

XIV legislatura

A.S. 3768:

"Conversione in legge del decreto-legge 1° febbraio 2006, n. 23, recante misure urgenti per i conduttori di immobili in condizioni di particolare disagio abitativo, conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio in determinati comuni"

Febbraio 2006
n. 186



servizio del bilancio
del Senato



Servizio del Bilancio

Direttore dott. Clemente Forte

tel. 3461

Segreteria

sig.ra Laura Baronciani
dott.ssa Carla Di Falco
dott.ssa Maria Laura D'Onofrio
dott.ssa Valeria Bevilacqua

tel. 2117 - 5262

Uffici

Documentazione degli effetti finanziari dei testi legislativi

.....

Verifica della quantificazione degli oneri connessi a testi legislativi in materia di spesa

dott. Renato Loiero

tel. 2424

Verifica della quantificazione degli oneri connessi a testi legislativi in materia di entrata

dott. Luca Rizzuto

tel. 3768

Segretari parlamentari

dott.ssa Anna Elisabetta Costa
dott.ssa Alessandra Di Giovambattista
sig. Cristiano Lenzini
dott. Vincenzo Bocchetti
dott. Maurizio Sole

Indice

| | |
|--|---|
| Articolo 1 (<i>Sospensione delle procedure esecutive di rilascio</i>) | 1 |
| Articolo 2 (<i>Benefici fiscali</i>)..... | 1 |
| Articolo 3 (<i>Copertura finanziaria</i>)..... | 5 |

Articolo 1

(Sospensione delle procedure esecutive di rilascio)

Il presente articolo prevede, al comma 1, la sospensione per sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto in parola, delle procedure esecutive di sfratto nei confronti di particolari soggetti¹ residenti in comuni con più di un milione di abitanti.

Il comma 2 specifica e delinea la caratteristica definita di "grave handicap", mentre il successivo comma 3 individua la procedura di autocertificazione con la quale devono essere accertati i requisiti dei conduttori per ottenere la citata sospensione delle procedure esecutive di rilascio.

Infine il comma 4 chiarisce che la sospensione non opera sia in caso di costante morosità nel pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori, sia nel caso in cui i piccoli proprietari siano nelle stesse condizioni disagiate degli inquilini.

La RT non prende in considerazione l'articolo in discorso.

Al riguardo, non vi è nulla da osservare, in quanto l'articolo non presenta diretti risvolti finanziari.

Articolo 2

(Benefici fiscali)

L'articolo prevede specifiche agevolazioni per i proprietari (persone fisiche o imprese soggette alla disciplina dell'IRES) degli immobili dati in locazione alle categorie di soggetti individuati nel già esaminato articolo 1; nello specifico viene previsto che il reddito dei fabbricati dati in locazione, così come disciplinato dagli articoli 37 e 90 del D.P.R. n. 917 del 1986 (TUIR), non concorre alla formazione del reddito imponibile, riferito all'anno 2006, ai soli

¹ Il provvedimento si riferisce a famiglie a basso reddito dove sia presente un soggetto ultrasessantacinquenne, o un portatore di handicap grave che non dispongano di altra abitazione.

fini dell'IRPEF e dell'IRES per tutta la durata del periodo di sospensione legale delle procedure esecutive di rilascio di cui al precedente articolo 1.

Il comma 2 prevede la facoltà per tutti i comuni di stabilire forme di esenzione o riduzione, per l'anno fiscale 2006, dell'imposta comunale sugli immobili e dell'addizionale comunale all'IRPEF, sia per i proprietari degli immobili locati a soggetti che posseggono i requisiti di cui al precedente articolo 1, sia per i proprietari che sospendono volontariamente per l'anno 2006 le procedure di sfratto nei confronti di conduttori che annoverino nel proprio nucleo familiare almeno un figlio di età inferiore ai tre anni, o almeno due figli minorenni fiscalmente a carico, o che nell'ambito del proprio nucleo familiare abbiano sostenuto spese mediche documentate superiori al 10% del reddito annuo netto complessivo o abbiano componenti affetti da malattie invalidanti e che non dispongano di altra abitazione o di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di nuovi immobili.

Infine, il comma 3 prevede l'ampliamento della platea di soggetti, individuati nel precedente comma 2, alla quale sono destinati gli alloggi di edilizia sociale realizzati con le risorse non utilizzate per le finalità di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto-legge n. 86 del 2005².

La RT allegata al presente disegno di legge analizza esclusivamente l'articolo in discorso in quanto foriero di minor gettito; in particolare, viene specificato che il numero di sfratti esecutivi, nelle sole tre grandi città con un numero di abitanti superiore al milione (Roma, Milano e Napoli), riguardanti famiglie che si trovano nelle condizioni previste dalla normativa esaminata, è pari circa 2.144 casi; in via prudenziale, tuttavia, viene stimato un numero pari a circa 3.500 unità.

Prendendo a riferimento i dati delle dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche presentate nell'anno 2003 risulta un ammontare medio del canone annuo dichiarato dai locatari, al netto della vigente deduzione del 15%, pari a circa 3.050 euro; estrapolando il dato al 2006 si ottiene un importo pari a 3.400 euro.

² Si rammenta al riguardo che il decreto-legge n. 86 del 2005 prevedeva un complesso meccanismo di proroga degli sfratti legato all'impegno dell'inquilino di stipulare un nuovo contratto e stabiliva al riguardo un *bonus* che variava da 5 a 6 mila euro per le famiglie che sceglievano determinate tipologie di nuovi contratti.

Tale canone viene ipotizzato pari a circa 6.000 euro in considerazione dei livelli più elevati, rispetto alla media nazionale, dei canoni di locazione per gli immobili siti nei tre grandi centri abitati di Roma, Milano e Napoli.

Considerando che l'agevolazione fiscale è valida per i soli sei mesi di proroga degli sfratti, l'ammontare medio annuo del canone esentato dall'IRPEF/IRES è pari a 3.000 euro (50% di 6.000 euro).

Applicando ai dati relativi alle 3.500 unità il citato valore medio annuo del canone esentato pari a 3.000 euro, e ipotizzando un'aliquota marginale media per le persone fisiche e per le società pari al 28% (in tale ultimo caso si tiene conto dei soggetti in perdita), la RT arriva a stimare una perdita di gettito di competenza annua 2006 pari a circa 2,9 mln di euro, che in termini di cassa, per effetto del saldo/acconto, viene stimata in circa 5,15 mln per l'anno 2007, mentre per l'anno 2008 prevede un recupero di gettito pari a 2,5 mln.

Al riguardo, si segnalano le seguenti osservazioni; in primo luogo occorre sottolineare che nella RT allegata al decreto-legge n. 240 del 2004, in materia di accesso alla locazione da parte di conduttori in condizioni di disagio abitativo conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio, era stata effettuata una quantificazione del canone medio annuo di locazione, sulla base dei dati desunti dagli archivi del registro relativi all'anno 2001, pari a circa 4.820 euro nel caso di locatari privati; inoltre, sempre in quella sede era stata stimata un'aliquota marginale media tra IRPEF ed IRES pari al 30%.

Tale considerazione induce a chiedere chiarimenti al Governo in merito alla congruità della quantificazione proposta, in quanto i medesimi parametri utilizzati nella RT in esame forniscono un valore medio del canone pari a 3.400 euro annui ed una aliquota marginale media IRPEF/IRES pari al 28%.

Ed infatti, anche volendo considerare l'abbattimento forfetario del 15% sul canone medio di locazione desumibile dagli archivi del registro, si ottiene un valore pari a circa 4.100 euro, che rapportato ai più elevati valori medi del canone delle tre città più densamente abitate

potrebbe attestare il valore di riferimento a circa 7.200 euro³, a fronte degli stimati 6.000 euro.

Va da sé che applicando tali nuovi parametri si otterrebbe una stima di perdita di gettito maggiore rispetto a quella preventivata.

Inoltre, occorre sottolineare che la RT sembra utilizzare i dati traibili dalle sole dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche, senza tener conto delle risultanze relative ai proventi immobiliari ascrivibili ai soggetti IRES.

Tale aspetto acquista maggior rilievo se si tiene conto che il recente decreto-legge n. 203 del 2005 (articolo 7, comma 1) ha modificato il regime fiscale di cui all'articolo 90 del TUIR nel senso di prevedere un recupero di gettito (dovuto alla soppressione della riduzione forfetaria del 15% sostituita dalla deduzione forfetaria delle sole spese di manutenzione documentate e realmente rimaste a carico dell'impresa proprietaria) in caso di immobili iscritti nell'attivo patrimoniale di imprese sia individuali che societarie, concessi in locazione.

Ciò suggerisce che nel caso di tali soggetti il provvedimento in esame potrebbe produrre una perdita di gettito maggiore, anche se verosimilmente di modesta entità, rispetto a quella preventiva dalla RT.

Ulteriore aspetto riguarda l'andamento di cassa per l'anno 2008; in tale esercizio infatti la stima del recupero di gettito di 2,5 mln di euro non sembrerebbe corretta. Infatti, il maggior gettito è pari alla sola parte di acconto non versata nel 2007 che, per effetto del metodo storico, viene calcolata in base alle risultanze del 2006.

Da ciò, ripercorrendo i calcoli, si ottiene che il recupero di gettito dovrebbe esser pari a soli 2,25 mln, che rappresentano la parte di acconto per l'anno 2007 che troverà il saldo nell'esercizio 2008.

Occorre inoltre sottolineare, sempre in merito alla quantificazione in termini di cassa, che in un'ottica prudenziale si sarebbe dovuto tener conto anche di quella quota di contribuenti che, seppur minima, intenda quantificare l'acconto per il 2006 secondo il criterio previsionale; tale considerazione comporta che si sarebbe dovuto tener conto anche di una quota di minor gettito già a decorrere dall'anno 2006 per effetto degli acconti di giugno/luglio, novembre.

³ Il dato si ottiene applicando la medesima percentuale di incremento utilizzata in RT pari al 76,47% ($6000-3400/3400 \cdot 100$) al valore medio di base di 4.100 euro.

Articolo 3

(Copertura finanziaria)

Alle minori entrate, fatte pari a 5,15 mln di euro per il 2007, si provvede a valere sulle risorse disponibili di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto-legge n. 86 del 2005, mediante versamento all'entrata del bilancio dello Stato per il medesimo anno del corrispondente importo.

La relazione illustrativa chiarisce che le risorse effettivamente disponibili sono pari alla somma di 104,5 mln di euro già versata all'entrata del bilancio dello Stato con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 2/12/2005, n. 3742/B.

Al riguardo, si rappresenta che la copertura adottata dispone l'utilizzo delle risorse di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto-legge n. 86 del 2005, le quali, a loro volta, corrispondono alle somme non utilizzate alla data del 31 ottobre 2005 nell'ambito di quelle disponibili alla data del 1° aprile 2005 (comunque nel limite massimo di spesa di 104,94 mln di euro) autorizzate dall'articolo 5 del decreto-legge n. 240 del 2004. Tali somme, quasi nella loro totalità (104,5 mln di euro), sono già state versate all'entrata del bilancio dello Stato con il citato decreto ministeriale del 2 dicembre 2005. Si evidenzia, sotto questo profilo, la necessità di conoscere le finalità e le destinazioni di tale avvenuto versamento all'entrata, onde escludere l'avvenuta destinazione - nel corso dell'ultimo mese del 2005 - per altre finalità delle risorse in esame e quindi la possibilità che tali risorse siano state già spese.

Inoltre, pur ricordando che l'articolo 2, comma 2, del D.P.R. n. 469 del 1999 consente la riassegnazione alle corrispondenti UPB dell'anno successivo delle somme versate all'entrata del bilancio dello Stato dopo il 31 ottobre, si sottolinea che, in tal caso, trattandosi di risorse relative all'esercizio 2005, la predetta riassegnazione riguarderebbe l'anno 2006, mentre l'onere da coprire attiene all'esercizio finanziario 2007. Andrebbero pertanto forniti chiarimenti in ordine alla rilevata sfasatura temporale, che sembra accrescere i profili problematici relativi alla deroga al vigente principio di annualità del bilancio.

Il testo del presente dossier è disponibile in formato elettronico
per gli utenti intranet del Senato alla url
<http://www.senato.intranet/intranet/bilancio/home.htm>

Senato della Repubblica
www.Senato.it