

## **Il leasing immobiliare abitativo in Italia**

La disciplina del **leasing immobiliare abitativo** prevede incentivi fiscali sull'acquisto o la costruzione di immobili da adibire ad abitazione principale. L'obiettivo della misura è di agevolare, specie per i più giovani, l'acquisto dell'abitazione di residenza attraverso l'utilizzo dello strumento della locazione finanziaria quale innovativo canale di finanziamento rispetto all'ordinario strumento del mutuo ipotecario.

### **I soggetti**

Il leasing immobiliare abitativo - introdotto dalla Legge di Stabilità n. 208/2015 - è fruibile dai soggetti con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro, purché privi di abitazione principale.

### **I vantaggi fiscali**

I titolari dei contratti stipulati dal 1° gennaio 2016 e fino al 31.12.2020, potranno portare in detrazione dalla dichiarazione dei redditi i costi del leasing “prima casa”.

In particolare, per i giovani sotto i 35 anni all'atto della stipula del contratto e con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro gli incentivi fiscali sono:

- la detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing (fino ad un importo massimo di 8 mila euro annui);
- la detraibilità pari al 19% del prezzo del riscatto (fino ad un importo massimo di 20 mila euro).

Per i soggetti con età uguale o superiore a 35 anni e con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro gli incentivi fiscali sono:

- la detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing (fino ad un importo massimo di 4 mila euro annui);
- la detraibilità pari al 19% del prezzo del riscatto (fino ad un importo massimo di 10 mila euro).

Sia per gli under 35 che per gli over 35 l'imposta di registro sull'acquisto dell'abitazione “prima casa” è ridotta all'1,5%, ma l'imposta di registro è calcolata sul prezzo di acquisto, perché non è applicabile il meccanismo del prezzo-valore.

### **Il contratto**

Con la stipula del contratto di locazione finanziaria, la società di leasing (banca o intermediario finanziario autorizzato da Banca d'Italia all'esercizio dell'attività di leasing) assume l'obbligo ad acquistare o anche a far costruire l'immobile, su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che lo riceve in uso per un tempo determinato a fronte di un corrispettivo periodico (canone). Alla

scadenza del contratto, l'utilizzatore ha la facoltà di riscattare la proprietà del bene, pagando il prezzo stabilito dal contratto.

## **Gli immobili**

Le agevolazioni fiscali prescindono dalle caratteristiche oggettive dell'immobile: le detrazioni spettano a qualsiasi abitazione anche se appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (queste ultime escluse invece dalle agevolazioni "prima casa" per l'imposta di registro). Può trattarsi di un fabbricato ad uso abitativo già completato e dichiarato agibile, un fabbricato a uso abitativo da costruire su uno specifico terreno, un fabbricato a uso abitativo in corso di costruzione e da completare o anche un fabbricato abitativo da ristrutturare.

## **Iva al 4% anziché al 10%**

Qualora la società di leasing acquisti l'abitazione dal costruttore (soggetto passivo Iva), si applica l'aliquota Iva ridotta del 4%.

## **Le tutele del consumatore**

### *Per la sospensione dei pagamenti*

Il leasing prima casa prevede che il cliente possa richiedere la sospensione del contratto in caso di perdita del lavoro sia del rapporto subordinato, sia dei rapporti di lavoro di agenzia, di rappresentanza commerciale e altri rapporti di collaborazione (art. 409, numero 3 c.p.c.), anche se non a carattere subordinato. La sospensione del contratto non è però prevista nei casi di risoluzione consensuale del rapporto di lavoro, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa, 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 sospensione, in ogni caso, non determina l'applicazione di alcuna commissione o spese d'istruttoria e avviene senza richieste di garanzie aggiuntive.

(fonte: Associazione Notariato Italiano)

## **dr. Lorenzo Amato**

in collaborazione con **Studio Legale Avvocato Bálint Halmos** – [www.legal-society.com](http://www.legal-society.com)