

Locazione finanziaria – Agevolazioni per i giovani che acquistano la prima casa

27 Agosto 2015

Detrazioni IRPEF del 19% su canoni di locazione e “maxirata” per gli under 35 che acquistano l’abitazione principale con leasing finanziario.

Riconosciuto un credito d’imposta alle imprese che ristrutturano e riclassificano, in classe A e B, il proprio “magazzino” per destinarlo alla locazione finanziaria.

Queste alcune delle misure contenute nel **Disegno di Legge n. 1462-S**, attualmente all’esame delle Commissioni Giustizia e Finanze del Senato, recante *“Agevolazioni in favore dei giovani per l’acquisto dell’abitazione mediante lo strumento della locazione finanziaria”*, che l’ANCE segue con interesse come strumento alternativo per l’accesso all’abitazione principale per i giovani, che si affianca all’ulteriore misura del cd. *rent to buy*.

Il disegno di legge, presentato dal PD (prima firmataria la senatrice Camilla Fabbri), dimostra l’interesse del Parlamento sul tema del rilancio dell’acquisto della casa, utilizzando, ancora una volta, la leva fiscale al fine di facilitare e favorire l’incontro tra “domanda e offerta”.

In particolare, tale DdL prende le mosse da quelle che possono definirsi le cause principali di “paralisi” dell’intero settore immobiliare, ossia l’invenduto delle imprese edili e la difficoltà da parte dei giovani di ottenere il “classico mutuo” per l’acquisto della prima casa.

In particolare è preso in considerazione l’**acquisto dell’abitazione principale**, mediante lo strumento della **locazione finanziaria**, da parte di **giovani fino a 35 anni**, con un **reddito complessivo** non superiore a **55.000 euro**.

L’art. 1 del disegno di legge disciplina lo schema contrattuale di leasing finanziario, che prevede il coinvolgimento di diversi soggetti:

- a) l’**impresa di costruzione**, che realizza (o cede) l’immobile al concedente (ma sulla base delle indicazioni fornite dall’utilizzatore);
- b) il **concedente**, ossia la società di leasing o istituti di credito;
- c) l’**utilizzatore**, giovane under 35 con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro.

Con riferimento alle obbligazioni delle parti, con il suddetto contratto viene previsto che:

- la **società di leasing** si impegna ad acquistare (o far realizzare), dall’impresa costruttrice, un’immobile con le caratteristiche indicate dall’utilizzatore;
- quest’ultimo, lo **riceve in uso**, per un **tempo determinato**, dietro pagamento di un **“canone” periodico** (che, deve tenere conto del costo di acquisto o di costruzione del bene).

Alla **scadenza del contratto**, l’**utilizzatore** può scegliere di:

- **acquistare la proprietà del bene**, pagando il prezzo concordato nel contratto;
- **chiedere** alla società di leasing **di rinnovare la locazione finanziaria**, rideterminando tutti gli elementi del primo contratto (ossia canone periodico, durata della nuova locazione e prezzo della “maxi-rata” da pagare al momento del riscatto finale).

L’art. 2 del DdL prevede la possibilità per l’utilizzatore di sospendere il pagamento dei canoni (una sola volta e per un periodo non superiore a 12 mesi), nelle ipotesi di perdita del posto di lavoro.

Con riferimento alle misure fiscali, il Provvedimento contiene una serie di agevolazioni, sia per l’utilizzatore che per l’impresa costruttrice, laddove decidano di utilizzare lo strumento della locazione finanziaria, come disciplinato dal presente disegno di legge.

In particolare, con una modifica all’art. 15 del D.P.R. 917/1986 – TUIR, **per i giovani** (fino a 35 anni e con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro), che sottoscrivono i suddetti contratti di locazione finanziaria, al fine di adibire tale **immobile ad abitazione principale**, entro un anno dalla consegna, viene prevista una **detrazione IRPEF del 19%**, da calcolare:

- **sul totale delle spese sostenute per i canoni**, e i relativi oneri accessori, per un importo non superiore a 15.000 euro;
- **sul prezzo pagato al momento dell’esercizio dell’opzione finale** (cd. “maxi-rata” per il riscatto), per un importo non superiore a 20.000 euro.

In merito, al fine di incentivare l’utilizzo della locazione finanziaria per l’acquisto della prima casa, viene previsto che le **suddette detrazioni sono ridotte al 50% per i soggetti, sempre con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro, ma di età superiore a 35 anni.**

Sempre a favore dell’utilizzatore, al fine di promuovere la vendita di **immobili con classificazione energetica A e B**, viene attribuito un **credito d’imposta**, pari, rispettivamente, al **5%** e al **2%** del costo di acquisto dell’immobile, laddove l’opzione finale abbia ad oggetto tale tipologia di beni.

Analogamente, alle **imprese edili** che **realizzano** interventi di **ristrutturazione straordinaria** (con conseguimento di **requisiti antisismici e classificazione energetica A e B**) sul **proprio “magazzino”**, al fine di destinare tali beni alla locazione finanziaria, viene **riconosciuto** un ulteriore **credito d’imposta** pari, rispettivamente, al 5% e 2% delle spese sostenute per la ristrutturazione.

Si tratta di due misure sostenute da tempo dall’ANCE per il rilancio del mercato della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente convertito in fabbricati ad elevata efficienza energetica.