



COMUNICATO STAMPA

LE 6 PROPOSTE DEL NOTARIATO PER IL RILANCIO DEL SETTORE IMMOBILIARE

Roma, 22 novembre 2013 - Il Consiglio Nazionale del Notariato ha presentato oggi, nell'ambito del 48° Congresso Nazionale del Notariato, sei proposte di legge per il rilancio del settore immobiliare e la ripresa economica del Paese: l'introduzione di una disciplina civilistica e tributaria specifica per il "rent to buy"; la possibilità di cartolarizzare i crediti derivanti dai contratti di vendita a rate con riserva di proprietà; la riduzione del carico fiscale dell'ipoteca legale a garanzia di dilazioni di pagamento del prezzo delle compravendite; la riduzione della tassazione dei canoni di locazione per gli immobili rimasti invenduti; l'esenzione dalle imposte indirette e dagli oneri di urbanizzazione delle dismissioni di beni immobili pubblici strumentali; una soluzione normativa al problema relativo alla tassazione di registro proporzionale per il contratto preliminare.

"Il patrimonio immobiliare residenziale italiano ammonta a 6.355 miliardi di euro pari a 4.2 volte il PIL e 3 volte il debito pubblico nazionale, si tratta di una significativa porzione della ricchezza e del reddito nazionale che può essere un motore importante per la crescita economica del Paese – spiega **Maurizio D'Errico**, Presidente del Consiglio Nazionale del Notariato – per questo il Notariato vuole contribuire al rilancio del mercato immobiliare attraverso riforme che possano da una parte aiutare i cittadini a comprare casa e dall'altra le imprese-costruttrici a far ripartire la propria attività limitando l'invenduto".

Il Notariato prosegue nel percorso iniziato nel 2011 al Congresso di Torino e continuato nel 2012 con il Congresso di Napoli, mettendo a punto, anche quest'anno, proposte concrete, che rispondono alle più moderne esigenze della società, senza pregiudicare la certezza e la sicurezza dei rapporti giuridici.

La prima proposta riguarda l'introduzione nel nostro ordinamento di una disciplina dei "contratti di godimento in funzione della successiva vendita di immobili" meglio noti come "rent to buy". Si tratta, nella sostanza, di dare disciplina civilistica e tributaria adeguata ad una serie di fattispecie contrattuali, oggi prive di regolamentazione specifica, che nella pratica si presentano in modi diversi e che possono contribuire a fare incontrare - in modo sicuro - domanda ed offerta di abitazioni in un momento come quello attuale, caratterizzato da una consistente quantità di immobili invenduti a fronte di una richiesta che si scontra con la carenza di liquidità e la difficoltà di accesso al credito. La tutela civilistica si esplica nei confronti sia dell'acquirente sia del venditore fin dalla fase di godimento, rispetto al rischio di reciproco inadempimento degli obblighi relativi al futuro trasferimento di proprietà, quella tributaria prevede incentivi anche sul piano fiscale attraverso un meccanismo di recupero dei tributi già assolti **durante la fase di godimento**, limitatamente ai canoni imputati in tutto o in parte al corrispettivo dovuto per la successiva compravendita.

La seconda proposta riguarda **l'attribuzione al venditore**, nel contratto di vendita a rate con riserva di proprietà (nella quale il passaggio di proprietà è legato al saldo del prezzo), **della facoltà di cedere ad una banca il credito relativo al pagamento delle rate**. A sua volta la banca potrà cedere il credito nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione.



La terza proposta consiste nella **riduzione del carico fiscale dell'ipoteca legale a garanzia di dilazioni di pagamento del prezzo delle compravendite**. Data la contrazione del mercato creditizio, spesso i venditori sono disposti ad accettare il rischio di concedere una dilazione nel pagamento del prezzo all'acquirente a fronte di adeguate garanzie. Una di queste è l'iscrizione dell'ipoteca legale, inutilizzata a causa del suo costo elevato.

La quarta proposta prevede la **riduzione della tassazione dei canoni di locazione per gli immobili destinati alla vendita, rimasti invenduti e temporaneamente locati** per consentire alle imprese costruttrici di far fronte alle spese di gestione.

Con la quinta si vuole introdurre l'**esenzione dalle imposte indirette e dagli oneri di urbanizzazione delle dismissioni di beni immobili pubblici strumentali**, per dare maggiore slancio e incisività alle politiche di dismissione di beni pubblici finalizzate alla riduzione del debito pubblico, nonché in generale al riordino, alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Infine, la sesta e ultima proposta prevede una **soluzione al problema** relativo alla **tassazione di registro proporzionale per il contratto preliminare**, che al fine di consentire una piena detrazione in sede di definitivo non possa eccedere quanto sarà dovuto al momento della vendita. La proposta è finalizzata a risolvere un problema che oggi, oltre a creare contenzioso, contribuisce ad accrescere i fenomeni di occultazione dei contratti preliminari conclusi con scrittura privata.

Per ulteriori informazioni:

Ufficio Relazioni con i Media - Consiglio Nazionale del Notariato

Chiara Cinti 06/36209244; 346/3808202 - ccinti@notariato.it

Silvia Scafati 06/36209251 - 348/7267921 - sscafati@notariato.it