

Sintesi parlamentare n. 19/S della settimana dal 12 maggio al 16 maggio 2014

19 Maggio 2014

SENATO DELLA REPUBBLICA

PROVVEDIMENTI LEGISLATIVI APPROVATI DA UN RAMO DEL PARLAMENTO

- **Decreto legge n. 47 del 28 marzo 2014 recante “Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015” ([DDL 1413/S](#))**.

L'Aula ha licenziato, in prima lettura, il provvedimento in oggetto con modifiche al testo approvato dalle Commissioni riunite Lavori Pubblici e Territorio ed Ambiente.

Tra queste, in particolare, si segnalano le seguenti:

Art. 1

- viene previsto che le somme del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione possano essere destinate anche a favorire la rinegoziazione delle locazioni esistenti per consentire alle parti, con il supporto delle organizzazioni di rappresentanza di proprietari e di inquilini, la stipula di un nuovo contratto a canone inferiore;

Emendamento 1.6 (testo corretto) delle Commissioni riunite

Art. 3

E' stata ritirata la proposta introdotta in sede referente e volta a prevedere l'istituzione della Banca dati nazionali del patrimonio immobiliare pubblico per favorire la riduzione degli oneri amministrativi a carico dei cittadini ed assicurare la trasparenza dell'azione amministrativa per la locazione e/o l'alienazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Emendamento 3.0.1 delle Commissioni riunite - ritirato

Viene previsto che gli alloggi concessi ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato quando è strettamente necessario alla lotta alla criminalità organizzata ai sensi dell'art. 18 del DL 152/1991 convertito dalla L 203/1991, rimangono in godimento del locatario anche qualora lo stesso sia riformato totalmente o parzialmente per malattia, anche non dipendente da causa di servizio. Nel caso di pensionamento dell'assegnatario l'alloggio rimane assegnato in locazione per un periodo di ulteriori tre anni dalla cessazione dell'incarico. Nel caso di decesso gli alloggi restano assegnati in locazione al coniuge o agli aventi diritto che ne facciano richiesta per ulteriori tre anni a partire dalla morte dell'assegnatario.

Emendamento 3.25 a firma di parlamentari

Art. 4

Viene anticipato da sei a quattro mesi il termine per l'adozione, con decreto interministeriale, dei criteri per la formulazione di un Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di

edilizia residenziale pubblica, e viene, altresì, ridotto il termine per la ripartizione ai Comuni delle risorse del Fondo per gli interventi di manutenzione e di recupero di alloggi abitativi privi di soggetti assegnatari.

Emendamento 4.34 delle Commissioni riunite e 4.700 dei Relatori

E' stata ritirata la proposta accolta in sede referente e volta a prevedere il censimento da parte dei Comuni degli immobili pubblici presenti nel rispettivo territorio e alla loro catalogazione, con riferimento in particolare alla presenza di unità immobiliari e fabbricati inutilizzati e al loro stato di manutenzione, nonché allo stato di manutenzione degli immobili utilizzati.

Emendamento 4.0.32 delle Commissioni riunite - ritirato

È stata ritirata la proposta introdotta in sede referente che, a modifica dell'art. 10, c. 1, lett. a) del Dlgs 23/2011 (Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale) in tema di imposta di registro, che prevedeva l'aliquota dell'1 per cento per i trasferimenti aventi per oggetto beni immobili compresi in piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione di programmi prevalentemente di edilizia residenziale, comunque denominati, a condizione che il completamento dell'intervento avvenisse entro undici anni dal trasferimento.

Emendamento 4.0.33 delle Commissioni riunite - ritirato

Art.5 - comma aggiuntivo

Viene introdotta una norma di salvaguardia con cui vengono fatti salvi, fino alla data del 31 dicembre 2015, gli effetti prodottisi e i rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati in base ai sensi dell'art.3, c. 8 e 9, del Dlgs 23/2011, dichiarato incostituzionale con sentenza n. 50 del 2014. Lo stesso prevedeva una specifica disciplina per l'emersione dei contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo che non fossero stati registrati entro il termine stabilito dalla legge o fossero stati registrati per un importo inferiore a quello effettivo o quali contratti di comodato fittizi.

Emendamento 5.18 (testo 5) delle Commissioni riunite

Art. 7

È stata ritirata la disposizione introdotta in sede referente che estendeva la norma del testo, volta a riconoscere ai soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali adibiti a propria abitazione principale detrazioni fiscali IRPEF secondo gli importi ed i limiti di reddito specificatamente indicati per gli anni dal 2014 al 2016, a tutti i soggetti titolari di contratti di locazione o di assegnazione in uso e godimento debitamente registrati, adibiti ad abitazione principale, qualora l'importo del canone annuo fosse superiore al 14 per cento dell'imponibile ai fini IRPEF.

Emendamenti 7.1 (testo 2) e 7.3 delle Commissioni riunite - ritirati

Art. 8

È stata ritirata la disposizione introdotta in sede referente che a modifica del DPR 633/1972 in materia di IVA, eliminava la disposizione secondo cui costituiscono cessioni di beni le locazioni con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti.

È stata, altresì, ritirata la norma introdotta in sede referente che - a modifica dell'art. 109, c.2, lett.a), del DPR 917/1986 in materia di determinazione del reddito d'impresa - sopprimeva le disposizioni secondo cui, ai fini della determinazione dell'esercizio di competenza, non si doveva tener conto delle clausole di riserva della proprietà e quella in base alla quale la locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti era assimilata alla vendita con riserva di proprietà.

Emendamenti identici 8.0.1 e 8.0.2 delle Commissioni riunite - ritirati

È stata ritirata la disposizione introdotta in sede referente che prevedeva l'applicazione dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa al trasferimento di case di abitazione non di lusso effettuato nei confronti di imprese di costruzione a titolo di permuta per l'acquisto di

fabbricati o porzioni di fabbricati di nuova costruzione, o oggetto di interventi di restauro e di risanamento conservativo o di interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/2011 (T. U. dell'edilizia), di classe energetica A o B.

È stata, altresì, ritirata la disposizione che riconosceva agli acquirenti dei fabbricati, o porzioni di fabbricati, di nuova costruzione o incisivamente recuperati, una detrazione IRPEF pari al 50 per cento delle spese sostenute per l'acquisto, entro il limite massimo di 150.000 euro.

Emendamento 8.0.8 delle Commissioni riunite - ritirati

Art. 9

È stata ritirata la disposizione introdotta in sede referente che a modifica del comma 6 dell'articolo 3 del Dlgs 23/2011 (Federalismo fiscale municipale) - volto ad escludere dall'ambito di applicazione della cedolare secca le locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate nell'esercizio di una attività d'impresa, o di arti e professioni - specificava che, ai fini dello stesso comma, non si intendono effettuate nell'esercizio di attività d'impresa le locazioni in cui la proprietà affidi l'amministrazione a professionisti o ad associazioni alle quali sia iscritta.

Emendamenti 9.7 e 9.15 delle Commissioni riunite - ritirati

Art. 9, commi aggiuntivi

È stata ritirata la disposizione introdotta in sede referente volta a stabilire che, in presenza di accordo fra le parti finalizzato alla riduzione del canone relativo ad un contratto di locazione, la relativa registrazione è esente dalle imposte di registro e di bollo.

Emendamento 9.14 delle Commissioni riunite - ritirato

È stata ritirata la disposizione introdotta in sede referente che a modifica dell'art. 1, c. 731, della L. 147/2013 (Legge di stabilità 2014) prevedeva - a valere sul contributo di 625 milioni di euro attribuito per l'anno 2014 ai Comuni, e fino a concorrenza del relativo ammontare - che l'aliquota IMU per gli immobili locali ai sensi degli artt. 2, c.3 e 8 della L. 431/1998 fosse ridotta, per l'anno 2014, allo 0,4 per cento. In tali casi i Comuni potevano modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a 0,3 punti percentuali.

Emendamento 9.17 delle Commissioni riunite - ritirato

Viene estesa la disposizione del testo sulla riduzione dell'aliquota della cedolare secca per i contratti a canone concordato anche ai contratti di locazione stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del provvedimento, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lett. c della legge 225/1992.

Emendamento 9.160 (testo 3)

È stata ritirata la disposizione introdotta in sede referente che considerava direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare a destinazione abitativa posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che non risultino locate ed esclusi i fabbricati A/1, A/8 o A/9 (abitazioni di lusso).

Emendamento 9.0.900 delle Commissioni riunite - ritirato

Viene modificata la disposizione introdotta in sede referente che, a modifica dell'art. 13 c.2 del DL 201/2011 in materia di IMU, considera direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli Italiani residenti all'Estero (AIRE). Al riguardo, viene chiarito che deve trattarsi di una sola abitazione e che deve trattarsi di soggetti già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza,

Emendamento 9.0.100 (testo 3) dei Relatori

Art. 10

È stata reintrodotta la disposizione, eliminata in sede referente, che con riguardo alla creazione di quote di alloggi da destinare alla locazione temporanea – nell’ambito degli interventi per la realizzazione di alloggi sociali – prevede che gli stessi siano destinati ai residenti di immobili di edilizia residenziale pubblica in corso di ristrutturazione o a soggetti sottoposti a sfratto.

Emendamento 10.700 dei Relatori

Aggiuntivo

Viene modificato il Dlgs 122/2005, sulle disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, inserendo il coniuge dell’acquirente nell’ambito della tutela prevista e disponendo, altresì, che l’acquirente non possa rinunciare alle tutele previste dal decreto e che ogni clausola contraria è nulla e deve intendersi come non apposta.

Emendamento 10.0.650 dei Relatori

[Scheda emendamenti in Commissione](#)

Per l’iter parlamentare precedente si veda **[la Sintesi n. 18/2014](#)**.

Il provvedimento reca misure di sostegno economico per affrontare l’emergenza abitativa tra cui: incremento del Fondo nazionale per il sostegno all’accesso alle abitazioni in locazione e del Fondo per gli inquilini morosi incolpevoli, interventi di edilizia residenziale sociale, Piano di recupero e manutenzione degli alloggi ex Iacp per 500 milioni di euro; riduzione dal 15 al 10% della cedolare secca sugli affitti a canone concordato.

Il decreto legge, che scade il 27 maggio 2014, nella settimana di riferimento è stato approvato dalla Camera dei Deputati (**[Sintesi 19/2014](#)**).