

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

DETRAZIONE D'IMPOSTA LEASING IMMOBILIARE

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

Il disegno di legge n. 3445 approvato dal Senato della Repubblica il 20 novembre 2015 recante Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato, cosiddetta Legge di Stabilità 2016, con l'inserimento dei commi da 42-bis a 42-decies nell'art. 1 introduce la disciplina civilistica e fiscale della locazione finanziaria di immobili adibiti ad uso abitativo.

LEASING IMMOBILIARE

Il leasing immobiliare è un'operazione di finanziamento, attraverso la quale, la banca o l'intermediario finanziario acquista o fa costruire, un immobile scelto ed indicato dal cliente. Tale operazione, prevede quindi la sottoscrizione di un contratto di leasing che consente a chi acquista di concedere l'immobile all'utilizzatore per un certo periodo di tempo, dietro il pagamento di un canone mensile.

Alla scadenza del contratto di leasing immobiliare, il cliente può poi decidere di riscattare la casa al prezzo prestabilito e inferiore al valore di mercato, oppure di restituire la casa al concedente, o ancora, chiedere al concedente di rinnovare il contratto con le stesse o nuove condizioni economiche.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere a quest'ultimo quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene avvenute a valori di mercato. Tale somma è ridotta 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. Nel caso in cui la predetta differenza sia negativa, il soggetto obbligato al pagamento diviene l'utilizzatore. Ove necessario, per il rilascio dell'immobile l'intermediario concedente potrà agire con procedimento di convalida di sfratto.

La norma impone nei confronti delle banche e degli intermediari specifici obblighi di trasparenza e pubblicità nelle procedure di vendita e ricollocazione del bene. All'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria, inoltre, si applica il divieto di azione revocatoria fallimentare (art. 67, comma 3, lettera a, LF).

In caso di difficoltà il concedente potrà richiedere la sospensione del pagamento delle rate per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi nel corso dell'esecuzione del contratto, che sarà automaticamente prorogato per il periodo corrispondente alla sospensione. Il beneficio della sospensione è subordinato al ricorrere di specifici eventi verificatisi in seguito alla stipula del contratto. Tra questi la cessazione del rapporto di lavoro non dipendente da risoluzione consensuale, pensionamento, dimissioni o licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo. Al termine del periodo di sospensione, il pagamento delle rate riprende secondo gli importi e con la periodicità originaria salvo diverso accordo eventualmente intervenuto tra le parti per la rinegoziazione delle condizioni contrattuali.

La sospensione, in ogni caso, non determina l'applicazione di alcuna commissione o spesa d'istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.

DETRAZIONE IRPEF 19% SU CANONI

La Legge di Stabilità 2016 ha concesso ai cittadini privati la possibilità di utilizzare il leasing immobiliare per affittare e poi acquistare la prima casa. Fino ad oggi, infatti, la locazione finanziaria poteva essere fruita dai privati che non potevano però destinare l'immobile come abitazione principale. Dal 2016, invece, l'immobile, concesso in locazione finanziaria da una banca o

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

da un intermediario a fronte del pagamento per tutta la durata contrattuale del canone fisso mensile, può essere adibito ad abitazione principale.

Sul piano fiscale, la norma introduce un regime di favore per incentivare il ricorso alla nuova tipologia contrattuale, con applicazione limitata al periodo compreso tra il 1° gennaio 2016 ed il 31 dicembre 2020.

Nello specifico, con l'aggiunta della lettera i-sexies) all'art. 15, comma 1, Tuir, si prevede la detraibilità dell'Irpef per coloro che decidano di ricorrere alla locazione finanziaria (leasing) in alternativa al mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale, nella misura del 19%, dei canoni e dei relativi oneri accessori fino a € 8.000 annui, nonché del costo di acquisto dell'immobile all'esercizio dell'opzione finale fino a € 20.000, a condizione che le spese siano sostenute da giovani under 35, con un reddito non superiore a € 55.000 all'atto della stipula del contratto e che non risultino proprietari di immobili abitativi.

L'agevolazione spetta alle medesime condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi sui mutui contratti per l'abitazione principale.

Per chi ha un'età pari o superiore a 35 anni, ferme restando le altre condizioni richieste, i vantaggi vengono dimezzati: € 4.000 la detrazione sui canoni e € 10.000 quella sul riscatto. La norma non è chiara però su cosa succede quando il contratto è stato stipulato prima dei 35 anni ma questa età venga raggiunta successivamente.

IMPOSTA DI REGISTRO

Con la medesima ricorrenza, la norma introduce un regime fiscale agevolato anche con riferimento all'imposta di registro che si applicherà con aliquota ridotta all'1,5% per gli atti di acquisto, operati da banche e società di leasing, aventi ad oggetto immobili abitativi "non di lusso", diversi da quelli accatastati A/1, A/8 e A/9, acquisiti in locazione finanziaria da utilizzatori che soddisfino le condizioni per l'applicazione delle agevolazioni "prima casa".

La norma prevede, inoltre, l'applicazione dell'imposta di registro anche alla cessione, operata dall'utilizzatore, di contratti di leasing aventi a oggetto immobili abitativi, ancorché soggetti ad Iva. Tali cessioni saranno soggette ad aliquota del 9% ove il contratto di locazione finanziaria ceduto dall'utilizzatore e avente a oggetto un immobile abitativo che non soddisfi le condizioni richieste per l'aliquota agevolata dell'1,5%.

I VANTAGGI

Le modifiche legislative, diminuendo i fattori di svantaggio del leasing rispetto al mutuo ipotecario, rappresentano uno strumento innovativo per l'acquisto dell'abitazione principale. I vantaggi di affittare e poi acquistare un immobile oggetto di locazione rispetto alla stipula di un mutuo sono i seguenti:

- Con il leasing immobiliare l'importo massimo da detrarre annualmente su cui calcolare il 19% è pari ad € 8.000 annui, rispetto ai mutui fondiari il cui limite è attualmente pari a 4.000 annui sulla sola quota interessi;
- Il leasing immobiliare consente di ottenere un finanziamento in grado di coprire il 100% del valore dell'immobile includendo l'eventuale arredamento, il mutuo invece può arrivare a coprire al massimo l'80% più eventuali altre garanzie come ad esempio l'assicurazione mutuo;
- Il contratto di leasing prima casa è più flessibile rispetto al mutuo, in quanto consente di modificare anche l'importo del canone e del riscatto fiscale;

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

- Il prezzo di riscatto finale della casa, ossia, il costo che il cliente deve pagare al termine del contratto di leasing per far sì che l'immobile diventi di sua proprietà, è molto più basso rispetto al valore di mercato, in quanto il suo ammontare è calcolato sul valore dell'immobile di molti anni prima;
- I costi notarili nel leasing sono minori rispetto ad un mutuo ipotecario, in quanto non è prevista l'ipoteca;
- Nel contratto di leasing i canoni mensili non subiscono variazioni di importo, rimanendo standard ed uguali per tutta la durata contrattuale, nel mutuo invece le rate possono subire delle notevoli variazioni;
- Ai fini fiscali, la rendita dell'abitazione in leasing non deve essere indicata nella dichiarazione dei redditi, per cui non concorre a formare reddito imponibile fino a quando non viene riscattata e l'immobile diventa di proprietà, inoltre i canoni sono detraibili dalle tasse. Con il mutuo, invece, la rendita va dichiarata in quanto l'abitazione risulta già di proprietà dalla data odierna di sottoscrizione del mutuo;
- Per quanto riguarda i costi iniziali e la componente Iva, nel leasing l'imposta sul valore aggiunto si applica solo ai canoni ed al prezzo di riscatto mentre nel mutuo, l'Iva va pagata immediatamente sul prezzo di acquisto e le rate del mutuo sono esenti Iva.

Dott. Vito SARACINO

Dottore Commercialista in Bitonto (BA)

info@studiosaracino.it

www.studiosaracino.it