

LA SCELTA DEL LEASING ABITATIVO: I RISCHI CONNESSI ALL'OPERAZIONE

di Fabio Balestra

Nella ricerca di strumenti giuridici che contribuiscono ad uscire dalla grave crisi in cui versa il settore immobiliare da anni, la legge di stabilità 2016 ha disciplinato un nuovo tipo di contratto di leasing finanziario: il c.d. **leasing abitativo**.

Nel leasing abitativo la società di leasing/conducente (banca o intermediario finanziario) si obbliga ad acquistare o far costruire, secondo le indicazioni dettate dal cliente/utilizzatore (persona fisica), l'immobile abitativo oggetto di **finanziamento**, in cambio del pagamento, di canoni periodici (mensili, trimestrali...) e con la possibilità, a scadenza del contratto, che l'utilizzatore diventi proprietario del bene attraverso il pagamento di un prezzo prestabilito (riscatto).

A parte i requisiti necessari per accedere all'agevolazione, è opportuno analizzare sia i **rischi** che i **benefici** in capo all'utilizzatore.

In particolar modo, il Consiglio Nazionale del Notariato con lo Studio n. 38-2016/C evidenzia come nel leasing abitativo, l'utilizzatore (che al pari del conducente ha il godimento dell'immobile), vista la causa del contratto quale forma di finanziamento, dovrà far fronte sia alle spese di **manutenzione ordinarie che straordinarie**.

Oltretutto, è necessario considerare eventuali **conseguenze negative** che possono gravare sull'utilizzatore del bene, nel caso in cui quest'ultimo, per le ragioni più svariate, non sia più in grado ad adempiere alle proprie obbligazioni.

Il concetto di leasing immobiliare abitativo

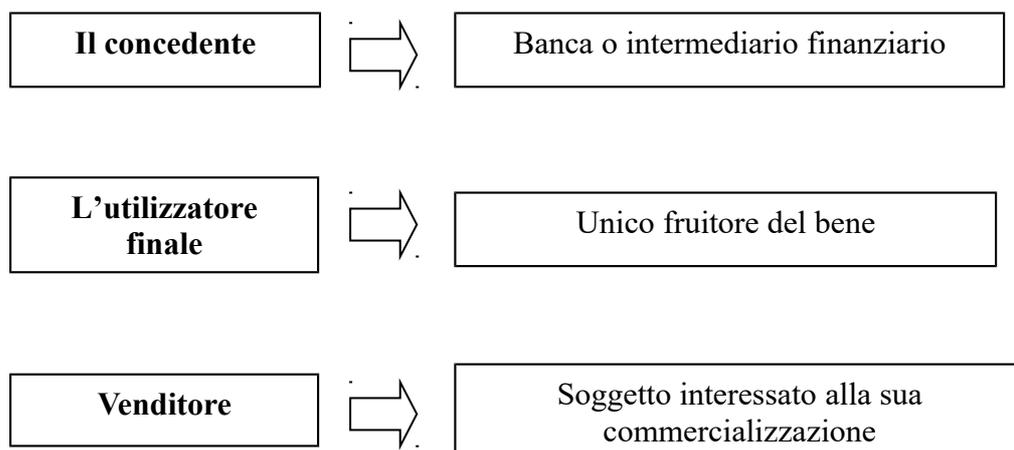
Il leasing abitativo si compone di **tre passaggi** fondamentali:

1. La società di leasing/concedente (banca o intermediario finanziario) si obbliga ad acquistare o a far costruire l'abitazione su scelta e secondo le indicazioni del cliente (utilizzatore);
2. La società di leasing mette a disposizione l'abitazione del cliente (persona fisica) per un dato periodo di tempo a fronte del pagamento di un canone periodico (mensile, trimestrale, semestrale ecc...);
3. Alla scadenza del contratto, il cliente ha facoltà di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito (riscatto).

ATTENZIONE

Il cliente, anche se non proprietario, **assume tutti i rischi e benefici legati all'utilizzo del bene** e per tale motivazione, di norma, nel contratto di leasing, è previsto l'obbligo a carico dell'utilizzatore di stipulare apposita **polizza assicurativa per danni subiti dall'immobile** o causati a terzi.

Quindi, **i soggetti coinvolti nell'operazione negoziale** in commento sono:



La struttura contrattuale del leasing immobiliare abitativo

Le disposizioni dettate dalla Legge di Stabilità 2016 sembrano far riferimento non tanto a un unico contratto quanto a una fattispecie complessa comprendente **due negozi tra loro collegati**:

1. il **contratto di leasing** che intercorre fra **concedente e utilizzatore del bene**
2. il **contratto di compravendita** con il quale il **concedente**, in adempimento dell'obbligo assunto con il contratto di leasing, **acquista dal terzo proprietario l'immobile abitativo**.

Visto che i due tipi di contratti sono fortemente collegati tra loro, appare preferibile la soluzione di un **unico atto pubblico** contenente sia il leasing che la compravendita.

La predisposizione di un unico atto pubblico presenta maggiori vantaggi e garanzie sia per il concedente che per l'utilizzatore. Il primo, infatti, verrebbe a disporre di un titolo esecutivo idoneo ad avviare la procedura di rilascio mentre il secondo avrebbe un titolo idoneo per procedere alla trascrizione del leasing (se di durata ultranovennale) e potrebbe contare sull'attività di controllo e di adeguamento che compete al notaio.

Nota Bene

La contestualità documentale appare **soluzione valida anche per ragioni di carattere fiscale** nel caso in cui l'immobile oggetto nel contratto di leasing sia adibito oltre che come abitazione principale anche come **"prima casa"**.

A tal proposito, infatti, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che le **dichiarazioni richieste per fruire di dette agevolazioni "potranno essere rese dall'utilizzatore sia nell'atto di acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, intervenendo volontariamente all'atto, sia nel contratto di locazione finanziaria dell'immobile. In tale ultima ipotesi, tuttavia, è necessario, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni "prima casa" che il contratto di locazione finanziaria venga prodotto per la registrazione unitamente all'atto di trasferimento dell'immobile"**.

I requisiti di accesso

La disciplina fiscale del leasing abitativo ha valenza limitata nel tempo, essendo destinata ai **contratti di leasing stipulati dal 01/01/2016 sino al 31/12/2020**.

Oltre al limite temporale, **al momento della stipula del contratto di leasing immobiliare abitativo**, è necessario possedere tutti i seguenti requisiti:

- un **reddito complessivo non superiore a 55.000 euro** (desunto dall'ultima dichiarazione dei redditi disponibile);
- **non essere titolare di diritti di proprietà** su immobili a destinazione abitativa.

Per usufruire dell'agevolazione del leasing abitativo, è altresì opportuno che l'utilizzatore del bene sia una **persona fisica** che **destini l'immobile** da acquisire o da costruire a propria **abitazione principale**, entro un anno dalla consegna.

In particolar modo, **nel contratto dovrà essere esplicitata l'intenzione dell'utilizzatore di adibire ad abitazione principale l'immobile** messogli a disposizione dal concedente.

Per quanto riguarda il termine "immobile" come indicato dal Consiglio Nazionale del Notariato con lo studio n. 38-2016/C, con esso si intende fare riferimento a:

- un fabbricato ad uso abitativo;
- un fabbricato da realizzare ex novo;
- un fabbricato in corso di costruzione o di ultimazione.

Lo stesso Consiglio, si esprime relativamente alla nozione di abitazione principale.

A tal proposito, si ritiene che si possa fare riferimento a quella utilizzata da Testa Unico delle imposte sui redditi (art. 10 c. 3-bis del DPR 917/1986) secondo cui per abitazione principale si intende "*quella nella quale la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente*".

In base a tale considerazione, **è sufficiente che vi dimori anche un familiare**. Per familiari, sempre ai fini delle imposte sui redditi, si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

La sospensione del pagamento

L'utilizzatore dell'immobile attraverso apposita richiesta scritta al concedente che ne darà formale accettazione al ricorrere di presupposti di legge, **può sospendere il contratto di leasing abitativo ma solo al verificarsi dei seguenti eventi:**

- **cessazione del rapporto di lavoro subordinato** (ad eccezione di 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 per controversie** anche se non a carattere subordinato.

La sospensione è una soluzione utile a favore dell'utilizzatore che si trova in difficoltà nel pagamento dei canoni periodici e **non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria**. Essa può essere chiesta:

- **solo una volta**
- per un **periodo massimo non superiore a 12 mesi** nel corso dell'esecuzione del contratto medesimo.

Nota bene

Durante il periodo di sospensione non matureranno interessi sul debito residuo alla data di sospensione e l'opzione finale di acquisto (riscatto) verrà di conseguenza posticipata.

Le agevolazioni fiscali

Sono previste specifiche agevolazioni ai fini IRPEF a seconda **dell'età anagrafica** dei soggetti **beneficiari, al momento della stipula del contratto di leasing.**

La tabella sottostante riassume le agevolazioni previste a seconda delle caratteristiche dell'utilizzatore dell'immobile.

CARATTERISTICHE SOGGETTIVE	DETRAZIONE SUI CANONI LEASING + ONERI ACCESSORI	DETRAZIONE SUL PREZZO DI RISCATTO
Beneficiari con età inferiore ai 35 anni	19 % fino a un massimo di 8.000 euro	19 % fino a un massimo di 20.000 euro
Beneficiari con età superiore ai 35 anni	19 % fino a un massimo di 4.000 euro	19 % fino a un massimo di 10.000 euro

Nota Bene

In caso di contitolarità del contratto di leasing, si considera il reddito complessivo per singola persona e le agevolazioni IRPEF sono ridotte alla percentuale pari alla quota di intestazione del contratto.

I rischi connessi all'operazione

In base alla norma, **l'utilizzatore** (che al pari del conduttore ha il godimento dell'immobile), **assume tutti i rischi dal momento di consegna del bene**, compresi i rischi di perimento.

Il Consiglio Nazionale del Notariato nello studio n. 38-2016/c si esprime sul fatto che **l'utilizzatore dovrà far fronte alle spese relative all'immobile** relative sia la manutenzione ordinaria (come piccole riparazioni, spese dirette alla conservazione dell'immobile, ecc...) che straordinaria (come ad esempio la riparazione del tetto o la sostituzione della caldaia).

Inoltre, è importante volgere particolare attenzione sulle **possibili conseguenze negative** che **possono colpire l'utilizzatore** dell'immobile **nel caso in cui quest'ultimo, non sia più in grado di adempiere alle proprie obbligazioni.**

Le possibili **soluzioni in capo all'utilizzatore** dell'immobile **che si trova in difficoltà nel pagamento dei canoni periodici** o deve trasferirsi in un'altra città, **previo esclusivo consenso del concedente**, potranno essere:

1. il **“riscatto” anticipato** o,
2. **la cessione** a terzi del medesimo **contratto di leasing** immobiliare;

D'altra parte, il **concedente** può sempre **risolvere il contratto** per inadempimento.

Nota bene

Le ipotesi di risoluzione per inadempimento devono essere espressamente disciplinate nel contratto di leasing immobiliare.
--

Con la **risoluzione del contratto**, il **concedente deve procedere alla vendita dello stesso o alla sua ricollocazione** con la concessione dello stesso a terzi mediante nuovo contratto di leasing o locazione ordinaria.

Il concedente dovrà restituire all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita e/o ricollocazione suddetta, **al netto delle seguenti somme** che il concedente ha diritto di trattenere:

- la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione;
- i canoni successivi alla risoluzione attualizzati;
- spese condominiali eventualmente sostenute, assicurazioni, costi tecnico/legali, ecc.;
- il prezzo pattuito per l'esercizio del riscatto finale.

Se da tale operazione derivasse un **saldo negativo**, **l'utilizzatore deve rifondere al concedente la differenza.**

Esempio

PREZZO DI VENDITA	150.000 EURO
CANONI NON PAGATI	2.000 EURO
CANONI RESIDUI	50.000 EURO
RISCATTO	20.000 EURO

$150.000 - 2.000 - 50.000 - 20.000 = 78.000$ euro (somma da restituire al cedente).

Se da tale operazione derivasse un **saldo negativo**, l'utente deve **rifondere al concedente la differenza**.

ATTENZIONE

Il concedente durante la procedura di vendita o ricollocazione dell'immobile, essendo precluso all'utente di intervenire poiché non è il proprietario del bene ed essendo anche prevista a suo carico la corresponsione del possibile saldo negativo, **deve attenersi a criteri di trasparenza e pubblicità nei suoi confronti cedendo l'immobile a valori di mercato** (Consiglio Nazionale del Notariato nello studio n. 38-2016/C).

I costi connessi all'operazione

Le imposte d'atto sull'acquisto dell'immobile da parte del concedente, si distinguono a seconda che:

- l'utente ha i requisiti o meno per usufruire delle agevolazioni "prima casa";
- il venditore sia un privato o un'impresa/costruttore edile.

Nella tabella sottostante si individuano i **costi connessi all'operazione** che il concedente deve sostenere a seconda del tipo di situazione in cui si riversa.

VENDITORE DEL BENE	UTILIZZATORE	IVA	REGISTRO	IPOTECARIA	CATASTALE	BOLLO	TASSA IPOTEC.
Privato	Ricorrono condizioni prima casa	FC	1,5 %	50 euro	50 euro		
	Non ricorrono condizioni prima casa	FC	9 %	50 euro	50 euro		
Costruttore edile	Ricorrono condizioni prima casa	4 %	200 euro	200 euro	200 euro	230 euro	90 euro
	Non ricorrono condizioni prima casa	10% o 22% (*)	200 euro	200 euro	200 euro	230 euro	90 euro
Costruttore edile	Ricorrono condizioni prima casa	ESENT E	1,5 %	50 euro	50 euro		
	Non ricorrono condizioni prima casa	ESENT E	9 %	50 euro	50 euro		

(*) se A/1, A/8 o A/9

La base imponibile su cui calcolare l'imposta è **sempre il prezzo** perché nelle compravendite di immobili abitativi effettuate nei confronti di società di leasing non è possibile estendere il meccanismo del "prezzo – valore" (base imponibile dell'imposta di registro pari al valore catastale).

L'imposta di registro, quando dovuta in misura proporzionale **non può comunque essere di importo inferiore a 1.000 euro** e come si può vedere dalla tabella sovrastante, i trasferimenti assoggettati a tale imposta sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Inoltre, per i canoni di leasing **non è prevista l'imposta di registro del 2 %**.

ATTENZIONE

Le spese che sostiene il concedente per l'acquisto dell'immobile sono addebitate all'utilizzatore del bene.

Nel caso in cui l'utilizzatore, previo consenso della società di leasing, **ceda il contratto di leasing** a un altro soggetto, per la cessione di questo contratto **si applicano le stesse aliquote previste dalla tabella precedente ma la base imponibile è costituita dalla somma:**

- del corrispettivo pattuito per la cessione;
- della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare;
- del prezzo di riscatto.

Al momento del riscatto del bene, invece, **l'utilizzatore** dovrà **corrispondere imposte d'atto** (imposta di registro, ipotecaria e catastale) pari a **200 euro ciascuna**.

Esempio

Il 1° gennaio 2016 il signor Bianchi stipula un contratto di leasing finanziario.

Ipotesi:

- età anagrafica utilizzatore del bene pari a 34 anni;
- acquisto dell'immobile da parte della società di leasing dall'impresa costruttrice (con vendita esente da IVA) ad un prezzo di 150.000 euro;
- si rispettano tutte le condizioni per usufruire dell'agevolazione prima casa;
- l'utilizzatore del bene ha un reddito complessivo di 32.500 euro;
- durata del contratto di leasing pari a 20 anni;
- tasso d'interesse pari al 2,9 %;
- maxicanone iniziale 30.000 euro;
- canone mensile di 592 euro (7.104 euro all'anno);
- prezzo di riscatto pari al 15 % del costo originario del bene;
- esercizio del riscatto al 20° anno versando 22.500 euro;

I benefici connessi all'operazione da parte dell'utilizzatore dell'immobile:

- importo detraibile alla fine del 1° anno pari a 1.520 euro (19% di 8.000 euro che è l'importo massimo detraibile sui canoni di leasing);
- importo detraibile dal 2° anno in poi pari a 1.349 euro (19% di 7.104 euro per 19 anni);

- importo detraibile relativo al riscatto pari a 3.800 euro (19% di 20.000 euro che è l'importo massimo detraibile sul prezzo del riscatto);

Per un totale di **30.965 euro**.

I costi connessi all'operazione da parte dell'utilizzatore dell'immobile:

- imposte d'atto pagate dalla società di leasing ma addebitate successivamente all'utilizzatore del bene pari a 2.350 euro (2.250 euro di imposta di registro dato da 1,5 % di 150.000 euro, 50 euro imposta ipotecaria e 50 euro imposta catastale);

- imposte d'atto da pagare al momento del riscatto pari a 600 euro (200 euro di imposta fissa di registro, 200 euro di imposta ipotecaria, 200 euro di imposta catastale)

Per un totale di **3.150 euro**.

1 giugno 2016

Fabio Balestra