



DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori FABBRI, TOMASELLI, SANGALLI, ALBANO, ASTORRE, BERTUZZI, CALEO, CANTINI, CIRINNÀ, COLLINA, D’ADDA, DALLA ZUANNA, DI GIORGI, Stefano ESPOSITO, FEDELI, Elena FERRARA, FISSORE, FORNARO, GRANAIOLA, GUERRIERI PALEOTTI, LUCHERINI, MARGIOTTA, Mauro Maria MARINO, MATTESINI, MORGONI, MOSCARDELLI, ORRÙ, PEZZOPANE, SCALIA, SOLLO, SPILABOTTE, VACCARI e VERDUCCI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 APRILE 2014

Agevolazioni in favore dei giovani per l’acquisto dell’abitazione mediante lo strumento della locazione finanziaria

ONOREVOLI SENATORI. – Il presente disegno di legge nasce dall'esigenza di affrontare la problematica dell'acquisto dell'abitazione di residenza da parte dei giovani, ad oggi per varie ragioni particolarmente difficile, e di contribuire contemporaneamente al rilancio del mercato dell'edilizia che si trova ad affrontare, dopo un lungo periodo di crescita, una situazione di grande difficoltà, in parte determinata dalla crisi economica e finanziaria che ha colpito il Paese nel corso degli ultimi sei anni.

Le difficoltà delle giovani generazioni ad acquistare un'abitazione di proprietà dipende da due fattori fondamentali.

La prima riguarda la situazione delle imprese e del mercato del lavoro, che oggi non sono in grado di garantire occupazione e reddito ai giovani. La situazione del mercato del lavoro registra nel nostro Paese dati drammatici: il tasso di disoccupazione si è attestato a fine 2013 al 12,7 per cento, (3.293.000 disoccupati) in aumento di 1,1 punti percentuali rispetto all'anno precedente e di 5,1 punti percentuali rispetto al dato registrato nel 2008. Per il 2014 è previsto un ulteriore aumento del tasso di disoccupazione che a fine anno dovrebbe raggiungere il 12,8 per cento della forza lavoro. In tale ambito, fra i giovani tra quindici e ventiquattro anni il tasso di disoccupazione raggiunge in media il 43,5 per cento, con picco del 55,3 per cento nel mezzogiorno. A gennaio 2014, solo 937.000 giovani fra quindici e ventiquattro anni risultano occupati, mentre i disoccupati sono 690.000 e gli inattivi 4.372.000. In sostanza gran parte dei giovani è senza redditi da lavoro, e quindi non è in grado di affrontare gli ingenti costi legati all'acquisto di un'abitazione di proprietà.

La seconda riguarda la stretta creditizia in atto e le accresciute garanzie richieste dagli istituti di credito a chi intende richiedere un mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione di residenza. Difficoltà che diventano insormontabili per molti giovani.

Dal lato delle imprese del settore delle costruzioni, il quadro presenta analoghe difficoltà, pur rappresentando ancora una parte fondamentale per l'economia italiana sia in termini economici che occupazionali.

Alla fine del 2013, infatti, le imprese delle costruzioni sono 875.598 (14,4 per cento del totale delle imprese italiane) e di queste 552.460 (il 63 per cento dell'intero settore) sono imprese artigiane. Gli occupati del settore sono 1.591.000 (7,1 per cento dell'occupazione complessiva) e di questi il 59,6 per cento sono dipendenti (dato di gran lunga inferiore rispetto a quello medio nazionale 75,3 per cento). La ricchezza creata dal settore delle costruzioni ammonta a 78,5 miliardi di euro, ovvero al 5,6 per cento del valore aggiunto totale.

Tuttavia, tra i vari settori di attività economica, quello delle costruzioni ha sofferto in assoluto di più l'ondata recessiva che ha investito l'Italia negli ultimi sei anni.

Basti dire che, tra il 2007 (ultimo anno prima della recessione) e il 2013 la ricchezza prodotta (valore aggiunto) dal settore è diminuita del 26,7 per cento. Si tratta in assoluto della contrazione in assoluto più marcata (circa tre volte quella registrata dall'intero prodotto interno lordo, -8,5 per cento). Di fatto tra il 2007 e 2013 è andato perso un quarto della dimensione economica del settore prima della crisi. Inoltre, mentre tra il 2010 e il 2011 sia l'industria in senso stretto che i servizi erano riusciti a tornare

in un sentiero di crescita dopo il crollo del biennio 2008-2009, le costruzioni sono l'unico settore ad avere registrato una caduta ininterrotta in tutto il periodo 2007-2013. Al crollo del valore aggiunto è corrisposta una diminuzione altrettanto drammatica degli investimenti del settore (-28,7 per cento) che è la più pronunciata tra le diverse tipologie di beni. Quello delle costruzioni è il settore che ha pagato il prezzo più alto anche in termini di occupazione. E nonostante il prolungato stato di crisi, questo è accaduto anche nel corso dell'ultimo anno. Tra il 2012-2013 l'occupazione del settore delle costruzioni si è ridotta del 9,3 per cento contro il -2,1 per cento registrato dall'economia italiana nel complesso. Il calo dell'occupazione ha colpito più la componente dipendente (-11,6 per cento) di quella indipendente (-5,5 per cento). Si tratta di un dato drammatico che differenzia le costruzioni rispetto alla media nazionale nella quale si riscontra un calo dell'occupazione dipendente meno pronunciata rispetto a quella indipendente (-1,9 per cento contro -2,5 per cento). La diminuzione dell'occupazione ha riguardato tutti i territori ma è stata particolarmente acuta nelle regioni meridionali, dove il calo degli occupati è stato pari al -13,1 per cento (contro il -5,7 per cento del centro Italia e il -8,5 per cento a nord).

In conseguenza del lungo periodo di crisi economica, le imprese di costruzione si trovano oggi ad affrontare un problema mai sperimentato in passato, ovvero il problema dell'invenduto. Molti immobili risultano nel patrimonio delle imprese che le hanno costruite, con conseguenti oneri di manutenzione e di deprezzamento degli stessi.

In sostanza, a fronte delle difficoltà dei giovani di acquistare un'abitazione di residenza, accentuate dall'andamento del mercato del lavoro e dalla stretta creditizia in atto, e delle difficoltà di vendita degli immobili, con il disegno di legge si propongono una serie di agevolazioni fiscali finalizzate a favorire l'utilizzo dello strumento

della locazione finanziaria per l'acquisto da parte dei giovani dell'abitazione principale di residenza.

Rispetto al mutuo ipotecario, infatti, lo strumento della locazione finanziaria, pur richiedendo al soggetto interessato una provvista iniziale di gran lunga inferiore e minori garanzie fedeliussorie, sconta attualmente maggiori oneri per interessi sul canone periodico e minori agevolazioni fiscali e per tali ragioni non appetibile dal mercato.

Le agevolazioni proposte con il disegno di legge, diminuendo i fattori di svantaggio della locazione finanziaria rispetto al mutuo ipotecario, possono rappresentare un valido ed innovativo strumento di riferimento per l'acquisto dell'abitazione principale da parte dei giovani.

Nel merito, l'articolo 1 stabilisce le finalità del disegno di legge, ovvero quello di favorire l'accesso all'abitazione di residenza, giovani di età inferiore a trentacinque anni attraverso l'utilizzo dello strumento della locazione finanziaria. Con la stipula del contratto di locazione finanziaria, il concedente (ovvero la società di *leasing*), si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore (ovvero il giovane al di sotto dei trentacinque anni e con reddito non superiore a 55.000 euro), che lo riceve in uso per un tempo determinato a fronte di un corrispettivo periodico che tenga conto del costo di acquisto o dei costi di realizzazione sostenuti dal concedente. Alla scadenza del contratto, l'utilizzatore può acquistare la proprietà del bene pagando il prezzo contrattualmente previsto, o richiedere al concedente il rinnovo del contratto di locazione finanziaria, con la definizione del nuovo corrispettivo periodico, della durata e del prezzo di acquisto del bene a fronte dell'esercizio dell'opzione finale. Ai fini del pagamento del prezzo di acquisto contrattualmente previsto, l'utilizzatore può ricorrere anche alla stipula di un mutuo ipotecario. Se nel corso del contratto, l'utilizzatore in-

tenda adibire ad abitazione di residenza un immobile diverso da quello in uso, può concordare con il concedente un nuovo contratto di locazione finanziaria in sostituzione di quello già sottoscritto.

L'articolo 2, disciplina gli obblighi contrattuali tra le parti. In particolare, si prevede che, salvo patto contrario, il concedente non risponde nei confronti dell'utilizzatore dell'inadempimento dei soggetti con i quali ha contrattato l'acquisto o la costruzione dell'immobile in conformità alle indicazioni dell'utilizzatore stesso, che ha azione diretta contro gli stessi. L'utilizzatore può sospendere il pagamento del corrispettivo periodico, per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi nel corso dell'esecuzione del contratto medesimo esclusivamente all'accadimento di almeno uno dei seguenti eventi, intervenuti successivamente alla stipula del contratto:

- cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa;

- cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'articolo 409, primo comma, numero 3), del codice di procedura civile, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa.

Al termine della sospensione, il pagamento dei corrispettivi periodici riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo. La sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria né appli-

cazione interessi ed avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto, oltre alla immediata restituzione del bene, a trattenere le somme riscosse ed a pretendere il pagamento a titolo d'indennizzo di un importo pari ai corrispettivi dovuti fino al momento della risoluzione, o fino alla data della riconsegna, fatto salvo il risarcimento del danno. Per il rilascio dell'immobile il concedente può agire con il procedimento per convalida di sfratto di cui al libro IV, titolo I, capo II del codice di procedura civile. Per gli ulteriori obblighi contrattuali si applicano, salvo patto contrario, le disposizioni contenute nel codice del consumo di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206.

L'articolo 3, definisce le agevolazioni fiscali in favore dei giovani per l'acquisto dell'abitazione di residenza mediante lo strumento della locazione finanziaria, ritenute necessarie per promuovere un utilizzo maggiormente diffuso dello strumento. In particolare, si introduce all'articolo 15 del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), una detrazione, in favore di giovani di età non superiore a trentacinque anni e con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro, pari al 19 per cento delle spese sostenute per i canoni, e i relativi oneri accessori, derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliare, per un importo non superiore a 15.000 euro annui. Inoltre, per favorire l'esercizio dell'opzione finale di acquisto dell'immobile, viene inserita, sempre all'articolo 15 del TUIR, una detrazione del 19 per cento relativa al costo di acquisto del bene a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a 20.000 euro.

Per una più ampia diffusione dello strumento della locazione finanziaria, inoltre, è previsto che le predette agevolazioni si applichino in misura ridotta del 50 per cento, anche nei confronti di soggetti con età supe-

riore a trentacinque anni di età, purché privi di abitazione principale e con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto.

L'articolo 4, reca una serie di agevolazioni fiscali in favore dei soggetti concedenti e delle imprese operanti nel settore dell'edilizia. In particolare, si stabilisce che alle cessioni di immobili, anche da costruire derivanti da contratti di locazione finanziaria oggetto del disegno di legge, effettuate nei confronti del soggetto concedente, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa. La medesima agevolazione è riconosciuta alle cessioni effettuate nel caso di immobile rivincente da contratti di locazione finanziaria per inadempienza dell'utilizzatore.

Inoltre, per favorire la vendita di immobili con classificazione energetica A, ovvero di immobili di recente costruzione e inventati, viene riconosciuto all'utilizzatore, a fronte dell'esercizio dell'opzione finale di acquisto, un credito d'imposta pari al 5 per cento del costo di acquisto dell'immobile con classificazione energetica A o del 2 per cento del costo di acquisto dell'immobile con classificazione energetica B.

Alle imprese operanti nel settore dell'edilizia che effettuano interventi di ristrutturazione straordinaria di immobili di proprietà, è riconosciuto, in caso di conseguimento dei requisiti antisismici e di classificazione energetica A o B dell'immobile ristrutturato e di destinazione delle unità abitative del-

l'immobile alla stipula dei contratti di locazione finanziaria, un credito d'imposta pari, rispettivamente al 5 per cento o al 2 per cento delle spese sostenute per la ristrutturazione o ricostruzione.

L'articolo 5, infine, reca la copertura finanziaria del provvedimento, che nei primi anni di funzionamento è stimata nell'ordine di 5 milioni di euro per l'anno 2015, in 12,5 milioni di euro per l'anno 2016 e in 25 milioni di euro per l'anno 2017.

In conclusione, con il disegno di legge si intende dare sostanza ad uno strumento oggi presente ma non utilizzato perché privo di benefici equiparabili al mutuo ipotecario. I soggetti destinatari del beneficio sono i giovani sotto i trentacinque anni e con un reddito massimo di 55.000 euro, per i quali acquistare un immobile è allo stato impossibile, complice anche un atteggiamento di grande cautela del sistema bancario. Altresì è importante provare a superare le difficoltà attuali del sistema bancario, i cui problemi legati alle troppe sofferenze ricadono inevitabilmente sulle spalle di chi cerca di fare impresa e sulle famiglie. Le imprese, appunto, non solo del settore costruzioni, ma dell'impiantistica nonché di produzione potranno in questo modo avere uno strumento in più per provare a rilanciarsi sul mercato dopo anni di grandi difficoltà.

Per i motivi esposti, si auspica un esame ed un'approvazione in tempi rapidi del presente disegno di legge.

DISEGNO DI LEGGE
—

Art. 1.

(Oggetto)

1. La presente legge, al fine di favorire l'accesso all'abitazione di residenza, disciplina le modalità per la concessione in favore di giovani di età inferiore a trentacinque anni di agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione principale mediante lo strumento della locazione finanziaria.

2. Con il contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale di giovani di età inferiore a trentacinque anni, il concedente si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che lo riceve in uso, assumendosene tutti i rischi, anche di perimento, per un tempo determinato, dietro pagamento di un corrispettivo periodico che tenga conto del costo di acquisto o dei costi di realizzazione sostenuti dal concedente, della durata e del prezzo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, al netto delle imposte, contrattualmente previsti.

3. Alla scadenza del contratto di cui al comma 2, l'utilizzatore può acquistare la proprietà del bene pagando il prezzo contrattualmente previsto, o richiedere al concedente il rinnovo del contratto di locazione finanziaria, con la definizione del nuovo corrispettivo periodico, della durata e del prezzo di acquisto del bene a fronte dell'esercizio dell'opzione finale.

4. Ai fini del pagamento del prezzo di acquisto contrattualmente previsto di cui al comma 3, l'utilizzatore può ricorrere alla stipula di un mutuo ipotecario.

5. L'utilizzatore qualora intenda adibire ad abitazione di residenza un immobile di-

verso da quello di cui al comma 1, può concordare con il concedente un nuovo contratto di locazione finanziaria in sostituzione di quello già sottoscritto, dietro pagamento di un nuovo corrispettivo periodico che tenga conto del costo di acquisto o dei costi di realizzazione sostenuti dal concedente, dei canoni già versati dall'utilizzatore in relazione al precedente contratto di locazione finanziaria, della durata del nuovo contratto e del prezzo di acquisto dell'immobile a fronte dell'esercizio dell'opzione finale contrattualmente prevista.

Art. 2.

(Obblighi contrattuali)

1. Salvo patto contrario, il concedente non risponde nei confronti dell'utilizzatore dell'inadempimento dei soggetti con i quali ha contrattato l'acquisto o la costruzione dell'immobile in conformità alle indicazioni dell'utilizzatore stesso, che ha azione diretta contro gli stessi.

2. L'utilizzatore può sospendere il pagamento del corrispettivo periodico di cui all'articolo 1, comma 2, esclusivamente nei casi di cui al comma 3 del presente articolo.

3. Per il contratto di cui all'articolo 1, comma 2, l'utilizzatore può chiedere, previa presentazione di apposita richiesta al soggetto concedente, la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi nel corso dell'esecuzione del contratto medesimo. In tal caso, la durata del contratto è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione. L'ammissione al beneficio della sospensione è subordinata esclusivamente all'accadimento di almeno uno dei seguenti eventi, intervenuti successivamente alla stipula del contratto di cui all'articolo 1:

a) cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di riso-

luzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa;

b) cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'articolo 409, primo comma, numero 3), del codice di procedura civile, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa.

4. Al termine della sospensione di cui al comma 3, il pagamento dei corrispettivi periodici riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo. Decorso il periodo di sospensione, in caso di mancata ripresa dei pagamenti si applicano le disposizioni di cui al comma 5. La sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria né l'applicazione di interessi ed avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.

5. In caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto, oltre alla immediata restituzione del bene, a trattenere le somme riscosse ed a pretendere il pagamento a titolo d'indennizzo di un importo pari ai corrispettivi dovuti fino al momento della risoluzione, o, in caso di ritardata restituzione, fino alla data della riconsegna, fatto salvo il risarcimento del danno.

6. Per il rilascio dell'immobile il concedente può agire con il procedimento per convalida di sfratto di cui al libro IV, titolo I, capo II del codice di procedura civile.

7. Per gli ulteriori obblighi contrattuali si applicano, salvo patto contrario, le disposizioni contenute nel codice del consumo di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206.

Art. 3.

(Agevolazioni in favore dei giovani per l'acquisto dell'abitazione di residenza mediante lo strumento della locazione finanziaria)

1. All'articolo 15, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica, 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, dopo la lettera *i-sexies*), sono inserite le seguenti:

i-sexies.1) i canoni, e i relativi oneri accessori, derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliare, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna, sostenuti da giovani di età non superiore a trentacinque anni con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro, per un importo non superiore a 15.000 euro;

i-sexies.2) il costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, e i relativi oneri accessori, derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, sostenuti da giovani di età non superiore a trentacinque anni con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro, per un importo non superiore a 20.000 euro;».

2. Le agevolazioni di cui al comma 1, si applicano, nella misura del 50 per cento, anche nei confronti di soggetti con età superiore a trentacinque anni di età, privi di abitazione principale e con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di cui al comma 2 dell'articolo 1.

3. Per quanto non espressamente previsto dai commi 1 e 2, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 15, comma 1, lettera *b*), del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni.

Art. 4.

(Disposizioni fiscali in favore dei soggetti concedenti e delle imprese operanti nel settore dell'edilizia)

1. Alle cessioni di immobili, anche da costruire, derivanti da contratti di cui all'articolo 1, comma 2, nei confronti di banche e di intermediari finanziari autorizzati di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.

2. Alle cessioni, effettuate dalle banche e dagli intermediari finanziari autorizzati di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, nel caso di immobile riveniente da contratti di locazione finanziaria di cui all'articolo 1, comma 2, della presente legge, risolti per inadempienza dell'utilizzatore, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.

3. L'imposta sostitutiva non è dovuta per le formalità di cui al comma 4 dell'articolo 1.

4. Per l'acquisto degli immobili di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 3, è riconosciuto all'utilizzatore, a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, un credito d'imposta pari al:

a) 5 per cento del costo di acquisto dell'immobile con classificazione energetica A;

b) 2 per cento del costo di acquisto dell'immobile con classificazione energetica B.

5. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti i criteri e le modalità per l'accesso al credito d'imposta di cui al comma 4.

6. Alle imprese operanti nel settore dell'e-dilizia che effettuano interventi di ristrutturazione straordinaria di immobili di proprietà, è riconosciuto, in caso di conseguimento dei requisiti antisismici e di classificazione energetica A o B dell'immobile ristrutturato e di destinazione delle unità abitative dell'immobile alla stipula dei contratti di cui al comma 2 dell'articolo 1, un credito d'imposta pari, rispettivamente al 5 per cento o al 2 per cento delle spese sostenute per la ristrutturazione o ricostruzione.

7. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti i criteri e le modalità per l'accesso al credito d'imposta di cui al comma 6.

Art. 5.

(Copertura finanziaria)

1. Ai maggiori oneri di cui alla presente legge, valutati in 5 milioni di euro per l'anno 2015, in 12,5 milioni di euro per l'anno 2016 e in 25 milioni di euro per l'anno 2017, si provvede a valere sulle risorse del Fondo per interventi strutturali di politica economica di cui all'articolo 10, comma 5 del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.

2. Ai maggiori oneri di cui alla presente legge, per gli anni successivi al 2017 si provvede ai sensi dell'articolo 11, comma 3, lettera e), della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

