, i costi effettivi degli IACP sono sicuramente superiori a quelli delle immobiliari di gestione private in quanto devono essere previste strutture in grado di rispettare le normative regionali in materia di edilizia residenziale pubblica.

Nel caso di determinazione degli imponibili fiscali in base agli effettivi costi e ricavi di bilancio, viene meno la ragione per mantenere l'agevolazione dell'aliquota IRES ridotta alla metà di quella vigente per la generalità dei soggetti IRES.

n. 5

Emendamento all'art. 1 della Legge 27.12.1997 n. 449

All'art. 1 della legge 27 dicembre 1997 n. 449 e successive modifiche è aggiunto il seguente comma:

“11- bis) Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli immobili di edilizia residenziale pubblica concessi in locazione a canone sociale, di proprietà dagli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati o dai nuovi soggetti che ne hanno assunto le funzioni a seguito di provvedimento regionale, relativamente agli interventi finanziati con risorse proprie.”

Commento:

Nel caso in cui non fosse possibile inserire l'emendamento di cui al n. 4, potrebbe essere inserito il presente emendamento.

Gli Istituti Autonomi Case Popolari comunque denominati o trasformati sono soggetti IRES (art. 73 comma 1, lett. b) TUIR). Gli interventi edilizi di cui alla lettera a), b), c) e d) dell'art. 31, comma I della legge 5 agosto 1978 n. 457 (interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo), effettuati dagli IACP sugli immobili di edilizia residenziale pubblica, qualora siano finanziati dallo Stato fruiscono delle agevolazioni previste dall'art. 88, comma 3 lett. b) TUIR.

Quelli finanziati con risorse proprie sono tassati in misura superiore a quanto è previsto per gli analoghi interventi dei privati, i quali possono usufruire delle agevolazioni di cui all'art. all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, come modificato dall'art. 2, comma 5, della legge 27 dicembre 2002, n. 289 (detrazione d'imposta del 41-36%). Se si considera che, per gli alloggi affittati a canone sociale, gli Enti riscuotono canoni mediamente pari a 70 euro al mese, appare evidente la sperequazione del trattamento rispetto ai proprietari privati, che ricavano, per lo stesso tipo di alloggi, oltre 200 euro.

Applicare anche agli IACP questa agevolazione renderebbe disponibili ulteriori risorse per interventi manutentivi, favorendo così l'occupazione nel settore.

n. 6

Emendamento all'art. 106 del D.P.R. 22.12.1986 n. 917

All'art. 106 del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 è aggiunto, in fine, il seguente comma:

“Per gli Istituti autonomi per le case popolari comunque denominati, le svalutazioni e gli accantonamenti per rischi su crediti risultanti in bilancio, per l'importo non coperto da garanzia, sono deducibili in ciascun esercizio in deroga a quanto previsto nei precedenti commi.”

Commento

Dato il valore notevole dei crediti per canone di locazione risultanti a bilancio alla fine di ciascun esercizio (la morosità degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica è superiore alla media delle morosità sopportata da imprese private) si propone di consentire la deducibilità degli accantonamenti per rischi su crediti e le svalutazioni dei crediti ritenuti inesigibili o parzialmente esigibili.

n. 7

Emendamenti al D.P.R. 26.10.1972 n. 633

Alla tabella A, parte seconda, allegata al DPR 26 ottobre 1972 n. 633 è aggiunto il seguente:

“21 - ter) case di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, ancorché non ultimate, purché permanga l’originaria destinazione costruiti dagli Istituti autonomi case popolari comunque denominati.”

Il numero 127-duodecies) detta tabella A, parte terza, allegata al DPR 26 ottobre 1972 n. 633 è sostituito dal seguente:

“127— duodecies) prestazioni di servizi aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui all’articolo 31, primo comma, lettere a) e b) della legge 5 agosto 1978, n. 457, agli edifici di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli Istituti Autonomi case popolari comunque denominati;”

Al numero 8) del comma 1 dell’articolo 10 DPR 26 ottobre 1972 n. 633 è aggiunto, in fine, la seguente frase:

“gli immobili ad uso di civile abitazione locati dagli Istituti autonomi case popolari comunque denominati, sono equiparati a quelli ad uso di civile abitazione locati dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita;”

Commento:

Si propone di introdurre l’agevolazione dell’aliquota Iva 4% per le costruzioni di nuovi fabbricati ad uso abitativo effettuate dagli IACP comunque denominati in modo da poter favorire interventi costruttivi per sopperire alla domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Inoltre si propone di rendere permanente per gli edifici di edilizia residenziale pubblica l’agevolazione dell’Iva al 10% per le opere di manutenzione ordinaria (in aggiunta a quella per le opere di manutenzione straordinaria già esistente) vista la vetustà del patrimonio di proprietà degli IACP comunque denominati e la necessità di continue manutenzioni legate alla rotazione degli inquilini (senza considerare che le occupazioni abusive di unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica, quando si risolvono con il recupero dell’alloggio, comportano, nella maggior parte dei casi, il

riattamento totale dell'unità immobiliare).

Infatti, la legge finanziaria per l'anno 2000 (articolo 7) ha concesso ai proprietari di immobili ad uso abitativo la riduzione dal 20 al 10 per cento dell'aliquota Iva applicabile alle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero edilizio di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b) c) e d) della legge 5 agosto 1978 n. 457. Gli interventi in questione sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia.

Fino al 31.12.1999 gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non erano oggetto di alcun beneficio fiscale in materia di Iva ad eccezione degli interventi di manutenzione straordinaria effettuati su immobili di edilizia residenziale pubblica.

L'aver concesso la riduzione dell'aliquota Iva sugli interventi di manutenzione straordinaria effettuati anche su immobili diversi da quelli di edilizia residenziale pubblica ha portato, di fatto, ad equiparare il trattamento ai fini Iva riservato agli immobili di proprietà di privati a quello riservato agli edifici di edilizia residenziale pubblica.

La equiparazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica locati a quelli ad uso di civile abitazione locati dalle imprese che li hanno costruiti per la vendita garantirebbe una semplificazione degli adempimenti Iva degli IACP e in termini assoluti comporterebbe un aumento di gettito (Iva 10% contro imposta di registro del 2% sui canoni).

n. 8

Emendamenti all'art. 5 della Tariffa, parte prima allegata al D.P.R. 26.4.1986 n. 131

Alle note dell'articolo 5 della Tariffa, parte prima, allegata al DPR. 26 aprile 1986, n. 131 è aggiunta la seguente:

“II-ter) Per i contratti di locazione di immobili di edilizia residenziale pubblica assegnati a titolari di redditi di lavoro dipendente o di pensione non superiori al limite previsto per la prima fascia dalla Delibera CIPE 13 marzo 1995 pubblicata sulla G.U. del 27.5.1995 n. 122 concernete “Edilizia residenziale pubblica; criteri generali per l’assegnazione di alloggi e per la determinazione dei canoni” e successive modifiche e integrazioni, l’imposta è dovuta in misura fissa di € 51,65 per l’intera durata del rapporto di locazione.

II-quater) In caso di risoluzione di contratto di locazione di immobili di edilizia residenziale pubblica non è dovuta la relativa imposta.”

Commento:

Attualmente l'imposta di registro assoluta sui contratti di locazione, stipulati a seguito delle assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica, grava sugli inquilini al 50%. Poiché per i soggetti che percepiscono redditi minimi (l'inserimento nella prima fascia della delibera CIPE comporta il pagamento di un canone irrisorio rispetto al canone di mercato) l'importo dell'imposta di registro da corrispondere da parte dell'inquilino può superare l'importo annuo del canone di locazione. Se si aggiunge che l'importo minimo da corrispondere all'atto della stipula del contratto è pari a € 51,65 (L. 100.000) e dopo un anno è necessario procedere al versamento del 2% del canone annuo, si può ragionevolmente pensare che il pagamento una tantum dell'imposta per l'intero periodo di durata contrattuale potrebbe mitigare gli oneri a carico degli assegnatari con redditi bassi.

L'imposta relativa alla risoluzione contrattuale (poiché viene posta a carico dell'utente in quanto gli IACP non possono disdire i contratti stipulati) potrebbe creare vantaggi nei confronti degli utenti.

n. 9

***Emendamento alla Tariffa, parte II, allegata al
D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642***

Alla Tariffa, parte II, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642 è aggiunto il seguente articolo:

*“32 bis) in deroga a quanto previsto nella Tariffa parte 1a allegata al presente Decreto, per i contratti di locazione di immobili di edilizia residenziale pubblica assegnati a titolari di redditi di lavoro dipendente o di pensione non superiori al limite previsto per la prima fascia della Delibera CIPE 13 marzo 1995 pubblicata sulla G.U. del 27.05.1995 n. 122 concernente “Edilizia residenziale pubblica: criteri generali per l’assegnazione di alloggi per la determinazione dei canoni” e successive modifiche ed integrazioni:
per ogni foglio € 11,00”*

Commento:

Attualmente l’imposta di bollo assolta sui contratti di locazione, stipulati a seguito delle assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica, grava sugli inquilini. Poiché per i soggetti che percepiscono redditi minimi (inserimento nella 1a fascia della Delibera CIPE comporta il pagamento di un canone irrisorio rispetto al canone di mercato) l’importo dell’imposta di bollo da corrispondere può superare l’importo annuo del canone di locazione. L’aggravio a carico dell’assegnatario di 1a fascia è quindi evidente.

n. 10

Emendamenti all'articolo 6 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504

All'articolo 6 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 è aggiunto il seguente comma:

“2 bis) in deroga a quanto previsto ai precedenti commi, Le aree edificabili di proprietà degli Istituti autonomi case popolari comunque denominati, sono soggetti all'imposta con l'aliquota dell'uno per mille. Sono fatte salve le disposizioni di miglior favore previste dai Comuni.”

Il comma 4 dell'articolo 8 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 è sostituito dal seguente:

“4) Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari. Gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi case popolari sono equiparati alle abitazioni principali dei soggetti passivi persone fisiche. Agli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli Istituti Autonomi per le case popolari comunque denominati si applica l'aliquota deliberata dai comuni ridotta del 50%.”

All'articolo 10 del D. Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 è aggiunto il seguente comma:

“4-bis) Gli Istituti autonomi case popolari comunque denominati, sono esentati dalla presentazione ai comuni delle dichiarazioni di cui al comma precedente nonché delle eventuali comunicazioni previste dai Comuni. I Comuni hanno la facoltà di richiedere agli Istituti autonomi case popolari comunque denominati prospetti riepilogativi all'atto della verifica dei versamenti.”

Commento:

Le agevolazioni in questione consentirebbero agli IACP di:

1) poter evitare gli aggravii di imposta nei casi di demolizioni/ristrutturazioni di interi fabbricati per i quali gli stessi IACP potevano godere della detrazione per abitazione regolarmente assegnata;

2) vista la funzione sociale degli IACP sarebbe auspicabile che vengano previste aliquote agevolate in compensazione con i costi per “assistenza sociale” a carico degli IACP.

3)semplifica le procedure di presentazione della documentazione che attesta la

variazione dello stato delle unità immobiliari di proprietà degli IACP (esempi: nuove costruzioni, vendite, passaggio da inagibile a affitto ecc.) comunque denominati in quanto, con la potestà regolamentare in materia ICI i Comuni hanno previsto negli ultimi anni una varietà di scadenze per la presentazione delle dichiarazioni ICI (un tempo legata alla scadenza di presentazione della dichiarazione dei redditi) nonché una varietà di moduli da utilizzare per le dichiarazioni stesse. (la seconda parte dell'articolo così come proposto, non implica costi né per i Comuni né per lo Stato, e potrebbe semplificare gli adempimenti amministrativi/burocratici tra Comuni e IACP. I poteri di controllo da parte dei Comuni, tra l'altro, non verrebbero intaccati in quanto, all'occorrenza gli IACP dovrebbero presentare i prospetti sulla cui base sono stati effettuati i conteggi per la determinazione dell'imposta).