

Newsletter n. 10/2016

Legge di Stabilità 2016/8: Leasing di immobili destinati ad abitazione principale

In data 30 dicembre 2015 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 302 la Legge 28 dicembre 2015, n. 208 recante “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato” (di seguito “Legge di Stabilità” o anche “Legge”).

In questa sede sarà analizzato il tema del leasing di abitazione principale secondo il seguente schema:

1. Sintesi normativa;
2. Il contratto di leasing;
3. Risoluzione del contratto per inadempimento;
4. Sospensione del pagamento dei canoni periodici;
5. Detrazione prevista per l’acquisto della prima casa con leasing.

1. Sintesi normativa

In un contesto socio-economico di perdurante crisi del settore immobiliare, il Legislatore ha deciso di intervenire in materia, cercando di soddisfare, da un lato, coloro che intendono acquistare un’abitazione in modo graduale, da un altro lato, coloro che intendono dismettere la proprietà di un proprio immobile, ed ha così introdotto una disciplina premiale per la *locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale* che ricalca quella prevista per la compravendita.

Con il contratto di locazione finanziaria, la banca o l’intermediario finanziario si obbliga ad acquistare o a far costruire un immobile su scelta e indicazione del soggetto utilizzatore, il quale, a fronte delle messa a disposizione dell’immobile abitativo, sarà tenuto a corrispondere un corrispettivo, che tenga conto della durata del contratto e del valore dell’immobile.

Alla scadenza l'utilizzatore ha la facoltà (e non l'obbligo) di riscattare l'immobile ad un prezzo prestabilito.

2. Il contratto di leasing

L'operazione di leasing immobiliare si compone generalmente di tre diversi contratti, per i quali sono previsti regimi impositivi differenti, di seguito elencati:

- 1) il contratto di trasferimento della proprietà immobiliare dal costruttore (o dal titolare) dell'immobile alla società di leasing;
- 2) il contratto di locazione finanziaria tra la società di leasing e l'utilizzatore dell'immobile;
- 3) l'eventuale riscatto del bene da parte dell'utilizzatore.

2.1 Regime impositivo dell'acquisto del fabbricato da concedere in leasing

Il contratto di acquisto dell'immobile da concedere in leasing segue il regime impositivo delle cessioni immobiliari. Pertanto, tale contratto sconterà le normali imposte di registro e/o IVA e le imposte ipotecaria e catastale.

Di seguito si riassume il regime impositivo applicabile all'atto di acquisto dell'immobile da concedere in leasing, operato dalla società di leasing o dalla banca, applicabile dall'1.1.2016 al 31.12.2020:

Natura dell'immobile	Soggetto venditore	IVA	Registro	Imposte ipotecaria e catastale
Abitativo	Impresa di costruzione o ristrutturazione che ha ultimato l'intervento da non oltre 5 anni	4% se prima casa per l'utilizzatore	200 €	200€ + 200€
		10% Immobili diversi da A/1, A/8 o A/9 in assenza di condizioni "prima casa"		
		22% per immobili A/1, A/8 o A/9		
	Impresa di costruzione o ristrutturazione che ha ultimato l'intervento da oltre 5 anni	Esente in assenza di opzione	1,5% se "prima casa" per l'utilizzatore / 9% se non "prima casa" per l'utilizzatore	50€ + 50€
Imponibile su opzione		200 €	200€ + 200€	

	Soggetti IVA diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione	Esente (ex art. 10 DPR 633/72)	1,5% se "prima casa" per l'utilizzatore / 9% se non "prima casa" per l'utilizzatore	50€ + 50€
	Privato	Fuori Campo	1,5% se "prima casa" per l'utilizzatore / 9% se non "prima casa" per l'utilizzatore	50€ + 50€
Strumentale	Impresa di costruzione o ristrutturazione che ha ultimato l'intervento da non oltre 5 anni	Imponibile (22%)	200 €	3%+1%
	Impresa di costruzione o ristrutturazione che ha ultimato l'intervento da oltre 5 anni	Imponibile su opzione	200 €	3%+1%
		Esente in assenza di opzione		
	Soggetto Iva diverso da impresa di costruzione o ristrutturazione	Imponibile su opzione	200 €	3%+1%
		Esente in assenza di opzione		
Privato	Fuori Campo	9%	50€ + 50€	

2.1.1 La nuova aliquota dell'imposta di registro (1,5%)

La Legge di Stabilità ha introdotto la possibilità di usufruire dell'agevolazione prima casa in ipotesi di acquisto dell'immobile (di categoria catastale diversa da A/1, A/8 o A/9) da concedere in leasing da parte della società di leasing.

In tale ipotesi l'aliquota dell'imposta di registro è pari all'1,5% da applicarsi al trasferimento nei confronti degli operatori autorizzati all'attività di leasing finanziario (banche e intermediari finanziari)¹.

Tuttavia, per poter usufruire di tale aliquota agevolata occorre che tutti i requisiti per poter usufruire del beneficio "prima casa" siano in capo all'utilizzatore².

¹ L'aliquota dell'1,5% non appare come una aliquota definitiva, dato che le disposizioni trovano applicazione limitata (dall'1.1.2016 al 31.12.2020).

² Nota II-sexies dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/1986.

2.1.2 L'applicazione dell'aliquota IVA del 4%

La legge di Stabilità non ha previsto l'applicazione dell'agevolazione "prima casa" anche all'acquisto di immobili da concedere in leasing e che risultino imponibili ai fini dell'imposta sul valore aggiunto³.

Tuttavia, seguendo un'interpretazione adeguatrice e così come anche dichiarato dall'Assilea nella Circolare 2/2016, l'estensione del beneficio si ritiene ipotizzabile. Pertanto, la cessione di immobili abitativi di categoria catastale diversa da A/1, A/8 o A/9, che risulti imponibile ad IVA, scontrerebbero l'IVA del 4% in presenza delle condizioni agevolative in capo all'utilizzatore.

2.2 Regime impositivo del contratto di leasing

Il contratto con il quale la società di leasing concede all'utilizzatore il bene immobile dietro versamento di un canone periodico è assimilato civilisticamente ad un contratto di locazione ordinaria. Fiscalmente, invece, il contratto di leasing è equiparato a contratti di natura finanziaria di cui al Titolo VI del DLgs. 385/93, pertanto lo stesso è soggetto a registrazione:

- solo in caso d'uso se stipulato con scrittura privata non autenticata;
- in termine fisso se redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Anche la cessione del contratto di leasing è soggetto ad imposta di registro.

Per gli immobili strumentali l'aliquota dell'imposta di registro in caso di cessione del contratto è pari al 4%. Per quanto riguarda gli immobili abitativi (anche da costruire ed ancorché assoggettati ad IVA), la Legge di Stabilità ha previsto due aliquote differenti:

- 1) aliquota dell'1,5% da applicarsi in caso di cessione di contratto di leasing avente (i) ad oggetto un immobile abitativo di categoria catastale diverso da A1/, A/8 o A/9 ed (ii) a favore dei soggetti per i quali ricorrono le condizioni di "prima casa";
- 2) aliquota del 9% in caso non vengono soddisfatte le condizioni richieste per l'applicazione dell'aliquota dell'1,5%.

2.3 Regime impositivo del riscatto dell'immobile

Al termine del contratto di leasing l'utilizzatore ha la facoltà di esercitare l'opzione per l'acquisto del bene immobile. L'atto di riscatto è soggetto alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 cadauna.

³ Tale agevolazione si sostanzia nell'applicazione dell'aliquota agevolata del 4% sulle cessioni di immobili abitativi.

Allo stesso modo, tale regime impositivo si applica anche in caso di atto di rivendita in caso di mancato riscatto da parte dell'utilizzatore.

3. Risoluzione del contratto per inadempimento

In caso di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento dell'utilizzatore, al concedente spetta⁴:

- a) il *diritto* alla restituzione del bene;
- b) il *dovere* di corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita⁵ (o da altra collocazione) del bene dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere attualizzati, del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto⁶.

4. Sospensione del pagamento dei canoni periodici

La facoltà dell'utilizzatore, previa apposita richiesta al concedente, di domandare la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici.

Il beneficio della sospensione è subordinata esclusivamente al verificarsi di uno dei seguenti eventi:

- cessazione del rapporto di lavoro subordinato⁷;
- cessazione dei rapporti di agenzia, di rappresentanza commerciale ed altri rapporti di collaborazione che si concretino in una prestazione d'opera continuativa e coordinata, prevalentemente personale, anche se non a carattere subordinato⁸.

Si fa presente che la sospensione è ammessa per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a 12 mesi⁹, nel corso dell'esecuzione del contratto

⁴ Art. 1, comma 78, L.208/2015.

⁵ La vendita dell'immobile deve essere svolta secondo principi di trasparenza e tenendo informato l'utilizzatore.

⁶ Nel caso dalla vendita o riallocazione dovesse scaturire una differenza negativa, questa dovrà essere integrata dall'utilizzatore.

⁷ Fanno eccezione le 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.

⁸ Fanno eccezione le ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa

⁹ La sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria.

medesimo, con successiva proroga automatica del contratto, corrispondente al periodo di sospensione dello stesso¹⁰.

Una volta decorso il termine di sospensione, se l'utilizzatore non riprende a corrispondere i pagamenti al concedente si applicheranno le disposizioni in tema di risoluzione del contratto per inadempimento.

5. Detrazione per l'acquisto della prima casa con leasing

La Legge di Stabilità novellando l'art. 15 del TUIR ha previsto una detrazione IRPEF del 19% per i canoni di leasing ed i relativi oneri accessori e per il costo di acquisto dell'unità immobiliare riscattata.

Sotto l'aspetto soggettivo, possono beneficiare della detrazione coloro che hanno un reddito complessivo inferiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria e che non sono titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

Per i giovani di età inferiore a 35 anni tale detrazione spetta per un importo non superiore ad 8.000 euro per i canoni di leasing ed i relativi oneri accessori e per un importo non superiore ad euro 20.000 per il costo di acquisto dell'unità immobiliare riscattata. Tali limiti sono dimezzati (euro 4.000 ed euro 10.000) per i soggetti beneficiari di età uguale o superiore a 35 anni.

Le disposizioni si applicano dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020.

Non si può non sottolineare la convenienza del leasing abitativo rispetto al mutuo.

Si evidenzia, infatti, che la detrazione riguardante il leasing abitativo si calcola sull'intero canone di leasing, comprensivo sia della quota capitale che della parte degli interessi passivi, e sull'eventuale prezzo di riscatto. Al contrario, la detrazione prevista nel caso di mutuo si applica soltanto sugli interessi passivi.

Inoltre, in relazione al limite della detrazione, quella relativa ai mutui ipotecari spetta su un importo massimo di euro 4.000, limite questo che è raddoppiato per i canoni di leasing corrisposti dagli under 35.

¹⁰ Il pagamento dei corrispettivi periodici riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto.

Pertanto, ipotizzando un tasso degli interessi passivi dei mutui ipotecari identico la quello applicato al leasing abitativo, la detrazione sul leasing risulta maggiormente conveniente rispetto a quella prevista sui mutui.

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento ed approfondimento.

Roma, 05 giugno 2016

Dott. Giuseppe Giannotto

giusepegiannotto@fiorentinoassociati.it

Dott. Marco Fiorentino

marcofiorentino@fiorentinoassociati.it

7

DISCLAIMER

Il presente lavoro ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere tecnico né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.

