

LEASING IMMOBILI ABITATIVI

DEFINIZIONE DI “LEASING ABITATIVO”:

Il Disegno di Legge Stabilità in corso di approvazione definisce il leasing abitativo (ovvero contratto di locazione finanziaria) come il contratto con cui il concedente (banca o intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'art.106 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385) si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile - da destinare ad abitazione principale - su scelta dell'utilizzatore, il quale ne assume tutti i rischi, ponendolo a disposizione di questi per un determinato periodo di tempo e verso il pagamento di un canone, commisurato al prezzo di acquisto o di costruzione, nonché alla durata del contratto. Decorso il periodo di “godimento”, l'utilizzatore ha poi la facoltà (non l'obbligo) di riscattare la proprietà del bene a un prezzo predeterminato.

AGEVOLAZIONI AI FINI DELLE IMPOSTE INDIRETTE

Con uno degli emendamenti al DDL Stabilità approvati nella nottata del 14 dicembre 2015, si modifica il regime impositivo indiretto applicabile ai **leasing di immobili abitativi**. Si segnala, peraltro, che la disciplina innovativa dovrebbe trovare applicazione **limitata** nel tempo: dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020.

In sintesi:
- si prevede che l'acquisto da parte di una Società di Leasing di un immobile abitativo sconti l'imposta di registro con una aliquota ridotta all'**1,5%**, per gli atti di acquisto, operati da banche e società di leasing, aventi ad oggetto immobili abitativi diversi da quelli accatastati A/1, A/8 o A/9, acquisiti in locazione finanziaria da utilizzatori che soddisfino le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione “prima casa” come prevista dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86. La sussistenza o meno dei requisiti va parametrata sul soggetto **utilizzatore**: pertanto, ad esempio, le condizioni relative alla residenza e all'impossidenza di altre abitazioni dovranno essere rese dall'utilizzatore del contratto di leasing nel contratto medesimo.

Per le imposte ipotecarie e catastali si applicano le fisse negli importi di € 50 cadauna.

Sui canoni di locazione l'utilizzatore pagherà l'ordinaria imposta di registro nella misura del 2%.

Al momento del riscatto finale l'utilizzatore pagherà le sole tre fisse a titolo di imposte di registro, ipotecaria e catastale, nella misura di € 200 euro cadauna, come per le altre operazioni di leasing.

AGEVOLAZIONI AI FINI DELLE IMPOSTE DIRETTE

L'emendamento prevede una **detrazione fiscale del 19%** delle spese sostenute per i canoni derivanti dal leasing (sia per la quota capitale sia per quella interessi), fino a un massimo di 8.000 euro annui, per i **giovani sotto i 35 anni** con un reddito fino a 55 mila euro che decidano di ricorrere alla locazione finanziaria (**leasing**) in alternativa al mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale. Questo sgravio consente quindi di rendere il leasing più appetibile rispetto al mutuo, dove la detrazione è limitata ai soli interessi passivi e con un limite massimo di € 4000 annui. Inoltre per **favorire il riscatto finale dell'immobile**, l'emendamento prevede una detrazione del 19% sulla maxi - rata finale per l'acquisto del bene, per un importo non superiore a 20.000 euro.

Le agevolazioni si applicano, **dimezzate**, anche **agli over 35**. La deduzione dovrà quindi essere calcolata quanto al canone fino ad un massimo di euro 4000 euro e, quanto alla maxirata di riscatto, fino ad un massimo di euro 10000.

La detrazione in parola spetta a condizione che l'utilizzatore adibisca l'immobile (che può essere anche in corso di costruzione) a propria **abitazione principale** entro un anno dalla consegna; si ricorda che per abitazione principale, ai sensi del TUIR si intende "... quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente" e che per "familiari" ai sensi dell'articolo 5 comma 5 del TUIR, si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

DISCIPLINA DI FAVORE DI TIPO SOSTANZIALE

Al fine di rendere oltremodo appetibile la soluzione del leasing rispetto a quella della compravendita collegata al mutuo, il DDL Stabilità prevede inoltre:

- 1) che i pagamenti effettuati da parte dell'utilizzatore nei confronti della società di leasing siano fuori dal perimetro di azionabilità della azione revocatoria fallimentare in quanto equiparati a quelli di cui all'articolo 67 3° comma lettera a) della Legge Fallimentare;
- 2) che qualora durante il periodo di durata del leasing, il conduttore dovesse rendersi inadempiente allo stesso, la società di leasing potrà avvalersi della procedura di sfratto al fine di ottenere il rilascio dell'immobile, salva l'applicazione di un meccanismo di restituzione di una parte delle rate a fini di conguaglio;
- 3) che l'utilizzatore abbia la facoltà di avvalersi, (senza applicazione di alcuna commissione o spesa d'istruttoria e senza dover prestare garanzie aggiuntive), del diritto alla sospensione del pagamento delle rate per non più di una volta e per un periodo massimo non superiore a 12 mesi, qualora si trovi a "perdere il posto di lavoro", per motivi diversi dalle dimissioni volontarie non per giusta causa, o dal pensionamento o dal licenziamento per giusta causa o per giustificato motivo soggettivo. Al termine del periodo di sospensione, riprende il pagamento delle rate 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.

CESSIONE DEL CONTRATTO DI LEASING ABITATIVO CON IMPOSTA DI REGISTRO

Viene inoltre disposto che, agli atti di cessione di contratti di leasing aventi ad oggetto immobili abitativi, anche da costruire e ancorché assoggettati ad IVA,

operati dagli utilizzatori, si applichi l'imposta di registro dell'**1,5%** o del **9%** a seconda che, in capo al cessionario, sussistano le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione prima casa o meno.

E' opportuno ricordare che, con decorrenza dal 1° gennaio 2014, la legge di stabilità per il 2014 (L. 147/2013), modificando l'art. 40 comma 1-*bis* del DPR 131/86 e inserendo l' art 8 bis nella Tariffa, parte I, allegata al decreto medesimo, ha disposto che la cessione di contratti di leasing aventi ad oggetto immobili strumentali, anche da costruire, sia soggetta ad imposta di **registro** (anche ove l'atto risulti soggetto ad IVA) nella misura del **4%**.

Intervenendo, ora, sulle medesime disposizioni, il Ddl. di stabilità per il 2016 va a prevedere l'imponibilità ad imposta di registro anche delle cessioni di contratti di leasing aventi ad oggetto **immobili abitativi**, "anche da costruire ed ancorché assoggettati ad IVA", di cui all'art. 10 comma 1 n. 8-*bis* del DPR 131/86. Le cessioni di questi contratti saranno soggette a due nuove aliquote, previste dall'art. 8-*bis* della Tariffa, parte I, ovvero:

- l'aliquota dell'1,5% ove il contratto di locazione finanziaria ceduto dall'utilizzatore abbia ad oggetto un immobile abitativo di categoria catastale diversa da A/1, A/8 o A/9, a favore dei soggetti in possesso delle condizioni di "**prima casa**";
- l'aliquota del **9%** ove il contratto di locazione finanziaria ceduto dall'utilizzatore e avente ad oggetto un immobile abitativo, ancorché da costruire, non soddisfi le condizioni richieste per l'applicazione dell'aliquota dell'1,5% di cui sopra.

Anche in questi casi, come avviene per l'applicazione dell'imposta di registro del 4% alle cessioni di contratti di leasing aventi ad oggetto immobili strumentali, la base imponibile è costituita "**corrispettivo** pattuito per la cessione aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto".