

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Le agevolazioni fiscali dei leasing abitativi***

di Luca Caramaschi

Proseguendo nella disamina della disciplina introdotta con la legge di Stabilità 2016, volta ad incentivare lo sviluppo dello strumento del **leasing abitativo**, se ne illustrano i **benefici fiscali** anche alla luce dell'approfondimento in materia effettuato di recente dal Consiglio del Notariato con lo **Studio n.4-2016/T** approvato il 29 gennaio scorso.

Il primo aspetto che va segnalato è che tali agevolazioni hanno una **efficacia limitata nel tempo**, essendo destinate ai contratti di **leasing** stipulati dal 1 gennaio 2016 sino al 31 dicembre 2020 (a prescindere dalla durata del *leasing* che può quindi – e verosimilmente lo sarà – protrarsi anche oltre tale data).

Sono previste, in primo luogo, agevolazioni IRPEF per le persone fisiche “private” che stipulano contratti di *leasing* aventi per oggetto immobili **abitativi**, anche da costruire, da adibire ad **abitazione principale** entro un anno dalla consegna. All’atto della **sottoscrizione** del contratto di *leasing* occorre possedere tutti i seguenti requisiti:

- possedere un **reddito complessivo** non superiore a 55.000 euro;
- **non** essere titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

L’agevolazione, poi, risulta differenziata a seconda che il cliente, all’atto della stipula del contratto di **leasing abitativo**, abbia un’**età** inferiore o non inferiore a **35 anni**. Nel primo caso spetta una **detrazione IRPEF** del 19% delle spese sostenute relative ai canoni di **leasing**, nonché ai relativi oneri accessori, per un importo non superiore a 8.000 euro annui e del costo di “**riscatto**”, a fronte dell’esercizio dell’opzione finale, per un importo non superiore a 20.000 euro; nel secondo caso i limiti scendono, rispettivamente, a 4 e 10mila euro per le diverse tipologie di spesa/costo. Va osservato che nelle ipotesi di **contitolarità** del contratto di **leasing** si considera il reddito complessivo per singola persona e le agevolazioni IRPEF sono ridotte alla percentuale pari alla quota di **intestazione** del contratto: nel caso di cointestazione al 50%, infatti, ciascun cointestatario può detrarre il 19% del canone **leasing** con un limite massimo di 4.000 euro (per gli under 35) o di 2.000 euro (per gli over 35) e il 19% con un limite massimo di 10.000 euro (per gli under 35) o di 5.000 euro (per gli over 35) al momento del riscatto.

Il concetto di “**abitazione principale**” va mutuato dal TUIR che la definisce come “*quella nella quale la persona fisica o i suoi familiari dimorano abitualmente*”. Non è quindi richiesto che nell’immobile dimori abitualmente l’utilizzatore in prima persona, essendo sufficiente che vi dimori un **familiare** (intendendo per familiari il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli

affini entro il secondo grado).

Sotto il profilo delle **detrazioni** IRPEF si prescinde dalle caratteristiche oggettive dell'immobile che può quindi appartenere anche alle categorie definite “**di lusso**” e cioè classificato nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Sul versante delle imposte indirette, la normativa concede un'agevolazione in capo al concedente (che poi si riverbera evidentemente sull'utilizzatore) per le imposte relative all'acquisto dell'immobile nel caso in cui l'utilizzatore presenti i requisiti per usufruire delle agevolazioni “**prima casa**”. In tale caso, infatti, le **imposte d'atto** sull'acquisto dell'immobile da parte della società di **leasing** concedente sono:

- in caso di acquisto da **privato** o da impresa ma con vendita **esente** da Iva: imposta di registro pari all'1,5% e ipo-catastali fisse (50 euro per ciascuna imposta);
- in caso di acquisto da impresa con vendita soggetta a **Iva**: Iva al 4%, registro e ipo-catastali fisse.

La **base imponibile** su cui calcolare l'imposta è sempre il **prezzo** perché alle compravendite di immobili abitativi effettuate nei confronti di società di **leasing** non è possibile estendere il meccanismo del “prezzo-valore” (base imponibile dell'imposta di registro pari al valore catastale). L'imposta di registro, quando dovuta in misura **proporzionale**, non può comunque essere di importo inferiore a 1.000 euro e i trasferimenti assoggettati a tale imposta sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie. Oltre alle imposte d'atto (**registro**, ipotecaria e catastale) in misura fissa, alle vendite assoggettate a Iva si applicano l'**imposta di bollo** di 230 euro (considerando il caso del rogito notarile) e la **tassa ipotecaria** di 90 euro (di cui 55 per la voltura catastale). Sia nel caso di redazione di un unico atto, contenente sia il **leasing** immobiliare **abitativo** che l'atto di compravendita dell'immobile, sia in caso di stipula **separata** è dovuta un'**ulteriore** imposta fissa di registro di 200 euro per la registrazione del contratto di **leasing** immobiliare.

Si tenga presente che nel caso di **leasing finanziario** è possibile per l'utilizzatore farsi **finanziare** l'Iva e/o le imposte d'atto dovute sul trasferimento dell'immobile acquistato dalla società di **leasing** nonché le spese notarili e peritali sull'immobile.

Per effetto delle disposizioni introdotte dalla legge di Stabilità 2011 (legge n.220/10), che ha introdotto modifiche volte a garantire una sostanziale equivalenza tributaria tra l'acquisto diretto di un immobile e quello realizzato tramite la conclusione di un contratto di **leasing** finanziario, all'**opzione** finale di acquisto (riscatto) dell'immobile **abitativo**, l'utilizzatore corrisponderà le imposte d'atto in misura fissa (200 euro per ciascuna imposta). Ai canoni di **leasing** non si applica l'imposta di **registro** del 2% prevista per le ordinarie locazioni.

Da ultimo, vengono introdotte agevolazioni anche nel caso in cui l'utilizzatore, previo consenso della società di **leasing**, **ceda il contratto** a un altro soggetto. Se con la legge di Stabilità per l'anno 2014 il legislatore ha modificato il DPR 131/86, introducendo un nuovo

art.8-bis alla parte prima della tariffa al fine di assoggettare ad imposta di registro nella misura del 4% le **cessioni** di contratti di *leasing* relativi a immobili strumentali, la recente legge di Stabilità 2016 interviene su questa disposizione al fine di prevedere una imposta di registro proporzionale anche in caso di cessione di contratti di *leasing* riguardanti immobili abitativi. Con una distinzione a seconda che il subentro riguardi soggetti in possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione “**prima casa**”.

Si applica, infatti, l'imposta di **registro** nella misura dell'1,5% (“agevolazione”) solo se il contratto di *leasing* ceduto dall'utilizzatore abbia ad oggetto un immobile **abitativo** di categoria catastale diversa da A/1, A/8 o A/9, a favore dei soggetti in possesso dei requisiti per fruire delle **agevolazioni** “prima casa”.

Trova, al contrario, applicazione l'imposta di registro nella misura del 9% quando il contratto di locazione finanziaria ceduto dall'utilizzatore e avente ad oggetto un immobile **abitativo**, ancorché da costruire, non soddisfi le condizioni richieste per l'applicazione dell'aliquota dell'1,5% di cui sopra.

La **base imponibile** è costituita dalla somma del corrispettivo pattuito per la cessione, della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare e dal prezzo di riscatto. Tale previsione è in linea con la prassi consolidata di determinare il corrispettivo per la **cessione** del contratto di *leasing* quale differenza tra il valore normale attribuito dalle parti all'immobile e l'ammontare della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto finale. Il cessionario, nuovo utilizzatore, si **accola** l'onere del pagamento dei canoni residui di *leasing* e del prezzo di riscatto finale.

Anche tale trattamento fiscale relativo alla cessione del contratto di *leasing* trova applicazione unicamente in relazione a contratti stipulati dal 1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2020.