



STUDIO Tributario e Centro Assistenza Fiscale
Rag. Nicola Mastroianni
TRIBUTARISTA
qualificato LAPET ai sensi della L. 4/2013

 **Tributaristi**
CAF Nazionale
Unità Locale Va-20-01

Circolare informativa del 25 gennaio 2016

Spettabili clienti

Oggetto: Agevolata l'acquisizione in leasing della "prima casa"

La legge di stabilità 2016 (L. n. 208/15) contiene una importante ed interessante disposizione in materia di locazione finanziaria degli immobili ad uso abitativo da destinarsi ad abitazione principale.

Infatti, la legge di stabilità regola in modo specifico, ai fini civilistici, il "contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale".

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 determinato lasso di tempo verso un corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. L'utilizzatore, dalla sua parte, 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 (riscatto).

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 ovvero la 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 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.



STUDIO Tributario e Centro Assistenza Fiscale
Rag. Nicola Mastroianni
TRIBUTARISTA
qualificato LAPET ai sensi della L. 4/2013

 **Tributaristi**
CAF Nazionale
Unità Locale Va-20-01

I commi 79 e 80 prevedono e regolamentano la possibilità per l'utilizzatore di usufruire, al verificarsi di determinati eventi, 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 (previsto per i casi di finita locazione e di morosità).

Il legislatore interviene anche per disciplinare (commi da 82 a 84) gli aspetti di natura fiscale.

In particolare, viene introdotta e disciplinata la possibilità di operare una 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".

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.



STUDIO Tributario e Centro Assistenza Fiscale
Rag. Nicola Mastroianni
TRIBUTARISTA
qualificato LAPET ai sensi della L. 4/2013

 **Tributaristi**
CAF Nazionale
Unità Locale Va-20-01

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

Infine, per la cessione, da parte degli utilizzatori, di contratti di leasing aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa le aliquote applicabili sono le seguenti:

- 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.

Distinti saluti

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista Lapet Legge 4/2013