

Lo precisano le Entrate in merito allo strumento alternativo per l'acquisto di una casa

Leasing, la stipula fa da test

Età e reddito verificati in sede di firma del contratto

Pagina a cura
DI BRUNO PAGAMICI

Nel leasing abitativo per la prima casa il requisito dell'età va verificato in sede di stipula del contratto. È quanto precisato dalla circolare dell'Agenzia delle entrate n. 27/E del 13 giugno 2016, secondo cui anche il requisito reddituale rileva solo al momento della stipula e quindi in tale sede sarà possibile determinare le particolari agevolazioni riservate agli under 35. Solo per tali soggetti infatti la detrazione del 19% è riconosciuta su un importo massimo di canoni e oneri accessori che annualmente non può eccedere 8 mila euro e su un importo massimo del prezzo di riscatto dell'immobile di 20 mila euro. Poiché l'ulteriore condizione del reddito complessivo non superiore a 55 mila euro annui, oltre al requisito dell'età, non è richiesta per l'intera durata della locazione finanziaria, in base alla circolare la detrazione può essere fruita anche se nel corso di vigenza del contratto il conduttore risulti titolare di un reddito maggiore. L'amministrazione finanziaria ha inoltre fornito utili indicazioni

sulle condizioni per avvalersi delle agevolazioni fiscali relativamente ai «canoni e i relativi oneri accessori» pattuiti nel contratto di leasing abitativo.

Le agevolazioni Irpef. La disciplina del leasing immobiliare abitativo (legge di Stabilità 2016) prevede incentivi fiscali sull'acquisto o la costruzione di immobili da adibire ad abitazione principale. Le agevolazioni Irpef sono a favore di tutti coloro che stipulano, dal 1° gennaio 2016 e fino al 31 dicembre 2020, contratti di leasing aventi per oggetto immobili, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna.

Le agevolazioni spettano ai soggetti in possesso dei seguenti requisiti all'atto della stipula del contratto di leasing immobiliare abitativo:

- avere un reddito complessivo non superiore a 55 mila euro;

- non essere titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

Per i giovani sotto i 35 anni e con reddito complessivo non superiore a 55 mila euro (requisiti da verificare all'atto della stipula del contratto) gli incentivi fiscali sono:

- la detraibilità pari al 19%

dei canoni di leasing (fino a un importo massimo di 8 mila euro annui);

- la detraibilità pari al 19% del prezzo del riscatto (fino a 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 mila euro gli incentivi fiscali sono:

- la detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing (fino a un importo massimo di 4 mila euro annui);

- la detraibilità pari al 19% del prezzo del riscatto (fino a un importo massimo di 10 mila euro).

Oneri accessori. La detrazione del 19% di cui all'art. 15, co. 1, lettere i.sexies.1) e i.sexies.2), del Tuir, è riconosciuta sui «canoni e i relativi oneri accessori» pattuiti nel contratto di leasing abitativo ed è subordinata all'effettivo pagamento degli stessi da parte dell'utilizzatore, attestato dall'ente concedente. Con riferimento agli oneri accessori la circolare 27/2016 precisa che, analogamente a quanto previsto in caso di mutuo, non sono detraibili gli oneri sostenuti per l'eventuale stipula di contratti di assicurazione sugli immobili.

Ugualmente, non sono riconosciuti gli eventuali costi di intermediazione sostenuti dalla parte concedente il finanziamento per l'individuazione e il reperimento dell'immobile richiesto dalla parte conduttrice, ribaltati sulla stessa. Vi rientrano, invece, i costi di stipula del contratto di leasing.

Contitolarità del contratto di leasing. 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 mila euro (per gli under 35) o di 2 mila euro (per gli over 35) e il 19% con un limite massimo di 10 mila euro (per gli under 35) o di 5 mila euro (per gli over 35) al momento del riscatto.

Durata detrazioni. 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.



Si prescinde dal tipo di immobile

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 a 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.

Per fruire delle detrazioni Irpef l'immobile deve essere destinato dall'utilizzatore ad abitazione principale entro un anno dalla consegna (si considera abitazione principale «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, ma è sufficiente che vi dimori un familiare.

Cos'è il leasing abitativo. Con la stipula del contratto di locazione finanziaria, la società di leasing (banca o intermediario finanziario autorizzato da Banca d'Italia all'esercizio dell'at-

tività di leasing) assume l'obbligo di 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.

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. **Le imposte d'atto.** Le imposte d'atto sull'acquisto dell'immobile da parte della società di leasing concedente sono:

a) nel caso di acquisto da privato (o da impresa, ma con vendita esente da Iva);

- imposta di registro dell'1,5%;
- imposta ipotecaria fissa di 50 euro;
- imposta catastale fissa di 50 euro;

b) nel caso di acquisto da impresa,

con vendita soggetta a Iva:

- Iva al 4% (anziché al 10%);
- 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 abitativi effettuate nei confronti di società di leasing non è possibile estendere il meccanismo del «prezzo-valore» (l'imposta di registro, quando dovuta in misura proporzionale, non può comunque essere di importo inferiore a mille euro). 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). Sia 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.

La detraibilità 19% nel leasing prima casa

Aventi diritto	La detrazione del 19% dall'imposta lorda dei corrispettivi periodici (canoni di leasing) e del prezzo finale di acquisto è concessa ai contribuenti che possiedono «un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro»
Condizioni temporali	La condizione reddituale non è richiesta per l'intera durata del contratto di locazione finanziaria; l'agevolazione può essere fruita anche se nel corso di vigenza del contratto il conduttore risulti titolare di un maggior reddito. A tal fine si assume come reddito complessivo quello definito ai sensi dell'art. 8 del Tuir
L'importo massimo su cui calcolare la detrazione del 19%	Per i giovani che alla data di stipula del contratto non hanno compiuto i 35 anni la detrazione è riconosciuta su un importo massimo di canoni e oneri accessori che annualmente non può eccedere 8.000 euro e su un importo massimo del prezzo di riscatto dell'immobile di 20.000 euro Per i soggetti che compiono 35 anni alla data di stipula del contratto o di età superiore ai 35 anni le detrazioni sono pari a 4.000 euro per i canoni e oneri accessori e 10.000 euro per il prezzo di riscatto
Requisiti	Sia il requisito anagrafico sia quello reddituale rilevano solo al momento della stipula del contratto
Oneri accessori	La detrazione 19% è riconosciuta sui «canoni e i relativi oneri accessori» pattuiti nel contratto di leasing abitativo ed è subordinata all'effettivo pagamento degli stessi da parte dell'utilizzatore, attestato dall'ente concedente Analogamente al caso del mutuo, non sono detraibili gli oneri sostenuti per l'eventuale stipula di contratti di assicurazione sugli immobili Non sono riconosciuti gli eventuali costi di intermediazione sostenuti dalla parte concedente il finanziamento, mentre rientrano nei costi accessori quelli per la stipula del contratto di leasing

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.