
Agevolazioni fiscali per il Leasing abitativo

Legge di Stabilità 2016 (art.1, co.76-84, legge 208/2015)

- ✓ **Disciplina ad hoc del «leasing abitativo» e agevolazioni fiscali per le società di leasing e per gli utilizzatori**

IMPOSTE DIRETTE (co.82 E 84)



Detrazioni Irpef per contribuenti che acquistano in leasing l'«abitazione principale»

IMPOSTE INDIRETTE (co.83 E 84)



Imposta di registro ridotta per la società di leasing che concede l'abitazione ad utilizzatore «prima casa»



Le agevolazioni fiscali si applicano per i contratti di leasing conclusi dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020

Legge di Stabilità 2016 (art.1, co.76-84, legge 208/2015)

IMPOSTE DIRETTE (CO.82 E 84)



Detrazioni Irpef per contribuenti che acquistano in leasing l'«abitazione principale»

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

CONDIZIONI ETÀ E REDDITO

Le condizioni di età e reddito complessivo devono essere soddisfatte esclusivamente al momento della stipula del contratto di leasing. Non succede nulla se durante il contratto vengono superate tali condizioni

**Età <35 e
Reddito ≤ €
55.000**

Detrazione IRPEF =
19% dei canoni annui,
per un massimo di
8.000 euro

Detrazione IRPEF =
19% del prezzo di
riscatto, per un
massimo di 20.000
euro

**Età ≥35 e
Reddito ≤ €
55.000**

Detrazione IRPEF =
19% dei canoni annui,
per un massimo di
4.000 euro

Detrazione IRPEF =
19% del prezzo di
riscatto, per un
massimo di 10.000
euro

Legge di Stabilità 2016 (art.1, co.76-84, legge 208/2015)

IMPOSTE DIRETTE (co.82 e 84)



Detrazioni Irpef per contribuenti che acquistano in leasing l'«abitazione principale»

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

TIPOLOGIA DI IMMOBILE RESIDENZIALE

Le detrazioni IRPEF prescindono dalle caratteristiche oggettive dell'abitazione e possono riguardare anche immobili residenziali catastalmente censiti nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (cd. «case di lusso»)

1

L'utilizzatore non deve essere titolare del diritto di proprietà di altro immobile a destinazione residenziale

2

L'utilizzatore deve adibire l'immobile ad «abitazione principale»



Condizioni ulteriori

Per «abitazione principale» s'intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente (art.15, co.1, lett.b, DPR 917/1986)

Legge di Stabilità 2016 (art.1, co.76-84, legge 208/2015)



	CONTRIBUENTE UNDER 35 CON REDDITO ≤ € 55.000	CONTRIBUENTE OVER 35 CON REDDITO > € 55.000
Acquisto con mutuo <i>(art.15, co.1, lett.b TUIR)</i>	Detrazione Irpef del 19% interessi passivi per max € 4.000 annui	
Acquisto in leasing <i>(art.15, co.1, lett.i-sexies.1 e i-sexies.2TUIR)</i>	• Detrazione Irpef del 19% canoni di leasing per max € 8.000 annui	• Detrazione Irpef del 19% canoni di leasing per max € 4.000 annui
	• Detrazione Irpef del 19% prezzo di riscatto per max € 20.000	• Detrazione Irpef del 19% prezzo di riscatto per max € 10.000

ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

LIMITI DETRAIBILI IN CASO DI CONTITOLARITA' DEL LEASING

- Il limite dei € 55.000 è riferito al reddito di ciascuno dei contitolari e non alla somma dei loro redditi
- Se i contitolari hanno limiti agevolabili diversi poiché hanno età differenti (uno inferiore e l'altro superiore ai 35) la detrazione può spettare in base ai limiti più vantaggiosi definiti per il più giovane
- Se solo 1 dei contitolari ha reddito ≤ € 55.000 le detrazioni spetteranno solo a lui e nella misura del 50% degli importi massimi stabiliti dalla legge in funzione della sua età

Legge di Stabilità 2016 (art.1, co.76-84, legge 208/2015)

IMPOSTE INDIRETTE (CO.83 E 84)



Imposta di registro ridotta per la società di leasing che concede l'abitazione ad utilizzatore «prima casa»

Per «prima casa» s'intende l'abitazione non di lusso per la quale l'utilizzatore soddisfa le condizioni della Nota II-bis, art.1, Tariffa parte I, DPR 131/1986

DPR 131/1986 - TUR

Art.1 Tariffa nuovo 3° capoverso

Se il trasferimento è effettuato nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, e ha per oggetto case di abitazione, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis) e II-sexies): **1,5%**

Nuova Nota II-sexies

Nell'applicazione della nota II-bis) ai trasferimenti effettuati nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, si considera, in luogo dell'acquirente, l'utilizzatore e, in luogo dell'atto di acquisto, il contratto di locazione finanziaria

Riflessi IVA: applicabilità dell'IVA al 4% se la società di leasing acquista da impresa costruttrice/ristrutturatrice e concede l'abitazione ad utilizzatore «prima casa» (il n.21, Tab. A, parte II, DPR 633/1972 rinvia alla Nota II-bis) rendendo per questa fattispecie applicabile anche la nuova Nota II-sexies)

Legge di Stabilità 2016 (art.1, co.76-84, legge 208/2015)

IMPOSTE INDIRECTE (CO.83 E 84)



Imposta di registro ridotta per la società di leasing che concede l'abitazione ad utilizzatore «prima casa»



- I requisiti «prima casa» possono essere dichiarati dall'utilizzatore sia intervenendo volontariamente nell'atto d'acquisto dell'abitazione da parte della società, sia nel contratto di leasing che dovrà 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)
- L'abitazione deve essere una «Prima casa» per l'utilizzatore e non anche la sua «abitazione principale»

Legge di Stabilità 2016 (art.1, co.76-84, legge 208/2015)

IMPOSTE INDIRETTE (CO.83 E 84)



Imposta di registro ridotta per la società di leasing che concede l'abitazione ad utilizzatore «prima casa»

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI
sostiene...

BASE IMPONIBILE

La base imponibile su cui calcolare l'imposta è il prezzo, non potendosi estendere il meccanismo del «prezzo valore» agli acquisti effettuati a favore delle società di leasing

TIPOLOGIA DI IMMOBILE RESIDENZIALE

A differenza delle detrazioni IRPEF, le agevolazioni per l'acquisto della «prima casa» non riguardano anche l'acquisto di immobili residenziali catastalmente censiti nelle categorie A/1, A/8 e A/9 (cd. «case di lusso»)

DECADENZA DAL REGISTRO AGEVOLATO

Il mancato esercizio dell'opzione di riscatto da parte dell'utilizzatore in possesso dei requisiti «prima casa» non comporta la decadenza dal regime agevolato ai fini dell'imposta di registro, applicato dalla società concedente

Legge di Stabilità 2016 (art.1, co.76-84, legge 208/2015)

TASSAZIONE DEI CONTRATTI DI LEASING: RIEPILOGO

FASE 1

Acquisto «prima casa» da parte della società di leasing				
VENDITORE	IMPOSTE			
	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Privato	-	1,5%	€ 50	€ 50
Impresa costruttrice/ristrutturatrice	4% (o 10%)	€ 200	€ 200	€ 200
Altra impresa	-	1,5% (o 9%)	€ 50	€ 50

FASE 2

Utilizzo dell'abitazione in leasing		
QUALIFICA DELLA SOCIETA' DI LEASING	IMPOSTE	
	IVA	Registro*
Costruttrice/ristrutturatrice	10%	€ 200
NON Costruttrice/ristrutturatrice	-	€ 200

* In caso di scrittura privata non autenticata, la registrazione è in caso d'uso

Legge di Stabilità 2016 (art.1, co.76-84, legge 208/2015)

TASSAZIONE DEI CONTRATTI DI LEASING: RIEPILOGO

Riscatto da parte dell'utilizzatore

QUALIFICA DELLA SOCIETA' DI LEASING	IMPOSTE			
	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Costruttrice/ristrutturatrice	4% (o 10%)	€ 200	€ 200	€ 200
NON Costruttrice/ristrutturatrice	-	€ 200	€ 200	€ 200

Cessione del contratto da parte dell'utilizzatore

ACQUIRENTE DEL CONTRATTO	REGISTRO*
Soggetti <u>con</u> requisiti «prima casa»	1,5%
Soggetti <u>senza</u> requisiti «prima casa»	9%

* Il registro in misura proporzionale (1,5% o 9%, a seconda dei requisiti «prima casa» o meno in capo all'acquirente) si applica anche se la cessione del contratto è assoggettato ad IVA

FASE 3

Nuovi co.1-bis e 1-ter, dell'art.8-bis, Tariffa, parte I DPR 131/1986

Legge di Stabilità 2016 (*art.1, co.76-84, legge 208/2015*)



ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
CONSTRUTTORI EDILI
sostiene...

IMPOSTA SOSTITUTIVA

Contrariamente al mutuo, per il quale è previsto il pagamento di un'imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo mutuato, nel leasing non si deve pagare alcuna imposta

IMPOSTE SUL POSSESSO DELL'IMMOBILE

Nel leasing, IMU, TASI e TARI sono a carico dell'utilizzatore (per l'IMU art.9 co.1 D.Lgs.23/2011, per la TASI art.1, co.672, legge 147/2013)

Nel caso in cui l'immobile sia «abitazione principale» dell'utilizzatore e sia classificata come «casa non di lusso» l'utilizzatore è esentato dal pagamento dell'IMU e della TASI

BONUS EDILIZIA ED ECOBONUS

I bonus dovrebbero essere riconosciuti anche agli utilizzatori, come per gli inquilini, i comodatari e gli assegnatari di alloggi, per le spese da questi sostenute e rimaste a loro carico

Ai fini della detrazione del 55%-65% (art.2, co.2 DM 19/02/2007), se le spese sono sostenute dalla società di leasing, il beneficio compete all'utilizzatore sulla base del costo sostenuto dalla società concedente

Tale principio dovrebbe essere esteso anche ai fini della detrazione del 36%-50%