

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Leasing abitativo con seri dubbi sull'applicazione del “prezzo-valore”***

di **Fabrizio G. Poggiani**

Il legislatore, con la recente legge di Stabilità 2016 (Legge 208/2015), in particolare con i commi da 76 a 84 dell'art. 1, ha modificato il trattamento tributario dell'acquisto dell'abitazione principale attraverso il contratto di **leasing abitativo**, introducendo alcune agevolazioni in presenza di determinate condizioni (“prima casa”).

Come indicato dall'Agenzia delle entrate in occasione di Telefisco, gli atti aventi a oggetto i contratti di locazione finanziaria immobiliare, se non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, **sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso**; pertanto, sempre a detta dell'Agenzia, anche in relazione ai recenti interventi giurisprudenziali (Cassazione, sentenza 5946/2007), nel caso in cui il contratto di compravendita nel quale interviene anche l'utilizzatore del contratto di leasing si faccia riferimento al precedente contratto di leasing stipulato e non registrato, **detta enunciazione comporta l'applicazione dell'imposta di registro** anche per la disposizione enunciata (misura fissa).

Il comma 76 contribuisce alla qualificazione del contratto stabilendo che **si tratta di una locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale**, con la quale *“la banca o l'intermediario finanziario iscritto all'albo (...) si obbliga ad acquistare o a far costruire (...) su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento”*.

È prevista, inoltre, la **possibilità di fruire di una differenziata detrazione (IRPEF) sui canoni e sul riscatto**, in relazione al possesso di un'età inferiore o superiore a 35 anni, l'applicazione di un'imposta proporzionale di registro dell'1,5% (minimo di 1.000 euro) e delle ipo-catastali fisse (euro 50 cadauna), **se oggetto del trasferimento è un'abitazione per la quale sussistono i requisiti “prima casa”**; i contratti, per essere agevolati, devono essere sottoscritti tra il 1° gennaio 2016 e il 31 dicembre 2020; la limitazione indicata è riferibile alla sola sottoscrizione del contratto, a prescindere che il leasing abbia durata più lunga, **e gli utilizzatori (veri destinatari del bonus) non dovranno risultare titolari di “diritti di proprietà” su altri immobili a destinazione abitativa**.

In effetti, è stabilita una detrazione del 19% su un ammontare massimo di euro 8.000 per canoni e di euro 20.000 per il costo di acquisto a fronte dell'opzione finale (riscatto) per i giovani di età inferiore a 35 anni con un reddito non superiore a 55 mila euro “all'atto della stipula”; per coloro che hanno una età superiore, la detrazione del 19% viene determinata sulla metà degli importi appena indicati, restando fermo il tetto reddituale (55 mila euro).

**La detrazione relativa ai canoni e al riscatto si cumula** se i pagamenti saranno eseguiti nel corso del medesimo periodo d'imposta, e la stessa **può essere utilizzata fino a concorrenza dell'IRPEF lorda**; le altre limitazioni prescritte devono essere considerate alla data di sottoscrizione del contratto, senza che, per esempio, l'incremento del reddito negli anni successivi a quello della stipula, comporti la decadenza dell'agevolazione (Notariato, studio 4-2016/T).

In attesa degli auspicati chiarimenti ministeriali sul tema, è utile evidenziare che **il reddito dovrà essere considerato facendo riferimento, certamente, a quello consolidato nell'anno precedente alla data di stipula** (per esempio a quello dichiarato per il 2015, se la stipula avviene nel 2016) e che **la condizione dell'assenza della "titolarità dei diritti di proprietà" su altra unità abitativa, deve considerarsi rispettata anche in presenza di diritti reali di godimento** (usufrutto, uso, abitazione e quant'altro), su altra unità abitativa.

Posto il rispetto della condizione che il fabbricato non sia di lusso, e di conseguenza, che non sia accatastato nelle categorie A/1, A/8 e A/9, grazie alla nuova disposizione "temporanea" inserita all'interno dell'art. 1, della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 131/1986 (TUR), in presenza delle condizioni relative all'agevolazione "prima casa", **l'acquisto sconta l'imposta di registro all'1,5%, anche se non destinato ad abitazione principale del soggetto.**

Riguardo a queste modifiche è certo che **il leasing abitativo può essere sottoscritto anche da soggetti che possono "non" invocare la detta riduzione**, applicando l'imposta di registro in misura ordinaria (9%) e che, l'utilizzatore, nel contratto di leasing (da allegare obbligatoriamente all'atto di acquisto dalla società concedente) o, addirittura, direttamente nel rogito riferibile all'acquisto del bene dalla società concedente, cui lo stesso può essere chiamato a partecipare, deve rendere le **dichiarazioni di sussistenza dei requisiti per la "prima casa", che comportano l'applicazione dell'imposta di registro nella misura ancor più ridotta** (1,5%) rispetto a quella ordinaria (9%) o agevolata (2%).

**Niente è stato disposto in merito all'utilizzo del credito d'imposta derivante dal riacquisto dell'unità abitativa con l'agevolazione "prima casa"**, non solo nel caso in cui l'utilizzatore abbia proceduto antecedentemente nella vendita dell'unità abitativa acquistata con le medesime, ma men che meno nel caso in cui (comma 55, art. 1, Legge 208/2015 che inserisce il nuovo comma 4-bis, nella Nota II-bis, dell'art. 1, della Tariffa, parte I, del TUR), **l'acquirente sia già in possesso di altro immobile agevolato al momento della sottoscrizione di questo tipo di contratto di locazione finanziaria.**

Dal 1° gennaio scorso, infatti, l'aliquota agevolata (2%) si rende applicabile anche agli atti di acquisto di unità abitative che soddisfano i requisiti "prima casa", senza dover tenere conto dell'immobile già posseduto e acquistato con le medesime agevolazioni, a condizione che quest'ultimo sia **alienato entro 1 anno** dalla data dell'atto di acquisto della nuova unità.

Infine, ulteriore problematica riguarda l'applicazione della disciplina **"prezzo-valore"**, attraverso la quale l'acquirente può determinare, a prescindere dal soggetto che cede

l'immobile, la base imponibile, ai fini dell'imposta di registro e delle imposte d'atto, utilizzando il criterio catastale (rendita\*coefficiente), anziché il corrispettivo pattuito tra le parti; **il limite è che tale meccanismo, se analizzato "alla lettera", si rende applicabile solo quando l'atto è soggetto a registro e, soprattutto, quando l'acquirente è una persona fisica,** mentre, nel caso del leasing abitativo, l'acquirente è certamente la società concedente.