

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori GRASSI, NICOLETTI, PALUMBO e VERONESI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 17 NOVEMBRE 1966

Modifica all'articolo 2 della legge 29 dicembre 1962, n. 1744,
sulla registrazione dei contratti di locazione pluriennali

ONOREVOLI SENATORI. — La legge 29 dicembre 1962, n. 1744, come è noto, ha modificato integralmente il regime tributario dei contratti di locazione dei beni immobili.

In base alle nuove disposizioni i contratti di locazione di beni immobili urbani, già censiti in catasto, soggiacciono all'imposta di registro nella misura del 6 per cento delle rendite catastali e nella misura del 4 per cento sull'ammontare dei prezzi e dei corrispettivi pattuiti per gli immobili non censiti in catasto.

La normativa precedentemente in vigore prevedeva l'obbligo della registrazione dei contratti di cui trattasi con il pagamento della imposta di registro nella misura del 5 per mille sui prezzi e corrispettivi pattuiti e della relativa addizionale; inoltre era dovuta la imposta generale sull'entrata nella misura del 3,30 per cento sui corrispettivi percetti in dipendenza della locazione di beni immobili.

Con la legge 29 dicembre 1962, n. 1744, il sistema della registrazione risulta completamente innovato. L'imposta generale sull'entrata e l'addizionale sono state incorporate nell'imposta di registro, la cui aliquota del 6 per cento è molto più alta della som-

ma delle precedenti aliquote, e l'imposta medesima viene calcolata in base ai redditi catastali, ad eccezione di quegli immobili che momentaneamente non sono ancora censiti in catasto.

È evidente che così stabilendo si è sostanzialmente svuotato il concetto della imposta generale sull'entrata, dal momento che essa, venendo conglobata nella aliquota del 6 per cento, sarà corrisposta al momento della registrazione dei contratti di locazione e non più al momento della effettiva percezione dei canoni di affitto, cioè nella fase « economica » che è propria dell'IGE per la natura stessa del tributo.

La distorsione che così si è operata con la legge del 29 dicembre 1962, n. 1744, se sotto il profilo economico si presenta con scarse significatività per i contratti annuali, viceversa per i contratti pluriennali, giusta la disposizione dell'articolo 2 della legge in parola, assume proporzioni di considerevole gravità. Infatti, in base al secondo comma dell'articolo 2 della legge 29 dicembre 1962, n. 1744, il quale dispone che per i contratti di locazione di durata pluriennale l'imposta di registro è liquidata annualmente in relazione al valore della ren-

data catastale... o ai corrispettivi pattuiti per quanto riguarda gli immobili non censiti in catasto, in tutti quei casi in cui detti contratti non giungono a compimento, anche indipendentemente dalla volontà dei contraenti (morte, fallimento, crollo dello stabile), dovrà continuarsi a pagare le successive rate annuali fino al compimento della durata contrattuale. Ciò significa che verrà percepito un tributo, cioè l'IGE, in assenza della transazione economica che ne giustifica l'applicabilità.

L'assurdo risulta evidente: si impone il pagamento dell'IGE per entrate che non potranno avvenire. E non basta; nei casi in cui gli stessi locali siano poi oggetto di un nuovo ed ulteriore contratto, l'Erario percepirà due volte il tributo sullo stesso immobile. Una volta per un rapporto inesistente, quando il contratto di locazione è risolto nel corso del poliennio, ed una volta in seguito alla registrazione di un nuovo contratto di locazione stipulato sempre sullo stesso immobile.

Ciò, se può trovare un fondamento logico e giustificativo sotto il profilo concettuale dell'istituto delle registrazioni, riguardato invece sotto il profilo del diritto tributario, sotto quello economico e sotto quello dei principi di equità che dovrebbero informare l'ordinamento fiscale, diviene assolutamente inaccettabile. L'IGE non potrebbe essere pagata per un fatto che non sussiste, o peggio percepita due volte.

L'applicazione integrale della disposizione dell'articolo 2 urta pertanto con il dettato costituzionale, con la realtà dei rapporti economici e sociali, ogni qualvolta il contratto, nel caso della durata poliennale, cessa di aver valore tra le parti, per sentenza passata in giudicato e quando venga stipulato sullo stesso immobile un nuovo contratto di locazione.

Mette conto, infine, far presente una particolare incongruenza a cui dà luogo la impostazione che qui si critica e di cui si pro-

pone la modifica. Il Ministro delle finanze ha riconosciuto (con la circolare del 10 dicembre 1962, n. 206810), al contribuente il diritto di detrarre, in sede di complementare, il reddito che viene a mancare in seguito alla cessazione anticipata del contratto di locazione poliennale.

È veramente strano che, risolto un contratto poliennale e rimasto sfitto l'immobile, venga concessa da un lato la detrazione agli effetti dell'imposta complementare, mentre dall'altro si pretenda il pagamento dell'imposta di registro su un contratto inesistente.

Se le nostre argomentazioni sono esatte, non deve esistere alcuna incertezza circa le conseguenze tributarie derivate dalla risoluzione anticipata del contratto di locazione poliennale e cioè la sospensione del pagamento delle annualità della imposta di registro per gli anni a decorrere, quando il contratto di locazione, di durata poliennale, venga dichiarato risolto con sentenza passata in giudicato, ovvero quando il contratto venga risolto anticipatamente per accordo intervenuto fra le parti contraenti ed il proprietario chiede la registrazione di un nuovo contratto di locazione per lo stesso immobile.

La nostra proposta tende a sanare una situazione che risulta giuridicamente ed economicamente irregolare ed in cui vengono disattese le più normali esigenze di giustizia e di equità, che sono richieste nei rapporti tra contribuenti ed Erario.

Nel sottoporre alla benevola attenzione degli onorevoli colleghi il presente disegno di legge di modifica all'articolo 2 della legge 29 dicembre 1962, n. 1744, ne sollecitiamo con urgenza l'approvazione, affinché non si determini per l'immediato futuro, l'effetto, certamente non giovevole all'Erario, e non solo ad esso, di indurre i locatori a sostituire la registrazione di contratti di locazione poliennali con la registrazione di contratti annuali.

DISEGNO DI LEGGE*Articolo unico.*

All'articolo 2 della legge 29 dicembre 1962, n. 1744, è aggiunto il seguente comma:

« L'imposta, per detti contratti di locazione di durata pluriennale, non è dovuta per gli anni ancora a decorrere, quando il contratto di locazione venga dichiarato risolto con sentenza passata in giudicato, ovvero quando il contratto venga risolto anticipatamente per accordo intervenuto fra le parti contraenti, o per causa di forza maggiore, ed il proprietario chieda la registrazione di un nuovo contratto di locazione per lo stesso immobile ».