

DdL di Stabilità 2016 – Agevolazioni fiscali per il leasing abitativo

16 Dicembre 2015

Disciplina del contratto di leasing abitativo e, sino al 2020, detrazioni IRPEF per i giovani che lo utilizzano per l'acquisto dell'abitazione principale.

Questo quanto previsto negli **emendamenti, di identica formulazione, n.6.56 e 6.57**, approvati dalla Commissione Bilancio della Camera, nel corso della discussione del Disegno di Legge di Stabilità 2016 (Il lettura - atto n.3444/C)[\[1\]](#).

In particolare, al fine di uniformare il trattamento fiscale del finanziamento dell'acquisto dell'abitazione principale in leasing a quello tramite mutuo ipotecario, viene estesa, a favore dei **soggetti di età inferiore a 35 anni e con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro**, la **detrazione IRPEF del 19%** (art.15 del TUIR), oggi applicabile agli interessi passivi pagati per i mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale (sino ad un massimo di 4.000 euro), a:

- i **canoni** derivanti dal contratto di leasing, per un **importo non superiore a 8.000 euro** l'anno,
- il **prezzo di riscatto** dell'abitazione, per un **importo non superiore a 20.000 euro**.

La medesima detrazione, seppur con **limiti massimi dimezzati** (4.000 euro per i canoni e 10.000 euro per il prezzo di riscatto), viene riconosciuta anche ai **soggetti di età pari o superiore a 35 anni, sempre con reddito complessivo massimo di 55.000 euro**.

Tali **agevolazioni** sono efficaci a decorrere **dal 1° gennaio 2016 e sino al 31 dicembre 2020**.

Così come la detrazione IRPEF per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari, anche quella relativa ai canoni di leasing ed al prezzo di riscatto è riconosciuta per l'acquisto dell'abitazione principale, a prescindere se questa sia o meno considerata di lusso (ossia indipendentemente dall'accatastamento nelle categorie *"di lusso"* A/1-abitazioni di tipo signorile, A/8-abitazioni in ville o A/9-castelli, palazzi di pregio artistico e storico).

Vengono, inoltre, previste **agevolazioni in tema di imposta di registro a favore delle società di leasing** (o delle banche e degli intermediari finanziari autorizzati all'attività di leasing finanziario) che **acquistano abitazioni "non di lusso"** (ossia non accatastate nelle categorie A/1-abitazioni di tipo signorile, A/8-abitazioni in ville o A/9-castelli, palazzi di pregio artistico e storico), **per poi concederle in leasing ad utilizzatori in possesso dei requisiti "prima casa"**. In questa ipotesi, l'acquisto dell'abitazione è soggetto ad **imposta di registro con aliquota agevolata pari all'1,5%** (anziché quella ordinaria del 9%).

Non vengono, invece, previste agevolazioni ai fini IVA (essendo questa un'imposta di matrice comunitaria e, quindi, derogabile solo previa autorizzazione dell'UE), per cui l'acquisto da parte delle società di leasing di abitazioni non di lusso cedute dalle imprese costruttrici, entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, dovrebbe scontare comunque l'applicazione dell'IVA con aliquota del 10% (la norma, da approfondire, sembrerebbe però consentire addirittura l'aliquota del 4%, in presenza di utilizzatori con requisiti "prima casa").

A parziale copertura di questa agevolazione, viene prevista l'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale per le cessioni, da parte degli utilizzatori, del contratto di leasing aventi ad oggetto abitazioni, anche in caso di applicazione dell'IVA (in pratica, si supera il principio di alternatività IVA/registro, stabilito dall'art.40 del DPR 131/1986, che, al fine di evitare la doppia tassazione proporzionale, prevede l'applicazione del registro in misura fissa in presenza di operazioni già assoggettate ad IVA).

In particolare, l'aliquota del registro sarà pari al:

- 1,5% nel caso di cessione del contratto di leasing a favore di soggetti per i quali ricorrono i requisiti "prima casa",
- 9% nel caso di cessione del contratto di leasing a soggetti non in possesso dei citati requisiti.

Anche le norme in materia di imposta di registro sono efficaci a decorrere dal 1° gennaio 2016 e sino al 31 dicembre 2020.

A seguito dell'esame in Commissione Bilancio, il Disegno di Legge di Stabilità 2016, comprensivo dell'emendamento approvato, passa ora all'esame dell'aula della Camera, al termine del quale seguirà un ulteriore passaggio al Senato prima dell'approvazione definitiva e la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*.

Sotto il profilo generale, si osserva che la norma dovrebbe avere un impatto positivo sul settore, sia con riferimento al trasferimento alle società di leasing di abitazioni invendute, sia di fabbricati in corso di costruzione, o addirittura commissionati direttamente dalle società di leasing.

Tra l'altro, non è richiesto che le abitazioni oggetto del contratto siano in classe energetica A o B.

[1] Cfr. ANCE “DdL Stabilità 2016 - Inizio esame alla Camera” - [ID n.22844](#) del 26 novembre 2015, “DdL Stabilità 2016 - Parere positivo Commissione Finanze” - [ID n.22860](#) del 27 novembre 2015, “DdL di Stabilità 2016 - Detrazione del 65% per le fasce deboli” - [ID n.23008](#) dell'11 dicembre 2015 - “DdL di Stabilità 2016 - Split payment e reverse charge per i consorzi” - [ID n.23037](#) del 14 dicembre 2015 e “DdL di Stabilità 2016 - Detassazione acquisto abitazioni in classe A o B” - [ID n.23054](#) del 15 dicembre 2015.

23066-emendamenti,di identica formulazione,n.6.56 e 6.57.pdf[Apri](#)