

## Leasing prima casa: agevolazione fiscali e valutazioni sulla convenienza

di

**Publicato il 19 Gennaio 2016**

la Legge di stabilità 2016 prevede la possibilità di acquistare la prima casa in leasing con interessanti benefici fiscali: vediamo come funziona e quando conviene

La legge di stabilità del 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208) prevede la possibilità di ottenere la disponibilità della prima casa in base ad un contratto di locazione finanziaria. In alcuni casi, in presenza di determinate condizioni, sono riservate al locatario specifiche agevolazioni fiscali.



Nei casi in cui il locatario abbia un'età inferiore a **35 anni** e possieda un reddito complessivo non superiore a **55.000 euro**, sarà possibile considerare in **detrazione** un importo pari al 19% di 8.000 euro dei canoni di locazione finanziaria. All'atto del riscatto la detrazione potrà essere calcolata in misura pari al 19% della somma pagata, fino ad un massimo di 20.000 euro.

Per i soggetti che all'atto della sottoscrizione del contratto hanno raggiunto i 35 anni di età le detrazioni si dimezzano. Gli importi su cui applicare la percentuale del 19 per cento si riducono, rispettivamente, a 4.000 e 10.000 euro.

In pratica si tratta di un normale contratto di locazione finanziaria, più "agevolato" sotto il profilo fiscale, in base al quale la banca (o la società di leasing) acquista un'abitazione su indicazione del potenziale utilizzatore il quale si obbliga al pagamento di un canone. Al termine del contratto l'utilizzatore può esercitare l'opzione per l'acquisto della proprietà dell'abitazione oggetto del contratto di leasing.

Il legislatore ha inteso rendere maggiormente competitivo il contratto di locazione finanziaria, avente ad oggetto **immobili di tipo abitativo** (purché aventi natura di **prima casa**), rispetto all'acquisto dei medesimi immobili con la stipula di un contratto di mutuo. Per tale ragione la disposizione in commento ha previsto, al verificarsi di determinate condizioni, che all'atto dell'acquisto la società di locazione

finanziaria sia tenuta al pagamento dell'imposta di registro nella misura dell'1,5% in luogo del 9% (2% per la prima casa). In realtà, come sarà spiegato tra breve, il beneficio fiscale è duplice.

In *primis* il trasferimento deve essere effettuato nei confronti di banche o intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario. Inoltre le unità immobiliari abitative devono essere acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori per i quali ricorrano le condizioni necessarie per fruire delle agevolazioni per la prima casa. Al verificarsi contestuale delle due condizioni l'imposta di **registro** è applicabile nella misura dell'1,5%. L'utilizzatore dichiarerà di essere in possesso dei requisiti necessari ai fini dell'agevolazione nel contratto di locazione finanziaria.

Se la disposizione non avesse previsto la possibilità di applicare la tassazione ridotta avendo riguardo alla situazione dell'utilizzatore (il locatario), l'imposta di registro sarebbe stata dovuta nella misura ordinaria del 9%. Inoltre il legislatore ha ridotto l'imposta di registro rispetto all'ipotesi dell'acquisto della prima casa dal 2% all'1,5%. Si tratta, come ricordato, di un ulteriore beneficio fiscale.

La riduzione dell'imposta di registro riguarda tutti gli acquisti (da parte di banche e società di leasing) che non "scontano" l'Iva. Si tratta delle cessioni effettuate da soggetti privati (fuori campo Iva), da imprese non costruttrici (naturalmente esenti da Iva) o da imprese costruttrici ove la cessione sia effettuata dopo il decorso di cinque anni dal termine dei lavori di costruzione senza esercitare la relativa opzione. Trattandosi di cessioni soggette all'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale di cui all'art. 1 della Tariffa, parte prima, del TUR le imposte ipotecaria e catastale sono sempre dovute nella misura fissa di 50 euro cadauna.

La riduzione dell'imposta di registro riguarderà indirettamente anche l'utilizzatore. La società di locazione finanziaria, fruendo della riduzione dell'onere fiscale, potrà tenerne conto nella determinazione del canone di locazione finanziaria.

Il medesimo beneficio non è previsto qualora la società di leasing acquisti l'immobile abitativo, su indicazione del futuro utilizzatore, da una **società costruttrice**. In tale ipotesi se la società costruttrice effettua la vendita **entro cinque anni** dal termine dei lavori di costruzione l'operazione sarà naturalmente imponibile ai fini Iva. Saranno però irrilevanti, al fine di individuare l'aliquota applicabile, le condizioni dell'utilizzatore dell'immobile. Tale soggetto, anche se fosse astrattamente in possesso delle condizioni per fruire delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, non potrà rendere possibile per il

costruttore l'applicazione dell'aliquota Iva del 4 per cento. L'Iva sarà in ogni caso dovuta dalla società di locazione finanziaria o dalla banca nella misura del 10% (mai nella misura agevolata del 4%).

La circostanza renderà molto più costosi per le società di locazione finanziaria (o per le banche) gli acquisti degli immobili abitativi le cui cessioni sono effettuate dalle imprese costruttrici. Infatti, non solo l'onere tributario risulterà più elevato di 8,5% (10% è l'aliquota Iva applicabile in luogo dell'1,5% di imposta di registro), ma la società acquirente non potrà neppure considerare in detrazione l'Iva addebitata all'atto dell'acquisto con l'esercizio della rivalsa.

L'**indetraibilità** del tributo è prevista espressamente dall'art. 19-bis1, lett. i, del D.P.R. n. 633/1972. La disposizione prevede l'indetraibilità dell'imposta relativa all'acquisto di fabbricati a destinazione abitativa. Le uniche eccezioni, non riguardanti però né le banche, né le società di locazione finanziaria, sono relative alle imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione dei predetti fabbricati.

La disciplina diminuirà, probabilmente, la convenienza dell'operazione. La società di leasing potrebbe "*ribaltare*" il maggior costo dovuto applicazione dell'Iva da parte del costruttore sul locatario, cioè sulla persona fisica che utilizza l'immobile quale abitazione principale. La medesima operazione darebbe luogo ad un aggravio più limitato qualora l'addebito fosse relativo all'imposta di registro dell'1,5 per cento.

I canoni di locazione finanziaria sono costituiti sia dalla componente capitale, ma anche dalla componente finanziaria relativa alla quota interessi. Essi rappresentano un corrispettivo naturalmente esente da Iva ai sensi dell'art. 10, c. 1, n. 8) del D.P.R. n. 633/1972.

Per quanto riguarda la tassazione della cessione dell'immobile, dovuta all'eventuale **riscatto**, l'operazione sarà esente da Iva ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 27 – quinquies) del decreto Iva. Ciò in quanto la società di locazione finanziaria non avrà considerato in detrazione, neppure in parte, l'Iva addebitata a titolo di rivalsa.

L'imposta di registro potrebbe essere dovuta nella misura del 2 per cento – se l'acquirente è in possesso dei requisiti per chiedere le agevolazioni relative alla prima casa – o del 9 per cento negli altri casi. Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura di 50 euro cadauna. Ciò in quanto la cessione effettuata a titolo di ricatto dovrebbe essere soggetta all'imposta di registro ai sensi dell'art. 1 della

Tariffa, parte prima, del D.P.R. n. 131/1986.

In alternativa, secondo un diverso orientamento, la cessione dell'immobile effettuata a titolo di riscatto sarebbe soggetta all'applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa di 200 euro. In questo caso anche le imposte ipotecaria e catastale sarebbero dovute nella misura di 200 euro cadauna. Questa diversa soluzione parte dal presupposto che l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa - nell'ipotesi di riscatto - non avrebbe natura di agevolazione. Conseguentemente la disposizione continua ad essere applicabile nonostante la soppressione generalizzata delle esenzioni ed agevolazioni intervenuta ad opera dell'art. 10, comma 4 del decreto legislativo n. 23 del 2011.

19 gennaio 2016

Nicola Forte