

Agevolazioni per il leasing abitativo – La Guida del MEF

10 Marzo 2016

Disponibile sul sito internet del Ministero dell'economia e finanze (www.mef.gov.it) la Guida "**Il leasing immobiliare abitativo**", introdotto dalla legge di Stabilità 2016, che costituisce, per i giovani, una nuova modalità di acquisto dell'abitazione principale.

La Guida, in collaborazione con Assilea (Associazione italiana leasing) ed il Consiglio nazionale del notariato, è stata presentata lo scorso 1° marzo (*cf.* il **comunicato stampa** del MEF), ed è corredata da alcune **slide esemplificative**.

Si ricorda che, sul tema, il 18 febbraio 2016 si è tenuto presso l'ANCE nazionale un seminario di approfondimento, organizzato insieme ad Assilea, volto proprio ad approfondire le modalità applicative del leasing abitativo, sia sul piano civilistico che fiscale.

Come noto, infatti, l'art.1, co.76-84, della legge 208/2015 (legge di Stabilità 2016) ha introdotto il nuovo regime del contratto di leasing abitativo e, al contempo, ha previsto, sino al 2020, detrazioni IRPEF per i giovani che lo utilizzano per l'acquisto dell'abitazione principale^[1].

In particolare, al fine di uniformare il trattamento fiscale del finanziamento dell'acquisto dell'abitazione principale in leasing a quello tramite mutuo ipotecario, 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)^[2] viene estesa 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**.

Sotto tale profilo, la Guida del MEF chiarisce che, in caso di **contitolarità** del **contratto di leasing**, la **soglia** massima di **reddito complessivo** viene **considerata** per **singola persona**, e «**le agevolazioni IRPEF sono ridotte alla percentuale pari alla quota di intestazione del contratto**. Ad esempio nel caso di cointestazione (50% e 50%) ciascuno può detrarre il 19% del canone leasing con un limite massimo di 4.000 euro (per gli under 35) o di 2.000 euro (per gli over 35) e il 19% con un limite massimo di 10.000 euro (per gli under 35) o di 5.000 euro (per gli over 35) al momento del riscatto».

Tali **agevolazioni** sono efficaci relativamente ai contratti conclusi **dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020**.

Al riguardo, la Guida precisa che la predetta limitazione temporale «*deve intendersi riferita ai contratti di leasing immobiliare abitativo stipulati entro la suddetta data, a prescindere dal fatto che la durata del leasing si protragga oltre il 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.

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"^[3], 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%).

In caso, invece, di **acquisto soggetto ad IVA**, la Guida del MEF chiarisce che se l'abitazione non di lusso viene acquistata, da parte delle società di leasing, **da un'impresa costruttrice**, entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori ed in presenza di **utilizzatori con i requisiti "prima casa"**, l'IVA è dovuta con **aliquota del 4%** (in caso contrario, si applica l'aliquota IVA del 10%).

Viene, poi, prevista l'applicazione dell'**imposta di registro** in misura **proporzionale** per le **cessioni**, da parte degli utilizzatori, **del contratto di leasing**, anche in caso di applicazione dell'IVA^[4].

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.

Con riferimento al regime fiscale applicabile ai contratti di leasing abitativo, l'ANCE ha predisposto alcune **slide riepilogative** della nuova disciplina, specie per quel che riguarda le fasi di acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, di utilizzo dell'abitazione, e di riscatto da parte dell'utilizzatore.

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.

La Guida del MEF analizza poi gli aspetti più **contrattuali** della disciplina del leasing abitativo partendo da una differenziazione con altri istituti parzialmente simili quali: acquisto con *mutuo*, *vendita con riserva di proprietà*, *locazione*, *rent to buy*.

Tra le caratteristiche del leasing abitativo, che si configura come un'operazione di finanziamento dove l'utilizzatore può disporre dell'immobile, scegliendo se acquistarne, al termine della durata concordata, la piena proprietà a fronte del pagamento di un acconto iniziale, canoni periodici e riscatto finale vi sono, secondo la Guida:

- responsabilità per danni all'immobile (compreso il perimento) o da questo causati a terzi gravante

solo sull'utilizzatore. Di fatto sarà "obbligatoria" la sottoscrizione da parte dell'utilizzatore di una polizza assicurativa per danni all'immobile.

- oneri di manutenzione sia ordinaria che straordinaria oltre alle spese condominiali a carico del solo utilizzatore. Si evidenzia che tale previsione derogherebbe ai normali criteri di riparto delle spese previsti dal codice civile per le locazioni aggravando quindi le spese a carico dell'utilizzatore;
- possibilità per l'utilizzatore di sospendere il pagamento dei canoni periodici, in caso di cessazione del rapporto di lavoro subordinato (per cause diverse da dimissioni, pensionamento, licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo) ovvero per cessazione del rapporto di lavoro per controversi inerenti contratti di agenzia, di rappresentanza commerciale o di altri rapporti di collaborazione;
- divieto di azione revocatoria fallimentare in relazione all'immobile oggetto del leasing abitativo (e ciò al fine di proteggere la prima casa da azioni di recupero in caso di default del costruttore/venditore);
- in caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene (a valori di mercato e con criteri di pubblicità e trasparenza), dedotta la somma 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 oltre alle spese condominiali sostenute. L'eventuale differenza negativa è corrisposta dall'utilizzatore al concedente.

[1] Cfr. ANCE "Legge di Stabilità 2016 - Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale" - [ID N. 23273](#) del 13 gennaio 2016.

[2] Sul punto, si ricorda che in base alla predetta disposizione gli interessi passivi pagati per i mutui ipotecari, relativi all'acquisto dell'abitazione principale, sono deducibili in misura pari al 19%, sino ad un massimo di 4.000 euro annui.

[3] Ovvero le abitazioni 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.

[4] 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.

[24013-slide riepilogative .pdf](#)[Apri](#)

[24013-slide esemplificative.pdf](#)[Apri](#)

[24013-comunicato stampa .pdf](#)[Apri](#)

[24013-II leasing immobiliare abitativo.pdf](#)[Apri](#)