

**OGGETTO: AGEVOLAZIONI LEASING ABITAZIONE PRINCIPALE**

La Legge di Stabilità 2016 ha introdotto una disciplina specifica per il **contratto di leasing** avente ad oggetto un **immobile da adibire ad abitazione principale**.

Per agevolarne l'utilizzo il legislatore ha previsto:

- ◆ una **detrazione IRPEF del 19%** sui canoni/ oneri accessori, e sul prezzo di riscatto per l'utilizzatore;
- ◆ l'**aliquota ridotta all'1,5% per l'imposta di registro** da applicare alle cessioni nei confronti delle banche e degli intermediari.

La misura è di carattere temporaneo, in quanto sarà in vigore nel periodo compreso **tra il 01.01.2016 e il 31.12.2020**.

AGEVOLAZIONI LEASING ABITAZIONE PRINCIPALE	
CONTRATTO DI LEASING IMMOBILIARE	<p>La Legge di Stabilità 2016 ha definito il contratto di leasing, avente ad oggetto immobili da adibire ad abitazione principale, come il contratto in cui la banca o l'intermediario finanziario - iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia:</p> <ul style="list-style-type: none">◆ 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,◆ 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. <p>Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito.</p> <p>L'acquisto dell'immobile, oggetto del contratto di locazione finanziaria, non è soggetto all'azione revocatoria fallimentare ex art. 67, comma 3, lett. a), RD n. 267/42 da parte della procedura concorsuale che interessi eventualmente il cedente dello stesso.</p> <p>In caso di risoluzione del contratto di locazione finanziaria per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente:</p> <ul style="list-style-type: none">◆ ha diritto alla restituzione dell'immobile;◆ può vendere/ricollocare il bene sulla base del valore di mercato, attenendosi "a criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore" (ad esempio, pubblicazione di specifici annunci

pubblicitari, vendita all'asta, ecc ...), dedotta la somma:

- ✓ dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione;
- ✓ dei canoni a scadere attualizzati;
- ✓ del prezzo del riscatto.

L'eventuale differenza negativa è corrisposta dall'utilizzatore al concedente.

Per il contratto di locazione finanziaria di immobile **l'utilizzatore può chiedere**, previa presentazione di apposita richiesta al concedente, **la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici**.

La sospensione può avvenire:

- ◆ **solo una volta;**
- ◆ per un **periodo massimo** complessivo **non superiore a 12 mesi** nel corso del contratto. In tale situazione, la durata del contratto è prorogata per un periodo pari a quello della sospensione.

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

- ◆ **cessazione del rapporto di lavoro subordinato**, ad eccezione delle ipotesi di:
 - ✓ risoluzione consensuale,
 - ✓ risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità,
 - ✓ licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo,
 - ✓ dimissioni del lavoratore non per giusta causa;
- ◆ **cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'art. 409, n. 3) c.p.c.** (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,
 - ✓ recesso datoriale per giusta causa,
 - ✓ recesso del lavoratore non per giusta causa.

Al termine della sospensione:

- ◆ **il pagamento dei corrispettivi periodici riprende** secondo gli importi e la periodicità inizialmente previsti, salvo diverso accordo eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo;
- ◆ **in caso di mancata ripresa** dei pagamenti si configura un'ipotesi di **inadempimento dell'utilizzatore con conseguente risoluzione del contratto**.

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

Per il rilascio dell'immobile il concedente può agire con il procedimento di **convalida di sfratto**.

DETRAZIONI 19% SUI CANONI DI LEASING	<p>Al fine di agevolare l'acquisto dell'abitazione principale mediante la nuova modalità contrattuale, i commi da 82 a 84 prevedono una detrazione pari al 19% dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ canoni, e i relativi oneri accessori, per un importo non superiore a € 8.000; ◆ costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a € 20.000. <p>La detrazione spetta alle condizioni previste per la deduzione degli interessi passivi derivanti da mutui per l'acquisto dell'unità immobiliare (sono state aggiunte, infatti, le nuove lett. i-sexies1) e i-sexies2) all'art. 15 comma 1 del TUIR), ovvero a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ l'unità immobiliare oggetto del contratto sia adibita ad abitazione principale¹ entro 1 anno dalla consegna; ◆ il soggetto interessato, all'atto della stipula del contratto: <ul style="list-style-type: none"> ✓ abbia un reddito complessivo non superiore a € 55.000; ✓ non sia titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa. <p>La misura della detrazione dipende dall'età dell'utilizzatore per cui ad un soggetto di età:</p>		
	ETÀ	LIMITE ANNUO MASSIMO PER I CANONI	LIMITE MASSIMO PER IL PREZZO DI RISCATTO
	< 35 anni	€ 8.000	€ 20.000
	≥ 35 anni	€ 4.000	€ 10.000
IMPOSTA DI REGISTRO AGEVOLATA PER L'ACQUISTO MEDIANTE LEASING	<p>Oltre alle detrazioni per l'utilizzatore, il legislatore ha previsto dei benefici anche per la banca/intermediario, che acquista l'immobile e che poi lo concede in leasing.</p> <p>Alle cessioni di abitazioni non di lusso (diverse da A/1, A/8 e A/9):</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ effettuate nei confronti di banche ed intermediari finanziari; ◆ per essere concesse in leasing ricorrendo i requisiti "prima casa", in capo all'utilizzatore; <p>si applica l'imposta di registro in misura dell'1,50% (modifica dell'art. 1, Tariffa parte I, DPR n. 131/86).</p> <p>Per usufruire di questa agevolazione - contrariamente a quanto previsto per la detrazione del 19% dei canoni di leasing- non è necessario che l'utilizzatore destini l'immobile, oggetto del contratto di leasing, ad abitazione principale (il chiarimento è stato offerto dall'Agenzia delle Entrate nel corso di Telefisco 2016).</p> <p>Le imposte ipocatastali sono dovute in misura fissa (€ 50).</p> <p>In occasione di Telefisco 2016 l'Agenzia delle Entrate ha affermato che le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti "prima casa" da parte dell'utilizzatore possono essere rese nell'atto di acquisto dell'immobile -</p>		

¹ Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica che la possiede o i suoi familiari dimorano abitualmente - art. 10 comma 3-bis del D.p.r. 917/1986.

	<p>intervenendo volontariamente nell'atto- o nel contratto di locazione finanziaria dell'immobile. In quest'ultima ipotesi, tuttavia, è necessario che il contratto di locazione finanziaria sia registrato insieme all'atto di trasferimento dell'immobile.</p> <p>Secondo il Notariato, la base imponibile del trasferimento è rappresentata dal valore venale dell'immobile: l'imposta si applicherà pertanto sul valore dichiarato tra le parti o, in mancanza o se superiore, sul corrispettivo. Non risulta applicabile, invece, l'opzione del prezzo-valore².</p> <p>La Legge di Stabilità 2016 non è intervenuta sul trattamento fiscale applicabile ai canoni di leasing, pertanto occorre fare riferimento al regime contenuto nell'art. 10, comma 1, n. 8), DPR n. 633/72 in base al quale i canoni risultano esenti IVA (agli stessi si applica l'imposta di registro del 2%).</p>
<p>CESSIONE DEI CONTRATTI DI LEASING DA PARTE DELL'UTILIZZATORE</p>	<p>La Legge di stabilità 2016 ha previsto una disciplina specifica anche per la cessione, da parte dell'utilizzatore, del contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto immobili abitativi.</p> <p>Anche a tali cessioni si applica l'imposta di registro in misura proporzionale nella misura dell'1,5%, se la cessione ha per oggetto un immobile abitativo non di lusso, ed è effettuata nei confronti di un soggetto per cui ricorrono i requisiti "prima casa".</p> <p>Agli atti diversi da quelli per i quali è prevista l'aliquota all'1,5%, relativi alle cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa, si applica l'imposta di registro del 9%.</p>
<p>DECORRENZA</p>	<p>Per quando riguarda la decorrenza delle disposizioni sopra esaminate, il comma 84 dell'art. 1 della Legge di Stabilità 2016 prevede che siano applicabili dall'1.1.2016 al 31.12.2020.</p> <p>Deve ancora essere chiarito, però, se a decorrere dall'1.1.2021 l'agevolazione venga meno, o se continui per i contratti stipulati fino al 31.12.2020.</p>

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento
 Distinti saluti

² Di cui all'art. 1 comma 497 L. 266/2005.

