

PROPOSTA DI LEGGE A.C. 880

MISIANI e CAUSI

“Modifica all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, in materia di riduzione dell'aliquota dell'imposta municipale propria per gli immobili residenziali locati a canone concordato”

SCHEDA RIASSUNTIVA

Secondo i dati elaborati dall'[Agenzia del Territorio](#) (“Gli immobili in Italia 2012”) a fine 2010 lo stock immobiliare complessivo di proprietà delle persone fisiche era pari a circa 52,8 milioni di unità, di cui 19,7 milioni di abitazioni principali (37,3%), 5,2 milioni di immobili locati (9,9%) e 5,8 milioni di immobili a disposizione (11%).

Secondo le stime di [Nomisma](#) nel 2011 il 76% delle abitazioni erano occupate a titolo di proprietà, **il 18,5% in affitto** e il 5,5% con altro titolo di godimento. In merito al titolo di contratto stipulato da chi ha locato un’abitazione, i dati Nomisma relativi al 2012 evidenziano come il 49,1% dei contratti stipulati sia a canone libero, il 23,1% a canone concordato e il 26% a canone transitorio. Tra i 5,3 milioni di famiglie che vivono in affitto **il 42,7% è in condizione di disagio abitativo** (incidenza del canone superiore al 30% del reddito), quota che sale all’85,3% nelle principali aree urbane.

Negli anni più recenti **le politiche in favore delle famiglie che vivono in affitto si sono progressivamente indebolite**. In particolare, il Fondo nazionale per l’accesso alle abitazione in locazione previsto dalla Legge 431/1998, che ammontava a 205 milioni di euro nel 2008, è stato ridotto fino all’azzeramento a partire dal 2012. Il canone “concordato”, introdotto sempre dalla Legge 431/1998, ha registrato una diffusione inferiore alle aspettative ed ha visto via via affievolirsi le agevolazioni fiscali inizialmente previste.

Con il decreto legge 201/2011 cd. “Salva Italia” si è anticipata al 2012 l’introduzione dell’Imposta municipale propria (IMU) prevista dal decreto legislativo 23/2011 sul federalismo municipale.

In particolare, l’art. 13 comma 4 ha aumentato del 60% il coefficiente moltiplicativo delle rendite catastali riguardante i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10.

Il comma 6 ha stabilito l'aliquota di base dell'imposta pari allo 0,76%, attribuendo ai comuni con deliberazione del consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, la facoltà di modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota di base sino a 0,3%.

Ai sensi del comma 9 **i comuni possono ridurre l'aliquota IMU di base fino allo 0,4%** nel caso di immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, ovvero nel caso di immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società, ovvero **nel caso di immobili locati. Il decreto legislativo 23/2011 aveva invece previsto che l'imposta fosse ridotta per legge alla metà (0,38%) per gli immobili locati**, anche in considerazione del fatto che per tale tipologia di immobili l'IMU sostituisce solo l'ICI e non anche l'imposta sul reddito come invece accade per gli altri immobili.

Secondo un'indagine realizzata da [Confedilizia](#) nei comuni capoluoghi di regione, il combinato disposto dell'aumento del coefficiente di moltiplicazione delle rendite e delle aliquote IMU (che, secondo un'analisi [ANCI-IFEL](#) il 52,1% dei comuni - ma il 100% di quelli con oltre 250 mila abitanti - ha portato a livelli superiori a quello base dello 0,76%, a sua volta maggiore del livello massimo dello 0,7% previsto per l'ICI fino al 2011) produrrà nel 2013 **un aumento drammatico dell'imposizione sugli immobili locati** sia rispetto all'acconto IMU 2012 (calcolato ad aliquota base 0,76%) che, ancor di più, rispetto all'ICI in vigore nel 2011:

- immobili locati con contratti "liberi": +30% medio rispetto a IMU 2012 e +143% medio rispetto a ICI 2011;
- immobili locati con contratti "concordati": +6% medio rispetto a IMU 2012 e +409% medio rispetto a ICI 2011.

Questi aumenti, decisamente esorbitanti nel caso degli immobili locati a canone concordato, si riflettono negativamente sul mercato delle locazioni, colpendo famiglie che in buona parte sono in condizione di disagio abitativo.

Appare perciò urgente e indispensabile una rimodulazione delle aliquote IMU per ridurre la pressione sugli immobili locati, focalizzando l'intervento su quelli locati a canone concordato.

La nostra proposta è perciò quella di ridurre per legge allo 0,4% l'aliquota IMU sugli immobili locati a canone concordato (con la facoltà, per i comuni, di modificare in aumento o in diminuzione l'aliquota fino allo 0,2%, analogamente a quanto previsto per le abitazioni principali). In questo modo la locazione a canone concordato beneficerebbe di una consistente agevolazione IMU rispetto ai fabbricati affittati a canone libero, assoggettati ad una aliquota base dello 0,76% (significativamente aumentata in gran parte dei comuni).

La riduzione dell'aliquota verrebbe finanziata con un modesto aumento (dallo 0,76% allo 0,8%) dell'aliquota IMU sui fabbricati tenuti a disposizione. **La maggiorazione dell'IMU sugli immobili sfitti agirebbe da ulteriore incentivo all'offerta di abitazioni da affittare.**