

Leasing prima casa: i requisiti sono troppo stringenti

di

Publicato il 22 Gennaio 2016

la possibilità di acquistare la prima casa in leasing (come previsto dalla Legge di Stabilità 2016) presenta delle regole di accesso forse troppo stringenti: è riservato ai contribuenti under 35 con reddito non superiore a 55.000 euro

La Legge di Stabilità del 2016 prevede particolari benefici per gli under 35 con reddito non superiore a 55.000 euro che intendano ottenere la disponibilità dell'abitazione principale stipulando un contratto di locazione finanziaria. In tale ipotesi i vantaggi fiscali sono maggiori rispetto a coloro che, all'atto della stipula del contratto di leasing abbiano raggiunto i 35 anni. In tale eventualità le specifiche detrazioni fiscali all'uopo previste si dimezzano, ed il contratto di locazione finanziaria non sarà più conveniente rispetto all'acquisto dell'immobile con la stipula di un contratto di mutuo.

La nuova norma è, sotto il profilo letterale, lacunosa e può indurre gli operatori in errore proprio nella valutazione della portata dei benefici fiscali.

Per ciò che riguarda il profilo temporale delle condizioni richieste dalla nuova disposizione il legislatore ha previsto che il reddito complessivo non debba essere *“superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria”*. A tal proposito si ritiene che la predetta indicazione debba essere riferita anche alla prima condizione, cioè alla verifica dell'età inferiore a 35 anni. Tuttavia, il modo di procedere alla suddetta verifica non sarà eguale.

Per quanto riguarda il mancato superamento del reddito complessivo si dovrà fare riferimento al reddito complessivo prodotto nell'intero periodo di imposta e non alla data di stipula del contratto. L'Irpef è un'imposta c.d. di periodo la cui base imponibile deve essere determinata al termine del periodo di imposta. Per tale ragione la valutazione che potrà essere effettuata all'atto della sottoscrizione del contratto sarà fondata esclusivamente su una base di tipo *“presuntivo”*. Il contribuente, una volta

verificato che al termine del periodo di imposta in cui ha sottoscritto il contratto non superato il limite reddituale di 55.000 euro potrà legittimamente considerare in detrazione un importo pari al 19 per cento dei canoni di locazione con un massimale di 8.000 euro. Il riferimento temporale sarà costituito esclusivamente dal termine del periodo di imposta (il reddito prodotto dal 1 gennaio al 31 dicembre). Dovrebbero poi essere irrilevanti eventuali variazioni del reddito complessivo del titolare del contratto di locazione finanziaria che dovessero verificarsi negli anni successivi (rispetto alla stipula del contratto).

La disposizione in commento utilizza l'espressione "reddito complessivo", ma non è chiaro se debbano o meno essere compresi anche i redditi assoggettati a tassazione **sostitutiva**. Il problema si pone ad esempio per i contribuenti che, esercitando un'attività di impresa o di lavoro autonomo fruiscono del regime dei minimi o del regime **forfetario** recentemente previsto dalla legge n. 190/2014 (Legge di stabilità del 2015).

La soluzione dovrebbe essere desumibile dalla lettura dell'art. 8 del D.P.R. n. 917/1986 la cui rubrica è "Determinazione del reddito complessivo". La disposizione citata prevede che *"Il reddito complessivo si determina sommando i redditi di ogni categoria che concorrono a formarlo ..."*. Non rientrano quindi in tale nozione i redditi assoggettati ad imposizione sostitutiva, con l'applicazione delle aliquote del 5 e del 15 per cento, "prodotti" dai contribuenti che hanno applicato il regime dei minimi ed il "nuovo" regime forfetario. In tale ipotesi avendo il legislatore previsto l'applicazione di una tassazione di tipo sostitutivo i predetti redditi non devono essere sommati agli altri redditi eventualmente prodotti dal contribuente. Conseguentemente tali redditi non rilevano neppure ai fini dell'osservanza del limite di 55.000 euro previsto per il leasing della prima casa.

Invece, come ricordato, la verifica del mancato raggiungimento dell'età di 35 anni sembra debba essere effettuata non al termine del periodo di imposta, ma alla **data di sottoscrizione** del contratto come previsto, in base ad un'interpretazione letterale, dalla disposizione in commento contenuta nella legge di Stabilità del 2016. E' irrilevante che il contribuente raggiunga i 35 anni successivamente alla stipula del contratto, anche nel medesimo periodo di imposta. In questo caso dovrebbe poter fruire, per l'intera durata del contratto, delle nuove detrazioni nella misura c.d. "rinforzata". Potrà quindi considerare in detrazione il 19 per cento dei canoni di locazione finanziaria fino ad un massimale di 8.000 euro ed il 19 per cento del costo dovuto al riscatto fino ad un massimale di 20.000 euro.

22 gennaio 2016

Nicola Forte