

ALLA DIREZIONE GENERALE
DI TUTTE LE ASSOCIATE

CIRCOLARE
SERIE LEGALE N. 1/2016
SERIE FISCALE N. 2/2016
SERIE IMMOBILIARE N.1/2016
SERIE AGEVOLATO N.3/2016
SERIE AUTO N.2/2016

Roma, 26 gennaio 2016

Oggetto: Legge di Stabilità 2016. Novità per il Leasing.

Rif. Normativi: Legge 28 dicembre 2015, n. 208 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2016), in GU n.302 del 30.12.2015 -Suppl. Ord. n. 70 (in all. 1)*.
Rif. Assilea: Circolare serie fiscale n. 25/2015

La Legge 28 dicembre 2015 n. 208 (c.d. Legge di Stabilità 2016), in vigore dal 1° gennaio 2016, contiene alcune rilevanti disposizioni di interesse per il settore della locazione finanziaria ed in particolare:

- l'introduzione di alcune norme civilistiche riguardanti la locazione finanziaria e una serie di agevolazioni fiscali riguardanti la locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale (art.1 commi da 76 a 84);
- la previsione di un'agevolazione fiscale, meglio nota con il termine “super-ammortamento”, che interessa i beni materiali strumentali (incluso il targato) nuovi acquisiti, anche in locazione finanziaria, dal 15 ottobre 2015 al 31 dicembre 2016 (art.1 commi da 91 a 94);¹
- l'innalzamento della soglia massima di deducibilità delle auto acquisite – anche in locazione finanziaria – dal 15 ottobre 2015 al 31 dicembre 2016, utilizzate direttamente da aziende e lavoratori autonomi, agenti e rappresentanti di commercio rispettivamente a 25.306 Euro e a 36.152 Euro (art.1 commi da 92);¹
- la previsione di un credito di imposta, con decorrenza dal 1° gennaio 2016 fino al 31 dicembre 2019, per l'acquisizione, anche in locazione finanziaria, di beni strumentali nuovi destinati a strutture produttive nel mezzogiorno (art.1 commi da 98 a 108);
- la riscrittura dell'articolo 26 del d.P.R. n. 633/72 relativo alle variazioni dell'imponibile ovvero dell'imposta sul valore aggiunto (art.1 comma 126);
- le modifiche alla disciplina dell'IMU e della TASI (art.1 commi da 10 a 28);
- la riduzione generalizzata dell'aliquota Ires a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2016 e la contestuale introduzione di un'addizionale alle imposte sui redditi di Enti Finanziari e Creditizi (art.1 comma 65);
- l'abrogazione della c.d. tassa nautica sulle unità da diporto (art.1 comma 366);
- l'innalzamento a 3.000 euro del limite all'uso dei contanti (comma 898).

Nel rimandare alla lettura di un primo commento, predisposto dalla competente struttura associativa, contenente una disamina delle disposizioni citate, restiamo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, riservandoci di tornare eventualmente sugli argomenti che dovessero costituire oggetto di ulteriori approfondimenti.

Cordiali saluti.

Il Direttore Generale
Dott. Gianluca De Candia

¹ Cfr. circolare serie fiscale n. 25/2015.

Indice

1.	LOCAZIONE FINANZIARIA DI IMMOBILE DA ADIBIRE AD ABITAZIONE PRINCIPALE	3
1.1.	Risoluzione del contratto per inadempimento	4
1.2.	Rilascio dell'immobile	5
1.3.	Sospensione del pagamento dei canoni periodici	5
1.4.	L'applicazione analogica o estensiva ai contratti di locazione finanziaria in genere	6
1.5.	Disposizioni di trasparenza ed altre disposizioni applicabili.....	6
1.6.	Disposizioni fiscali del leasing abitativo	7
1.6.1.	<i>Agevolazioni leasing su immobili adibiti ad uso abitativo</i>	<i>7</i>
1.6.2.	<i>Le imposte d'atto sull'acquisto dell'immobile acquisito in leasing "prima casa"</i>	<i>9</i>
1.6.3.	<i>Le imposte d'atto in sede di riscatto dell'immobile acquisito in leasing abitativo</i>	<i>10</i>
1.6.4.	<i>I requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa"</i>	<i>10</i>
1.6.5.	<i>Registrazione del contratto di locazione finanziaria</i>	<i>12</i>
1.6.6.	<i>Cessione del contratto di leasing abitativo con imposta di registro</i>	<i>13</i>
2.	ALTRE MISURE RIGUARDANTI L'EDILIZIA	13
2.1.	Incentivi all'acquisto di abitazioni nuove ad alto standard energetico.....	13
2.2.	Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione energetica e acquisto di mobili	14
2.3.	Modifiche alla disciplina dell'IMU e TASI.....	15

... OMISSIS

1. LOCAZIONE FINANZIARIA DI IMMOBILE DA ADIBIRE AD ABITAZIONE PRINCIPALE

I commi da 76 a 84 dell'art.1 della legge di stabilità 2016 introducono la disciplina civilistica e fiscale della locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale (il c.d. "leasing prima casa"), che rappresenta un valido ed innovativo strumento per l'acquisto dell'abitazione principale, con previsione di vantaggi specifici per i contribuenti con reddito lordo non superiore ai 55 mila euro.

Il comma 84 prevede che la disciplina fiscale della locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale abbia un'applicazione temporanea quinquennale, prevedendone l'applicazione ai contratti stipulati dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020.²

Il comma 76 detta la definizione del contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale, mutuandola, nella sostanza, da quella contenuta nell'art. 17, comma 2, della legge n. 183/1976, che però definiva l'"operazione" di locazione finanziaria, aggiornandola con la riserva di attività disposta dal t.u. bancario alle banche ed agli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106.

Come è noto, con il termine "operazione" si intende quella fattispecie complessa costituita dagli effetti che scaturiscono dal collegamento negoziale ovvero da un legame di dipendenza che le diverse parti attribuiscono a diversi contratti ai quali non tutte partecipano direttamente e che la struttura del paradigma contrattuale non è in grado di soddisfare, poiché diversi sono gli effetti che scaturirebbero, invece, da un contratto plurilaterale avente ad oggetto differenti prestazioni.

Pertanto, *"Con il contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, 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 tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito."*

Il riferimento al contratto, anziché all'operazione, è coerente con l'oggetto della disciplina, che riguarda appunto un immobile da adibire ad abitazione principale e, quindi, con l'esigenza di assicurare una maggiore tutela all'utilizzatore che non potrà essere un soggetto diverso dalla persona fisica consumatore.

La controprestazione dell'utilizzatore è costituita dal pagamento del corrispettivo determinato secondo criteri finanziari e quindi tenendo conto non soltanto del costo del bene, ma anche del prezzo pattuito per l'opzione d'acquisto finale e della durata del contratto.

Anche in questo caso elemento essenziale del contratto è la previsione dell'opzione finale di acquisto del bene a favore dell'utilizzatore ad un prezzo prestabilito come emerge anche dalla definizione contenuta nell'art. 6 comma 11 del decreto legge 8 marzo 1991, n. 72, nell'art. 17 comma 2 della Legge del 1976 numero 183, nelle discipline contemplate nell'art. 91 del Codice della Strada e nell'art.16 comma 1 del Decreto Legislativo 18 luglio 2005 n.171 (Codice della Nautica da diporto).

Passando al contratto di compravendita, il comma 77 stabilisce che *"All'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria si applica l'articolo 67, terzo comma,*

² Tale interpretazione emerge da quanto indicato nella relazione tecnica che ha preso in considerazione esclusivamente i contratti stipulati dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020 determinando gli impatti di gettito di tali contratti anche per i periodi di imposta successivi al 2020.

lettera a), del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267”, ossia la previsione secondo cui non sono soggetti all’azione revocatoria fallimentare “*i pagamenti di beni e servizi effettuati nell’esercizio dell’attività d’impresa nei termini d’uso*”.

Oggettivamente si tratta di una disposizione di non facile comprensione, poiché nei primi progetti di legge questa previsione non riguardava l’acquisto dell’immobile, ma la locazione finanziaria, essendo diretta a salvaguardare la società concedente attraverso la sottrazione dei canoni pagati nel caso in cui l’utilizzatore persona fisica, svolgendo anche un’attività imprenditoriale, fosse sottoposto a fallimento; in questo caso comunque troverà applicazione la previsione contenuta nell’art. 72-quater della legge fallimentare.

Dovendo tutelare, in sostanza, l’acquisto dell’immobile da parte dell’utilizzatore consumatore, sarebbe stato più opportuno individuare il riferimento all’articolo 67, terzo comma, lettera c) della legge fallimentare, secondo cui non sono soggetti alla revocatoria fallimentare “*le vendite ed i preliminari di vendita trascritti ai sensi dell’articolo 2645-bis del codice civile, i cui effetti non siano cessati ai sensi del comma terzo della suddetta disposizione, conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l’abitazione principale dell’acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado*”; la quale, si ritiene, che comunque trovi applicazione al caso di specie a prescindere dal suo mancato espresso richiamo.

Ciò posto, al fine di dare un senso logico giuridico in sede interpretativa alle disposizioni normative, riteniamo che il richiamo della lettera a) del comma 3 dell’art. 67 della legge fallimentare tuteli il venditore nel caso di fallimento della società di leasing.

1.1. Risoluzione del contratto per inadempimento

Il comma 78 dell’art.1 disciplina gli effetti della risoluzione del contratto per inadempimento dell’utilizzatore, riproponendo nella sostanza quanto previsto in caso di scioglimento del contratto di locazione finanziaria in sede di fallimento e di concordato preventivo dell’utilizzatore, rispettivamente, dagli artt. 72-quater e 169-bis della legge fallimentare.

Anche in questo caso il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all’utilizzatore quanto ricavato dalla sua vendita o da altra collocazione avvenute a valori di mercato, 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. Se dalla vendita o riallocazione dovesse scaturire una differenza negativa, questa dovrà essere integrata dall’utilizzatore.

Al fine di tutelare al meglio l’utilizzatore da una mala fede *in executivis*, ossia in una ricollocazione frettolosa e dannosa del bene, oltre al riferimento ai valori di mercato, è previsto che questa attività venga svolta in totale trasparenza e tenendo costantemente informato l’utilizzatore.

Come è noto i contratti di locazione finanziaria contengono la clausola risolutiva espressa, in base alla quale in presenza di determinati inadempimenti espressamente indicati nella suddetta clausola si può risolvere di diritto il contratto ai sensi dell’art. 1456 c.c..

Tra le ipotesi previste in tali clausole vi è l’inadempimento nel pagamento anche di un solo canone di leasing che nel caso di specie potrebbe apparire come determinante un eccessivo squilibrio ai danni del consumatore ai sensi dell’art. 33, comma 1, cod. consumo.

1.2. Rilascio dell'immobile

Il comma 81 dell'art.1, stabilisce che per il rilascio dell'immobile il concedente può agire con il procedimento per convalida di sfratto di cui al libro IV, titolo I, capo II, del codice di procedura civile.

Riteniamo opportuno sottolineare come tale espresso richiamo da parte del legislatore stia a rimarcare la caratterizzazione del contratto di locazione finanziaria quale contratto di finanziamento diverso dalla locazione semplice.

Come è noto lo sfratto si può avere per fine locazione (art. 657 c.p.c.) e per morosità (art. 658 c.p.c.), il che significa che se al termine della durata contrattuale l'utilizzatore non restituisce l'immobile o se nel corso del contratto il medesimo sia inadempiente nel pagamento dei canoni la società di leasing può agire con il procedimento per sfratto, che è un rito speciale alquanto snello e anche veloce.

Ai sensi dell'art. 661 c.p.c. il giudice competente è sempre il Tribunale del luogo in cui si trova il bene oggetto dello sfratto.

1.3. Sospensione del pagamento dei canoni periodici

I commi 79 e 80 dell'art.1 prevedono la facoltà dell'utilizzatore di chiedere, previa presentazione di apposita richiesta alla società di leasing, la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici.

La sospensione potrà essere chiesta per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi nel corso dell'esecuzione del contratto medesimo; il che significa che se si chiede una sospensione di soli 6 mesi l'utilizzatore non ne può chiedere un'altra per altri 6 mesi.

L'ammissione al beneficio della sospensione è subordinata esclusivamente all'accadimento di almeno uno dei seguenti eventi, intervenuti successivamente alla stipula del contratto:

- a. cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa;
- b. cessazione dei rapporti di agenzia, di rappresentanza commerciale ed altri rapporti di collaborazione che si concretino in una prestazione di opera continuativa e coordinata, prevalentemente personale, anche se non a carattere subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa.

In caso di sospensione, la durata del contratto è prorogata per un periodo uguale alla durata della sospensione.

Il pagamento dei corrispettivi periodici riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo.

La sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.

1.4. L'applicazione analogica o estensiva ai contratti di locazione finanziaria in genere

Si pone il problema se le disposizioni di cui ai commi 76, 78 e 81 sono suscettibili di applicazione analogica anche a tutti gli altri contratti di locazione finanziaria diversi da quelli aventi ad oggetto l'immobile da adibire ad abitazione principale e con soggetti non consumatori.

È evidente che quelle fin qui commentate sono disposizioni dirette a disciplinare una fattispecie particolare, che è quella del contratto di locazione finanziaria di immobile da destinare ad abitazione principale.

Come è noto, l'art. 14 delle preleggi esclude l'applicazione analogica delle leggi speciali o aventi una limitata applicazione temporale; ciò farebbe propendere per l'esclusione dell'applicazione analogica delle citate disposizioni al di fuori della fattispecie espressamente prevista.

Il comma 84 attribuisce espressamente alle agevolazioni fiscali una portata temporale (quinquennio 2016-2020), senza estenderle a quelle di natura civilistica, determinando, comunque, una limitata portata nel tempo che impedisce un'applicabilità analogica. Taluni commi (commi 76, 79, 80 e 81) dettano specifiche disposizioni facendo espresso richiamo alla fattispecie particolare del leasing su immobile da adibire ad abitazione principale; mentre il comma 77 (revocatoria fallimentare) e, soprattutto, il comma 78 (risoluzione del contratto per inadempimento) richiamano invece il più generico "*contratto di locazione finanziaria*".

Alla luce di quanto su esposto, non si esclude che si possa invocare un'applicazione estensiva di tali disposizioni oppure il richiamo dei principi nelle medesime contenuti.

Ribadiamo che i principi contenuti nel comma 78 fanno già parte del nostro ordinamento, essendo contenuti nei citati artt. 72-quater e 169-bis della legge fallimentare, ma anche nella Convenzione Unidroit sul leasing finanziario internazionale, per cui l'ulteriore previsione in questa sede avvalorata la loro applicazione, per una esigenza di coerenza dell'ordinamento giuridico, a tutte le ipotesi di risoluzione dei contratti di locazione finanziaria.

Infine, stante la specialità del procedimento di convalida per sfratto allo stato attuale si ritiene alquanto discutibile una estensione della portata del comma 81 a tutti i contratti di leasing immobiliare.

1.5. Disposizioni di trasparenza ed altre disposizioni applicabili

In considerazione di quanto previsto dall'articolo 122, comma 1 lett. e) del TUB³, è ragionevole ritenere che ai contratti di locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale non si applichino le disposizioni di trasparenza relative al "credito ai consumatori" di cui al titolo VI, capo II del testo unico bancario, ancorchè sottoscritti da cliente consumatore e di importo inferiore a 75.000 euro.

³ 1. Le disposizioni del presente capo si applicano ai contratti di credito comunque denominati, a eccezione dei seguenti casi:

a) finanziamenti di importo inferiore a 200 euro o superiore a 75.000 euro. Ai fini del computo della soglia minima si prendono in considerazione anche i crediti frazionati concessi attraverso più contratti, se questi sono riconducibili a una medesima operazione economica; b) contratti di somministrazione previsti dagli articoli 1559 e seguenti del codice civile e contratti di appalto di cui all'articolo 1677 del codice civile; c) finanziamenti nei quali è escluso il pagamento di interessi o di altri oneri; d) finanziamenti a fronte dei quali il consumatore è tenuto a corrispondere esclusivamente commissioni per un importo non significativo, qualora il rimborso del credito debba avvenire entro tre mesi dall'utilizzo delle somme; e) finanziamenti destinati all'acquisto o alla conservazione di un diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato; (...)

Rimandiamo ad un successivo approfondimento per una analisi più organica sulle ulteriori disposizioni (ad esempio, in materia di trasparenza, codice del consumo, condominio) applicabili alla disciplina in esame.

1.6. Disposizioni fiscali del leasing abitativo

1.6.1. Agevolazioni leasing su immobili adibiti ad uso abitativo

I commi da 82 a 84 dell'art.1 disciplinano gli aspetti fiscali della locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale prevedendo una applicazione temporanea per i contratti stipulati dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020.⁴

Il comma 76 dell'articolo 1 individua, preliminarmente, i soggetti che possono concedere in locazione finanziaria immobili da adibire ad abitazione principale nella “*banca ovvero intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al d.lgs. 1° settembre 1993 n.385*”.

Sotto il profilo dei soggetti utilizzatori, il comma 82 introduce un trattamento fiscale di favore per le spese sostenute in relazione ai contratti di leasing finanziario su immobili da adibire ad abitazione principale differenziati, per quanto attiene all'Irpef, a seconda dell'età del contribuente all'atto della stipula del contratto.

In particolare, le novità fiscali per il cd. leasing prima casa riguardano:

- **le imposte sui redditi**

In primo luogo, il contribuente (utilizzatore) deve possedere tutti i seguenti **requisiti** all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria:

- un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro;
- non essere titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

In merito ad un terzo ulteriore requisito, relativo all'età dell'utilizzatore all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria, è disposta:

- in caso di età inferiore a 35 anni, una detrazione in dichiarazione dei redditi pari al 19% delle spese sostenute relative ai canoni di leasing, nonché ai relativi oneri accessori, derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire **ad abitazione principale** entro un anno dalla consegna, per un importo non superiore ad 8.000 euro annui nonché una detrazione pari al 19% del costo di acquisto del bene a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a 20.000 euro

⁴ Tale interpretazione emerge da quanto riportato nel testo dell'emendamento approvato e nella relativa relazione tecnica che ha determinato gli impatti di gettito di tali contratti dal periodo d'imposta 2020 fino ad oltre il 2042: “*Conseguentemente, sostituire il comma 369 con il seguente: 369. Il Fondo per interventi strutturali di politica economica, di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307, è incrementato di 161,640 milioni di euro per l'anno 2016, di 161,310 milioni di euro per l'anno 2017, di 155,310 milioni di euro per l'anno 2018, di 196,810 milioni di euro per l'anno 2019, di 191,210 milioni di euro per l'anno 2020, di 183,610 milioni di euro per l'anno 2021, di 189,310 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2022 al 2026, di 218,310 milioni di euro per l'anno 2027, di 206,900 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2028 al 2034, di 219,100 milioni di euro per ciascuno degli anni 2035 e 2036, di 232,400 milioni di euro per l'anno 2037, di 240 milioni di euro per l'anno 2038, di 247,600 milioni di euro per l'anno 2039, di 255,200 milioni di euro per l'anno 2040, di 262,800 milioni di euro per l'anno 2041, di 257,100 milioni di euro a decorrere dall'anno 2042.*”

(cfr. comma 82 che modifica l'articolo 15, comma 1, del TUIR, introducendo la lett.i-sexies.1);

- in caso di età non inferiore ai 35 anni, una detrazione in dichiarazione dei redditi pari al 19% delle spese sostenute relative ai canoni di leasing derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire **ad abitazione principale** entro un anno dalla consegna, per un importo non superiore a 4.000 euro annui nonché una detrazione pari al 19% del costo di acquisto del bene a fronte dell'esercizio dell'opzione finale per un importo non superiore ai 10.000 euro (cfr. comma 82 che modifica l'articolo 15, comma 1, del TUIR, introducendo la lett.i-sexies2).

In questo caso, si applica la disciplina prevista dall'art. 15, primo comma, lett. b) del Tuir in materia di detrazione degli interessi passivi corrisposti sui mutui per l'acquisto dell'abitazione principale, che definisce l'abitazione principale come quella nella quale il contribuente ed i suoi familiari dimorano abitualmente (a prescindere dalla residenza).

Al riguardo, è evidente il maggior appeal del contratto di leasing finanziario rispetto ad un contratto di finanziamento stipulato per finanziare l'acquisto dell'abitazione principale laddove, nel primo caso la detrazione del 19% fino ad un importo massimo (di 8 mila o 4 mila euro) riguarda l'intero canone (quota capitale e quota interessi) mentre, nel caso del mutuo la detrazione del 19% per un importo massimo di euro 4 mila interessa la sola quota degli interessi passivi.

Il richiamo alla citata lett. b) implica anche l'applicazione delle limitazioni ivi previste in riferimento all'ipotesi di contitolarità del contratto.

- **L'imposta di registro**

Inserendo un nuovo periodo nell'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86, il legislatore ha previsto all'art.1 comma 83 una specifica aliquota (1,5 per cento in luogo del 2 per cento in caso di acquisto diretto) da applicare al trasferimento, nei confronti di società di leasing (banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario), avente ad oggetto case di abitazione catastalmente classificate in categorie diverse da A/1, A/8 o A/9, acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori che soddisfino le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione "prima casa" come prevista dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al DPR 131/86.

In tal caso – precisa espressamente la norma – nel valutare l'esistenza delle condizioni agevolative, si deve considerare, in luogo dell'acquirente, il soggetto utilizzatore e, in luogo del contratto di acquisto, il contratto di leasing finanziario.

Pertanto, le condizioni relative alla residenza e alla non titolarità di altre abitazioni devono essere rese dall'utilizzatore nel contratto di locazione finanziaria (cfr. par. 1.6.4).

Precisiamo altresì che l'aliquota dell'1,5 per cento dell'imposta di registro trova applicazione all'atto di trasferimento dell'immobile a favore della società di leasing in presenza delle condizioni stabilite dalla citata Nota II-bis che devono sussistere in capo all'utilizzatore e, dunque, a prescindere dalla circostanza che tale soggetto destini l'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria a propria abitazione principale.

1.6.2. Le imposte d'atto sull'acquisto dell'immobile acquisito in leasing "prima casa"

Se il soggetto utilizzatore ha i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa", le imposte d'atto sull'acquisto⁵ dell'immobile da parte della società di leasing sono:

- nel caso di acquisto da privato (o da impresa, ma con vendita esente da Iva)
 - o imposta di registro del 1,5%
 - o imposta ipotecaria fissa di 50 euro
 - o imposta catastale fissa di 50 euro

- nel caso di acquisto da impresa, con vendita soggetta a Iva
 - o Iva al 4%⁶
 - o imposta di registro fissa di 200 euro
 - o imposta ipotecaria fissa di 200 euro
 - o imposta catastale fissa di 200 euro.

Precisiamo che l'imposta di registro, quando dovuta in misura proporzionale, non può comunque essere di importo inferiore a 1.000 euro e che i trasferimenti assoggettati a tale imposta sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Oltre all'imposta di registro dovuta in misura fissa, alle vendite assoggettate a Iva si applicano di regola, salvo casi particolari, l'imposta di bollo di 230 euro (considerando il caso del rogito notarile) e la tassa ipotecaria di 90 euro (di cui 55 per la voltura catastale).

Alla luce del tenore letterale dell'art. 1, comma 497, della Legge di Stabilità 2016 (che fa esplicito riferimento alle "*sole cessioni nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali*"), non sembra, invece, possibile estendere il meccanismo del "prezzo-valore" (base imponibile dell'imposta di registro = valore catastale) alle compravendite di immobili abitativi effettuate nei confronti di società di leasing.

A questo proposito è auspicabile un chiarimento interpretativo dell'Amministrazione finanziaria al riguardo.

Nella **tabella** seguente, è predisposto un riepilogo delle imposte dovute per gli atti di trasferimento in favore di società di leasing considerando a priori che:

⁵ Nel caso in cui il contratto di leasing sia enunciato nell'atto di compravendita, l'imposta di registro si applica in misura fissa ed è pari a 200 euro.

⁶ La ratio delle nuove disposizioni va nella direzione del riconoscimento dell'aliquota ridotta (nella specie, 4 per cento) anche per le operazioni sottoposte all'IVA, tenuto conto che le agevolazioni "prima casa" sono sempre andate di pari passo nelle rispettive normative (salva l'applicazione di aliquote leggermente diverse tra IVA e Registro).

Inoltre, anche dal punto di vista letterale, la nuova normativa autorizza l'interpretazione estensiva. Infatti, benché la Legge di Stabilità non abbia apportato – sul punto – alcuna modifica diretta al decreto sull'IVA, occorre considerare che il n. 21 della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. n. 633/1972 contiene un rinvio ricettizio alle "condizioni di cui alla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima", allegata al T.U.R., condizioni che – per effetto della novella – ricorrono anche quando sia l'utilizzatore in leasing (e non l'acquirente) a possedere i requisiti "prima casa".

Adirittura, il nuovo quarto periodo dell'articolo 1 della Tariffa, parte I, allegata al T.U.R. (pur riguardando gli acquisti soggetti al Registro) fa testuale riferimento agli "utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis)" confermando che, nel caso del leasing, la nota II-bis) trova applicazione diretta (ed è, quindi, certamente compresa nel richiamo effettuato dalla legge IVA).

Allo stesso modo, la nuova nota II-sexies) – nel disporre che i requisiti "prima casa" debbano essere verificati in capo all'utilizzatore – prevede che questa operazione di adattamento "logico" sia effettuata "Nell'applicazione della nota II-bis)", evidenziando che l'agevolazione normativa trova sempre il suo fondamento nella nota II-bis), richiamata dal citato n. 21) della Tabella IVA.

- l'immobile non appartenga alle categorie catastali A1, A8 e A9;
- in capo all'utilizzatore ricorrano i requisiti prima casa.

Venditore	Imposte sul trasferimento dell'immobile acquistato dalla società di leasing			
	IVA	Imposta Registro	Imposta Ipotecaria	Imposta Catastale
Privato	NO	1,5%	50 euro	50 euro
Impresa, con vendita soggetta ad IVA	4 %	200 euro	200 euro	200 euro
Impresa, con vendita esente da IVA	NO	1,5%	50 euro	50 euro

1.6.3. Le imposte d'atto in sede di riscatto dell'immobile acquisito in leasing abitativo

Come noto, la legge 13 dicembre 2010, n. 220, (legge di stabilità 2011), all'articolo 1, commi 15 e 16, ha introdotto alcune modifiche alla disciplina applicabile, ai fini delle imposte indirette, ai contratti di locazione finanziaria di immobili ed ai connessi atti di acquisto e cessione degli immobili abitativi e strumentali oggetto del contratto.

Con circolare n.12/E del 2011 l'Agenzia delle entrate ha motivato la scelta operata dal legislatore con la finalità di "garantire una sostanziale equivalenza tributaria tra l'acquisto diretto del bene immobile e quello realizzato tramite la conclusione di contratti di leasing finanziario".

L'Agenzia delle Entrate ha altresì aggiunto che "Le modifiche introdotte sono volte a concentrare il prelievo fiscale dovuto per i trasferimenti di immobili nella fase relativa all'acquisto del bene da parte della società di leasing". Pertanto, "proprio in considerazione della natura unitaria della operazione di leasing, viene, inoltre, previsto, in maniera correlata, che per le cessioni derivanti dall'esercizio dell'opzione di acquisto da parte dell'utilizzatore le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa. Le imposte sono applicate in misura fissa sia con riferimento ai trasferimenti di immobili strumentali e abitativi intervenuti a seguito dell'esercizio del riscatto da parte dell'utilizzatore sia con riferimento alle cessioni di immobili rivenienti da contratti di locazione finanziaria risolti in seguito all'inadempimento dell'utilizzatore."

Alla luce di quanto su esposto, in sede di esercizio dell'opzione finale di acquisto (cd. riscatto) su immobile abitativo, l'utilizzatore corrisponderà le imposte d'atto in misura fissa (200 euro + 200 euro + 200 euro).

1.6.4. I requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa"

Evidenziamo che il concetto di "prima casa" ai fini dell'imposta di registro non coincide con quello di "abitazione principale" definito ai fini delle imposte sui redditi.

Per applicare i benefici "prima casa", infatti, sono richieste le seguenti condizioni:

- a) l'immobile deve rientrare in una di queste categorie catastali: A/2 (abitazioni di tipo civile) - A/3 (abitazioni di tipo economico) - A/4 (abitazioni di tipo popolare) - A/5 (abitazioni di

- tipo ultra popolare) - A/6 (abitazioni di tipo rurale) - A/7 (abitazioni in villini) - A/11 (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi)⁷;
- b) l'immobile deve essere ubicato:
- nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel Comune ove è situato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto. Ai fini della corretta valutazione del requisito della residenza, il cambio di residenza si considera avvenuto nella data in cui l'interessato rende al Comune la dichiarazione di trasferimento;
 - se diverso, nel territorio del Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività, intendendo per tale anche quella svolta senza remunerazione, come per esempio le attività di studio, di volontariato e sportive ⁸;
 - se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, nel territorio del Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende;
 - se l'acquirente è un cittadino italiano emigrato all'estero, nell'intero territorio nazionale purché l'immobile sia acquisito come "prima casa" sul territorio italiano. La condizione di emigrato può essere documentata attraverso il certificato di iscrizione all'AIRE o può essere autocertificata dall'interessato mediante autocertificazione resa nell'atto di acquisto (ai sensi dell'articolo 46 del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445);
- c) nell'atto di acquisto il compratore deve dichiarare di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su altra casa nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;
- d) nell'atto di acquisto il compratore deve dichiarare di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altro immobile acquistato, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

È ragionevole ritenere che tali dichiarazioni possano essere rese dall'utilizzatore sia nell'atto di acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, intervenendo volontariamente in atto, sia nel contratto di locazione finanziaria dell'immobile.

In tale ultima ipotesi, tuttavia, è necessario, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni "prima casa", che il contratto di locazione finanziaria venga prodotto per la registrazione unitamente all'atto di trasferimento dell'immobile.

Se, per errore, nell'atto di compravendita le dichiarazioni di cui ai punti c) e d) sono state omesse, è possibile rimediare mediante uno specifico atto integrativo, redatto secondo le stesse forme giuridiche del precedente, in cui dichiarare la sussistenza dei presupposti soggettivi e oggettivi per usufruire delle agevolazioni fiscali.

L'agevolazione spetta allo stesso modo per l'acquisto delle pertinenze dell'abitazione qualora le stesse siano destinate in modo durevole a servizio e ornamento dell'abitazione principale per il cui acquisto si è già beneficiato della tassazione ridotta; questo, anche quando la pertinenza è acquistata con un atto separato.

⁷ Precisiamo che le categorie catastali sopra menzionate valgono ai fini del beneficio "Prima Casa" relativo solo ed esclusivamente alla corretta determinazione della misura dell'imposta di registro all'1,5%. Diversamente, per quel che riguarda la detrazione del 19% dei canoni pagati annualmente, essa invece spetta, a prescindere dalla categoria catastale di riferimento, nel caso di acquisto di immobile destinato ad abitazione principale.

⁸ cfr. circolare Ministero delle Finanze 2 marzo 1994, n. 1.

In ogni caso, va ricordato che il beneficio spetta per le pertinenze classificate o classificabili nelle categorie C/2, C/6 e C/7, ed è fruibile limitatamente a una pertinenza per categoria catastale.

Per il personale delle Forze armate e delle Forze di polizia non è richiesta la condizione della residenza nel comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

1.6.5. Registrazione del contratto di locazione finanziaria

Nel caso di contratto formato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, ovvero in caso di registrazione volontaria del contratto di leasing immobiliare, l'imposta di registro si applica sempre in misura fissa.

Come noto e peraltro precisato dall'Agenzia delle Entrate con circolare n.12/E del 2011, per effetto delle modifiche introdotte con la legge di stabilità 2011, i contratti di locazione finanziaria sono stati ricondotti nell'ambito della disciplina prevista per i contratti di natura finanziaria e, pertanto, se il contratto è formato per scrittura privata non autenticata deve essere assoggettato a registrazione solo in caso d'uso.

Diversamente, i contratti formati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata devono essere assoggettati a tassazione in termine fisso secondo le regole ordinarie.

Per quanto concerne la misura dell'imposta applicabile, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che in relazione ai contratti di locazione finanziaria occorre operare il regime di alternatività IVA-Registro di cui agli articoli 5, comma 2 e 40, primo periodo, del TUR.

Pertanto, se il contratto di locazione finanziaria è formato per scrittura privata non autenticata, trova applicazione il disposto di cui all'articolo 5, comma 2, secondo cui *“Le scritture private non autenticate sono soggette a registrazione in caso d'uso se tutte le disposizioni in esse contemplate sono relative ad operazioni soggette all'imposta sul valore aggiunto”*.

Al verificarsi del caso d'uso, l'imposta deve essere, quindi, corrisposta in misura fissa ai sensi del disposto di cui all'articolo 1, lettera b) della Tariffa, parte seconda.

Nel caso di contratto formato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, ovvero in caso di registrazione volontaria del contratto di locazione finanziaria, torna invece applicabile il primo periodo del comma 1 dell'art. 40 del TUR che dispone: *“Per gli atti relativi a cessione di beni e prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta si applica in misura fissa”*.

In sostanza, a seguito delle modifiche apportate alla citata nota all'articolo 1 della Tariffa, parte II, le locazioni finanziarie immobiliari hanno trovato nell'ambito del TUR autonoma considerazione.

Pertanto, le deroghe al principio di alternatività Iva-Registro ovvero le regole di tassazione previste dall'articolo 5 della Tariffa, parte I, allegata al TUR, trovano applicazione solo con riferimento ai contratti di locazione ordinaria.

Nel caso in cui il contratto di leasing sia enunciato nell'atto di compravendita, l'imposta di registro si applica in misura fissa ed è pari a 200 euro⁹.

⁹ Come precisato dalla Corte di Cassazione, con sentenza 14 marzo 2007, n. 5946, la disposizione dell'articolo 22 del TUR si riferisce, infatti, anche all'enunciazione di atti soggetti a registrazione solo in caso d'uso.

1.6.6. Cessione del contratto di leasing abitativo con imposta di registro

Come noto, con decorrenza dal 1° gennaio 2014, la legge di stabilità per il 2014 (L. 147/2013), modificando l'art. 40 comma 1-bis del DPR 131/86 e inserendo l'art. 8-bis nella Tariffa, parte I, allegata al decreto medesimo, ha disposto che la cessione di contratti di leasing finanziario aventi ad oggetto immobili strumentali, anche da costruire, sia soggetta ad imposta di registro (anche ove l'atto risulti soggetto ad IVA) nella misura del 4%.

Intervenendo, ora, sulle medesime disposizioni (comma 1-bis e 1-ter all'articolo 8-bis della tariffa, parte prima del TUR) l'art.1 comma 83 lett. c) prevede l'imponibilità ad imposta di registro anche delle cessioni di contratti di leasing aventi ad oggetto immobili abitativi, "anche da costruire ed ancorché assoggettati ad IVA", di cui all'art. 10 comma 1 n. 8-bis del DPR 131/86.

A decorrere quindi dal 1° gennaio 2016, le cessioni di questi contratti sono soggette a due nuove aliquote, previste dall'art. 8-bis della Tariffa, parte I, a seconda che, in capo al cessionario, sussistano le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione prima casa o meno:

- **l'aliquota dell'1,5%** ove il contratto di locazione finanziaria ceduto dall'utilizzatore abbia ad oggetto un immobile abitativo di categoria catastale diversa da A/1, A/8 o A/9, a favore dei soggetti in possesso delle condizioni di "prima casa";
- **l'aliquota del 9%** ove il contratto di locazione finanziaria ceduto dall'utilizzatore e avente ad oggetto un immobile abitativo, ancorché da costruire, non soddisfi le condizioni richieste per l'applicazione dell'aliquota dell'1,5% di cui sopra.

Anche in questi casi, come avviene per l'applicazione dell'imposta di registro del 4% alle cessioni di contratti di leasing aventi ad oggetto immobili strumentali, la base imponibile è costituita dal "corrispettivo pattuito per la cessione aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto".

2. ALTRE MISURE RIGUARDANTI L'EDILIZIA

2.1. Incentivi all'acquisto di abitazioni nuove ad alto standard energetico

Il comma 56¹⁰ dell'art.1 introduce una agevolazione fiscale per l'acquisto di abitazioni nuove in classe energetica elevata (classe A e B, ai sensi dell'allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al Decreto Ministeriale 26 giugno 2009, ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente).

In particolare, per gli acquisti effettuati entro il 31 dicembre 2016, è prevista una detrazione Irpef commisurata al 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto di abitazioni di nuova costruzione, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo.

È ragionevole ritenere che tale incentivo sia applicabile anche in caso di acquisizione in locazione finanziaria.

¹⁰ "56. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50 per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto in relazione all'acquisto, effettuato entro il 31 dicembre 2016, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse. La detrazione di cui al precedente periodo è pari al 50 per cento dell'imposta dovuta sul corrispettivo d'acquisto ed è ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi."

Precisiamo che dal tenore letterale della norma si desume che il presupposto agevolativo è l'acquisto di immobili nuovi venduti direttamente dalle imprese costruttrici dei medesimi. Appare altresì ragionevole pertanto ritenere escluse le vendite effettuate da imprese che hanno solo eseguito lavori di recupero edilizio.

Sempre da un punto di vista letterale osserviamo poi che la detrazione IRPEF, in vigore dal 1° gennaio 2016, è pari al *“50% dell'importo corrisposto per il pagamento dell'IVA in relazione all'acquisto”* di unità immobiliari effettuato o da effettuare *“entro il 31 dicembre 2016”*.

Ne consegue che, ai fini della detrazione ed in applicazione del principio di cassa, è necessario che il pagamento dell'IVA avvenga nel periodo di imposta 2016. Allo stesso modo, l'Iva in acconto versata nell'anno 2016 per acquisti effettuati nel 2017 non sarebbe detraibile perché la norma si riferisce agli acquisti effettuati o da effettuare *“entro il 31 dicembre 2016”*.

2.2. Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione energetica e acquisto di mobili

Il comma 74 dell'art.1 della Legge di Stabilità 2016 estende fino al 31 dicembre 2016 la detrazione d'imposta al 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici e delle parti comuni degli edifici condominiali, prevista dall'art. 1, comma 48, della Legge n. 220/2010.

Rispetto a quanto finora previsto, tale detrazione viene estesa (comma 87) anche agli istituti autonomi per le case popolari, per le spese sostenute, dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016, per interventi su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

La norma, inoltre, proroga al 31 dicembre 2016 la data entro la quale bisognerà definire le misure e gli incentivi di carattere strutturale finalizzati a favorire la realizzazione di interventi per il miglioramento, l'adeguamento antisismico e la messa in sicurezza degli edifici esistenti, nonché per l'incremento dell'efficienza idrica e del rendimento energetico degli stessi. L'articolo precisa che in attesa della definizione di tali misure si applicano le disposizioni previste dagli articoli 14 e 16 del D.L. del 4 giugno 2013 n. 63.

Il comma 88 precisa – in chiave innovativa, rispetto alle proroghe introdotte negli ultimi anni – che, tra le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica che danno diritto alla detrazione fiscale, rientrano anche i costi per l'acquisto, l'installazione, e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o di produzione di acqua calda o di climatizzazione, sostenuti per un migliore efficientamento energetico. In particolare, la detrazione spetta a condizione che il dispositivo mostri periodicamente, attraverso canali multimediali, i consumi energetici, le condizioni di funzionamento e la temperatura di regolazione degli impianti, consenta l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto.

Per quanto attiene agli incentivi per le ristrutturazioni edilizie, il comma 74, lett. c) dell'articolo unico in esame, estende a tutto il 2016 la detrazione di imposta per le spese di recupero del patrimonio edilizio nella misura del 50%. È stata prorogata fino al 31 dicembre 2016 anche la detraibilità al 65% delle spese sostenute per gli interventi in funzione antisismica di cui all'art. 16-bis comma 1, lett. i) del TUIR.

Allo stesso modo, è stata estesa fino al 31 dicembre 2016 la detrazione del 50% riconosciuta per le ulteriori spese sostenute e documentate, fino ad un massimo di 10.000 euro, per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati ad arredare l'immobile oggetto di recupero edilizio, precisando che tale incentivo è svincolato dall'entità della spesa sostenuta per l'intervento di ristrutturazione.

Il comma 75 dell'art.1 ha introdotto a beneficio delle giovani coppie che hanno acquistato una unità immobiliare destinata ad abitazione principale, una detrazione in misura pari al 50% delle spese documentate sostenute nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2016 ed il 31 dicembre 2016 per l'acquisto dei mobili destinati ad arredarla.

Per giovani coppie bisogna intendere il nucleo familiare costituito da coniugi o conviventi more uxorio da almeno tre anni, in cui almeno uno dei componenti non abbia superato i trentacinque anni alla data di presentazione della domanda di finanziamento. La detrazione deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo e può essere calcolata su un ammontare non superiore a 16.000 euro.

Tale agevolazione non è cumulabile con il bonus concesso per arredare l'immobile oggetto di ristrutturazione.

2.3. Modifiche alla disciplina dell'IMU e TASI

In materia di IMU segnaliamo che il comma 13 della Legge di stabilità prevede che a decorrere dall'anno 2016 sono esenti dall'imposta IMU i terreni agricoli:

- posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola indipendentemente dalla loro ubicazione (art. 1 decreto legislativo n. 99/2004);
- ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla Legge n. 448/2001;
- ad immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Per quanto riguarda la TASI (*"tributo per i servizi indivisibili"*) segnaliamo che il comma 14 dell'articolo 1 in esame (nel modificare il comma 639, dell'articolo 1, della Legge n. 147/2013, istitutivo della IUC-imposta unica comunale) prevede che siano escluse dalla TASI le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (c.d. case di lusso).

..... OMISSIS