IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

Ministero
dell'Economia
e delle Finanze

In collaborazione con

ASSILEA - Associazione Italiana Leasing
CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Con l'adesione di:

Adiconsum
Adoc
Assoutenti
Casa del Consumatore
Cittadinanzattiva
Confconsumatori
Federconsumatori
Lega Consumatori
Movimento Consumatori
Movimento Difesa del Cittadino
Unione Nazionale Consumatori

Questo Vademecum è dedicato al leasing immobiliare abitativo, introdotto nel nostro ordinamento dalla Legge di Stabilità 2016: una realtà, **quella del leasing immobiliare**, importante per le imprese ma sconosciuta ai privati che fino ad oggi non hanno avuto alcuna convenienza economica e fiscale ad acquisire in leasing un'abitazione.
Dal 1° gennaio 2016 sono state previste una serie di agevolazioni fiscali e di garanzie civilistiche finalizzate a favorire l'utilizzo dello strumento del leasing per l'acquisizione dell'abitazione principale.
Secondo le stime effettuate dal Dipartimento delle Finanze il numero dei possibili beneficiari con un reddito massimo di 55.000 euro, uno dei requisiti richiesti per l'applicazione dei benefici fiscali, è di oltre un milione di contribuenti: 200.000 i giovani tra i 25 ed i 34 anni che fruirebbero al 100% delle agevolazioni fiscali e oltre 830.000 i contribuenti con età superiore a 35 anni, per i quali i limiti di detraibilità si applicherebbero al 50%.
Il testo chiarisce le caratteristiche fondamentali del leasing immobiliare abitativo e i dubbi più frequenti: quali sono le tutele per il cittadino e per la società di leasing e quali regimi fiscali si applicano.
Il Vademecum è distribuito gratuitamente da Assilea, Consiglio Nazionale del Notariato e dalle Associazioni dei Consumatori che hanno aderito alla sua realizzazione; è, inoltre, disponibile sui rispettivi siti web.
Un ringraziamento particolare va al Ministero dell'Economia e delle Finanze e al Dipartimento delle Finanze per il prezioso contributo reso alla sua realizzazione.

Febbraio 2016

1. IL LEASING IMMOBILIARE

1.1 Le caratteristiche della locazione finanziaria

Con l'operazione di locazione finanziaria (leasing), a fronte della stipula del contratto:
- il bene è acquistato, o fatto costruire, dalla società di leasing (concedente) su scelta e indicazione del cliente (utilizzatore);
- la società di leasing mette a disposizione dell'utilizzatore il bene acquistato o fatto costruire per un determinato periodo di tempo e l'utilizzatore si impegna a pagare periodicamente dei canoni;
- l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare il bene (riscatto), a un prezzo predeterminato alla scadenza del contratto. Il cliente, anche se non proprietario, assume tutti i rischi e benefici legati all'utilizzo del bene (per questo motivo, di norma, nel contratto di leasing, è previsto l'obbligo a carico dell'utilizzatore di stipulare apposita polizza assicurativa per i danni subiti dall'immobile o causati a terzi).

Da un punto di vista sostanziale, il leasing immobiliare consiste in un'operazione di finanziamento che consente all'utilizzatore di ottenere l'utilizzo di un immobile e di acquistarne, al termine della durata prevista, la proprietà, grazie alla provvista messa a sua disposizione da un soggetto abilitato al credito (il concedente) dietro il pagamento di canoni periodici e del prezzo di riscatto.
Come il mutuo, anche il leasing è un contratto di durata che si svolge in un determinato arco di tempo; il canone periodico che deve pagare l'utilizzatore va calcolato secondo criteri finanziari e quindi tenendo conto non soltanto del costo del bene, ma anche del prezzo pattuito per il riscatto e della durata del contratto.

Il leasing immobiliare si differenzia:
- **dal mutuo:** con il mutuo viene messa a disposizione del richiedente una somma di denaro per l'acquisto dell'immobile; il mutuo viene garantito mediante ipoteca da iscrivere sull'immobile così acquistato; con il leasing immobiliare, invece, viene messo a disposizione del richiedente l'immobile, che l'utilizzatore potrà acquistare se intenderà avvalersi della facoltà di riscatto;
- **dalla vendita con riserva di proprietà:** con questa forma di vendita la proprietà del bene passa all'acquirente al pagamento dell'ultima rata del prezzo; nel leasing immobiliare, invece, non passa automaticamente col pagamento dell'ultimo canone; il passaggio avviene solo se l'utilizzatore intende avvalersi della sua facoltà di acquisto e se viene pagato il prezzo di riscatto (deve essere stipulato un vero e proprio contratto finale di compravendita con il quale il concedente trasferisce la proprietà del bene all'utilizzatore);
- **dalla locazione:** sia con la locazione che con il leasing immobiliare il conduttore e l'utilizzatore ottengono la disponibilità materiale del bene per un dato tempo e a fronte del pagamento di un canone periodico. Con la locazione, peraltro, la proprietà del bene rimane sempre in capo al locatore (che non intende privarsene) non essendo prevista la facoltà di riscatto del leasing;
- **dal *rent to buy*:** il leasing è un contratto di finanziamento; nel rent to buy, invece, il bene viene concesso in godimento al conduttore dal proprietario dello stesso.

Elemento caratterizzante del leasing immobiliare è il riscatto, cioè la possibilità data all'utilizzatore, alla fine del contratto, di acquistare il bene a un prezzo prestabilito.
La struttura finanziaria più diffusa di una operazione di leasing prevede:
- un primo pagamento al momento della stipula del contratto (maxicanone una tantum, in genere di importo superiore rispetto agli altri canoni periodici);

- il pagamento di un certo numero di canoni periodici (tipicamente a scadenza mensile);
- il prezzo predeterminato che l'utilizzatore dovrà pagare per l'eventuale acquisto del bene alla scadenza del contratto (opzione di riscatto).

1.2 Il concedente nel leasing immobiliare

Le operazioni di locazione finanziaria possono essere realizzate, in qualità di concedente, solo ed esclusivamente da una banca o da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del testo unico bancario.
Le reti di vendita di una società di leasing presso cui il potenziale cliente si può rivolgere per stipulare un contratto di leasing sono sostanzialmente tre:

Reti di vendita "diretta"	distribuzione attraverso filiali della società di leasing ovvero propri dipendenti che si recano presso la potenziale clientela
Gruppo bancario	distribuzione attraverso società appartenenti allo stesso gruppo bancario della società di leasing mediante: - canale bancario tradizionale (es. sportello); - rete indiretta che fa capo al gruppo (promotori, agenti)
Reti indirette	distribuzione attraverso il ricorso a soggetti terzi rispetto alla società di leasing e al gruppo bancario di appartenenza: - agente in attività finanziaria - mediatore creditizio - banche convenzionate

1.3 Elementi costitutivi di un contratto di leasing immobiliare

Gli elementi caratterizzanti un contratto di leasing sono i seguenti:
- costo del bene finanziato;
- durata del contratto;
- periodicità dei canoni: è mensile nella gran parte dei casi, ma è comunque possibile prevedere una periodicità diversa (ad es. bimestrale, trimestrale, semestrale) o forme di periodicità disegnate in modo coerente a seconda del tipo di cliente;
- tasso leasing;
- il canone leasing
  - può essere comprensivo o meno di servizi accessori
  - può essere o meno indicizzato;
- anticipo versato al momento della stipula insieme alle spese di istruttoria, sotto forma di maxicanone (è un canone a tutti gli effetti calcolato in % sul costo originario del bene ed è concordato anche secondo le esigenze dell'utilizzatore);
- valore di riscatto del bene: è calcolato in % sul costo originario del bene;
- spese assicurative ed eventuali altri oneri accessori previsti in contratto.

2. IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

2.1 Il leasing immobiliare abitativo nella Legge di Stabilità 2016

La Legge di Stabilità 2016[1] ha disciplinato una figura particolare di leasing nell'ambito della più ampia categoria dei contratti di leasing immobiliare: si tratta del leasing immobiliare abitativo, ossia del *"contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale."*[2]

Soggetti

Concedente esclusivamente una banca o un intermediario finanziario, autorizzato e vigilato dalla Banca d'Italia, iscritto all'albo di cui all'articolo 106 del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia[3] e quindi un operatore professionale abilitato all'esercizio dell'attività di leasing.
Utilizzatore deve essere una persona fisica che destini l'immobile da acquistare o da costruire a propria abitazione principale.

Oggetto

Oggetto del leasing immobiliare abitativo può essere:
- un fabbricato ad uso abitativo già completato e dichiarato agibile;
- un terreno sul quale costruire il fabbricato ad uso abitativo oggetto del contratto di leasing;
- un fabbricato ad uso abitativo in corso di costruzione e da completare ovvero un fabbricato abitativo da ristrutturare.

Nel contratto dovrà essere esplicitata l'intenzione dell'utilizzatore di adibire ad ***abitazione principale*** l'immobile messogli a disposizione dal concedente.
Per quanto concerne la nozione di abitazione principale si ritiene si debba fare riferimento alla medesima nozione utilizzata nel Testo Unico delle imposte sui redditi, in considerazione anche delle agevolazioni fiscali (detrazioni IRPEF) collegate a questa forma di leasing immobiliare; pertanto per abitazione principale deve intendersi *"quella nella quale la persona fisica che la possiede … o i suoi familiari dimorano abitualmente."*[4]

Responsabilità per perimento

L'utilizzatore, benché non proprietario né titolare di alcun diritto reale sull'immobile, assume tutti i rischi dal momento della consegna del bene, compresi i rischi di perimento. Di norma viene posto a carico dell'utilizzatore l'onere di stipulare apposita polizza di assicurazione per i danni subiti dall'immobile o causati a terzi, con vincolo a favore del concedente.

Facoltà di acquisto (riscatto)

La legge prevede che *"alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito"*. L'utilizzatore in quanto titolare di una facoltà è libero di decidere se procedere[5] o meno all'acquisto alla scadenza del termine convenuto.

2.2 Tutele a favore dell'utilizzatore: la sospensione del pagamento

L'utilizzatore può richiedere la sospensione del contratto di leasing immobiliare abitativo nel caso in cui, dopo la stipula del contratto di leasing, si verifichi:
- **la cessazione del rapporto di lavoro subordinato** (ad eccezione delle 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);

- **la cessazione dei rapporti di lavoro per controversie** inerenti contratti di agenzia, di rappresentanza commerciale o di altri rapporti di collaborazione, anche se non a carattere subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa.

La sospensione potrà essere chiesta:
- solo una volta;
- per un periodo massimo non superiore a 12 mesi nel corso dell'esecuzione del contratto medesimo.

Ad esempio, se si chiede una sospensione di soli 6 mesi l'utilizzatore non ne può chiedere un'altra per altri 6 mesi.
In caso di sospensione la durata del contratto è prorogata per un periodo uguale alla durata della sospensione.
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.
Di fatto, è come se il piano di ammortamento finanziario originario slittasse in avanti, per il periodo pari alla sospensione accordata, senza alterare la sequenza e l'importo delle quote capitali e interessi fissate contrattualmente.
Il pagamento dei canoni riprenderà secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo.
La sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.
Per chiedere la sospensione sarà necessario presentare apposita richiesta scritta al concedente che, valutato il caso, ne darà formale accettazione al ricorrere dei presupposti di legge.

2.3 Conseguenze della risoluzione del contratto per inadempimento

Con la stipula del leasing immobiliare abitativo sorge a carico dell'utilizzatore l'obbligo al pagamento dei canoni periodici indicati nel contratto.
Nel caso in cui l'utilizzatore non pagasse i canoni il concedente risolverà il contratto per inadempimento dell'utilizzatore, secondo quanto previsto nel contratto di leasing.
E' quindi opportuno che le ipotesi di risoluzione per inadempimento siano espressamente disciplinate nel contratto.
A seguito della risoluzione la società di leasing ha diritto alla restituzione del bene.
E' consentito alla società di leasing, per il rilascio dell'immobile, di agire con il procedimento per convalida di sfratto[6], ossia con lo stesso procedimento "speciale" previsto dalla legge per le locazioni ordinarie per il caso di morosità dell'inquilino; giudice competente è sempre il tribunale del luogo in cui si trova il bene oggetto dello sfratto.
Una volta risolto il contratto (e venuta, conseguentemente, meno anche la facoltà di acquisto finale dell'utilizzatore) il concedente, che ha mantenuto la proprietà dell'immobile, deve procedere alla vendita dello stesso o alla sua ricollocazione (ad esempio la concessione dello stesso a terzi mediante nuovo contratto di leasing o di locazione ordinaria). La Legge di Stabilità 2016 prevede che nell'attività di vendita e ricollocazione del bene il concedente *deve attenersi a criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore*[7].
In virtù di tali obblighi di trasparenza e di pubblicità il concedente, nel vendere o ricollocare l'immobile, dovrà adottare procedure che garantiscono il miglior risultato possibile nell'interesse anche dell'utilizzatore, ad esempio ricorrendo eventualmente anche alle "procedure competitive"[8] che in taluni casi possono garantire, al contempo, la massima diffusione della proposta di vendita così da raggiungere il maggior numero di po-

tenziali acquirenti (requisito della pubblicità) e un sistema incrementale delle offerte al fine della vendita o ricollocazione alle migliori condizioni di mercato (requisito della trasparenza). Sotto questo profilo fondamentale sarà il ruolo del notaio essendo, oramai, generalmente ammesso anche nella contrattazione tra privati, il ricorso, a titolo di esempio, all'istituto dell'offerta al pubblico di cui all'art. 1336 c.c., sul quale è innestata una selezione su base d'asta, quale procedimento tecnico che consente l'individuazione del soggetto disposto all'acquisto alle migliori condizioni possibili. Questo procedimento pertanto potrà essere delegato a un notaio, a garanzia del suo corretto svolgimento o addirittura, in un'ottica ancora più garantistica, in linea con la prescrizione di legge, si può pensare ad un ricorso alla procedura delle aste telematiche notarili le quali assicurando certezza, sicurezza, e funzionalità del procedimento potrebbero rappresentare la migliore strada finalizzata alla vendita e/o ricollocazione del bene[9].

Una volta venduto e/o ricollocato il bene (ad esempio attraverso la rilocazione, anche finanziaria, dell'immobile), nel rispetto delle condizioni di trasparenza e pubblicità imposte dalla nuova norma, il concedente dovrà restituire all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita e/o ricollocazione suddetta, al netto delle seguenti somme che il concedente ha il diritto di trattenere:

- la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione;
- i canoni successivi alla risoluzione attualizzati[10];
- 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.
È proprio in relazione a quest'ultima possibilità che il legislatore ha prescritto l'obbligo per il concedente di osservare criteri di trasparenza e pubblicità nella vendita e/o ricollocazione del bene, al fine, per l'appunto, di evitare la "svendita" dell'immobile a prezzi inferiori a quelli di mercato, con conseguente esborso a carico dell'utilizzatore.

2.4 Fallimento del venditore/costruttore

In caso di fallimento del venditore/costruttore, ossia del soggetto che ha venduto al concedente l'abitazione poi messa a disposizione dell'utilizzatore, l'immobile così acquistato non è soggetto a revocatoria fallimentare.
Tenuto conto che il contratto di leasing è finalizzato a procurare all'utilizzatore il godimento di una casa che egli intende destinare ad "abitazione principale", è ragionevole applicare il disposto della legge fallimentare[11], secondo il quale sono sottratte alla revocatoria fallimentare le vendite, concluse a giusto prezzo, aventi a oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado.

2.5 Fallimento della società di leasing

In caso di fallimento della società di leasing (ovvero liquidazione coatta amministrativa-risoluzione), il contratto di leasing prosegue regolarmente e si applica la disciplina prevista per tale ipotesi dalla legge fallimentare[12] a prescindere dal tipo di bene oggetto di leasing; pertanto il contratto prosegue e l'utilizzatore conserva la facoltà di acquistare alla scadenza del contratto la proprietà del bene, previo pagamento dei canoni e del prezzo di riscatto. In pratica nessuna conseguenza negativa si produce a danno dell'utilizzatore in caso di fallimento del concedente.

2.6 La struttura contrattuale del leasing immobiliare abitativo

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

- il ***contratto di leasing*** con il quale il concedente si impegna ad acquisire o far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni ***dell'utilizzatore*** e, ove vengono fissati, i termini del rapporto (durata, importo dei canoni, importo del prezzo di cessione, ecc.);
- 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 (o il terreno su cui costruire l'immobile abitativo) scelto dall'utilizzatore al fine, poi, di metterlo concretamente a sua disposizione per il tempo e con le modalità convenute nel contratto di leasing.

Il legislatore, nella Legge di Stabilità 2016, considera pertanto i due momenti (stipula del leasing immobiliare abitativo e acquisto ad opera del concedente dell'immobile abitativo) strettamente collegati tra di loro.
Per quanto concerne le modalità redazionali, alla soluzione della redazione disgiunta e separata dei due diversi contratti (in prima battuta il leasing e successivamente la compravendita dell'immobile abitativo in adempimento dell'obbligo assunto col primo contratto) appare preferibile, per i motivi sopra esposti, la soluzione di un unico atto pubblico contenente sia il leasing che la compravendita. Una constestualità questa che presenta vantaggi e maggiori 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 evitando la strada del procedimento sommario di cognizione (utilizzato per le cause civili che, per la loro natura, il giudice ritenga possano essere decise sulla base di un'istruzione

sommaria). 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. La contestualità documentale appare soluzione valida anche per ragioni di carattere fiscale, essendo le varie agevolazioni fiscali previste dalla Legge di Stabilità 2016 (vedi il successivo cap. 3) subordinate al verificarsi di condizioni riguardanti entrambi i contratti (si pensi al caso delle agevolazioni prima casa in tema di imposta di registro. 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*[13]***")***. Ovviamente in caso di stipula di unico atto non vi sarebbe un problema di individuazione della sede ove inserire la dichiarazione dell'utilizzatore.

Le fasi di un leasing immobiliare abitativo		
La società di leasing è una banca o una finanziaria autorizzata e vigilata dalla Banca d'Italia	1	La società di leasing si obbliga ad acquistare o a far costruire la casa su scelta e secondo le indicazioni del cliente (utilizzatore)
	2	La società di leasing mette a disposizione la casa del cliente per un dato periodo di tempo a fronte del pagamento di un canone periodico (mensile, trimestrale, semestrale)
	3	Alla scadenza del contratto, il cliente ha facoltà di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito (cd. riscatto)

2.7 L'uscita dal contratto di leasing

L'utilizzatore che si trovi in difficoltà nel pagamento dei canoni periodici ovvero che per le ragioni più svariate debba trasferirsi in altra città e quindi cambiare casa, previo esclusivo consenso del concedente, potrà:

- procedere, in caso di consenso del concedente, al "riscatto" anticipato per poi cedere a terzi l'immobile in tal modo acquistato (e proprio per garantirsi tale possibilità è opportuno che l'utilizzatore lo specifichi nel contratto di leasing);
- cedere a terzi il medesimo contratto di leasing immobiliare; la cessione, peraltro, può avvenire, secondo le regole ordinarie[14] solo col consenso dell'altra parte, ossia del concedente il quale deve essere messo in grado di verificare l'affidabilità economica del terzo subentrante (la Legge di Stabilità 2016 favorisce questa seconda soluzione prevedendo un regime fiscale agevolato per la cessione del contratto di leasing immobiliare abitativo; vedasi al successivo cap. 3).

Per le stesse ragioni sopra illustrate al precedente par. 2.6 può essere opportuno, nell'interesse di tutte le parti coinvolte, procedere anche alla cessione del contratto di leasing immobiliare abitativo mediante atto pubblico, così da poter contare, anche in questa fase di gestione del rapporto, sull'attività di controllo propria del notaio.

2.8 Gli oneri di manutenzione e riparazione dell'immobile

La Legge di Stabilità 2016 non prevede una disciplina specifica per il leasing immobiliare abitativo in ordine agli oneri di manutenzione e riparazione. Pertanto il contratto potrà liberamente disciplinarla, tenendo conto che la finalità dell'operazione è il definitivo trasferimento all'utilizzatore, a seguito del riscatto.

L'ordinaria manutenzione

Analogamente a quanto previsto in materia di locazione, l'utilizzatore (che al pari del conduttore ha il godimento dell'immobile) dovrà far fronte alle spese relative alla manutenzione ordinaria (quali, a titolo esemplificativo, piccole riparazioni, spese dirette alla conservazione dell'immobile e tutte le attività che non incidano sulla struttura del fabbricato).

Le riparazioni straordinarie

In un normale contratto di locazione, le riparazioni straordinarie e quindi tutti gli interventi che rivestono carattere di eccezionalità (ad esempio la riparazione del tetto o la sostituzione della caldaia) sono a carico del proprietario dell'immobile.

Nel leasing abitativo, considerato che la causa del contratto è di finanziamento, le spese per riparazioni straordinarie sono a carico dell'utilizzatore.

In ogni caso, le spese straordinarie che trovano causa nella negligenza dell'utilizzatore (che non abbia provveduto all'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria) saranno a carico dell'utilizzatore stesso.

Diritti e oneri condominiali

Gli oneri condominiali seguono la regola delle spese ordinarie e straordinarie sopra indicata, per cui tutti gli oneri condominiali, sia per interventi di ordinaria che per interventi di straordinaria manutenzione, saranno a carico dell'utilizzatore.

L'utilizzatore avrà il diritto di partecipazione e di voto in tutte le assemblee che hanno all'ordine del giorno la decisione su questioni attinenti le spese di ordinarie o straordinaria manutenzione, le modalità di gestione del servizio di riscaldamento e di condizionamento dell'aria.

Salvo diversa previsione contrattuale, l'utilizzatore provvede ad informare preventivamente la società di leasing in merito alla convocazione di assemblee condominiali in cui all'ordine del giorno siano posti argomenti che possano implicare spese condominiali relative a periodi eccedenti la durata del contratto di leasing, ovvero ad argomenti che attengono direttamente alla proprietà dell'immobile e delle parti comuni.

2.9 Decesso dell'utilizzatore

Gli eredi subentrano nell'intera posizione giuridica del defunto e quindi, nel caso in cui quest'ultimo abbia stipulato un leasing immobiliare abitativo, nel contratto di locazione finanziaria[15]. Ciò comporta l'assunzione di tutti i diritti e gli obblighi discendenti, salvo diversa ipotesi espressamente contenuta nel contratto di leasing sottoscritto dall'utilizzatore deceduto che faccia scaturire dal decesso lo scioglimento del rapporto.

3. LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

3.1 Limite temporale delle agevolazioni

La Legge di Stabilità 2016 prevede una serie di benefici fiscali sia per quanto concerne le imposte dirette[16] che indirette[17], sempre con lo scopo di incentivare il ricorso a questo strumento operativo. Peraltro la disciplina fiscale ha una valenza limitata nel tempo, essendo destinata ai contratti di leasing stipulati **dal 1 gennaio 2016 sino al 31 dicembre 2020**[18].

3.2 Le agevolazioni IRPEF

Sono previste specifiche agevolazioni ai fini IRPEF (imposte sui redditi delle persone fisiche) per tutti coloro che stipulano contratti di leasing aventi per oggetto immobili, anche da costruire, **da adibire ad abitazione principale** entro un anno dalla consegna.
In primo luogo, occorre possedere tutti i seguenti requisiti all'atto della stipula del contratto di leasing immobiliare abitativo:
- un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro;
- non essere titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

Occorre tenere presente un fondamentale requisito che differenzia le agevolazioni fiscali da applicare, ovvero l'età del cliente all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria.

Sotto i 35 anni di età è possibile fruire, ai fini della determinazione

dell'imposta sui redditi, di:
- una detrazione pari al 19% delle spese sostenute relative ai canoni di leasing, nonché ai relativi oneri accessori, per un importo non superiore a 8.000 euro annui;
- una detrazione pari al 19% del costo di "riscatto" a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a 20.000 euro.

Dai 35 anni di età è possibile fruire, ai fini della determinazione dell'imposta sui redditi, di:
- una detrazione pari al 19% delle spese sostenute relative ai canoni di leasing, nonché ai relativi oneri accessori, per un importo non superiore a 4.000 euro annui;
- una detrazione pari al 19% del costo di "riscatto" a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a 10.000 euro.

Per fruire delle detrazioni IRPEF previste dalla Legge di Stabilità 2016 è necessario che l'immobile oggetto dell'operazione di leasing immobiliare abitativo venga destinato dall'utilizzatore ad abitazione principale entro un anno dalla consegna; a tal fine si considera abitazione principale secondo le disposizioni del Testo Unico delle Imposte sui redditi[19] *"quella nella quale la persona fisica o i suoi familiari dimorano abitualmente"*.
Non è quindi richiesto che nell'immobile dimori abitualmente l'utilizzatore in prima persona. E' sufficiente che vi dimori 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.[20]
L'agevolazione in oggetto, invece, prescinde dalle caratteristiche oggettive dell'immobile: le detrazioni spettano a qualsiasi abitazione anche se appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (escluse invece dalle *agevolazioni prima casa* in tema di imposta di registro).

Il trattamento riservato al leasing immobiliare abitativo, sotto il profilo delle detrazioni IRPEF, appare più favorevole di quello riservato al mutuo: infatti nel primo caso la detrazione del 19% fino a un importo massimo di 8.000 o 4.000 euro riguarda l'intero canone (quota capitale e quota interessi) mentre, nel caso del mutuo la detrazione del 19% per un importo massimo di euro 4.000 interessa la sola quota degli interessi passivi.

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. Ad esempio nel caso di cointestazione (50% e 50%) ciascuno può detrarre il 19% del canone leasing con un limite massimo di 4.000 euro (per gli under 35) o di 2.000 euro (per gli over 35) e il 19% con un limite massimo di 10.000 euro (per gli under 35) o di 5.000 euro (per gli over 35) al momento del riscatto.
Le detrazioni in oggetto trovano applicazione sino al **31 dicembre 2020**.
Tale limitazione temporale deve intendersi riferita ai contratti di leasing immobiliare abitativo stipulati entro la suddetta data, a prescindere dal fatto che la durata del leasing si protragga oltre il 31 dicembre 2020.

3.3 Le imposte per l'acquisto dell'immobile ad opera del concedente

Se l'utilizzatore ha i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa", le imposte d'atto sull'acquisto dell'immobile da parte della società di leasing concedente sono:

- nel caso di acquisto da privato (o da impresa, ma con vendita esente da Iva)
  - imposta di registro del 1,5%

  - imposta ipotecaria fissa di 50 euro
  - imposta catastale fissa di 50 euro
- nel caso di acquisto da impresa, con vendita soggetta a Iva
  - Iva al 4%
  - imposta di registro fissa di 200 euro
  - imposta ipotecaria fissa di 200 euro
  - imposta catastale fissa di 200 euro

La base imponibile su cui calcolare l'imposta è sempre il prezzo perché alle compravendite di immobili abitiativi 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 i trasferimenti assoggettati a tale imposta sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.
Oltre alle imposte d'atto (registro, ipotecaria e catastale) in misura fissa, alle vendite assoggettate a Iva si applicano l'imposta di bollo di 230 euro (considerando il caso del rogito notarile) e la tassa ipotecaria di 90 euro (di cui 55 per la voltura catastale).
Nel caso di redazione di un unico atto, contenente sia il leasing immobiliare abitativo che l'atto di compravendita dell'immobile, sia in caso di stipula separata è dovuta un'ulteriore imposta fissa di registro di 200 euro per la registrazione del contratto di leasing immobiliare.

Per applicare le agevolazioni "prima casa" sono richieste le seguenti condizioni:

A) l'immobile deve rientrare in una di queste categorie catastali: A/2 (abitazioni di tipo civile) - A/3 (abitazioni di tipo economico) - A/4 (abitazioni di tipo popolare) - A/5 (abitazioni di tipo ultra popolare) - A/6 (abitazioni di tipo rurale) - A/7 (abitazioni in villini) - A/11 (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi);

B) l'immobile deve essere ubicato:

- nel territorio del Comune in cui l'utilizzatore ha o stabilisca, entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza. Ai fini della corretta valutazione del requisito della residenza, il cambio di residenza si considera avvenuto nella data in cui l'interessato rende al Comune la dichiarazione di trasferimento;
- se diverso, nel territorio del Comune in cui l'utilizzatore svolge la propria attività, intendendo per tale anche quella svolta senza remunerazione, come per esempio le attività di studio, di volontariato e sportive;
- nel territorio del Comune in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui l'utilizzatore dipende nel caso in cui lo stesso sia stato trasferito all'estero per ragioni di lavoro;
- nell'intero territorio nazionale se l'utilizzatore è un cittadino italiano emigrato all'estero, purché l'immobile sia acquisito come "prima casa" sul territorio italiano. La condizione di emigrato può essere documentata attraverso il certificato di iscrizione all'AIRE o può essere autocertificata dall'interessato mediante autocertificazione resa in atto;

C) l'utilizzatore non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, su altra casa nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato e deve dichiarare in atto tale circostanza;

D) l'utilizzatore non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altro immobile acquistato, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa e deve dichiarare in atto tale circostanza.

È possibile usufruire dell'imposta di registro con aliquota agevolata, prevista per l'acquisizione dell'abitazione principale, anche per chi al momento del rogito possiede già un immobile a suo tempo acquistato con le agevolazioni prima casa, a condizione che lo alieni entro un anno dalla data del nuovo acquisto.

L'Agenzia delle Entrate ha precisato che le dichiarazioni richieste per fruire delle agevolazioni "prima casa" *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*[21].

Nel caso in cui l'utilizzatore non dovesse acquisire tutti i requisiti previsti per le agevolazioni prima casa o in caso di mendace dichiarazione, sulle imposte d'atto la maggiore imposta (dal 1,5% al 9%) sarebbe esclusivamente da lui dovuta.

Nella tabella seguente è predisposto un riepilogo delle imposte dovute per gli atti di trasferimento in favore della società di leasing concedente considerando a priori che:
- l'immobile non appartenga alle categorie catastali A1, A8 e A9;
- l'utilizzatore possegga i requisiti prima casa.

Venditore	**Imposte sul trasferimento dell'immobile acquistato dalla società di leasing**			
	IVA	Imposta Registro	Imposta Ipotecaria	Imposta Catastale
Privato	NO	1,5%	50 euro	50 euro
Impresa, con vendita soggetta ad IVA	4 %	200 euro	200 euro	200 euro
Impresa, con vendita esente da IVA	NO	1,5%	50 euro	50 euro

Le agevolazioni sopra illustrate trovano applicazione ai contratti di leasing stipulati sino al **31 dicembre 2020**.
In caso di leasing finanziario è possibile finanziare l'imposta sul valore aggiunto e/o le imposte d'atto dovute sul trasferimento dell'immobile acquistato dalla società di leasing nonché le spese notarili e peritali sull'immobile.

3.4 Le imposte nel caso di riscatto finale

All'opzione finale di acquisto (riscatto) sull' immobile abitativo, l'utilizzatore corrisponderà le imposte d'atto in misura fissa (200 euro + 200 euro + 200 euro).

3.5 Le imposte per la registrazione del contratto di leasing

Si applica l'imposta di registro in misura fissa pari a 200 euro per i contratti di leasing:
- redatti con atto pubblico o con scrittura privata autenticata;
- nel caso di scrittura privata semplice solo se registrati volontariamente o se enunciati nell'atto di compravendita.

Per i canoni di leasing non è prevista l'imposta di registro del 2%[22].

3.6 Le imposte per la cessione del contratto

Nel caso in cui l'utilizzatore, previo consenso della società di leasing, ceda il contratto di leasing a un altro soggetto, la cessione di questo contratto prevede l'imposta di registro, la cui aliquota varia a seconda che, in capo al cessionario, sussistano o meno le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione prima casa:
- l'aliquota **dell'1,5%** ove il contratto di locazione finanziaria ceduto dall'utilizzatore abbia ad oggetto un immobile abitativo di categoria catastale diversa da A/1, A/8 o A/9, a favore dei soggetti in possesso dei requisiti per fruire delle agevolazioni "prima casa" (vedasi la apposita tabella riportata al precedente par. 3.3);
- l'aliquota **del 9%** ove il contratto di locazione finanziaria ceduto dall'utilizzatore e avente ad oggetto un immobile abitativo, ancorché da costruire, non soddisfi le condizioni richieste per l'applicazione dell'aliquota dell'1,5% di cui sopra.

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.

Tale previsione è in linea con la prassi consolidata di determinare il cor-

rispettivo per la cessione del contratto di leasing quale differenza tra il valore normale attribuito dalle parti all'immobile e l'ammontare della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto finale. Il cessionario, nuovo utilizzatore, si accolla l'onere del pagamento dei canoni residui di leasing e del prezzo di riscatto finale.
Come precisato dall'Agenzia delle Entrate è esclusa la solidarietà passiva in capo alla società di leasing.
Anche il trattamento fiscale riservato alla cessione del contratto trova applicazione ai contratti stipulati dal 1 gennaio 2016 sino al **31 dicembre 2020.**

Se il subentro è per finalità prima casa
un'imposta di registro proporzionale dell'1,5% sul corrispettivo pattuito per la cessione di contratti di leasing su immobili abitativi prima casa

Se il subentro non è per finalità prima casa
un'imposta di registro proporzionale del 9% sul corrispettivo pattuito per le cessioni di contratti di leasing aventi ad oggetto immobili con destinazione abitativa

APPENDICE 1

Il risparmio fiscale che si può conseguire con un'operazione di leasing immobiliare abitativo

Il 1° gennaio 2016 Mario Rossi, di 34 anni che compirà il 30 marzo 2016, stipula un contratto di leasing finanziario su un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale ad un prezzo di vendita di 150.000 euro. Egli inoltre ha un reddito complessivo di 32.500 euro desunto dall'ultima dichiarazione dei redditi disponibile.
I dati del contratto di leasing sono i seguenti:

durata del contratto	20 anni
tasso leasing	2,9%
maxicanone iniziale	20%
canone mensile	592 euro
prezzo di riscatto	15%

La società di leasing acquista l'immobile dall'impresa costruttrice (con vendita esente da IVA) ad un prezzo di 150.000 euro versando le seguenti imposte d'atto: imposta di registro 2.250 euro, ipotecaria e catastale di 50 euro cadauna (le suddette imposte sono riaddebitate a Mario Rossi e non sono oggetto di finanziamento).
Mario Rossi rispetta tutte le condizioni necessarie per usufruire dell'agevolazione prima casa.
Nel 2016 versa 30.000 euro di canone (maxicanone) alla stipula del contratto di leasing e 7.104 euro di canoni per un totale di 37.104 euro detraendo in Unico il 19% di 8.000 euro (importo massimo detraibile sui canoni pagati nell'anno).

Negli anni successivi e fino alla scadenza del contratto (19 anni) continua a detrarre annualmente l'importo corrispondente al 19% di 7.104 euro[23] (19% cioè dell'importo dei canoni versati, considerati nel tetto di 8.000 euro) posto che il requisito dell'età non superiore a 34 anni è richiesto solo al momento della stipula del contratto e **a prescindere dal fatto che**, lungo il decorrere del contratto, **superi i 35 anni di età o il tetto dei 55.000 euro di reddito** complessivo annuo.
Al 20° anno, dopo il pagamento dell'ultimo anno, esercita il riscatto finale versando 22.500 euro (oltre a 600 euro di imposte d'atto) detraendo in Unico il 19% di 20.000 euro, importo massimo detraibile sul costo di acquisto versato a fronte dell'esercizio dell'opzione finale pagato nell'anno.
In dettaglio, nel corso dei 20 anni, Mario Rossi potrà detrarre in dichiarazione dei redditi le seguenti somme:
Alle suindicate condizioni, in dettaglio il contratto di leasing di Mario Rossi **under 35** prevederà:

a) una spesa lorda complessiva (maxicanone + canoni + riscatto) pari a circa € 193.963;
b) imposte d'atto da pagare pari a € 3.150;
c) detrazioni fiscali nell'arco di 20 anni pari a circa € 30.848;
d) un spesa netta pari a circa € 166.264.

Esempio over 35

Mario Rossi, di 35 anni e reddito complessivo di 32.500 euro, intende acquisire un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale ad un prezzo di vendita di 150.000 euro con un finanziamento in leasing di 20 anni ed un tasso del 2,9%.
La società di leasing acquista l'immobile dall'impresa costruttrice (con vendita esente da IVA) ad un prezzo di 150.000 euro versando le seguenti imposte d'atto: imposta di registro 2.250 euro, ipotecaria e catastale di 50 euro cadauna (le suddette imposte sono riaddebitate a Mario Rossi e non sono oggetto di finanziamento).

Mario Rossi rispetta tutte le condizioni necessarie per usufruire dell'agevolazione prima casa.
Il contratto di leasing prevede un maxicanone del 20% sul costo dell'immobile (pari a 30.000 euro), un prezzo di riscatto del 15% (22.500 euro) e un canone mensile di 592 euro.
Negli anni successivi e fino alla scadenza del contratto continua a detrarre annualmente l'importo corrispondente al 19% di 4.000 euro.
Al 20 ° anno, dopo il pagamento dell'ultimo anno, Mario Rossi esercita il riscatto versando 22.500 euro (oltre a 600 euro di imposte d'atto) detraendo in Unico il 19% di 10.000 euro.
Alle suindicate condizioni, in dettaglio il contratto di leasing di Mario Rossi **over 35** prevederà:

a) una spesa lorda complessiva (maxicanone + canoni + riscatto) pari a circa € 193.963;
b) imposte d'atto da pagare pari a € 3.150;
c) detrazioni fiscali nell'arco di 20 anni pari a circa € 17.100;
d) una spesa netta pari a circa € 180.013.

APPENDICE 2

10 cose da sapere sul leasing immobiliare abitativo

1. Chi è il proprietario dell'immobile?

Nel contratto di leasing finanziario "prima casa", la società di leasing è proprietaria dell'immobile fino a che l'utilizzatore non eserciti l'opzione finale di acquisto (riscatto). Una volta esercitata l'opzione finale di acquisto si perfeziona il trasferimento del diritto di proprietà dalla società di leasing al soggetto utilizzatore.

2. E' obbligatorio esercitare l'opzione finale di acquisto (riscatto)?

No. L'opzione finale di acquisto rappresenta una facoltà dell'utilizzatore il quale può anche scegliere di non esercitarla. In tal caso deve restituire l'immobile alla società di leasing.

3. In quale modo il cliente dimostra di possedere i requisiti per le detrazioni IRPEF previste in caso di stipula di un leasing immobiliare abitativo?

Il requisito principale richiesto per il riconoscimento delle detrazioni IRPEF è che il reddito complessivo dell'utilizzatore non sia superiore a 55.000 euro su base annua; tale reddito è desunto dall'ultima dichiarazione dei redditi disponibile. Tutti i requisiti cui sono subordinati il riconoscimento e la misura delle detrazioni IRPEF (reddito annuo, non titolarità dei diritti di proprietà di altri immobili abitativi, età) sono, peraltro, facilmente riscontrabili dall'Agenzia delle Entrate in sede di verifica, in quanto dati già in possesso degli Uffici finanziari o dalla stessa facilmente acquisibili.

4. Se una coppia è cointestataria di un leasing prima casa e possiede entrambi i requisiti (ciascuno un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro e un' età inferiore a 35 anni) cosa succede?

Si considera il reddito complessivo per singola persona e le agevolazioni IRPEF sono ridotte al 50% (salvo il caso di coniuge fiscalmente a carico). Pertanto ciascuno può detrarre il 19% del canone leasing con un limite massimo di 4.000 euro e il 19% con un limite massimo di 10.000 euro al momento del riscatto.

5. Sul contratto di leasing si deve pagare l'imposta sostitutiva come nel mutuo?

No. Contrariamente al mutuo per il quale è prevista l'imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo mutuato, nel leasing non si deve pagare alcuna imposta sostitutiva.

6. Cosa succede quando il contratto di leasing è stato stipulato prima dei 35 anni ma questa età venga superata prima del 31 dicembre 2020?

Nulla. Le condizioni dell'età e del reddito complessivo devono essere soddisfatte esclusivamente al momento della stipula del contratto di leasing.

7. Chi paga IMU, TASI e TARI in caso di leasing prima casa?

IMU, TASI e TARI, a norma di legge, sono a carico dell'utilizzatore (e non del concedente proprietario) il quale se utilizza direttamente l'abitazione come propria dimora abituale, non sarà tenuto al pagamento né dell'IMU né della TASI, dal cui pagamento sono esentati gli immobili destinati ad abitazione principale dei titolari. Da tale esenzione sono escluse le abitazioni censite nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

8. *Posso acquisire in leasing qualunque immobile per usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla Legge di Stabilità 2016?*

Sì, per quanto riguarda le detrazioni IRPEF che prescindono dalle caratteristiche oggettive dell'immobile e possono pertanto riguardare anche immobili censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
No, per quanto riguarda le agevolazioni per acquisto "prima casa" (registro all'1,5%) non applicabili a immobili censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

9. *Se il cliente ha più di 35 anni può acquistare l'abitazione principale con un leasing?*

Il leasing immobiliare abitativo può essere stipulato da qualsiasi persona fisica a prescindere dalla età, dal reddito e dalla proprietà di altri immobili abitativi; sono invece subordinate a specifici requisiti soggettivi e/o oggettivi le agevolazioni fiscali previste dalla Legge di Stabilità 2016:

- le detrazioni IRPEF vengono riconosciute solo a soggetti con reddito inferiore a 55.000 euro, che non siano titolari dei diritti di proprietà su altri immobili abitativi, e in misura diversa a seconda dell'età (sopra o sotto i 35 anni)
- le agevolazioni "prima casa" in tema di imposta di registro vengono riconosciute solo ad abitazioni diverse da quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e solo nel caso in cui l'utilizzatore possieda i requisiti soggettivi per accedere a tale tipo di agevolazione.

10. *Cosa succede se il contratto di leasing è risolto perché il cliente non paga più i canoni di leasing?*

A seguito della risoluzione il concedente ha diritto alla restituzione del bene. Al tal fine può avvalersi del procedimento per convalida di sfratto previsto per le locazioni ordinarie. Ottenuto il bene il concedente dovrà procedere alla vendita o alla ricollocazione del bene a valori di mercato, attenendosi a criteri di trasparenza e pubblicità (in sostanza ricorrendo

alle "procedure competitive"), pagando così all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene, al netto di quanto spettante alla società di leasing concedente pari a:

- la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione,
- i canoni a scadere attualizzati,
- il prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto,
- spese condominiali eventualmente sostenute, assicurazioni, costi tecnico/legali, altro.

APPENDICE 3

Glossario

Ammortamento
Procedimento di ripartizione del costo di un bene lungo la vita del bene stesso.

Anticipo
È il corrispettivo del leasing versato dal cliente al momento della stipula del contratto. Viene calcolato in percentuale sul valore del bene o come numero di canoni e viene anche chiamato maxicanone, canone alla stipula o canone alla firma.

Assicurazione
In genere la copertura assicurativa per i rischi di responsabilità civile e per i danni subiti dal bene concesso in leasing è resa obbligatoria dalle norme contrattuali e, di regola, deve essere sottoscritta direttamente dall'utilizzatore con vincolo a favore del concedente.

Canone (leasing)
È il corrispettivo periodico che l'utilizzatore deve corrispondere alla società di leasing. Il canone di norma è mensile, trimestrale o semestrale e l'importo può rimanere costante per tutta la durata del contratto ("contratti a tasso fisso") o variare in relazione all'andamento dei parametri presi come base di riferimento ("contratti a tasso variabile" - vedi indicizzazione).

Canone indicizzato
I canoni si dicono "indicizzati" quando il loro importo è legato alle variazioni di un indice finanziario di riferimento del costo del denaro.

Canone di prelocazione
È il corrispettivo dovuto al concedente in relazione agli esborsi da questi effettuati prima della decorrenza della locazione finanziaria nell'ipotesi di leasing di unità da costruire o in fase di costruzione.

Capitale residuo
E' quella parte dell'importo finanziato che l'utilizzatore deve ancora rimborsare al netto degli interessi futuri; in sostanza corrisponde alla somma delle quote capitali dei canoni leasing a scadere incluso il valore di riscatto.

Concedente
È la banca o l'intermediario finanziario che acquista materialmente il bene scelto dall'utilizzatore, lo "concede" in locazione finanziaria, conservandone la proprietà sino al momento del suo eventuale riscatto.

Documento di sintesi
E' il documento che riporta tutte le condizioni economiche.

Durata del contratto di leasing
E' il periodo di tempo compreso tra l'inizio e la fine della locazione finanziaria. Tale periodo deve essere sempre indicato nel contratto.

Fornitore
È colui che vende il bene, scelto dall'utilizzatore, alla società di leasing.

Indicizzazione
È il processo di adeguamento del corrispettivo del leasing all'andamento di un parametro finanziario di riferimento regolamentato in contratto con una specifica clausola.

Interessi di mora
Sono quelli dovuti dall'utilizzatore in ogni ipotesi di ritardato o mancato adempimento di qualsiasi obbligazione di natura pecuniaria derivante dal contratto.

Istruttoria – Merito del credito
Processo che accerta sia la capacità del richiedente il bene in leasing di pagare i canoni, sia la fungibilità, ovvero la rivendibilità del bene stesso.

Leasing (locazione finanziaria)
È il contratto in base al quale la società di leasing (concedente) si obbliga ad acquistare o a far costruire il bene su scelta e secondo le indicazioni del cliente (utilizzatore), che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo mette 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 a un prezzo prestabilito.

Oneri accessori (o commissioni per servizi accessori)
Sono le commissioni applicate al cliente per la gestione di particolari servizi, quali l'invio di copie di documenti, le variazioni anagrafiche, le variazioni delle modalità di pagamento o di banca d'appoggio, etc.

Opzione per l'acquisto finale (riscatto)
È la facoltà in forza della quale l'utilizzatore alla fine del contratto, sempre che abbia adempiuto a tutte le proprie obbligazioni, può decidere di acquistare il bene al prezzo indicato. Solitamente tale facoltà deve essere esercitata con un preavviso contrattualmente stabilito.

Quota capitale piano di ammortamento leasing
Il canone di leasing è composto da una quota capitale e una quota interessi; la quota capitale è la porzione del canone periodico di rimborso che riguarda la restituzione del capitale finanziato (canone al netto della quota interessi).

Rendiconto
E' il documento che contiene tutti i movimenti, le cifre addebitate o accreditate a qualsiasi titolo e ogni altro dettaglio relativo all'andamento del rapporto.

Riscatto
Vedi Opzione per l'acquisto finale. In gergo tecnico indica l'acquisto finale del bene effettuato dal cliente a seguito dell'esercizio della relativa facoltà al prezzo fissato nel contratto di leasing.

Riscatto anticipato
L'esercizio anticipato, da parte dell'utilizzatore, della facoltà di acquistare il bene oggetto del leasing (l'acquisto, come precisato alla voce Opzione per l' acquisto finale, può avvenire soltanto alla naturale scadenza del contratto).
Di norma tale facoltà non spetta all'utilizzatore se non prevista espressamente nel contratto di leasing, ma può essere concessa dalla società di leasing.
In caso di riscatto anticipato l'estinzione avviene dietro la corresponsione da parte dell'utilizzatore di un prezzo di vendita del bene che in genere è calcolato in funzione dei flussi finanziari contrattualmente previsti, non ancora scaduti alla data della richiesta, incluso il valore del riscatto; inoltre, nel determinare tale prezzo, si tiene conto del fatto che il concedente ha acceso dei finanziamenti per l'operazione (che devono essere estinti) e ha svolto attività di gestione del contratto i cui costi sarebbero

stati ammortizzati in un tempo più lungo; infine, si tiene conto anche del cosiddetto lucro cessante, cioè del mancato guadagno. Per queste ragioni il prezzo di vendita in caso di riscatto anticipato è di norma più elevato del debito residuo in linea capitale implicito nel contratto.

Spese di istruttoria
Sono le spese di avvio dell'operazione da pagarsi di norma alla stipula del contratto. Servono a remunerare l'attività svolta dalla società di leasing per l'esame del rischio di credito e a rimborsare, almeno parzialmente, le spese vive sostenute per l'accensione del rapporto.

Tasso del contratto di locazione finanziaria (Tasso leasing)
Indicato obbligatoriamente nel documento di sintesi/contratto ai fini della trasparenza delle condizioni contrattuali, è il Tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di acquisto del bene locato (al netto delle imposte) e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione finale di acquisto (al netto delle imposte) contrattualmente previsti.
È calcolato come tasso periodale espresso in termini di Tasso Nominale Annuo, sviluppato con la stessa periodicità dei canoni sulla base di un anno standard di 365 gg. composto di periodi (mesi, bimestri, trimestri o semestri) tutti eguali fra di loro. In sostanza è il TIR dell'operazione di leasing o meglio del flusso di cassa ad essa correlato e costituito da:
- esborso pari al costo di acquisto del bene (senza IVA), che non è attualizzato in quanto si suppone posizionato all'istante zero dell'asse dei tempi;
- incassi legati ai canoni e al prezzo di acquisto finale (senza IVA), da attualizzare in quanto percepiti (salvo semmai il solo canone alla stipula) durante tutta la vita del contratto.

Le istruzioni della Banca d'Italia forniscono in aggiunta una ulteriore precisazione: *"Per i canoni comprensivi dei corrispettivi per servizi accessori di*

natura non finanziaria o assicurativa andrà considerata solo la parte di canone riferita alla restituzione del capitale investito per l'acquisto del bene e dei relativi interessi".

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)
Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore al TEGM del leasing, aumentato di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori 4 punti percentuali; la differenza tra il limite e il tasso medio non può superare gli 8 punti percentuali.

Utilizzatore
È colui che sceglie e utilizza il bene acquistato o fatto costruire in locazione finanziaria e che può riscattare al termine del contratto.

Note

1. Legge 28 dicembre 2015 n. 208.
2. Così dispone l'art. 1, comma 76, Legge 28 dicembre 2015 n. 208.
3. Dlgs. 1° settembre 1993, n. 385.
4. Art. 10, comma 3bis e art. 15, comma 1, lett. b, D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 (Testo Unico delle Imposte sui redditi).
5. In tal caso la società di leasing ha l'obbligo di vendergli l'immobile.
6. Art. 1, comma 81, legge 28 dicembre 2015 n. 208.
7. Art. 1, comma 78, legge 28 dicembre 2105 n. 208.
8. Scopo delle "procedure competitive" è mettere in "competizione" il maggior numero possibile di offerte di acquisto, al fine di poter vendere il bene alle migliori condizioni di mercato.
9. Per un approfondimento sulle aste telematiche vedere la Guida per il Cittadino "Acquisto all'asta. Un modo alternativo e sicuro di comprare casa" realizzata dal Consiglio Nazionale del Notariato con 12 Associazioni dei Consumatori.
10. Il contratto potrà prevedere il tasso di attualizzazione dei canoni a scadere.
11. Art. 67, comma 3, lett. c) R.D. 16 marzo 1942 n. 267.
12. Art. 72-quater, comma 4, R.D. 16 marzo 1942 n. 267.
13. Agenzia delle Entrate – Telefisco 2016 – risposta n. 28.
14. Art. 1406 c.c.
15. Restano fermi gli adempimenti previsti dalla normativa antiriciclaggio a cura degli eredi.
16. Art. 1, comma 82, Legge 28 dicembre 2015 n. 208.
17. Art. 1, comma 83, Legge 28 dicembre 2015 n. 208.
18. Art. 1, comma 84, Legge 28 dicembre 2015 n. 208.
19. Art. 10, comma 3bis e art. 15, comma 1, lett. b, D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 (Testo Unico delle Imposte sui redditi).
20. Art. 5, comma 5, D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 (Testo Unico delle Imposte sui redditi).
21. Agenzia delle Entrate – Telefisco 2016 – risposta n. 28.
22. In questo senso la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12/E dell'11 marzo 2011.
23. Dal 2° al 19° anno verserà € 127.872 , l'ultimo anno € 6.512.

Indice

1. IL LEASING IMMOBILIARE
2
1.1 Le caratteristiche della locazione finanziaria
2
1.2 Il concedente nel leasing immobiliare
4
1.3 Elementi costitutivi di un contratto di leasing immobiliare
5

2. IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO
6
2.1 Il leasing immobiliare abitativo nella Legge di Stabilità 2016
6
2.2 Tutele a favore dell'utilizzatore: la sospensione del pagamento
7
2.3 Conseguenze della risoluzione del contratto per inadempimento
9
2.4 Fallimento del venditore/costruttore
11
2.5 Fallimento della società di leasing
11
2.6 La struttura contrattuale del leasing immobiliare abitativo
12
2.7 L'uscita dal contratto di leasing
14
2.8 Gli oneri di manutenzione e riparazione dell'immobile
15
2.9 Decesso dell'utilizzatore
16

3. LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO
18
3.1 Limite temporale delle agevolazioni
18
3.2 Le agevolazioni IRPEF
18
3.3. Le imposte per l'acquisto dell'immobile ad opera del concedente
20
3.4 Le imposte nel caso di riscatto finale
24
3.5 Le imposte per la registrazione del contratto di leasing
25
3.6 Le imposte per la cessione del contratto
25

APPENDICE 1
Il risparmio fiscale che si può conseguire con un'operazione di leasing immobiliare abitativo
27
APPENDICE 2
10 cose da sapere sul leasing immobiliare abitativo
30
APPENDICE 3
Glossario
34

Note
40

Progetto grafico e impaginazione
Aton - Roma

Finito di stampare nel mese di febbraio 2016