Agevolazioni fiscali per il leasing abitativo – Nuove risposte dell'AdE

22 Aprile 2016

Per fruire dei benefici fiscali relativi all'acquisto dell'abitazione in leasing i requisiti anagrafici (*under* 35 anni) e reddituali (reddito complessivo non superiore a 55.000 euro) devono sussistere esclusivamente al momento della stipula del contratto.

Tra gli oneri accessori dei canoni di leasing, sui quali opera la detrazione IRPEF del 19%, rientrano i costi di stipula del contratto, mentre sono esclusi le spese relative ad eventuali contratti di assicurazione sugli immobili, nonché gli eventuali costi di intermediazione.

Questi alcuni dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate in risposta a **quesiti in materia di fiscalità immobiliare formulati** dalla stampa, in occasione del **convegno** "*130 anni di Catasto tra storia e tecnologia*", tenutosi lo scorso 20 aprile.

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, e relativi oneri accessori, 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 relativamente ai contratti conclusi **dal 1° gennaio 2016 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.

Al riguardo, l'**Agenzia delle Entrate**, nelle risposte fornite alla stampa specializzata, **chiarisce che**:

– l'**età anagrafica** ed il **limite reddituale** di **55.000 euro** vanno **verificatisolo** al **momento** della **stipula** del **contratto**, e non rilevano per le successive annualità dello stesso.
In sostanza, viene chiarito che, successivamente alla sottoscrizione del contratto di leasing abitativo, i relativi benefici vengono mantenuti indipendentemente dall'età dell'utilizzatore, nonché dall'eventuale superamento della soglia di reddito complessivo di 55.000 euro;
– gli **oneri accessori** su cui applicare la **detrazione IRPEF** del **19%** comprendono i **costi** di **stipula** del **contratto** di **leasing**, mentre **non** sono **detraibili** le **spese sostenute** per eventuali **assicurazioni** sugli immobili, nonché quelle relative all'**attività** di **intermediazione**.

Per completezza, si ricorda che la legge di Stabilità 2016 prevede, altresì, **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%).

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 è pari al:

– **1,5%** nel caso di **cessione** del **contratto** di **leasing** a favore di **soggetti** per i quali ricorrono i **requisiti** "**prima casa**" (di cui alla nota II-*bis*, all'art.1, della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/1986);

– **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**.

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate è intervenuta con la C.M. 12/E/2016, confermando che ai fini dell'applicazione dell'**imposta di registro con aliquota pari all'1,5%:**

– l'abitazione deve essere una **«*prima casa*» per l'utilizzatore e non** anche la sua **«*abitazione principale*»**[5];

– i **requisiti «*prima casa*»** possono essere **dichiarati dall'utilizzatore**, **sia** intervenendo **volontariamente nell'atto d'acquisto dell'abitazione** stipulato tra il venditore e la società di leasing, **sia nel contratto di leasing** che, in questo caso, dovrà comunque essere **registrato unitamente all'atto d'acquisto** dell'immobile;

– l'**enunciazione**, nell'atto d'acquisto, del **contratto di leasing** comporta la necessaria **registrazione anche di quest'ultimo** nella **misura fissa di € 200** (art.22, DPR 131/1986).

[1] *Cfr. ANCE "Legge di Stabilità 2016 – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale" – ID N. 23273 del 13 gennaio 2016, "Agevolazioni per il leasing abitativo – La Guida del MEF" – ID n.24013 del 10 marzo 2016 e "Il pacchetto casa della Stabilità 2016 – Chiarimenti ufficiali dell'AdE" – ID N.24370 dell'11 aprile 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.
[5] Ossia non deve costituire necessariamente l'abitazione nella quale il contribuente, o i suoi familiari, dimorino abitualmente (art.15, co.1, lett.*b*, DPR 917/1986).

24494-Quesiti Sole 24 Ore.pdfApri

24494-Convegno.pdfApri