

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori VALLAURI e TRABUCCHI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 10 MARZO 1966

Modifiche ed integrazioni alla legge 29 dicembre 1962, n. 1744, sul regime tributario delle locazioni di immobili urbani

ONOREVOLI SENATORI. — Per effetto del mutato regime tributario delle locazioni di immobili urbani, introdotto dalla legge 29 dicembre 1962, n. 1744, talune categorie di contribuenti, ignari della complessità delle leggi tributarie, malgrado ogni diligenza, vengono a trovarsi gravati, inavvertitamente, dall'onere di pagare, per diverse annualità, ingenti somme di denaro per tributi e soprattasse afferenti rapporti di locazione già estinti.

La grave situazione di fatto che ne deriva, anche per il contribuente più ligio ed avveduto, tornando a ledere ogni principio di giustizia sociale e di equità tributaria, non può reggersi, donde l'urgenza di sperimentare — in via legislativa — il rimedio più idoneo ed efficace.

Necessita, pertanto, procedere alla revisione della summenzionata legge, consentendo — anche in deroga a taluni principi fondamentali della vigente legge di registro (articoli 8, 11 e 12) — di apportare alcune utili modifiche ed integrazioni agli articoli 2 e 5 della vigente legge n. 1744 del 1962, per quanto concerne almeno la disciplina tributaria dei rapporti di locazione di durata pluriennale.

Con riferimento, invero, a questi ultimi contratti, l'articolo 2 della precitata legge, secondo comma, comporta — per il contribuente — l'onere di pagare l'imposta di registro (rateizzata nel tempo), non soltanto al momento della richiesta formalità iniziale, bensì *annualmente* ed entro 20 giorni dal termine dell'annata locatizia. Ciò, in deroga al disposto di cui all'articolo 54 della legge di registro e per consentire al fisco di appurare ogni eventuale variazione annuale verificatasi nella rendita catastale dell'alloggio, al cui ammontare, va commisurata l'aliquota dell'imposta del 6 per cento, comprensiva dell'imposta generale sull'entrata e dell'addizionale.

A tal proposito, è appena il caso di richiamare, per inciso, l'attenzione sull'eterodosso principio di tassazione introdotto dal legislatore, sottolineandone l'antigiuridicità nei riflessi del criterio e delle modalità di applicazione dell'aliquota fiscale *unitaria*, comprensiva cioè, dell'IGE, laddove, quest'ultimo tributo, presuppone un atto economico, un effettivo movimento di ricchezza, ed una effettiva *entrata imponibile* alla quale, è strettamente congiunto e conseguente.

Nella specie, il legislatore, ha sottratto all'IGE, l'entrata effettiva che si verifica *mensilmente* (in occasione del pagamento del canone locatizio e del rilascio della relativa quietanza), dichiarando l'aliquota dell'imposta di registro, comprensiva dell'imposta generale sull'entrata e dell'addizionale, per la qual ragione, devesi opinatamente dedurre che, il contribuente — in contrasto con ogni principio e fondamento giuridico ed economico — è tenuto ad assolvere, in sede di formalità, contemporaneamente all'imposta di registro, anche il tributo sull'entrata (IGE) il quale, verrà quindi corrisposto *anticipatamente*, per un'entrata non ancora conseguita e, di conseguenza, aleatoria.

L'articolo 5, poi, al primo comma, in caso di omesso o ritardato pagamento della rata annuale di imposta, comporta la irrogazione di una sopratassa — *irriducibile* — pari a 6 volte l'imposta risultante dovuta.

Ne derivano talune gravi conseguenze di ordine economico, morale e sociale dannose per il contribuente il quale, stipulato un contratto di locazione di durata quinquennale e risolto, il medesimo, al termine del secondo anno, per *giusta causa o per eventi imprevedibili*, rimane pur sempre vincolato, per l'ulteriore triennio, al pagamento — a mezzo conto corrente e nei termini di cui

sopra — della relativa imposta; mentre — in concomitanza — il proprietario dell'alloggio resosi disponibile e locato a un terzo, è tenuto (in solido con quest'ultimo) a denunciare ed assolvere il tributo sulla nuova convenzione riflettente, peraltro, lo stesso appartamento e la stessa rendita catastale che risulterà tassata, contemporaneamente, due volte per la medesima annata locatizia.

Tale inconveniente, alquanto stridente, non sarebbe eccessivo ed onerosamente dannoso se, con gli obblighi di cui sopra, non interferisse — sempre a danno del contribuente — la norma sanzionatoria di cui all'articolo 5, primo comma per il quale — lo stesso contribuente — già gravato dall'onere di pagamento del tributo, in caso di omissione o di ritardo, è tenuto ad assolvere l'imposta, con l'applicazione di una sopratassa pari a sei volte il tributo dovuto per ogni singola annualità non goduta.

Si suggerisce, pertanto, la modifica della summenzionata legge 29 dicembre 1962, numero 1744, integrando opportunamente gli articoli 2 e 5 della medesima, e provvedendo, al contempo, ad aggiungere un ultimo articolo riflettente la regolamentazione dei rapporti ancora pendenti e di quelli già definiti.

DISEGNO DI LEGGE**Art. 1.**

All'articolo 2 della legge 29 dicembre 1962, n. 1744, sono aggiunti i seguenti commi:

« Nel caso di risoluzione anticipata dei rapporti locatizi di durata pluriennale, fermo restando l'obbligo del pagamento dell'imposta afferente la prima annualità e le successive rate afferenti le singole annualità in effettivo godimento, entro i termini di cui al secondo comma del presente articolo, il contribuente viene esonerato dal pagamento delle ulteriori rate d'imposta afferenti le restanti annualità non godute, con esclusione di ogni frazione di anno.

Permane — in tal caso — per il contribuente, l'obbligo di produrre al competente Ufficio del registro, entro 20 giorni dalla risoluzione consensuale e per giusta causa del contratto, l'apposita denuncia di cessazione d'affitto, da registrarsi con il pagamento dell'imposta fissa. In caso di inadempienza, si rende applicabile una soprattassa pari ai sei decimi della rata d'imposta afferente l'ultima annata locatizia in godimento.

Qualora — comunque — la denuncia o l'atto di risoluzione non vengano prodotte al registro prima della scadenza dell'annata locatizia nel corso della quale avviene la risoluzione, si rende dovuto il pagamento dell'ulteriore rata d'imposta afferente la successiva annualità ».

Art. 2.

All'articolo 5 della legge 29 dicembre 1962, n. 1744, è aggiunto il seguente comma:

« Per i contratti di durata pluriennali di cui al secondo comma del precedente articolo 2, già regolarmente registrati, il tardivo pagamento della rata annuale d'imposta, comporta la comminatoria d'una soprattassa pari al 20 per cento della imposta stessa, riducibile nei modi e termini di cui al secondo comma del presente articolo ».

Art. 3.

Le norme di cui sopra, si rendono applicabili anche ai rapporti tributari comunque pendenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

Non è dovuto, peraltro, alcun rimborso di tasse e sopratasse assolte in virtù della legge 29 dicembre 1962, n. 1744, in epoca anteriore alla entrata in vigore della presente legge.