

Agevolata l'acquisizione in leasing della "prima casa"

di Davide David

La legge di stabilità 2016 (L. n. 208/15) contiene diverse disposizioni in materia di locazione finanziaria degli immobili ad uso abitativo.

Di particolare interesse è la nuova detrazione per i canoni e il prezzo di riscatto corrisposti per i leasing di unità abitative da adibire a "prima casa".

Come si dirà successivamente, la nuova detrazione potrebbe infatti portare a un risparmio fiscale superiore a quello altrimenti raggiungibile con la detrazione prevista per i mutui accesi per l'acquisto della "prima casa".

Si riepilogano di seguito le novità normative.

Con una prima serie di disposizioni (commi da 76 a 81 dell'art. 1) la legge di stabilità regolamenta in modo specifico, ai fini civilistici, il "contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale" (come espressamente denominato dal comma 76).

Nello specifico, il comma 76 statuisce che con il suddetto contratto **la banca o l'intermediario finanziario (concedente) si obbliga** ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore e di metterlo a sua disposizione, per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Dal canto suo **l'utilizzatore si assume tutti i rischi**, anche di perimento del bene, riservandosi la facoltà di acquistare, alla scadenza del contratto, la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito.

Il comma 77 prevede, per l'acquisto (da parte della banca o dell'intermediario finanziario) dell'immobile da concedere in locazione, l'applicazione dell'art. 67, co. 3, lett. a), del R.D. n. 267/42 (**di non assoggettabilità all'azione revocatoria**).

Il comma 78 disciplina la **risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore**, attribuendo al concedente (banca o intermediario finanziario) il diritto alla restituzione del bene, previa corresponsione all'utilizzatore di quanto ricavato dalla sua vendita o da una sua diversa collocazione avvenute a valori di mercato, al netto dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo di riscatto. In caso di differenza negativa è l'utilizzatore a doverla corrispondere al concedente.

I commi 79 e 80 prevedono e regolamentano la possibilità per l'utilizzatore di usufruire, al verificarsi di determinate situazioni, della **sospensione del pagamento dei canoni**, ma per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi. La sospensione può essere richiesta esclusivamente **in caso di cessazione del rapporto di lavoro subordinato o parasubordinato**.

Infine, per quanto concerne gli aspetti di natura civilistica, il comma 81 attribuisce al concedente il diritto di agire, per il rilascio dell'immobile, con il **procedimento per convalida di sfratto** di cui al libro IV, titolo I, capo II, del c.p.c. (previsto per i casi di licenza per finita locazione, di finita locazione e di morosità).

Una seconda serie di disposizioni (commi da 82 a 84) interviene invece sugli aspetti di natura fiscale.

In particolare, il comma 82 apporta delle significative novità in materia di imposizione diretta, previo inserimento all'art. 15, co. 1, del TUIR, di due nuove lettere (la i.sexies.1 e la i.sexies.2).

Le nuove lettere inserite all'art. 15 introducono e disciplinano la possibilità di operare la **detrazione Irpef del 19%** (già riconosciuta, tra l'altro, sugli interessi passivi dei mutui accesi per l'acquisto della "prima casa") anche **sui canoni, sui relativi oneri accessori, e sul prezzo di riscatto** corrisposti in forza di "*contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna*" (così la lett. i.sexies.1).

La detrazione spetta alle seguenti condizioni e con i seguenti limiti:

- per i soggetti che all'atto della stipula del contratto di leasing hanno **meno di 35 anni di età**, la detrazione spetta su un importo massimo di 8.000 euro, per quanto concerne i canoni e gli oneri accessori, e di 20.000 euro, per quanto concerne il prezzo di riscatto;
- per i soggetti che all'atto della stipula del contratto di leasing hanno **più di 34 anni di età**, la detrazione spetta su un importo massimo di 4.000 euro, per quanto concerne i canoni e gli oneri accessori, e di 10.000 euro, per quanto concerne il prezzo di riscatto.

Per entrambe le categorie di soggetti ulteriori condizioni per beneficiare della detrazione (da verificare all'atto della stipula) sono quella di avere un **reddito non superiore a 55.000 euro** e di **non essere titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa**.

Trovano inoltre applicazione le altre condizioni previste dalla lettera b) dell'art. 15 del TUIR per la detrazione degli interessi passivi sui mutui accesi per l'acquisto della "prima casa".

Per un confronto, si ricorda che la detrazione (sempre del 19%) sugli interessi passivi dipendenti dai mutui contratti per l'acquisto della "prima casa" spetta sempre nel limite di 4.000 euro, indipendentemente dall'età del contribuente.

L'acquisizione in leasing della "prima casa" in molti casi potrebbe quindi consentire un maggior risparmio fiscale, considerato che:

- per i soggetti che hanno meno di 35 anni di età, il limite massimo nel caso del leasing è di 8.000 euro, mentre per il mutuo è di 4.000 euro;
- per tutti i soggetti la detrazione sui mutui si calcola sulla sola quota interessi (e non sulla quota capitale), mentre per il leasing viene calcolata sull'intero canone (comprensivo della quota capitale). Tenuto anche conto che, soprattutto nei primi anni, la quota interessi nei mutui è limitata, è possibile che nel caso del mutuo non venga raggiunto il limite massimo di 4.000 euro, più facilmente raggiungibile nel caso del leasing;
- per tutti i soggetti, nel caso del leasing la detrazione spetta anche sul prezzo di riscatto.

Il comma 83 dell'art. 1 della legge di stabilità interviene invece in materia di **imposta di registro**.

In particolare, previa modifica dell'art. 40 del d.P.R. n. 131/86 (TUR), viene estesa l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro anche alla cessione, da parte degli utilizzatori, di contratti di leasing aventi ad oggetto immobili abitativi assoggettati ad IVA (in deroga al principio di alternatività IVA/imposta di registro).

È stato poi modificato l'art. 1 della tariffa, parte prima, del TUR, ed aggiunta, a tale articolo, la nota II-sexies, prevedendo l'applicazione dell'**aliquota ridotta dell'1,5% per la cessione a banche e intermediari finanziari di case di abitazione (di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9) concesse in leasing a soggetti per i quali ricorrono le condizioni "prima casa"**.

Per il rinvio operato dall'art. 10 del D.Lgs. n. 23/11 all'art. 1 della tariffa dell'imposta di registro, per le suddette cessioni le imposte ipotecaria e catastale dovrebbero risultare applicabili nella misura fissa di 50,00 euro cadauna.

Infine, è stato modificato l'art. 8-bis della tariffa, parte prima, del TUR e modificata la nota I di tale articolo, prevedendo le seguenti **aliquote per la cessione, da parte degli utilizzatori, di contratti di leasing aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa:**

- 1,5% per le cessioni di contratti aventi ad oggetto immobili di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, effettuate a favore di soggetti in possesso dei requisiti “prima casa”;
- 9% per tutti gli altri casi di cessione (da parte degli utilizzatori) di contratti di leasing aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa (indipendentemente dalla categoria catastale degli immobili e dalla tipologia del soggetto subentrante).

L'imposta di registro (dell'1,5% o del 9%) va calcolata sul corrispettivo pattuito per la cessione del contratto di leasing aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto.

Per quanto statuito dal comma 84 dell'art. 1 della legge di stabilità, tutte le suddette disposizioni di natura fiscale (di cui ai commi 82 e 83) hanno **durata limitata, trovando applicazione per il solo intervallo temporale che va dal 1.1.2016 al 31.12.2020.**