

INFORMATIVA SETTIMANALE ACQUISTO IN LEASING DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

ADEMPIMENTO E CHECK LIST

L'acquisto in leasing dell'abitazione principale

La Legge di Stabilità 2016 disciplina per la prima volta la possibilità per le **persone fisiche** non esercenti attività d'impresa di acquistare l'**abitazione principale in leasing**, inserendo una serie di disposizioni che disciplinano i rapporti tra le parti oltreché dei vantaggi fiscali per l'acquirente/utilizzatore dell'immobile.

DA SAPERE

Leasing prima casa: per le agevolazioni rileva la data del contratto

I contribuenti che intendono fruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge di Stabilità 2016 per il leasing immobiliare della **prima casa** dovranno **stipulare il relativo contratto** nel periodo compreso tra il **1° gennaio 2016 e il 31 dicembre 2020**.

In questi casi la **sottoscrizione del contratto** attribuirà il diritto a fruire delle **maggiori detrazioni**, anche oltre il 31 dicembre 2020, laddove la durata del leasing immobiliare dovesse protrarsi - come sicuramente si verificherà - ben oltre la fine di tale annualità.

ADEMPIMENTI

ACQUISTO ABITAZIONE PRINCIPALE IN LEASING

Premessa

I co. 76 - 82, 84 della Legge di Stabilità 2016 (l. 208/2015) disciplinano per la prima volta la possibilità per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa di acquistare **l'abitazione principale in leasing**, inserendo una serie di disposizioni che disciplinano i rapporti tra le parti oltreché dei vantaggi fiscali per l'acquirente/utilizzatore dell'immobile.

La regolamentazione del rapporto tra le parti

Con la Legge di Stabilità 2016 è stata introdotta una nuova disciplina di favore per incentivare l'utilizzo del contratto di leasing finalizzato all'acquisto, da parte delle persone fisiche non esercenti attività d'impresa, dell'abitazione principale.

Le modifiche sono tese a ridurre la minore convenienza del leasing rispetto al mutuo ipotecario.

In base alle indicazioni contenute nella Legge di Stabilità 2016, con il contratto di locazione finanziaria:

- la banca o l'intermediario si obbligano ad acquistare o far costruire l'immobile, su scelta e indicazione del soggetto utilizzatore, a disposizione del quale l'immobile è posto per un dato tempo e verso un corrispettivo (che deve tener conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto).
- alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito.

All'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria si applica il divieto di azione revocatoria fallimentare (ai sensi dell'art. 67, comma 3, lett. a, legge fallimentare).

DISPOSIZIONE LEGISLATIVA

“Con il contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale, la banca o l’intermediario finanziario iscritto nell’albo 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, si obbliga ad acquistare o a far costruire l’immobile su scelta e secondo le indicazioni dell’utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo mette a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l’utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito.”

Il Legislatore, nel disciplinare la fattispecie contrattuale, concentra l’attenzione sulla **risoluzione del contratto per inadempimento dell’utilizzatore e sulla possibilità di sospendere i pagamenti.**

1. risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore:

⇒ il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere a quest'ultimo quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene avvenute a valori di mercato. Tale somma è ridotta dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto.

2. sospensione pagamenti

⇒ è possibile richiederla 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 proroga del contratto per il corrispondente periodo sarà automatica). Il beneficio della sospensione è subordinato al ricorrere di specifici eventi verificatisi in seguito alla stipula del contratto. Tra questi la cessazione del rapporto di lavoro non dipendente da risoluzione consensuale, pensionamento, dimissioni o licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo. Al termine del periodo di sospensione, il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originaria, salvo diverso accordo eventualmente intervenuto tra le parti per la

rinegoziazione delle condizioni contrattuali. La sospensione, in ogni caso, non determina l'applicazione di alcuna commissione o spesa d'istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.

⇒ Per quanto riguarda le modalità di ripresa dei pagamenti al termine della sospensione, quest'ultima non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive. Per l'eventuale rilascio dell'immobile, alla società di leasing è consentito avvalersi del procedimento per convalida di sfratto.



Nota bene

Decorso il periodo di sospensione, in caso di mancata ripresa dei pagamenti si applicano le disposizioni sulla risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore

I vantaggi fiscali

Sul piano fiscale, la norma introduce un regime di favore per incentivare il ricorso alla nuova tipologia contrattuale, con applicazione limitata al periodo ricompreso tra il **1° gennaio 2016 e il 31 dicembre 2020**.

Nello specifico, con l'aggiunta della lettera i-sexies) all'art. 15, comma 1, TUIR, si prevede la

- detraibilità dall'IRPEF, nella misura del 19%, dei canoni e dei relativi oneri accessori fino a 8.000 euro;
- detraibilità del costo di acquisto dell'immobile all'esercizio dell'opzione finale fino a 20.000 euro;

a condizione che le spese siano sostenute da giovani under 35, con un reddito non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto che non risultino proprietari di immobili abitativi.

A parità delle restanti condizioni richieste, l'importo **detraibile ai fini IRPEF è dimezzato (dunque al massimo 4 mila euro per i canoni e 10 mila per il costo di acquisto)** per i soggetti di età pari o superiore a 35 anni.

Con la medesima decorrenza, la norma introduce un regime fiscale agevolato anche con riferimento all'imposta di registro.

Nello specifico si prevede:

⇒ **l'applicazione dell'aliquota dell'imposta di registro nella misura dell'1,5%** per i trasferimenti che hanno per oggetto case di abitazione, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, effettuati nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis) e II-sexies) dell'art. 1 della Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. 131/1986.

⇒ **l'applicazione dell'aliquota dell'imposta di registro nella misura dell'1,5%** per gli atti relativi alle cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, effettuate nei confronti di soggetti per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis) e II-sexies) dell'art. 1 della Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. 131/1986 ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto. Tali cessioni saranno soggette ad aliquota del 9% ove il contratto di locazione finanziaria ceduto dall'utilizzatore e avente a oggetto un immobile abitativo che non soddisfi le condizioni richieste per l'aliquota agevolata dell'1,5%.

QUADRO RIEPILOGATIVO

AGEVOLAZIONI ACQUISTO CASA IN LEASING

Detrazione IRPEF del 19% di cui alle nuove lett. i-sexies.1) e i-sexies.2) del comma 1 dell'art. 15, TUIR, relativamente:

- ai canoni e relativi oneri accessori per un importo non superiore a € 8.000;
- al prezzo di riscatto per un importo non superiore a € 20.000.
- il soggetto interessato:
 - ✓ abbia un'età inferiore a 35 anni e un reddito complessivo non superiore a € 55.000 all'atto della stipula del contratto;
 - ✓ non sia titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

Se il soggetto ha un'età pari o superiore a 35 anni la predetta detrazione è ridotta del 50%.

Sono previste altresì le seguenti agevolazioni ai fini delle imposte indirette:

- è applicata l'imposta di registro dell'1,50% alle cessioni di case di abitazioni non di lusso effettuate nei confronti di banche ed intermediari finanziari per essere concesse in leasing

ricorrendo i requisiti “prima casa”, in capo all’utilizzatore, di cui alla Nota II-bis all’art. 1, Tariffa parte I, DPR n. 131/86;

In caso di cessione del contratto di leasing in esame da parte dell’utilizzatore, è applicabile l’imposta di registro del 9%, ridotta all’1,5% in presenza delle condizioni “prima casa”.

L’agevolazione in esame è applicabile dall’1.1.2016 al 31.12.2020.

La decorrenza

Le disposizioni legislative in commento si applicano dal **1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020**.

Una interpretazione letterale della norma porterebbe a ritenere che le detrazioni in questione troverebbero applicazione per un periodo limitato, dal **1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020**.



Nota bene

In sostanza, il beneficio fiscale non sarebbe più applicabile dal **1° gennaio 2021**

Tuttavia, la Relazione tecnica alla Legge di Stabilità 2016 offre una diversa interpretazione, facendo riferimento alla data di stipula del contratto di leasing.

Sulla questione si attende una presa di posizione da parte dell’Amministrazione Finanziaria.

CHECK LIST

ACQUISTO ABITAZIONE PRINCIPALE IN LEASING

| | |
|---|--|
| AMBITO SOGGETTIVO | <input type="checkbox"/> PERSONE FISICHE NON ESERCENTI ATTIVITA' D'IMPRESA |
| AMBITO OGGETTIVO | <input type="checkbox"/> Immobili abitativi destinati ad essere utilizzati come abitazione principale |
| CONCETTO DI ABITAZIONE PRINCIPALE | <input type="checkbox"/> Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. |
| RIFERIMENTO TERMPOTALE | <input type="checkbox"/> Stipula del contratto di leasing nel periodo 01.01.2016 – 31.12.2020 |
| AGEVOLAZIONI FISCALI | <input type="checkbox"/> GIOVANI UNDER 35 <input type="checkbox"/> ALTRI SOGGETTI |

| GIOVANI UNDER 35 | |
|-------------------------------|---|
| CHI SONO | <input type="checkbox"/> Titolare del contratto di leasing non abbia compiuto 35 anni di età |
| REQUISITI REDDITUALI | <input type="checkbox"/> Reddito complessivo INFERIORE a 55.000 euro |
| AGEVOLAZIONI FISCALI | Detrazione IRPEF del 19% relativamente: <input type="checkbox"/> ai canoni e relativi oneri accessori per un importo non superiore a € 8.000; <input type="checkbox"/> al prezzo di riscatto per un importo non superiore a € 20.000. |
| CUMULABILITA' AGEVOLAZIONI | <input type="checkbox"/> É ragionevole ritenere che le due detrazioni: ➤ quella relativa all'importo dei canoni ➤ quella relativa al costo di riscatto, |

| | |
|--|---|
| | <p>siano cumulabili trovando applicazione su piani distinti. I due massimali, quindi, possono essere cumulati. Il massimo del beneficio si otterrà laddove nello stesso periodo di imposta il contribuente effettui il pagamento di canoni di locazione di importo superiore a 8.000 euro e riscatti il bene sostenendo un costo superiore a 20.000 euro.</p> <p>In questo caso la detrazione ammonterà:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ nel primo caso, a 1.520 euro ↳ nel secondo caso a 3.800 euro, <p>per un importo complessivamente spettante pari a 5.320 euro.</p> |
|--|---|

| ALTRI SOGGETTI | |
|----------------------------|---|
| CHI SONO | <input type="checkbox"/> Titolare del contratto di leasing che ha già compiuto 35 anni di età |
| REQUISITI REDDITUALI | <input type="checkbox"/> reddito complessivo INFERIORE a 55.000 euro |
| AGEVOLAZIONI FISCALI | <p>Detrazione IRPEF del 19% relativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ai canoni e relativi oneri accessori per un importo non superiore a € 4.000; <input type="checkbox"/> al prezzo di riscatto per un importo non superiore a € 10.000. |
| CUMULABILITA' AGEVOLAZIONI | SI |