

Novità legislativa

IL C.D. LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO: UNO STRUMENTO INNOVATIVO PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

Il *leasing* immobiliare non è più una forma di finanziamento circoscritta unicamente all'acquisizione di beni immobili strumentali destinati all'esercizio dell'attività di professionisti ed imprese. A partire dalla legge di stabilità per l'anno 2016 è stato introdotto nel nostro ordinamento il c.d. *leasing* immobiliare abitativo, una nuova tipologia contrattuale volta ad agevolare l'acquisto dell'abitazione principale da parte del consumatore attraverso la previsione di specifiche tutele a favore dell'utilizzatore finale nonché di significative agevolazioni fiscali, applicabili ai contratti di *leasing* stipulati sino al 31 dicembre 2020, tali da rendere questa forma di finanziamento particolarmente vantaggiosa

Il c.d. *leasing immobiliare* (o locazione finanziaria immobiliare) costituisce una figura negoziale che ha tradizionalmente risposto all'esigenza di imprese e professionisti di acquisire beni immobili strumentali senza la necessità di immobilizzare ingenti capitali per il loro acquisto.

Tale tipologia di *leasing* consiste in un'operazione di finanziamento che si attua attraverso il coinvolgimento di tre principali soggetti:

- il **fornitore** del bene, ossia il proprietario dell'immobile che viene individuato dall'utilizzatore finale;
- il **concedente**, ossia il finanziatore dell'operazione, che acquista l'immobile dal fornitore alle condizioni stabilite dall'utilizzatore finale, per concederlo poi in godimento a quest'ultimo mediante il contratto di locazione finanziaria;
- l'**utilizzatore finale**, ossia il soggetto che fruisce del bene immobile pagando al concedente un canone periodico, il quale – alla scadenza del contratto – può decidere se restituire il bene al concedente, acquistarlo ad un prezzo prestabilito (c.d. prezzo di ri-

scatto) ovvero rinnovare il contratto a condizioni economiche predeterminate.

Il *leasing* immobiliare comprende dunque due negozi fra loro collegati: un contratto di compravendita dell'immobile (tra concedente e fornitore del bene) e un contratto di locazione finanziaria (tra il concedente e l'utilizzatore finale).

Più nello specifico, secondo la giurisprudenza di legittimità, l'operazione di finanziamento in esame viene a configurare un tipo di *leasing* c.d. traslativo, in quanto avente ad oggetto dei beni per loro natura atti a conservare - alla scadenza del contratto di locazione finanziaria - un valore superiore al prezzo di riscatto: i canoni riscossi nel corso del rapporto hanno quindi la funzione di scontare una parte del prezzo in previsione del successivo acquisto dell'immobile.

Fino ai tempi recenti, il *leasing* immobiliare, diffuso presso imprese e professionisti, è rimasto sostanzialmente sconosciuto al mondo dei privati, principalmente per la sua scarsa convenienza economica e fiscale rispetto alle altre tradizionali forme di finanziamento (il classico mutuo ipotecario).

Solo con la legge di stabilità 2016 il legislatore ha introdotto specifiche misure volte ad incentivare il

contratto di *leasing* quale strumento per l'acquisizione di immobili abitativi da parte dei consumatori: il **c.d. leasing abitativo finalizzato all'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale**.

Il comma 76 della legge n. 208/2015 definisce il c.d. leasing abitativo come *"il contratto con cui il concedente si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo pone a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo stabilito"*.

Il leasing abitativo ricalca dunque la struttura tipica del leasing immobiliare, con alcune rilevanti **peculiarità**.

L'**oggetto** deve essere necessariamente costituito da un fabbricato ad uso abitativo (o da un terreno sul quale costruire il fabbricato ad uso abitativo) che l'utilizzatore deve destinare ad abitazione principale propria e del suo nucleo familiare.

Quanto ai **oggetti**: (i) l'**utilizzatore** deve essere necessariamente una **persona fisica**; (ii) il **concedente** può essere esclusivamente una **banca o un intermediario finanziario** iscritto all'albo degli operatori professionali di cui all'art. 106 del Testo Unico in materia bancaria e creditizia.

Tutti i **rischi connessi all'utilizzazione e al godimento** del bene gravano sin da subito sull'utilizzatore finale, motivo per cui - nella regolarità dei casi - viene posto a carico dell'utilizzatore l'onere di stipulare una apposita polizza di assicurazione per i danni subiti dall'immobile o causati dai terzi, con vincolo a favore del concedente.

Una specifica **garanzia favore dell'utilizzatore** è data dalla possibilità di chiedere, ricorrendone i presupposti, la **sospensione del pagamento** dei corrispettivi periodici. La sospensione potrà essere richiesta solo una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi nel corso dell'esecuzione del contratto: in tal caso, la durata del contratto sarà prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione. L'ammissione a tale

beneficio è tuttavia subordinato alla ricorrenza di due ipotesi alternative: la cessazione del rapporto di lavoro subordinato (ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale o di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo) o la cessazione dei rapporti di lavoro per controversie attinenti contratti di agenzia, di rappresentanza commerciale o di altri rapporti di collaborazione, anche non di carattere subordinato.

Un'ulteriore tutela a favore dell'utilizzatore si rinviene nella possibilità per l'utilizzatore di procedere al riscatto anticipato dell'immobile oppure alla cessione a terzi del contratto di leasing a condizione che vi sia il previo consenso del concedente.

Nel caso di risoluzione del contratto di leasing per **inadempimento dell'utilizzatore**, che ometta di pagare i canoni, la società di leasing ha diritto ad ottenere il rilascio dell'immobile agendo in giudizio con il procedimento per convalida di sfratto. Una volta risolto il contratto, il concedente, che ha mantenuto la proprietà dell'immobile, deve procedere alla vendita dello stesso o alla sua ricollocazione (ad esempio la concessione dell'immobile a terzi mediante nuovo contratto di leasing o la locazione dello stesso). La legge prevede espressamente che, nell'attività di vendita o ricollocazione, il concedente deve *"attenersi a criteri di trasparenza e di pubblicità nei confronti dell'utilizzatore"*. In ragione di tali obblighi, il concedente dovrà adottare procedure che garantiscano il miglior risultato possibile anche nell'interesse dell'utilizzatore, provvedendo alla massima diffusione della proposta presso potenziali acquirenti (requisito della pubblicità) e un sistema incrementale delle offerte (requisito della trasparenza), facendo ricorso, ad esempio, all'istituto dell'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. Una volta venduto e/o ricollocato il bene, il concedente dovrà corrispondere all'utilizzatore il ricavato, dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere atualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto.

L'aspetto più significativo della nuova disciplina del leasing abitativo è tuttavia costituito dal **regime delle agevolazioni fiscali** che rende tale forma di finanziamento particolarmente conveniente.

La disciplina fiscale prevista dal legislatore, allo scopo di incentivare il ricorso al leasing abitativo, prevede infatti **benefici fiscali che si applicano a tutti i contratti di leasing stipulati sino al 31 dicembre 2020**.

Vengono anzitutto in rilievo **le agevolazioni ai fini IRPEF** (imposte sui redditi delle persone fisiche), ossia la possibilità di portare in detrazione dalla dichiarazione dei redditi i costi del leasing in misura più vantaggiosa rispetto alle agevolazioni concesse per mutui ipotecari.

Per usufruire delle agevolazioni, l'utilizzatore, **all'atto della stipula del contratto di leasing**, deve: (i) avere un **reddito non superiore da euro 55.000,00=** (per l'individuazione della soglia del reddito si deve fare riferimento al reddito dichiarato nel quadro RN 1 della dichiarazione dei redditi); (ii) **non essere proprietario di immobili a destinazione abitativa**.

È inoltre necessario che l'immobile oggetto dell'operazione di locazione finanziaria venga **destinato dall'utilizzatore ad abitazione principale entro un anno dalla consegna**. Al riguardo, il Testo Unico delle imposte sui redditi (T.U.I.R.) definisce "abitazione principale" quella "nella quale la persona fisica o i suoi familiari dimorano abitualmente": è dunque sufficiente che nell'abitazione dimori un familiare dell'utilizzatore (coniuge, parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado).

I benefici fiscali sono differenziati in ragione dell'età dell'utilizzatore **all'atto della stipula del contratto di leasing**, in particolare:

- per i **giovani sotto i 35 anni di età** sono previste:

- una **detrazione pari al 19% delle spese sostenute relative ai canoni di leasing**, nonché ai relativi oneri accessori (per un **importo massimo di 8.000,00= euro annui**);
- una **detrazione pari al 19% del prezzo del "riscatto"** a fronte dell'esercizio dell'opzione di acquisto finale (per un **importo massimo di 20.000,00= euro**).

- Per i soggetti **con età uguale o superiore a 35 anni** sono invece previste:

- una **detrazione pari al 19% delle spese sostenute relative ai canoni di leasing**,

nonché ai relativi oneri accessori (per un **importo massimo di 4.000,00= euro annui**);

- una **detrazione pari al 19% del prezzo del "riscatto"** a fronte dell'esercizio dell'opzione di acquisto finale (per un **importo massimo di 10.000,00= euro**).

La stipula di un contratto di *leasing* immobiliare abitativo, sotto il profilo delle detrazioni riconosciute ai fini IRPEF, appare maggiormente vantaggioso rispetto alla stipula di un mutuo. Nel caso di *leasing*, la detrazione del 19% fino ad un importo massimo di 8.000,00= euro (per gli *under 35*) o 4.000,00= euro (per gli *over 35*) riguarda l'intero canone corrisposto (ossia quota capitale e quota interessi). Nel caso del mutuo, invece, è prevista una detrazione del 19% sempre per un importo massimo di 4.000,00= euro che riguarda unicamente la quota degli interessi passivi.

Sia per i soggetti con meno di 35 anni che per quelli con più di 35 anni, l'imposta di registro sull'acquisto dell'abitazione è inoltre ridotta all'1,5% calcolata sul prezzo dell'immobile.

Un esempio può aiutare a chiarire l'entità del possibile risparmio per il consumatore nella scelta del *leasing* abitativo.

Si prenda il caso di un soggetto con meno di 35 anni che sottoscriva un contratto di *leasing* abitativo con una banca o intermediario finanziario della durata di 20 anni per un importo di 140.000,00= euro, con un tasso fisso del 2,57% e rate mensili di 741,00= euro. Al termine del contratto l'utilizzatore dell'esempio verrebbe a pagare un importo complessivo di circa 180.000,00= euro con un risparmio fiscale più elevato rispetto al mutuo tradizionale. Ove si opti per il leasing abitativo, l'importo detraibile infatti quasi raddoppia rispetto al mutuo. Nello specifico: l'utilizzatore dovrà versare annualmente l'importo di circa 8.800,00= euro, di cui circa 5.000,00= euro rappresentano la quota capitale e circa 3.800,00= euro la quota interessi. Il 19% detraibile viene calcolato sul totale complessivo della quota capitale e interessi, mentre nel caso di un mutuo è calcolato solo sulla quota interessi di euro 3.800,00=. Con la scelta del *leasing* immobiliare abitativo l'utilizzatore otterrà quindi un risparmio an-

nuo per detrazioni di circa 1.520,00= euro contro 722,00= euro del mutuo.

Alla luce di quanto precede, il c.d. *leasing* immobiliare abitativo costituisce una forma di finanziamento da prendere attentamente in considerazione ai fini dell'acquisto dell'abitazione principale e destinata, specie in ragione dei benefici fiscali sopra esposti, ad acquisire sempre maggiore rilevanza nell'ambito del mercato immobiliare. Ciò tenuto anche conto dell'ampia platea dei possibili beneficiari delle agevolazioni con reddito massimo fino ad euro 55.000,00=, che, secondo i dati del Dipartimento delle Finanze, è di oltre un milione di contribuenti: 200.000 giovani di età fino ai 34 anni e oltre 830.000 contribuenti con età superiore ai 35 anni.

ULTERIORI INFORMAZIONI SU QUESTO ARGOMENTO O SU FATTISPECIE CORRELATE POSSONO ESSERE RICHIESTE A:

avv. Massimiliano Fiori
+39 0461 23100 - 260200 - 261977
mf@slm.tn.it

DISCLAIMER

Le Newsletter di SLM rappresentano uno strumento di informazione gratuito a disposizione di tutti coloro che siano interessati a riceverle (newletter@slm.tn.it). Le Newsletter di SLM non possono in alcun caso essere considerate pareri legali, né possono essere ritenute idonee a risolvere casi specifici in assenza di una preventiva valutazione della fattispecie concreta da parte di un legale.

INFORMATIVA EX ART. 13 D. LGS. 196/2003

Le Newsletter di SLM sono inviate esclusivamente a soggetti che hanno liberamente fornito i propri dati personali in ragione di rapporti professionali intercorsi con SLM o in occasione di convegni, seminari, master, o eventi di altro genere. I dati forniti sono trattati secondo le modalità indicate dal decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali). A tal fine i dati possono essere trattati

con o senza l'ausilio di mezzi elettronici e/o telematici ed essere comunicati per le medesime finalità ai dipendenti e collaboratori di SLM.

Il titolare dei dati personali ha i diritti previsti dall'art. 7 del "Codice in materia di protezione dei dati personali", tra cui il diritto di ottenere: i) la conferma dell'esistenza dei dati che lo riguardano e la loro comunicazione; ii) l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione e la cancellazione dei medesimi. Il titolare dei dati personali può inoltre opporsi all'ulteriore trattamento dei suoi dati.

Il titolare del trattamento è lo Studio Legale Marchionni & Associati (SLM), con sede in Trento, Viale San Francesco d'Assisi n. 8. Il responsabile del trattamento è l'avv. Rosanna Visintainer, alla quale il titolare dei dati personali può rivolgersi, tramite l'indirizzo e-mail rv@slm.tn.it, per esercitare i diritti sopra indicati e per ottenere ulteriori informazioni. Chi avesse ricevuto o ricevesse le Newsletter di SLM per errore oppure desiderasse non ricevere più comunicazioni di questo tipo in futuro può comunicarlo inviando una email a rv@slm.tn.it.