
Acquisto prima casa con leasing immobiliare

di

Publicato il 28 Dicembre 2015

Per rilanciare il mercato immobiliare la Legge di Stabilità 2016 prevede la possibilità di acquistare la prima casa in leasing: le problematiche relative alla detrazione degli interessi passivi sui canoni leasing dall'IRPEF.

La legge di Stabilità del 2016, con una disposizione completamente nuova, prevede la possibilità di ottenere la disponibilità della prima casa con la stipula di un contratto di leasing immobiliare. La stessa disposizione prevede altresì specifici e rilevanti vantaggi fiscali riguardanti soprattutto le giovani coppie.

La norma è molto interessante, ma presenta diversi punti poco chiari.

E' dunque auspicabile che già in questa fase, durante l'iter parlamentare di approvazione, il legislatore intervenga al fine di migliorare il testo che sarà approvato in via definitiva.

La scelta del legislatore dovrebbe dare un ulteriore impulso al mercato immobiliare che più degli altri settori ha scontato la recente fase recessiva. In generale le società finanziarie o le banche che stipuleranno i contratti di locazione finanziaria dovrebbero valutare con minore rigore le condizioni per poter fruire della nuova opportunità rispetto all'operazione di acquisto con un contratto di mutuo. E' noto che, durante la crisi economica, le banche hanno contratto in misura rilevante le offerte di mutuo e la circostanza ha concorso al "rallentamento" del mercato immobiliare.

Dopo la stipula del contratto di locazione finanziaria, l'immobile che il concedente ha acquistato, anche su indicazione dell'altra parte contrattuale, rimane di proprietà della società di leasing. Pertanto, nell'ipotesi di mancato pagamento e di risoluzione contrattuale sarà più agevole ottenere il rilascio del bene immobile oggetto del contratto.

Tale circostanza dovrebbe agevolare la "diffusione" del leasing immobiliare riguardante la prima casa.

Alcuni dubbi riguardano i benefici fiscali con il riconoscimento di una specifica detrazione fiscale a seguito della modifica dell'art. 15 del TUIR in tema di detrazioni di imposta. E' stata prevista una detrazione, in favore di giovani di età inferiore a 35 anni e con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro.

La nuova detrazione è pari al 19 per cento dei canoni di locazione finanziaria sostenuti e relativi ad unità immobiliari adibite ad abitazione principale. L'importo massimo su cui calcolare la detrazione è di 8.000 euro annui. Sul prezzo dovuto all'atto del riscatto la detrazione aumenta a 20.000 euro.

In primis deve essere osservato come la "nuova" detrazione sia completamente scollegata dagli interessi passivi compresi nei canoni. In buona sostanza la detrazione riguarda l'ammontare complessivo dei canoni (entro il massimale) non distinguendo né la quota capitale, né la quota interessi.

La soluzione si desume in base ad un'interpretazione letterale della disposizione facendo riferimento la stessa alla detrazione dei "canoni, e i relativi oneri accessori...".

Alcuni commentatori hanno sollevato perplessità sulla sorte del beneficio fiscale qualora il soggetto che ha stipulato il contratto di locazione finanziaria raggiunga o superi successivamente (durante il periodo di validità del contratto) l'età di trentacinque anni. In realtà il problema sembra non sussistere in quanto, anche in questo caso, sulla base della lettera della disposizione le due condizioni (età e limite di reddito) dovrebbero essere riferibili al momento della stipula del contratto.

La disposizione prevede che la detrazione fiscale spetti a condizione che i canoni siano

"sostenuti da giovani di età inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria..."

L'evidente riferimento temporale alla stipula del contratto vuol significare che se in un momento successivo l'età viene raggiunta o superata e/o il reddito raggiunge o supera i 55.000 euro, il soggetto stipulante può continuare a fruire della detrazione in misura "piena".

Se al momento della sottoscrizione del contratto lo stipulante ha già compiuto i trentacinque anni di età, il beneficio fiscale spetta in misura inferiore. In tale ipotesi sarà possibile considerare in detrazione un importo pari al 19 per cento dei canoni di locazione finanziaria per un importo massimo di 4.000 euro e del costo sostenuto a titolo di riscatto per un importo non superiore a 10.000 euro. Rimane in ogni caso

fermo il limite reddituale di 55.000 euro che deve essere osservato, in base alla interpretazione precedentemente illustrata, al momento della stipula del contratto.

Al fine di fruire della nuova detrazione l'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria deve essere adibito ad abitazione principale entro un anno dalla consegna. Inoltre il soggetto titolare del contratto non deve essere titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

Sembrerebbe, quindi, che anche la proprietà di una quota minima di un altro immobile di tipo abitativo (la residenza estiva) precluda il diritto a fruire della nuova detrazione.

La formulazione letterale della norma non è "felice". La disposizione sembra non voler fare alcun riferimento agli altri diritti reali. Pertanto il possesso a titolo di usufrutto di un'altra porzione immobiliare non dovrebbe precludere la detrazione dei canoni di locazione finanziaria.

La norma fa riferimento ai canoni di locazione finanziaria sostenuti. Dovrebbe essere applicabile il principio di cassa (canoni pagati) applicabile, in generale, anche agli altri oneri detraibili.

28 dicembre 2015

Nicola Forte