

- Federnotizie - <http://www.federnotizie.it> -

## Leasing per immobili da destinare ad abitazione principale

Scritto da [Valentina Rubertelli](#) e [Annalisa Annoni](#) il 27 dicembre 2015 @ 18:39 - Archivio: [Novità normative](#) |

---

La legge di Stabilità 2016 si occupa della locazione finanziaria abitativa, definendola come il contratto con cui il concedente (banca o intermediario finanziario iscritto all'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 385/93) si obbliga ad acquistare o a far costruire un immobile – da destinare ad abitazione principale – su scelta dell'utilizzatore, il quale assume su di sé tutti i rischi, ponendolo a disposizione di questi per un determinato periodo di tempo e verso il pagamento di un canone, commisurato anche al prezzo di acquisto o 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 INDIRECTE

La Legge di Stabilità 2016 modifica il regime impositivo indiretto applicabile ai leasing di immobili. Si segnala peraltro che il medesimo troverà per ora applicazione limitata nel tempo: dal giorno 1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2020.

In sintesi si prevede che l'acquisto da parte di banche o di 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 ricompresi nelle categorie catastali 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 (nuova nota II-*sexies* all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86 introdotta dal DDL stabilità 2016): pertanto, ad esempio, le condizioni relative alla residenza e alla non possidenza 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 Euro 50,00 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 imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale, nella misura di Euro 200,00 cadauna, come per le altre operazioni di *leasing*.

## **AGEVOLAZIONI AI FINI DELLE IMPOSTE DIRETTE**

Si prevede una detrazione fiscale del 19% dall'imposta lorda per le spese sostenute per i canoni e relativi oneri accessori derivanti dal *leasing* (sia per la quota capitale sia per quella interessi) fino a un massimo di 8.000 Euro, e per il costo d'acquisto a fronte dell'opzione finale per un importo non superiore a 20.000,00 Euro, per i giovani sotto i 35 anni con un reddito fino a 55.000,00 Euro, all'atto della stipula del contratto di locazione, e che non siano titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

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 4000,00 Euro annui.

Per gli utilizzatori con età pari o superiore ai 35 anni, la detrazione in oggetto opera, ma gli importi massimi detraibili vengono dimezzati rispettivamente a 4000,00 euro e 10.000,00 euro.

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 i termini previsti dal TUIR 917/86 art. 1 lett. b); 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'art. 5, comma 5, del TUIR medesimo si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

L'applicazione di queste detrazioni è prevista dal giorno 1 gennaio 2016 al giorno 31 dicembre 2020.

## **DISCIPLINA DI FAVORE DI TIPO SOSTANZIALE**

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

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'art. 67, comma 3, lett. a) della Legge Fallimentare;

che qualora, durante il periodo di durata del leasing, il conduttore dovesse rendersi inadempiente allo stesso, la società di leasing potrà agire con il procedimento di convalida di sfratto al fine di ottenere il rilascio dell'immobile;

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, o dalla risoluzione consensuale. 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 con 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 per i quali ricorrano le condizioni per l'agevolazione "prima casa" di cui alle note II-bis e II-sexies all'art. 1 della Tariffa , parte I, del DPR 131/86;

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 già avviene per l'applicazione dell'imposta di registro al 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".

---

Articolo pubblicato sul sito di Federnotizie: **<http://www.federnotizie.it>**

URL articolo: **<http://www.federnotizie.it/leasing-immobili-abitativi-agevolazioni-imposte-indirette/>**

Copyright © 2015 Federnotizie. Tutti i diritti riservati.