

9 febbraio 2016 9:40

## Comprare casa in leasing fruendo di incentivazioni fiscali: breve guida

di [Rita Sabelli](#)

Dopo l'introduzione del "rent to buy" nella normativa italiana, ecco un'altra forma di acquisto immobiliare promossa per soddisfare le esigenze di coloro che intendono accedere alla proprietà in modo graduale acquisendo subito la disponibilità dell'immobile -a fronte del pagamento di canoni periodici- , ma rimandando l'eventuale acquisto/ riscatto ad un momento futuro.

Si tratta del "contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale", anche detto leasing finanziario abitativo, un particolare contratto attivabile con una società di leasing (banca, finanziaria o altro intermediario finanziario), per il quale la Legge di Stabilità 2016 ha introdotto benefici fiscali fruibili per cinque anni, dal 1/1/2016 al 31/12/2020.

Con uno studio del 1 Febbraio il Notariato ne ha poi chiarito gli aspetti formali.

Vediamo i dettagli.

Indice scheda

[CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA: COS'E'](#)

[BENEFICI FISCALI](#)

[SOSPENSIONE PAGAMENTO DEI CANONI](#)

[INADEMPIMENTO DELL'UTILIZZATORE \(MOROSITA'\)](#)

[RIFERIMENTI NORMATIVI](#)

[LINK UTILI](#)

[CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA: COS'E'](#)

E' un contratto con cui una società di leasing (banca, finanziaria o altro intermediario finanziario) si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore che si assume tutti i rischi (perimento o altro), e lo mette a disposizione dell'utilizzatore stesso per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto/costruzione e della durata del contratto stesso.

Il corrispettivo periodico (rata) è detto canone (di leasing), la società di leasing e l'utilizzatore sono detti anche (impropriamente) locatore e conduttore come in un contratto di affitto pur se il contratto è del tutto diverso e atipico.

Alla scadenza l'utilizzatore/conduttore ha facoltà di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito.

[BENEFICI FISCALI](#)

### **Detrazione fiscale canoni e prezzo di acquisto**

Per 5 anni (dal 1/1/2016 fino al 31/12/2020) gli utilizzatori/conduttori possono fruire di una detrazione fiscale relativa ai canoni pagati e agli oneri accessori nonché al prezzo di acquisto nel caso di esercizio dell'opzione finale.

Se l'acquirente ha fino a 34 anni di età la detrazione (del 19% dall'imposta lorda dovuta in sede di dichiarazione dei redditi) si applica per canoni di leasing fino a massimo 8.000 euro e per il prezzo di acquisto/riscatto fino all'importo di 20.000 euro. I tetti si dimezzano per i soggetti che hanno 35 anni o più.

Requisiti per la fruizione sono:

- l'immobile oggetto del contratto dev'essere ad uso abitativo ed adibito ad abitazione principale (dimora abituale) entro un anno dalla consegna;
- il soggetto utilizzatore/acquirente deve avere reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria;
- il soggetto utilizzatore/acquirente non deve essere proprietario di altri immobili abitativi.

*(riferimento normativo: Dpr 917/86 art.15 comma 1 nuove lettere i-sexies.1 e i-sexies.2)*

### **Imposta di registro (ed iva) ridotte**

Per la registrazione dell'atto di acquisto da parte delle società di leasing dell'immobile da concedere in locazione

finanziaria l'aliquota proporzionale dell'imposta di registro è ridotta all'1,5% (le ipotecarie e catastali rimangono fisse a 50 euro ciascuna).

Nel caso sul contratto si applichi l'iva, questa sarà ridotta al 4%.

Requisito essenziale è che l'immobile sia una casa di abitazione di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9 (case di lusso, ville, castelli). Il Notariato ha precisato che non è necessario che lo stesso sia abitato dall'utilizzatore e nemmeno che quest'ultimo non sia proprietario di altri immobili abitativi a patto che li venda entro un anno.

Come si vede questa riduzione consente all'acquirente/utilizzatore, anche se non direttamente, di fruire di un'aliquota dell'imposta di registro ancora inferiore a quella che dovrebbe pagare per l'acquisto della "prima casa" applicando le agevolazioni di legge (2%).

*(riferimento normativo: Dpr 131/86 sezione tariffa art. 1)*

### SOSPENSIONE PAGAMENTO DEI CANONI

Al verificarsi di determinate condizioni l'utilizzatore può chiedere alla società di leasing la sospensione del pagamento dei canoni periodici per non più di una volta e per massimo dodici mesi.

In tal caso la durata del contratto è prorogata per un periodo analogo a quello di sospensione.

Le condizioni, che devono avvenire successivamente alla stipula del contratto, sono:

- cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa;
- cessazione dei rapporti di lavoro di agenzia, rappresentanza commerciale o altri rapporti di collaborazione con prestazione continuativa e coordinata, anche non a carattere subordinato. Fanno eccezione i casi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa.

La sospensione deve essere concessa senza applicazione di costi (commissioni, spese di istruttoria o altro) e senza richiesta di garanzie aggiuntive.

Al termine della sospensione riprende il pagamento dei canoni periodici con le modalità previste dal contratto, salvo che venga nel frattempo pattuito qualcosa di diverso con conseguente rinegoziazione delle condizioni del contratto.

### INADEMPIMENTO DELL'UTILIZZATORE (MOROSITA')

In caso di mancato pagamento dei canoni, anche dopo l'eventuale sospensione, il contratto può risolversi.

In questo caso l'immobile deve tornare alla società di leasing che ha facoltà di venderlo o ricollocarlo a valori di mercato versando all'utilizzatore il ricavato dopo aver decurtato i canoni non pagati e quelli a scadere attualizzati nonché il prezzo pattuito per l'opzione finale di acquisto. L'eventuale differenza negativa deve invece essere rimborsata dall'utilizzatore alla società di leasing.

Per il rilascio forzato dell'immobile si può procedere con lo sfratto disciplinato dal codice di procedura civile.

### RIFERIMENTI NORMATIVI

- Legge di Stabilità 2016 (legge 208/2015) art.1 commi da 76 a 81 e commi 82/83
- [Studio Notariato \(4-2016/T\) del 1/2/2016](#)

### LINK UTILI

- Guida "Leasing immobiliare abitativo" del Ministero dell'economia ([http://www.notariato.it/sites/default/files/Guida\\_Leasing\\_Immobiliare.pdf](http://www.notariato.it/sites/default/files/Guida_Leasing_Immobiliare.pdf))