

Fisco Report - 04/2016

“NUOVE AGEVOLAZIONI PER IL LEASING ABITATIVO” (legge di stabilità 2016)

Antonio Sanges

Luglio 2016

Fisco Report - 04/2016

Con la Legge di stabilità 2016, il legislatore ha introdotto una disciplina civilistica per il leasing abitativo, ma anche una serie di nuove agevolazioni fiscali, sia ai fini dell'imposizione diretta che quella indiretta, talune, peraltro, di carattere temporaneo, finalizzate a rilanciare e diffondere l'utilizzo di uno strumento contrattuale, che potrebbe consentire di acquistare un'abitazione anche a coloro che, oggi, non possono accedere al credito. Se tale finalità appare pregevole, non può ignorarsi che la complessità della materia e l'ampiezza dell'intervento legislativo lasciano aperti diversi quesito interpretativi.

Le slide che seguono, raccordano la normativa di cui agli art. 1 della Legge di Stabilità 2016

LEGGE di STABILITÀ 2016

LEASING IMMOBILI AD USO

“ABITAZIONE PRINCIPALE”

Art. 1 – commi 78 - 84

Legge di Stabilità

LEASING IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO

Legge di
stabilità
2016

Norme di codifica e tipizzazione del contratto di locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale

Misure agevolative volte ad incentivare l'uso di tale contratto ai fini dell'acquisto dell'abitazione principale, con *portata temporale fino al 31 dicembre 2020*

LEASING IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO

Art. 1, comma 76 Legge di Stabilità 2016

NUOVA DISCIPLINA CIVILISTICA: definizione di contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale

Contratto mediante il quale la banca e/o intermediario finanziario 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 periodo di tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e durata del contratto.

LEASING IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO

LEASING ABITATIVO:

immobile da destinare ad abitazione principale (ovvero quella in cui il contribuente dimora abitualmente) e, lo stesso, è riservato alle persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività d'impresa.

INVERSIONE DEL RISCHIO:

l'utilizzatore si trova esposto, sostanzialmente, agli stessi rischi cui incorrerebbe in caso di acquisto diretto dell'immobile.

LEASING IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO

**RISOLUZIONE DEL
CONTRATTO di
LOCAZIONE FINANZIARIA
PER INADEMPIMENTO
DELL'UTILIZZATORE:**

il concedente ha diritto alla restituzione del bene immobile ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita e/o altra collocazione del bene avvenuta a valore di mercato, dedotta:

la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione;

la somma dei canoni attualizzabili e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto.

LEASING IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO

Nelle attività di vendita e/o ricollocazione del bene, la banca e/o l'intermediario finanziario devono attenersi a **criteri**:

*di trasparenza
e pubblicità*
nei riguardi
dell'utilizzatore

oggettivi
per determinare il
valore di mercato.

LEASING IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO

Detrazioni IRPEF lorda del 19% delle seguenti spese derivanti da **contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro 1 anno dalla consegna:**

a) spese sostenute da giovani di **età inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore ad € 55.000** all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria che **non sono titolari di diritti di proprietà** su immobili a destinazione abitativa:

canoni, e relativi oneri accessori, per un importo non superiore ad € 8.000;

costo di acquisto, a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore ad € 20.000.

LEASING IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO (segue)

b) spese sostenute da giovani di **età inferiore a 35 anni** con un **reddito complessivo non superiore ad € 55.000** all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria che **non sono titolari di diritti di proprietà** su immobili a destinazione abitativa:

canoni, e relativi oneri accessori, per un importo non superiore ad **€ 4.000**;

costo di acquisto, a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore ad **€ 10.000**.

La detrazione in oggetto, per espressa previsione normativa, spetta alle **medesime condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi di mutuo**.

LEASING ABITATIVO TASSAZIONE INDIRECTA A REGIME RIDOTTO

1) ATTO di TRASFERIMENTO (Acquisto) da parte della società di leasing, immobile da concedere all'utilizzatore

IMPOSTA di REGISTRO all'1,5% per atti a titolo oneroso della proprietà per immobili di categoria catastale diverse da:

A1, A8, A9

IVA aliquota al 4%: in caso di acquisto *“prima casa”*;

IVA aliquota al 10%: in caso di *manca*za requisito *“prima casa”*

IVA aliquota al 22%: in caso di *abitazioni di lusso*

LEASING ABITATIVO TASSAZIONE INDIRECTA A REGIME RIDOTTO (*segue*)

2) CONTRATTO di LOCAZIONE FINANZIARIA a fronte del quale vengono corrisposti canoni periodici al concedente

IMPOSTA di REGISTRO al 2%: per contratto di leasing abitativo formalizzato per scrittura privata non autenticata

IMPOSTA di REGISTRO all'1,5%: per contratti di cessione da parte dell'utilizzatore del contratto di leasing avente ad oggetto immobili abitativi, ancorché assoggettato ad IVA per abitazioni categorie: A/1, A/8, A/9 e requisito possesso "prima casa"

IMPOSTA DI REGISTRO AL 9%: in tutti gli altri casi diversi da quelli esaminati

LEASING ABITATIVO TASSAZIONE INDIRECTA A REGIME RIDOTTO *(segue)*

3) ATTO di RISCATTO FINALE da parte dell'utilizzatore:

IMPOSTE REGISTRO – IPOTECARIA e CATASTALE su opzione acquisto da parte dell'utilizzatore dell'immobile concesso in locazione in **misura fissa di € 200,00**

IVA atto - **esente** (art. 10 – comma 1 n. 8 bis DPR 633/72)