

# Importante novità introdotta dalla Finanziaria 2016

## *Il leasing agevolato per la prima casa*

di  
*Maria Carmen Consolini*

La legge di stabilità 2016 (legge n. 208/2015), pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 30 dicembre 2015 ed in vigore dal primo gennaio 2016, ha introdotto nel nostro ordinamento un'importante novità: il leasing immobiliare agevolato per l'acquisto della prima casa (commi 76-84 dell'unico articolo della legge).

Questo strumento innovativo può costituire una valida alternativa al mutuo bancario, nonché una misura di stimolo per l'edilizia e il mercato immobiliare, settori duramente colpiti dalla crisi.

Con l'operazione di leasing immobiliare l'acquirente stipula un contratto di locazione finanziaria con un banca o un intermediario abilitato (c.d. concedente), che acquista o fa costruire un immobile (su indicazioni dell'acquirente) divenendone proprietario, e a cui l'inquilino-acquirente (c.d. utilizzatore) deve pagare un canone per un periodo prefissato, al termine del quale può acquistare l'immobile al prezzo precedentemente concordato. Se l'utilizzatore recede dal contratto prima della scadenza, il concedente ha diritto alla restituzione del bene.

La legge prevede una serie di norme che tutelano l'utilizzatore da eventi sfavorevoli di particolare rilevanza economica, come la perdita del lavoro: in questo caso è infatti possibile sospendere il pagamento del canone per un periodo massimo di 12 mesi senza spese aggiuntive, ma questa opzione è esercitabile una sola volta.

In sostanza il leasing immobiliare consiste in un'operazione di finanziamento che consente all'utilizzatore di ottenere la disponibilità di un immobile e di acquistarne, al termine della durata prevista, la proprietà grazie alla provvista messa a sua disposizione da un soggetto abilitato al credito (concedente); ciò a fronte del pagamento di canoni periodici e del prezzo finale di riscatto. L'utilizzatore, anche se non è ancora il proprietario, si assume tutti i rischi e i benefici legati all'utilizzo del bene. Per questo motivo, di norma, nel contratto di leasing è previsto l'obbligo a carico dell'utilizzatore di stipulare apposita polizza assicurativa per danni all'immobile o a terzi.

La legge di stabilità ha previsto incentivi fiscali particolarmente favorevoli per l'utilizzatore, cosa che può rendere decisamente preferibile questo strumento rispetto al mutuo tradizionale, purché l'immobile da acquistare venga adibito ad abitazione principale. La finalità della misura è quella di agevolare, specie per i più giovani, l'acquisto della prima casa attraverso l'utilizzo di uno strumento (quello della locazione finanziaria) meno oneroso rispetto al classico mutuo ipotecario.

Il leasing immobiliare agevolato è fruibile da soggetti con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro e privi di abitazione principale. Per l'individuazione della soglia del reddito si può fare riferimento al reddito dichiarato nel quadro RN 1 dell'ultima dichiarazione dei redditi presentata.

Tali soggetti, titolari di contratti di leasing immobiliare stipulati dal 1 gennaio 2016 al 31.12.2020, potranno portare in detrazione dalla dichiarazione dei redditi i costi del leasing "prima casa" in misura più vantaggiosa rispetto alle agevolazioni concesse per mutui ipotecari.

In particolare per i giovani che abbiano meno di 35 anni all'atto della stipula del contratto, purché con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro, gli incentivi fiscali sono particolarmente favorevoli: una detrazione fiscale del 19% sulle rate pagate fino a un massimo di 8 mila euro annui, nonché sulla maxi rata finale fino a 20mila euro.

Invece, per i soggetti con età uguale o superiore a 35 anni e con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro, gli incentivi fiscali consistono nella detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing fino ad un importo massimo di 4 mila euro annui e sul prezzo del riscatto fino ad un importo massimo di 10 mila euro.

Sia per gli under 35 che per gli over 35, l'imposta di registro sull'acquisto dell'abitazione "prima casa" è ridotta all'1,5% e questo rende più conveniente per i privati il ricorso al leasing rispetto al mutuo ipotecario, per il quale l'imposta di registro per la prima casa è del 2%.

Le agevolazioni fiscali prescindono dalle caratteristiche oggettive dell'immobile: le detrazioni spettano a qualsiasi abitazione, anche se appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (queste ultime però sono escluse dalle agevolazioni "prima casa" per quanto riguarda l'imposta di registro). Può inoltre trattarsi di un fabbricato ad uso

abitativo già completato e dichiarato agibile, di un fabbricato ad uso abitativo da costruire su uno specifico terreno, di un fabbricato ad uso abitativo in corso di costruzione e da completare, o anche di un fabbricato abitativo da ristrutturare.

Nel caso di un leasing “prima casa” cointestato a più soggetti in possesso dei requisiti richiesti dalla legge (ciascuno con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro), le detrazioni IRPEF spettano a ciascun soggetto in misura proporzionalmente corrispondente alla percentuale di quota di proprietà prevista nel contratto. Qualora la società di leasing acquisti l’abitazione dal costruttore (soggetto passivo Iva), si applica un’aliquota Iva ridotta: al 4% anziché al 10%. L’Iva, così come le imposte e le spese notarili e peritali sull’immobile, possono essere finanziate dalla società di leasing.

I vantaggi fiscali del leasing prima casa sono cumulabili con altre agevolazioni, come il 50% dell’IVA dovuta sull’acquisto di abitazioni di nuova costruzione ad alto standard energetico.

Elemento caratterizzante del leasing immobiliare è il riscatto, cioè la possibilità per l’utilizzatore, alla fine del contratto, di acquistare il bene a un prezzo prestabilito.

La struttura finanziaria più diffusa di una operazione di leasing prevede un primo pagamento al momento della stipula del contratto (c.d. maxi-canone una tantum, ad es. il 15% o il 20% del prezzo concordato), il versamento di canoni periodici per una durata determinata (ad es. 20 anni), ed infine il prezzo finale di riscatto (ad es. il 15% o il 20% del prezzo pattuito).

Come il mutuo, anche il leasing è un contratto di durata che si svolge in un determinato arco di tempo; al canone periodico che deve pagare l’utilizzatore viene applicato un tasso d’interesse calcolato secondo criteri finanziari, e quindi tenendo conto non soltanto del costo del bene, ma anche del prezzo pattuito per il riscatto e della durata del contratto.

Chi volesse approfondire l’argomento, può consultare la “Guida al leasing immobiliare abitativo” realizzata dal Ministero dell’Economia e delle Finanze in collaborazione con il Consiglio Nazionale del Notariato e l’Associazione Italiana Leasing.