



CONFERENZA DELLE REGIONI E DELLE PROVINCE AUTONOME
13/049/CR5a/C2/C4

**UNA NUOVA FISCALITÀ PER LA SOSTENIBILITÀ
DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Premessa

La scarsa quantità di risorse finanziarie necessarie a soddisfare adeguatamente la domanda di alloggi per le fasce deboli può essere, anche se in misura ridotta, compensata dalla razionalizzazione della tassazione nell'area dell'housing sociale.

Sarebbe opportuno operare, attraverso la combinazione di diverse misure che incentivino l'investimento nel settore in modo che si operi un effetto "volano" attraverso il quale sia possibile compensare le minori entrate fiscali.

Il decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22.04.2008 definisce l'alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli atti di Stato ai sensi art. 86, paragrafo 2 del Trattato Istitutivo della Comunità Europea richiamando alcuni principi per l'accesso, le caratteristiche costruttive, il canone comunque inferiore a quello determinato ai sensi art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431 e pone l'accento sul fatto che gli stessi siano realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati.

L'equiparazione degli operatori, ai fini del decreto, consente di individuare in campo fiscale un "nuovo oggetto" passibile di tutela cui concedere una serie di agevolazioni giustificate da quelle funzioni di interesse generale, di salvaguardia della coesione sociale, di riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

La proposta di riconoscere all'alloggio sociale un regime fiscale agevolato che affronti sia l'imposizione diretta che indiretta avente lo scopo finale di diminuire il notevole carico fiscale, ora in tutto uguale a quello che grava sull'edilizia privata a destinazione abitativa, consentirebbe alle ALER e a tutti i soggetti comprese le nuove figure dei Fondi operanti nel social housing per la parte relativa alla realizzazione degli alloggi sociali che operano nell'edilizia residenziale sociale di usufruire della diminuzione del costo fiscale che oggi impropriamente grava sulle attività gestionali degli Enti e degli altri operatori e che, in ultima istanza, si riversa di fatto sugli utilizzatori di alloggi sociali in quanto, comunque, i soggetti gestori, devono coprire con gli affitti tutte le spese sostenute, compresa la fiscalità nazionale e locale.

Una proposta in tal senso di sicuro interesse sarebbe la defiscalizzazione degli investimenti destinati alla creazione e al recupero di edilizia sociale, a similitudine della legge Tremonti allora destinata a favorire l'occupazione di nuovi soggetti. Quella positiva esperienza ci induce a ritenere che una defiscalizzazione, in tutto o in parte, delle risorse finanziarie destinate dagli enti gestori di edilizia residenziale sociale alla creazione di disponibilità di alloggi, sviluppi un reimpiego delle stesse anche per favorire altre forme di sostegno nelle politiche della casa attraverso la riqualificazione di aree e immobili ove vi sia carenza di aree edificabili.

I campi di intervento a favore degli operatori di edilizia residenziale sociale:

Sarebbe opportuno intervenire:

- > Sulle aliquote **IVA** per le transazioni relative alla costruzione e all'acquisizione di fabbricati da destinare all'ERS, come anche per l'esecuzione delle opere di manutenzione e la relativa fornitura di beni e servizi;
- > Sull'imponibile ai fini **IRES** sia nella determinazione del reddito sia sul fronte della classificazione dei proventi di natura immobiliare, nonché sulla deducibilità delle svalutazioni dei crediti e degli accantonamenti per rischi in considerazione della peculiarità del settore;
- > Sull'**IMU**, chiedendo l'esenzione totale dall'imposta con riferimento all'alloggio sociale come definito dal D.M. 22/4/2008. Proposta da inserire nella prevista Legge di revisione dell'IMU che il Governo si è impegnato a presentare entro il 31 agosto 2013, garantendo, in ogni caso, gli equilibri di finanza pubblica degli enti territoriali.

I campi di intervento a favore degli "utenti" dell'edilizia residenziale sociale:

Sarebbe opportuno intervenire:

- > Sulle aliquote **IVA** applicate sugli acquisti da parte degli enti gestori dei servizi che sono riaddebitati agli utenti (ad esempio per il riscaldamento, le pulizie delle parti comuni, la manutenzione del verde comune) degli immobili di edilizia residenziale sociale poiché, in ultima istanza gravano sui loro bilanci familiari.
- > Sull'**Imposta di Registro** assolta sui contratti di locazione, stipulati a seguito delle assegnazioni di alloggi edilizia residenziale sociale, prevedendo il pagamento *una tantum* dell'imposta sull'intero periodo di durata contrattuale ed un'esclusione dall'imposta in caso di risoluzione contrattuale.

Proposte di intervento per una revisione armonica del regime fiscale a favore dei soggetti realizzatori/gestori degli alloggi sociali

IRES - Imposta sul reddito delle società (DPR 22 dicembre 1996 n. 917)

1. Considerazioni generali

L'imposta è determinata nei soggetti che debbono applicare le norme sul reddito d'impresa e cioè società private, IACP/Aziende e cooperative, - le ONLUS invece dichiarano soli i redditi fondiari - applicando l'aliquota dovuta al reddito complessivo netto. Il reddito netto è però soggetto a pesanti variazioni che il legislatore fiscale impone; la più significativa è riferita ai proventi di natura immobiliare (i canoni di locazione). Secondo la norma infatti il reddito imponibile è determinato in misura pari a quella del canone di locazione ridotto forfetariamente del 15% (per i canoni in regime legale di determinazione ex art. 185, comma 2 TUIR), ovvero a' sensi art.90 per gli altri canoni compresi quelli inferiori ai limiti di cui all'art.2, comma 3, L. 431/98 e quindi rientranti nella definizione di edilizia sociale con conseguente indeducibilità dei costi relativi a tali beni immobili; detti costi di amministrazione e di manutenzione, superano largamente l'abbattimento forfetario del 15%.

I canoni di locazione applicati dagli IACP ed enti trasformati sono determinati sulla scorta di specifiche legislazioni regionali che hanno lo scopo di favorire gli utenti di ERP consentendo l'applicazione di canoni alquanto inferiori ai canoni di mercato, pari mediamente ad 1/3 - 1/4 nelle zone metropolitane.

Poiché i costi di sola manutenzione sono comunque gli stessi indipendentemente dal regime di locazione del fabbricato, risulta che l'agevolazione dell'abbattimento del 15% di fatto si riduce in valore assoluto al 3,75-5% dei canoni riferiti a quelli di mercato.

In effetti gli IACP/enti trasformati destinano mediamente per la sola manutenzione ordinaria una quota pari al 60% dei canoni stessi. A questo poi si aggiungano gli altri oneri di gestione diretta, oneri superiori a quelli sostenuti da proprietario persona fisica o giuridica in quanto sono gravati di spese aventi destinazione sociale non riconoscibili nelle altre gestioni.

Sarebbe opportuno individuare un regime fiscale differenziato ai fini della determinazione del reddito che riconosca le specificità degli IACP ed enti trasformati, differenziandoli rispetto alle società immobiliari operanti sul mercato privato.

2. La proposta

Si propone di calcolare l'IRES determinando l'imponibile fiscale sugli alloggi di edilizia residenziale sociale così come definiti dal D.M. 22.04.2008 in base al confronto tra costi e ricavi effettivamente rilevati, ciò consentirebbe di evitare un'imposizione fiscale basata su redditi meramente figurativi e di considerare nella determinazione dell'imponibile fiscale quei costi che attualmente non sono oggetto di deducibilità in ragione del fatto che i criteri di tassazione catastali consentono la deduzione forfetaria del 15% del canone a titolo di costi sostenuti. A causa del limitato canone di locazione applicato per l'edilizia sociale, la deduzione forfetaria risulta di fatto irrisoria e tale da non compensare i costi sostenuti per la gestione e la manutenzione di tali alloggi.

Si aggiunga che i costi effettivi degli operatori dell'edilizia sociale (attualmente

dell'Edilizia Residenziale Pubblica e quindi delle ALER) sono ampiamente superiori a quelli delle immobiliari di gestione private in quanto devono esservi uffici in grado di rispettare le normative regionali in materia di edilizia residenziale pubblica, in ordine sia all'assegnazione che alla successiva gestione dei contratti di locazione.

La norma proposta consentirebbe di calcolare il reddito imponibile dei soggetti gestori di alloggi sociali in base all'effettivo risultato di bilancio senza che l'onere fiscale sia influenzato dall'imposizione fittizia sui costi indeducibili (correlati alla concessione della detrazione forfetaria del 15% del canone di locazione).

Con il secondo intervento si propone la deducibilità dall'imponibile IRES di svalutazioni e di accantonamenti per rischi su crediti imputati a bilancio in misura superiore a quanto previsto dall'art. 106 del TUIR. La disposizione consentirebbe agli operatori di edilizia residenziale sociale di portare in deduzione ai fini IRES i rilevanti accantonamenti per rischi su crediti cui sono soggetti in relazione alla elevata morosità degli assegnatari con scarso reddito e dell'elevato tasso di occupazione abusiva che comporta comunque di rilevare in bilancio crediti di non facile riscossione; tali crediti per essere passati a perdita (e recuperati dal punto di vista fiscale) devono avere requisiti di irrecuperabilità certa e documentata. La norma consentirebbe di anticipare la deduzione di componenti negativi.

3) Gli emendamenti suggeriti

Per l'imponibile IRES dei proventi di natura immobiliare

All'articolo 185 del DPR 22.12.1986 n. 917 è aggiunto, dopo il comma 2, il seguente comma:

"2 bis) Per i soggetti che effettuano le locazioni di alloggi di edilizia sociale di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22.04.2008, in deroga all'art. 37 e all'art. 90, il reddito d'impresa è determinato secondo le disposizioni del Capo VI"

All'articolo 90 del DPR 22.12.1986 n. 917 è aggiunto, dopo il comma 2, è aggiunto il seguente comma 3:

"3) I redditi degli alloggi di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22.04.2008 sono determinati a' sensi art. 185, comma 2-bis"

Dopo il comma 1 dell'art. 106 del D.P.R. 22/12/1986 n. 917 e s.m.i. è aggiunto il seguente comma 1bis): *"Limitatamente ai crediti locativi relativi agli immobili gestiti dai soggetti che effettuano le locazioni di alloggi di edilizia sociale di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22.04.2008, la percentuale dello 0,5 di cui al precedente comma 1, è elevata al 5 per cento. La deduzione non è più ammessa quando l'ammontare complessivo di svalutazioni e accantonamenti ha raggiunto il 50% del valore nominale dei crediti locativi."*

IVA - Imposta sul valore aggiunto (DPR 26 ottobre 1972 n. 663)

1. Considerazioni generali

L'imposta grava sull'edilizia sociale in modo sostanzialmente identico a quello previsto per l'edilizia privata a destinazione abitativa, riducendo sensibilmente in tal modo la portata dei già esigui finanziamenti per la realizzazione o manutenzione delle case destinate ai meno abbienti. Le caratteristiche degli ex IACP non consentono che un

recupero pro-rata molto modesto, per cui l'IVA viene ad essere sostanzialmente un costo, alla stregua di quanto avviene per i consumatori finali. Anche l'acquisto di immobili da ristrutturare, la successiva ristrutturazione e la manutenzione non godono di agevolazioni, come pure la gestione dei servizi che gravano su un'utenza debole e senza agevolazioni di sorta.

Inoltre la normativa di cui al D.L. 1/2012 dovrebbe essere revisionata applicando l'IVA al 4% agli alloggi di cui al D.M. 22.04.2008 senza la necessità dell'esercizio di un'opzione in tal senso. L'applicazione dell'aliquota ridotta al 4% risulterebbe maggiormente accettata socialmente, determinando un tenue aggravio del canone ad inquilini di fasce reddituali disagiate, ma consentendo al contempo un recupero di risorse assai significativo per il sistema dell'ERP.

Tale dispositivo consentirebbe inoltre agli inquilini di pagare un'IVA ridotta dal 10% o dal 21% attuale al 4% sui servizi a rimborso rifatturati dalle ALER per spese condominiali quali il calore, ecc. dal momento che la prestazione accessoria (ex art. 12, D.P.R. 633/1972) segue il trattamento fiscale dell'operazione principale.

2. La proposta

Si propone di introdurre l'agevolazione dell'aliquota Iva 4% alle seguenti fattispecie:

- a) costruzioni di nuovi fabbricati interamente ad uso abitativo effettuate dai soggetti che realizzano alloggi di edilizia residenziale sociale secondo la definizione del citato D.M. del 22.04.2008;
- b) costruzione di nuovi fabbricati di edilizia residenziale sociale ad uso abitativo e non abitativo. Le superfici delle parti non abitative devono avere una incidenza percentuale rispetto alle superfici abitative non superiori a quelle previste dalla cosiddetta Legge "Tupini" e cioè case non di lusso (D.M. 2.8.1969) che abbiano **almeno il 50%** della superficie totale "fuori terra" adibita ad **abitazioni** e **non più del 25%** destinato a superficie commerciale (L. 6.10.1962, n. 1493 e L. 2.12.1967, n. 1212) e che siano costruite in conformità alla licenza edilizia;
- c) acquisizione di fabbricati da ristrutturare e da destinare all'edilizia residenziale sociale
- d) esecuzione di opere in fabbricati e in alloggi di edilizia residenziale sociale:
 - a. manutenzione ordinaria,
 - b. straordinaria,
 - c. restauro e risanamento conservativo,
 - d. ristrutturazione edilizia,
 - e. ristrutturazione urbanistica.

Il primo intervento di riduzione dell'Iva sulla costruzioni di immobili di edilizia residenziale sociale è volto a favorire interventi costruttivi per sopperire alla domanda di alloggi sociali.

Si equiparerebbe in tal modo l'aliquota Iva per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale sociale a quella già oggi prevista per la costruzione di immobili di cui all'articolo 13 della legge 408/1949 da parte di soggetti che costruiscono per la successiva rivendita e da parte cooperative (anche a proprietà indivisa) e loro consorzi (vedasi n. 39 della Tabella A parte II allegata al DPR 633/72 che recita:

"...39) prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto relativi alla costruzione dei fabbricati di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni, effettuate nei confronti di soggetti che svolgono l'attività di costruzione di immobili per la successiva vendita, ivi comprese le cooperative edilizie e loro consorzi, anche se a proprietà indivisa, o di soggetti per i quali ricorrono le condizioni richiamate nel numero 21), nonché alla realizzazione delle costruzioni rurali di cui al numero 21 bis);")

Il secondo intervento è volto a consentire ai soggetti che acquisiscono immobili da ristrutturare e li destinano alle finalità dell'edilizia residenziale sociale, indipendentemente dal tipo di immobile acquisito (si evidenzia che l'acquisto di un immobile strumentale ceduto da un'impresa - edifici classificati nelle categorie catastali diverse dalle abitazioni - sconta l'aliquota Iva del 21% - del 10% quando le unità immobiliari fanno parte di un edificio con le caratteristiche della legge Tupini -). Ciò consentirebbe la riqualificazione di aree e immobili ove vi sia carenza di aree edificabili da destinare all'edilizia residenziale sociale.

Il terzo intervento è correlato alla necessità di effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli stabili di edilizia sociale. Gli Enti gestori devono affrontare ingenti spese di manutenzione del patrimonio di edilizia sociale in relazione alla vetustà dello stesso (quartieri "storici"), alla non rispondenza dello stesso alle norme dei regolamenti edilizi (unità immobiliari non assegnabili in quanto di superficie inferiore al minimo previsto per la loro abitabilità) e alle norme sulla sicurezza (dlgs 81/08), nonché agli interventi di recupero urbano che i Comuni e le Regioni approvano per la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale sociale destinato ai meno abbienti (esempio: i criteri di costruzione di interi quartieri slegati dal contesto cittadino hanno causato una "ghettizzazione" e un fenomeno di disagio sociale che si sta cercando di attenuare tramite progetti che prevedono l'inserimento in quartieri popolari di maggiori servizi e, di superfici non destinate solo all'edilizia residenziale sociale come centri per anziani e disabili, servizi culturali residenze universitarie).

Non è di secondaria importanza la necessità di continue manutenzioni legate:

1. alla rotazione fisiologica degli inquilini,
2. al fenomeno dell'occupazione abusiva che non è assolutamente riscontrabile in ambiti diversi da quello dell'edilizia residenziale pubblica, ciò comporta una serie di interventi:

- a) preventivi, che consistono nella messa in sicurezza degli alloggi assegnabili (ma anche di quelli non assegnabili),
- b) immediatamente successivi alla scoperta dell'occupazione abusiva, che consistono nel tentativo di recuperare l'alloggio alla disponibilità del proprietario,
- c) successivi al recupero dell'alloggio, che consistono nel riattamento totale/parziale dell'unità immobiliare danneggiata a seguito dell'occupazione.

3. Gli emendamenti suggeriti

(Aliquota Iva del 4%)

Alla tabella A, parte seconda, allegata al DPR 26 ottobre 1972 n. 633 sono aggiunti i seguenti numeri:

"21 - ter) cessione di beni, comprese materie prime e semilavorati, per la realizzazione di alloggi sociali, di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22.04.2008 e alla

realizzazione di fabbricati di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni ed integrazioni, qualora la superficie destinata ad alloggi sia utilizzata per le finalità proprie dell'edilizia residenziale sociale. "

"39-bis) prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto aventi ad oggetto la realizzazione di alloggi sociali, di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22.04.2008 e alla realizzazione di fabbricati di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni ed integrazioni, qualora la superficie destinata ad alloggi sia utilizzata per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale sociale. "

"39-ter) prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto aventi ad oggetto interventi di manutenzione, di cui all'articolo 31, primo comma, lettera a) e b) della legge 5 agosto 1978, n. 457, agli edifici e agli alloggi di edilizia residenziale sociale di cui al n. 21-ter)."

"39-quater) prestazioni di servizi dipendenti da contratto di appalto aventi ad oggetto interventi di recupero, di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, esclusi quelli di cui alla lettera a) e b) del primo comma dello stesso articolo, al fine di realizzare alloggi destinati alle finalità proprie dell'edilizia residenziale sociale. "

Alla Tabella A, parte III allegata al DPR 26 ottobre 1972 n. 633 è apportata la seguente modifica:

"il numero 127- duodecies) è abrogato"

IMU - Imposta Municipale Unica

1. Considerazioni generali.

L'impatto dell'IMU sulle aziende di ERP presenta pesanti ripercussioni sull'operatività di IACP/ALER e specialmente sul livello di manutenzione e conservazione del patrimonio, nonché sulle possibilità di sviluppo e incremento dello stesso mediante nuova costruzione.

2. La proposta

Un regime di totale esenzione dall'IMU consentirebbe a IACP/ALER di vedere assoggettati ad essa i soli immobili ad uso commerciale, salvaguardando *in toto* l'attività locativa sociale svolta, consentendo di non veder gravati da IMU tutti gli alloggi sociali assegnati e non, inclusi i box in quanto pertinenziali.

3. Gli emendamenti suggeriti

Integrazione da apportare all'art. 9, comma 8, D.lgs 14 marzo 2011, n. 23

*"8. Sono esenti dall'imposta municipale propria gli immobili posseduti dallo Stato, nonché' gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, **dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) comunque denominati destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.** Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h), ed i) del citato decreto legislativo n. 504 del 1992. Sono altresì esenti i fabbricati rurali ad uso*

strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere che i fabbricati rurali ad uso strumentale siano assoggettati all'imposta municipale propria nel rispetto del limite delle aliquote definite dall'articolo 13, comma 8, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, ferma restando la facoltà di introdurre esenzioni, detrazioni o deduzioni ai sensi dell'articolo 80 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1972, n. 670, e successive modificazioni.”

ESTENSIONE DEL REQUISITO DI ABITAZIONE PRINCIPALE ALLE UNITÀ ABITATIVE, APPARTENENTI A COOPERATIVE A PROPRIETÀ INDIVISA, DESTINATE A STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE.

L'emendamento proposto vuole evitare l'applicazione dell'IMU a carico degli studenti universitari fuori sede che, ancorché non in possesso della residenza anagrafica, abbiano definito la propria dimora abituale in unità abitative appartenenti a cooperative a proprietà indivisa.

All'articolo 1, comma 1, del Decreto Legge 21 maggio 2013, n. 54 , dopo la lettera b) inserire la seguente:

b-bis) Per le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, destinate a studenti universitari fuori sede, si intende rispettato il requisito della abitazione principale ove l'unità abitativa e relative pertinenze siano adibite a dimora abituale, ancorché non sussista il requisito della residenza anagrafica.

✓ **Equiparazione delle procedure di decadenza ai procedimenti giurisdizionali di convalida di sfratto.**

1. Considerazioni generali e proposta.

Nel mondo dell'e.r.p. generalmente le procedure amministrative di decadenza sortiscono gli stessi effetti di risoluzione del contratto e di accertamento della morosità che sono proprie dei procedimenti giurisdizionali di convalida di sfratto.

Pertanto, è opportuno attribuire ai provvedimenti di decadenza conseguenti a morosità locativa dell'inquilino di alloggi di e.r.p. - purché gli stessi contengano tutti gli elementi per l'accertamento, anche in esito a contraddittorio con l'utenza morosa della morosità locativa e prevedano la risoluzione contrattuale - gli stessi effetti fiscali già riconosciuti ai provvedimenti di convalida di sfratto.

2. L'emendamento suggerito

Dopo il comma 1 dell'art. 26 del D.P.R. 22/12/1986 n. 917 e s.m.i. è aggiunto il seguente comma 1bis): *“Le procedure amministrative di decadenza relative agli alloggi di edilizia*

residenziale sono equiparate alle procedure giurisdizionali di convalida di sfratto ai sensi e per gli effetti del secondo e del terzo periodo del comma precedente purché contengano tutti gli elementi per l'accertamento, anche in esito a contraddittorio con l'utenza morosa, della morosità locativa e prevedano la risoluzione contrattuale.”

✓ **Incremento, per le gestioni e.r.p., della misura dell'accantonamento fiscalmente deducibile per svalutazione crediti locativi.**

1. Considerazioni generali e proposta.

La proposta di incremento è giustificata dall'elevata morosità presente nelle gestioni locative e.r.p., accompagnata da una scarsa redditività dei canoni e dalla presenza di molte occupazioni abusive e consentirebbe di anticipare il momento della deducibilità delle perdite rispetto al momento in cui le stesse saranno, anche fiscalmente, conclamate.

2. L'emendamento suggerito

Dopo il comma 1 dell'art. 106 del D.P.R. 22/12/1986 n. 917 e s.m.i. è aggiunto il seguente comma 1bis): *“Limitatamente ai crediti locativi relativi agli immobili di edilizia residenziale pubblica gestiti dagli enti a ciò preposti, la percentuale dello 0,5 di cui al precedente comma 1, è elevata al 5 per cento. La deduzione non è più ammessa quando l'ammontare complessivo di svalutazioni e accantonamenti ha raggiunto il 50% del valore nominale dei crediti locativi.”*

Intervento a favore degli “utenti” di alloggi sociali

Gli assegnatari di alloggi sociali sono soggetti appartenenti a categorie sociali particolarmente svantaggiate sia in senso strettamente economico, che più in generale nei rapporti familiari e sociali e che comunque “vivono” in situazioni reddituali precarie con difficoltà ad onorare non solo il canone di locazione ma anche i servizi accessori forniti dagli enti gestori, riscaldamento, energia elettrica, gas, etc.

Il riconoscimento di un particolare “regime fiscale agevolato” alla fornitura di beni e servizi a detta utenza contribuirebbe significativamente alla riduzione dell'onere sostenuto.

L'intervento avrebbe l'effetto di ridurre i costi per l'erogazione dei servizi generali per il funzionamento degli immobili:

A prescindere da un effetto finanziario nei confronti dell'ente proprietario di immobili di edilizia residenziale sociale, si potrebbe ottenere una diminuzione dei costi nei confronti degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale sociale in quanto tali costi vengono riaddebitati agli stessi da parte dell'ente proprietario. Poiché gli assegnatari sono le persone meno abbienti che non hanno la possibilità di accedere al mercato privato della casa, la riduzione dei costi di gestione comporterebbe un beneficio immediato nei loro confronti. Infatti i costi sostenuti dagli enti per servizi generali da fornire agli assegnatari (*fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento dell'aria, nonché prestazioni di servizi relative alla pulizia delle parti comuni allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni*) sono un accessorio del canone di locazione.

L'applicazione dell'IVA al 4% sui canoni di locazione sopra delineata consentirebbe il superamento di tale incidenza.

3. Gli emendamenti suggeriti

(Aliquota Iva del 4%)

Alla tabella A, parte seconda, allegata al DPR 26 ottobre 1972 n. 633 è aggiunto il seguente numero:

“39-quinquies), fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento dell'aria, nonché prestazioni di servizi relative alla pulizia delle parti comuni allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni agli edifici di cui al n. 21- ter).”

Imposta di Registro - (DPR 26 aprile 1986 n. 131)

1. Considerazioni generali.

Attualmente l'imposta di registro assolta sui contratti di locazione, stipulati a seguito delle assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale sociale, grava sugli inquilini al 50%. Poiché per i soggetti che percepiscono redditi minimi (l'inserimento nella prima fascia della delibera CIPE comporta il pagamento di un canone irrisorio rispetto al canone di mercato) l'importo dell'imposta di registro da corrispondere da parte dell'inquilino può superare l'importo annuo del canone di locazione. Inoltre l'importo minimo da corrispondere all'atto della stipula del contratto è pari a € 67,00 e dopo un anno è necessario procedere al versamento del 2% del canone annuo.

2. La proposta

Determinazione dell'imposta relativa alla stipula dei contratti di locazione per gli alloggi sociali in misura fissa.

3. Gli emendamenti suggeriti

Alle note dell'articolo 5 della Tariffa, parte prima, allegata al DPR. 26 aprile 1986, n. 131 è aggiunta la seguente:

"II-ter) Per i contratti di locazione di alloggi sociali di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22.04.2008 , l' imposta è dovuta nella misura minima indipendentemente dalla durata del contratto.

Programmazione regionale e facoltà dei Comuni di destinare quota delle entrate proprie alle politiche abitative

1. Considerazioni generali.

Considerata l'ampia competenza regionale in materia, conseguente alla modifica del Titolo V della Costituzione, le Regioni, avendo cognizione delle risorse comunali vincolate all'edilizia sociale (con la trasmissione alla Regione delle deliberazioni comunali), vengono agevolate nell'elaborazione delle politiche abitative. Inoltre viene stimolato un più stretto raccordo con le realtà locali.

Naturalmente tale proposta non intende restringere alle risorse così vincolate la dotazione finanziaria che i Comuni finalizzano all'edilizia sociale. I Comuni continuano ad avere ampia autonomia nel canalizzare l'ammontare complessivo delle loro entrate, secondo le necessità del loro territorio.

Qui si è voluto semplicemente anticipare al momento della fissazione dell'addizionale Irpef il vincolo di spesa, collegato ad una ricognizione del fabbisogno comunale e con carattere di certezza della disponibilità per l'anno di competenza (non modificabile con le possibili variazioni di bilancio nel corso dell'anno).

2. Gli emendamenti suggeriti per l'IRPEF

All'art. 1. del D.lgs n. 360/98 è aggiunto il comma 3 ter:

3ter) Con il medesimo regolamento di cui al comma 3, il Comune può vincolare il gettito di parte dell'aliquota alle politiche di sostegno all'offerta o alla domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

La decisione deve essere motivata sulla base della quantificazione del fabbisogno comunale esistente nel proprio territorio.

La delibera di approvazione del regolamento e l'individuazione del capitolo di Bilancio con lo stanziamento vincolato, sono trasmesse alla Regione, che ne tiene conto nella propria programmazione di settore."

Roma, 13 giugno 2013