

Le slide



LE NUOVE NORME

IL CONTRATTO

Il leasing è un contratto atipico, perché non disciplinato da alcuna specifica norma del nostro ordinamento

LA LEGGE DI STABILITÀ

La legge di Stabilità 2016 tipizza un particolare contratto di leasing avente a oggetto abitazioni di qualsiasi tipo

LA NOZIONE DI LEASING ABITATIVO

LA DEFINIZIONE

- È il leasing concesso da una banca o da un intermediario finanziario.
- La società concedente compra (o fa costruire) l'abitazione e gliela concede in godimento verso il pagamento di un canone

IL REQUISITO

- Deve essere "abitazione principale"

L'INADEMPIMENTO/1

SE L'UTILIZZATORE È INADEMPIENTE

- la concedente ha diritto al ripossessamento;
- e può vendere a valori di mercato;

IL RICAVALO

- il prezzo ricavato dalla vendita va restituito all'utilizzatore dedotti i canoni non pagati, quelli a scadere e il prezzo di riscatto

Immobili. La detrazione introdotta dalla legge di Stabilità incoraggia l'uso dello strumento

Il leasing abitativo rilancia con il bonus



La scelta diventa competitiva rispetto al mutuo

Nel nostro ordinamento non vi è una normativa che offra la nozione e la disciplina del contratto di locazione finanziaria (o leasing). Il leasing è, dunque, un contratto "atipico": significa che esso è il frutto di una elaborazione effettuata dalle imprese che operano nel settore, dai professionisti che le assistono, dalla giurisprudenza che ha presi in esame i contratti e dalla dottrina che li ha studiati.

In sintesi, si tratta del contratto con il quale un soggetto (concedente) concede in locazione a un altro soggetto (utilizzatore) un bene che il concedente ha acquistato (o fatto costruire) su indicazione dell'utilizzatore stesso, con facoltà di quest'ultimo (il cosiddetto "riscatto") di divenire proprietario del bene stesso versando un prezzo prestabilito.

Un contratto «a metà» tra vendita e locazione

Il leasing è un contratto che presenta aspetti propri della locazione e aspetti propri della compravendita: e pertanto è nella disciplina codicistica di questi due contratti che deve essere analogicamente rinvenuta la normativa applicabile al contratto di leasing (in particolare, la disciplina codicistica in tema di contratto di vendita con riserva di proprietà in capo al venditore o in tema di locazione con facoltà di acquisto da parte del conduttore), per verificare la legittimità delle clausole inserite nel contratto di leasing e trovare la disciplina adatta a quegli aspetti che il

contratto di leasing non disciplina.

La legge di Stabilità per il 2016 (legge 28 dicembre 2015, n. 208, all'articolo 1, commi 76 e seguenti, in vigore dal 1° gennaio 2016) ha codificato una particolare tipologia di leasing (e cioè il leasing abitativo), dotandolo di alcuni vantaggi fiscali. Senza questi benefici il ricorso a questa forma contrattuale (in teoria pur sempre possibile) avrebbe avuto svantaggi tali da impedirne, di fatto, l'utilizzo.

La nozione di leasing abitativo

L'articolo 1, comma 76, della legge 208/2015, contiene la definizione del contratto di locazione finanziaria in questione:

1) si tratta di un contratto con il quale il soggetto concedente (e cioè, necessariamente, una banca o altro intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico bancario; non è ammesso che la qualità di concedente sia assunta da soggetti diversi da quelli predetti) si obbliga, verso il proprio cliente (il futuro utilizzatore, il quale, dovendo necessariamente destinare la casa ad "abitazione principale", è una persona fisica che non agisce nell'esercizio di un'attività di impresa):

■ ad acquistare o a far costruire un edificio abitativo, secondo le istruzioni dell'utilizzatore;

■ a mettere questo edificio a disposizione dell'utilizzatore a fronte del pagamento di un canone correlato al prezzo di acquisto (o al costo di costruzione) e alla durata del periodo di godimento del bene in parola da parte dell'utilizzatore (questa correlazione del canone al prezzo d'acquisto, che dunque consente di finanziare l'intero costo di acquisto, è un evidente vantaggio rispetto alla prassi di finanziare l'acquisto mediante un mutuo, il quale difficilmente è concesso per un ammontare pari all'intero valore del bene oggetto di acquisto);

2) l'edificio deve essere destinato dall'utilizzatore ad «abitazione principale» (va notato che, a differenza della normativa fiscale, la quale prescrive che tale destinazione ad abitazione principale debba avvenire

entro un anno dall'acquisto, nella norma civilistica non è dettato un termine perentorio); in mancanza di questo requisito (la destinazione ad abitazione principale dell'utilizzatore), il contratto di leasing è pur sempre valido, ma non si applica la disciplina civilistica contenuta nella legge di Stabilità 208/2015, bensì la normativa ordinariamente applicabile al "normale" contratto di leasing. È opportuno rammentare che l'abitazione principale è definita dall'articolo 15, comma 1, lettera b), del Dpr 917/1986, come «quell'abitazione nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente»;

3) la stipula di questo contratto comporta che sull'utilizzatore gravano gli stessi rischi che sul medesimo graverebbero se egli fosse il diretto acquirente del bene (uno per tutti, il rischio di perimento dell'edificio);

4) al termine del periodo di godimento da parte dell'utilizzatore, costui ha il diritto di acquistare la proprietà del bene utilizzato verso il pagamento di un prezzo stabilito nel contratto di leasing (resta poi da chiedersi se, in caso di rivendita prima del decorso di un quinquennio dalla data del riscatto, la plusvalenza si calcoli tenendo a riferimento il solo prezzo del riscatto o anche la somma dei canoni pagati dall'utilizzatore, semmai depurata dalla sua componente finanziaria).

Dato che, per l'utilizzatore, si tratta di una facoltà e non di un obbligo di acquisto, non compete all'utilizzatore il diritto di "ripensamento" e cioè di recedere dal contratto entro quattordici giorni dalla sua stipula (articolo 122, comma 3, e articolo 125-ter, comma 1 e seguenti, del testo unico bancario).

Non sembra poi doversi escludere la possibilità di ricorrere al cosiddetto *lease back* abitativo, che si ha quando un soggetto - già titolare dell'abitazione - la vende alla società di leasing e quest'ultima la concede in leasing allo stesso soggetto venditore.

La legge 208/2015 non dice nulla espressamente sull'oggetto del contratto in quanto, ovviamente, presuppone che oggetto del contratto di leasing abitativo debba es-

sere un'abitazione (e non solo un fabbricato di fatto destinato ad abitazione, ma anche censito in Catasto come tale). Si può trattare indifferentemente di abitazioni di nuove o usate o cedute da un'impresa costruttrice, da un'impresa non costruttrice o da un soggetto che non esercita attività d'impresa.

Il nuovo contratto di leasing abitativo può avere a oggetto le pertinenze di un'abitazione, senza limiti di tipologia e di numero, acquistate unitamente al bene principale o separatamente da esso.

Che cosa rischia l'utilizzatore

Secondo l'articolo 1, comma 76, della legge 208/2015, l'immobile oggetto del contratto di leasing abitativo di cui alla legge 208/2015, è comprato (o fatto costruire) dalla banca (o dalla società di leasing) concedente «su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore» il quale «se ne assume tutti i rischi, anche di perimento».

In altre parole, la norma tende a riprodurre, nel caso di stipula di un contratto di leasing abitativo, la stessa situazione in cui l'utilizzatore si troverebbe se comprasse direttamente l'immobile. Pertanto, per esempio, se l'edificio subisse un crollo, totale o parziale, l'utilizzatore si dovrebbe far carico di questa situazione (senza poter farne carico alla società concedente), sostenere gli eventuali costi di ripristino e continuare a pagare i canoni dovuti secondo il contratto di locazione finanziaria.

Se poi il bene venduto è gravato da vizi o mancanza di qualità promesse, l'utilizzatore non può rivolgere le relative azioni di garanzia alla società concedente ma al venditore e deve sopportare il rischio del loro esito negativo o la situazione della loro mancata proposizione.

La revocatoria fallimentare

Ai sensi dell'articolo 1, comma 77, della legge 208/2015, all'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di leasing abitativo si applica l'articolo 67, comma 3, lettera a), della legge fallimentare (Rd 267/1942), secondo il quale non sono soggetti all'azione revocatoria fallimentare «i

pagamenti di beni e servizi effettuati nell'esercizio dell'attività d'impresa nei termini d'uso».

Non è chiaro se questa normativa riguardi i pagamenti dell'utilizzatore alla società concedente (per dire che, in caso di fallimento dell'utilizzatore, il curatore dell'utilizzatore fallito non può revocare i pagamenti fatti dall'utilizzatore fallito alla società concedente, come sancito per il leasing "ordinario" dall'articolo 72-quater, comma 2, della legge fallimentare) o se la nuova norma sia in effetti mirata ai pagamenti fatti dalla società concedente al venditore (o al costruttore) dell'abitazione indicata dall'utilizzatore, per dire che, in caso di fallimento della società concedente, il venditore non ne risente (a condizione che i pagamenti effettuati dalla società concedente non abbiano caratteri di anomalia e, quindi, siano effettuati secondo ciò che normalmente si pratica sul mercato).

La norma parrebbe voluta nel senso indicato per primo, ma indubbiamente il suo tenore letterale fa propendere nel secondo senso.

La nuova norma non parla invece del fallimento del venditore. Non dovrebbe però essere difficile giungere a ritenere applicabile, anche al caso del leasing abitativo (dato che si tratta di un contratto finalizzato a procurare all'utilizzatore il godimento di una casa che egli intende destinare ad "abitazione principale"), il disposto dell'articolo 67, comma 3, lettera c), della legge fallimentare, secondo il quale sono sottratte alla revocatoria fallimentare le vendite, concluse a giusto prezzo, aventi a oggetto immobili a uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado.

I casi di inadempimento

L'articolo 1, comma 78, della legge 208/2015, si occupa dell'eventualità che l'utilizzatore non paghi i canoni dovuti a termini del contratto di leasing. Se, dunque, il contratto si risolve per inadempimento dell'utilizzatore (la legge nulla dice sul tema dell'entità dell'inadempimento, il che porta a ritenere plausibile la clausola contrattuale secondo cui la società concedente possa pretendere la risoluzione anche con il mancato pagamento di una sola rata di canone), si verifica che:

1) la banca (o la società di leasing) concedente ha diritto alla restituzione del bene concesso in godimento all'utilizzatore;

2) la legge non sancisce in capo alla società concedente alcun obbligo di vendita o di assegnazione in godimento ad altri del bene di cui si è reimpossessata (né, tantomeno, la legge impone il rispetto di alcuna tempistica per effettuare vendite o asse-

Le slide

L'INADEMPIMENTO/2

SE IL FORNITORE È INADEMPIENTE

Il consumatore, dopo aver costituito in mora il fornitore, può chiedere alla società concedente di procedere alla risoluzione del contratto con il fornitore

LA RISOLUZIONE

E può sospendere il pagamento dei canoni e risolvere (senza penalità e oneri) il leasing

LO STOP AI CANONI

LA CHANCE PER L'UTILIZZATORE

L'utilizzatore ha diritto (per una sola volta e per un periodo massimo di 12 mesi) a sospendere il pagamento dei canoni (senza costi e senza dovere garanzie aggiuntive) se viene licenziato o cessa il suo rapporto di agenzia o rappresentanza commerciale

LA DETRAZIONE IRPEF

LO SCONTO DALL'IMPOSTA LORDA

Dal 2016 al 2020 l'utilizzatore (non proprietario) under 35 ha una detrazione Irpef del 19% su canoni (fino a 8mila euro) e prezzo di riscatto (fino a 20mila) se ha un reddito fino a 55mila euro

LO SCONTO «RIDOTTO»

Se l'utilizzatore ha un'età non inferiore a 35 anni il bonus è dimezzato

L'IMPOSTA DI REGISTRO

ADEMPIMENTO IN CASO D'USO

- Il contratto di leasing è soggetto a registrazione solo in caso d'uso
- In questo caso sconta l'imposta proporzionale di registro (con l'aliquota del 2 per cento da applicare alla somma dei canoni periodici)

► Continua da pagina 21

gnazioni in godimento a terzi del bene oggetto di ripossessamento da parte della società concedente);

③ nel caso in cui decida di procedere alla vendita (o all'assegnazione in godimento ad altri) del bene di cui si è reimpossessata, la società concedente è obbligata ad agire a "valori di mercato" (per il che si renderà opportuna la redazione di una perizia indipendente) nonché al rispetto di «criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore» (e quindi, ad esempio, a pubblicare idonei annunci pubblicitari oppure a bandire aste "private"). Si tratta, in sostanza, di una previsione non dissimile da quella dettata per il caso del decesso del soggetto che ha contratto un prestito vitalizio ipotecario (di cui all'articolo 11-quadecies, comma 12-quadecies, del Dl 203/2005, convertito in legge 248/2005);

④ nel caso in cui effettui la vendita (o l'assegnazione in godimento ad altri) del bene di cui si è reimpossessata, la società concedente è obbligata a corrispondere il ricavato all'utilizzatore, detraendo però (sulla falsariga di quanto disposto per il leasing "ordinario" dall'articolo 72-quadecies, della legge fallimentare):

- la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione;
- la somma dei canoni che devono ancora scadere, debitamente attualizzati (alla data in cui questo calcolo viene effettuato);
- il prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto.

Se, per effetto di queste sottrazioni, si ottenga un risultato negativo, è l'utilizzatore a dover corrispondere alla società concedente una somma di importo pari a detta differenza negativa.

Ai sensi dell'articolo 1, comma 81, legge 208/2015, per ottenere il rilascio dell'immobile la società concedente può agire con il procedimento per convalida di sfratto.

La legge 208/2015 introduce pertanto, per la società concedente, un trattamento più favorevole di quello ritenuto applicabile al contratto di leasing "ordinario", vale a dire la disciplina dell'articolo 1526 del Codice civile in materia di contratto di vendita con riserva di proprietà (la quale, per analogia, si applica al contratto di leasing, come afferma la Cassazione con la sentenza 73/2010), secondo cui, in caso di risoluzione del contratto, l'acquirente (utilizzatore) ha il diritto di vedersi restituite tutte le rate versate, residuando al venditore diritto di ottenere un equo compenso (oltre al risarcimento).

In caso di inadempimento del fornitore, invece, al contratto di leasing abitativo si rende applicabile l'arti-

colo 125-quinquies, comma 3, del Testo unico bancario, per il quale, il consumatore, dopo aver invano costituito in mora il fornitore (e cioè il venditore o il costruttore dell'abitazione) può chiedere alla banca (o alla società di leasing) concedente di procedere alla risoluzione del contratto con detto fornitore. Tale richiesta provoca il sorgere:

- ① del diritto dell'utilizzatore a sospendere il pagamento dei canoni;
- ② del diritto dell'utilizzatore a risolvere (senza penalità e oneri) il contratto di leasing, il che obbliga la società concedente a rimborsare all'utilizzatore le rate già pagate.

Spetta infine alla società concedente agire verso il fornitore per la restituzione del prezzo che la società concedente abbia già versato al fornitore stesso.

La sospensione dei canoni

Ai sensi dell'articolo 1, comma 79, legge 208/2015, l'utilizzatore ha il diritto (che appare essere inderogabile) di domandare la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici in caso di:

- ① cessazione del suo rapporto di lavoro subordinato (fatta eccezione per le 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 per giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa);
- ② cessazione dei suoi rapporti di agenzia, di rappresentanza commerciale e di altri rapporti di collaborazione che si concretino in una prestazione di opera continuativa e coordinata, prevalentemente personale, anche se non a carattere subordinato (fatta eccezione per le ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa).

Il diritto alla sospensione del pagamento dei canoni:

- non compete all'utilizzatore in casi diversi da quelli precedentemente elencati.
- può essere esercitato per una sola volta nel corso del rapporto contrattuale e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi;
- è esercitabile senza che all'utilizzatore sia addebitabile alcuna commissione o spesa di istruttoria e senza che gli possano essere richieste garanzie aggiuntive.

In caso di sospensione del pagamento dei canoni, la durata del contratto di leasing è aumentata di un periodo pari a quello di durata della sospensione. Al termine del periodo di sospensione, il pagamento dei canoni periodici riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto di le-

asing, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo.

Le detrazioni dall'Irpef

L'articolo 1, comma 82, legge 208/2015, concede (per i periodi d'imposta dal 2016 al 2020) il beneficio di talune detrazioni dall'Irpef per il caso in cui il contratto di leasing abbia a oggetto immobili «da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna». Più precisamente:

- ① compete una detrazione dall'Irpef lorda pari al 19% dell'importo dei canoni e dei relativi oneri accessori (la percentuale può essere applicata a un importo non superiore a 8mila euro) e sul costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale (la percentuale può essere applicata a un importo non superiore a 20mila euro), purché l'utilizzatore, all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria:

- sia di età inferiore ai 35 anni;
- abbia un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro;
- non sia titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa;
- ② compete una detrazione dall'Irpef lorda pari al 19% dell'importo dei canoni e dei relativi oneri accessori (la percentuale può essere applicata a un importo non superiore a 4mila euro) e sul costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale (la percentuale può essere applicata a un importo non superiore a 10mila euro) all'utilizzatore che, all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria:

- sia di età inferiore ai 35 anni;
- abbia un reddito complessivo pari o superiore a 55.000 euro;
- non sia titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

Per queste detrazioni si applica, al caso del leasing abitativo, la stessa normativa dettata dall'articolo 15, comma 1, lettera b), Tuir, con riferimento alle detrazioni spettanti con riguardo al pagamento di interessi passivi derivanti da finanziamenti contrattati per l'acquisto dell'abitazione principale. Va detto però che nella detrazione sugli interessi passivi derivanti da un mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale la percentuale del 19% si applica all'importo massimo di soli 4mila euro.

L'imposta di registro sui canoni

Il contratto di leasing (abitativo o non abitativo) è sempre soggetto a registrazione solo in caso d'uso (Nota all'articolo 1, Tariffa, Parte Seconda, allegata al Dpr 131/1986). Qualora il contratto di leasing fosse registrato, si dovrebbe scontare l'imposta proporzionale di registro (con l'aliquota del 2% da applicare

alla somma dei canoni periodici, nel caso degli immobili abitativi: articolo 40, comma 1-bis, Dpr 131/1986; articolo 5, Tariffa, Parte Prima, allegata al Dpr 131/1986).

L'agevolazione «prima casa»

L'articolo 1, comma 83, della legge 208/2015 dispone che all'acquisto della società concedente (effettuato tra il 1° gennaio 2016 e il 31 dicembre 2020) si applichi l'agevolazione "prima casa" se ricorrano i requisiti oggettivi e soggettivi (in capo all'utilizzatore) in base ai quali l'agevolazione "prima casa" sarebbe concessa se l'utilizzatore stesso ne fosse il diretto acquirente.

Il tenore letterale della norma in questione è riferito a qualsiasi contratto di leasing che abbia a oggetto case di abitazione (diverse da quelle iscritte in Catasto nelle categorie A/1, A/8 e A/9) e quindi prescinde dal fatto che si tratti di contratti di leasing stipulati ai sensi della legge 208/2015 (e, in particolare, prescinde dal fatto che si tratti del leasing di un edificio che deve essere destinato dall'utilizzatore a propria «abitazione principale»).

La legge 208/2015 dispone inoltre che l'agevolazione "prima casa" per i contratti di leasing consiste nell'applicazione dell'aliquota dell'imposta di registro pari all'1,5%, con un minimo di euro 1.000 (in luogo dell'aliquota del 2% ordinariamente applicabile ai contratti per i quali si applica l'agevolazione "prima casa") qualora il contratto di acquisto non sia imponibile a Iva (si applicano inoltre, in tal caso, euro 100 complessivi per imposte fisse ipotecarie e catastale, mentre vi è esenzione da imposta di bollo e tasse ipotecarie).

Nel caso, invece, di contratto di acquisto imponibile a Iva, l'aliquota Iva applicabile nel caso di agevolazione "prima casa" resta ferma alla ordinaria aliquota del 4% e non vi è previsione di un importo minimo dell'imposta dovuta (si applicano inoltre euro 910 complessivi per imposte fisse di registro, ipotecarie e catastale, imposta di bollo e tasse ipotecarie).

Quanto alle formalità da compiersi per l'ottenimento dell'agevolazione "prima casa" (e cioè alle dichiarazioni che la legge richiede quale presupposto per la concessione del beneficio fiscale: ad esempio, la dichiarazione che l'utilizzatore non è proprietario di altra abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa"), la nuova norma prescrive che l'utilizzatore renda tali dichiarazioni nel contratto di leasing e che la società concedente ne faccia menzione nel contratto di acquisto dell'immobile (al quale l'utilizzatore dunque potrebbe anche non partecipare; anche se

è prassi delle società di leasing pretendere la presenza dell'utilizzatore in sede di rogito d'acquisto).

Vi è poi il problema di capire (la legge non ne parla) se l'acquisto effettuato tramite una società di leasing concreti la fattispecie del "riacquisto" infrannuale dal quale si origina il credito d'imposta concesso dall'articolo 7 della legge 448/2007. Non c'è dubbio che la nuova normativa intenda equiparare il caso dell'acquirente che si finanzia con un mutuo al caso dell'acquirente che si finanzia con un leasing. Ma i problemi da dipanare sono almeno due: da un lato, se il "riacquisto" infrannuale sia concretato dalla stipula del contratto di leasing o dalla stipula del contratto di acquisto da parte della società concedente; d'altro lato, se abbia rilevanza che l'utilizzatore non eserciti l'opzione per l'acquisto (si pensi al caso dell'inadempimento, al caso della cessione del contratto di leasing, al caso della semplice volontà di non esercitare l'opzione).

Il principio del prezzo-valore

Un quasi identico ragionamento si potrebbe svolgere con riferimento all'applicabilità del principio del "prezzo-valore" (articolo 1, comma 497, della legge 266/2005) all'acquisto (soggetto a imposta di registro) che sia effettuato dalla società concedente "per conto" dell'utilizzatore: se è vero che la ratio della normativa in esame è quella di equiparare la situazione dell'acquirente che ricava da un mutuo le risorse finanziarie per pagare il prezzo alla situazione di chi invece acquista un bene avvalendosi di un contratto di locazione finanziaria, allora potrebbe discenderne l'applicabilità del principio del "prezzo-valore" all'acquisto della società concedente, anche se, in questa sede, non vi è tecnicamente una persona fisica acquirente (il che, come noto, è uno dei presupposti per l'applicazione del "prezzo-valore").

Nel caso in cui, invece, il regime del "prezzo-valore" non si renda applicabile al contratto di acquisto stipulato dalla società concedente, la conseguenza è che l'amministrazione fiscale può pretendere di percepire la tassazione dovuta sulla base non del prezzo pattuito e dichiarato nel contratto, ma sul maggior valore che il bene trasferito abbia a parere dell'amministrazione. Con ciò originandosi almeno due disparità di trattamento rispetto all'acquisto che sia direttamente compiuto da una persona fisica: e cioè che, per quest'ultimo contratto, la base imponibile (e la relativa imposta) è notoriamente assai inferiore e non è soggetta a potere di rettifica da parte dell'Amministrazione.