

LEASING IMMOBILIARE, LE ISTRUZIONI PER L'USO A CURA DEL NOTARIATO, MEF E ASSILEA

COMUNICATO STAMPA CONGIUNTO

Consiglio Nazionale del Notariato (*) - Ministero dell'Economia e delle Finanze - Assilea

Roma, 1 marzo 2016 – Si è svolta oggi, presso la sala Regina della Camera dei Deputati, la presentazione della Guida per la casa in leasing, una importante novità introdotta dalla legge di stabilità 2016. La disciplina del leasing immobiliare abitativo prevede incentivi fiscali sull'acquisto o la costruzione di immobili da adibire ad abitazione principale. La finalità della misura è di agevolare, specie per i più giovani, l'acquisto dell'abitazione di residenza attraverso l'utilizzo dello strumento della locazione finanziaria quale innovativo canale di finanziamento rispetto all'ordinario strumento del mutuo ipotecario.

La Guida "Il Leasing immobiliare abitativo", che nasce da collaborazione tra Assilea (Associazione Italiana Leasing), il Consiglio Nazionale del Notariato con l'adesione di 11 tra le principali Associazioni dei Consumatori (*Adiconsum, Adoc, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Confconsumatori-ACP, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione Nazionale Consumatori*) e realizzata con il contributo del Dipartimento delle Finanze (Ministero dell'Economia e delle Finanze), chiarisce le caratteristiche fondamentali del leasing immobiliare abitativo e i dubbi più frequenti, le tutele per il cittadino e i regimi fiscali applicabili. La guida sarà distribuita gratuitamente da Assilea, dal Consiglio Nazionale del Notariato e dalle Associazioni dei Consumatori ed è inoltre scaricabile dai rispettivi siti web.

Alla presentazione hanno preso parte: Luigi Casero (Vice Ministro dell'Economia e delle Finanze), Corrado Piazzalunga (Presidente Assilea), Maurizio D'Errico (Presidente del Consiglio Nazionale del Notariato), Fabio Picciolini (Responsabile ufficio studi Adiconsum) Rosario Trefiletti (Presidente Federconsumatori). Ha concluso la presentazione Fabrizia Lapecorella (Direttore Generale delle Finanze).

IL LEASING PRIMA CASA

I soggetti

Il leasing immobiliare abitativo è fruibile dai soggetti con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro, purché privi di abitazione principale. Per l'individuazione della soglia del reddito si può fare riferimento al reddito dichiarato nel quadro RN 1 dell'ultima dichiarazione dei redditi presentata.

I vantaggi fiscali

I titolari dei contratti stipulati dal 1 gennaio 2016 e fino al 31.12.2020, potranno portare in detrazione dalla dichiarazione dei redditi i costi del leasing “prima casa” in misura più vantaggiosa rispetto alle agevolazioni concesse per mutui ipotecari.

In particolare, per i **giovani sotto i 35 anni** all'atto della stipula del contratto e con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro gli incentivi fiscali sono:

- la detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing (fino ad un importo massimo di 8 mila euro annui);
- la detraibilità pari al 19% del prezzo del riscatto (fino ad un importo massimo di 20 mila euro).

Per i **soggetti con età uguale o superiore a 35 anni** e con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro gli incentivi fiscali sono:

- la detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing (fino ad un importo massimo di 4 mila euro annui);
- la detraibilità pari al 19% del prezzo del riscatto (fino ad un importo massimo di 10 mila euro).

Sia per gli under 35 che per gli over 35, l'imposta di registro sull'acquisto dell'abitazione “prima casa” è **ridotta all'1,5%** e questo rende più conveniente per i privati il ricorso al leasing rispetto al mutuo ipotecario.

Mutuo	Privato	Costruttore
Imposta di registro	2%	200 euro
Ipotecaria	50 euro	200 euro
catastale	50 euro	200 euro
Leasing	Privato	Costruttore
Imposta di registro	1,5%	200 euro
Ipotecaria	200 euro	200 euro
catastale	200 euro	200 euro

Nel caso di leasing l'imposta di registro è calcolata sul prezzo di acquisto, perché non è applicabile il meccanismo del prezzo-valore.

Il contratto

Con la stipula del contratto di locazione finanziaria, la società di leasing (banca o intermediario finanziario autorizzato da Banca d'Italia all'esercizio dell'attività di leasing) assume l'obbligo ad acquistare o anche a far costruire l'immobile, su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che lo riceve in uso per un tempo determinato a fronte di un corrispettivo periodico (canone). Alla scadenza del contratto, l'utilizzatore ha la facoltà di **riscattare** la proprietà del bene, pagando il prezzo stabilito dal contratto.

Gli immobili

Le agevolazioni fiscali prescindono dalle caratteristiche oggettive dell'immobile: le detrazioni spettano a qualsiasi abitazione anche se appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (queste ultime escluse invece dalle agevolazioni "prima casa" per l'imposta di registro). Può trattarsi di un fabbricato ad uso abitativo già completato e dichiarato agibile, un fabbricato a uso abitativo da costruire su uno specifico terreno, un fabbricato a uso abitativo in corso di costruzione e da completare o anche un fabbricato abitativo da ristrutturare.

Il leasing cointestato

Nel caso di un leasing "prima casa" cointestato a soggetti in possesso dei requisiti (ciascuno con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro e un'età inferiore a 35 anni), le agevolazioni IRPEF (detrazioni) spettano a ciascun soggetto in misura proporzionalmente corrispondente alla percentuale di intestazione del contratto.

Iva al 4% anziché al 10%

Qualora la società di leasing acquisti l'abitazione dal costruttore (soggetto passivo Iva), si applica l'aliquota Iva ridotta del 4%. L'Iva, così come le imposte d'atto e le spese notarili e peritali sull'immobile, può essere finanziata dalla società di leasing.

LE TUTELE DEL CONSUMATORE

Per la sospensione dei pagamenti

Il leasing prima casa prevede una norma **unica nel suo genere** che tutela il cliente, il quale può richiedere la sospensione del contratto in caso di perdita del lavoro sia del rapporto subordinato, sia dei rapporti di lavoro di agenzia, di rappresentanza commerciale e altri rapporti di collaborazione (art. 409, numero 3 c.p.c.), anche se non a carattere subordinato. La sospensione del contratto non è però prevista nei casi di risoluzione consensuale del rapporto di lavoro, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa, 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.

La sospensione, in ogni caso, non determina l'applicazione di alcuna commissione o spese d'istruttoria e avviene senza richieste di garanzie aggiuntive.

Nella risoluzione del contratto

In caso in cui il cliente si renda inadempiente nel pagamento dei canoni dovuti, alla società di leasing è consentito, per il rilascio dell'immobile, di agire con il procedimento per convalida di sfratto (art. 1, co. 81, legge 28 dicembre 2015 n. 208), ossia con lo stesso procedimento previsto dalla legge per le locazioni ordinarie per il caso di morosità dell'inquilino. Il giudice competente è sempre il tribunale del luogo in cui si trova il bene oggetto dello sfratto.

La Legge di Stabilità 2016 prevede che nella successiva attività di vendita e ricollocazione del bene la società di leasing **deve attenersi a criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore inadempiente** (art. 1, comma 78, legge 28 dicembre 2015 n. 208):

- deve adottare procedure che **garantiscono il miglior risultato possibile nell'interesse anche dell'utilizzatore inadempiente;**

- una volta venduto e/o ricollocato il bene, **la società di leasing dovrà restituire all'utilizzatore inadempiente quanto ricavato dalla vendita e/o ricollocazione**, al netto delle seguenti somme che ha il diritto di trattenere:

- la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione;
- i canoni successivi alla risoluzione attualizzati;
- spese condominiali eventualmente sostenute, assicurazioni, costi tecnico/legali, ecc.;
- il prezzo pattuito per l'esercizio del riscatto finale.

In caso di fallimento del concedente

In caso di fallimento ovvero liquidazione coatta amministrativa-risoluzione della banca o della società di leasing, il contratto di leasing prosegue regolarmente e si applica la disciplina prevista dalla legge fallimentare.

I VANTAGGI DEL LEASING PRIMA CASA

Non ci sono costi di iscrizione e cancellazione di ipoteca

L'imposta di registro sull'atto di acquisto è ridotta

Il canone leasing è detraibile

Il prezzo di riscatto è detraibile nell'anno

Il maggior appeal del contratto di leasing finanziario per gli under 35 rispetto a un mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale è dato dal fatto che nel primo caso la detrazione è del 19% fino a un importo massimo dei canoni (quota capitale e quota interessi) di 8 mila euro l'anno, mentre, nel caso del mutuo, la detrazione del 19% è per un importo massimo di euro 4 mila e riguarda la sola quota degli interessi passivi.

Inoltre, a parte il maggior valore finanziato rispetto al mutuo, nel leasing non si paga l'imposta sostitutiva (0,25%) che si versa sul mutuo.

Il leasing è anche più vantaggioso rispetto al rent to buy, il contratto in cui si fondono un contratto di locazione e un preliminare di vendita di un immobile, rispetto al quale prevede tempi in cui esercitare il riscatto ben più lunghi e vantaggi fiscali.

I vantaggi fiscali del Leasing prima casa sono cumulabili con altre agevolazioni (50% dell'IVA dovuta sull'acquisto di abitazioni di nuova costruzione ad alto standard energetico, interventi di riqualificazione energetica degli edifici).