

Notariato. Un nuovo studio sugli aspetti civilistici

## Leasing abitativo anche per le pertinenze

Se il leasing abitativo era un tipo di locazione finanziaria teoricamente praticabile, di fatto erano sporadici i casi di stipula di questi contratti, perché non utili né convenienti.

La **legge di Stabilità** per il 2016 ha inteso invece codificare questa particolare tipologia di **leasing**, dotandolo di alcuni vantaggi fiscali al fine di offrire al mercato dell'edilizia uno strumento in più per la **commercializzazione delle abitazioni** e ai potenziali acquirenti una soluzione ulteriore rispetto alla tradizionale forma di finanziamento utilizzata in questo ambito, vale a dire il mutuo ipotecario.

La nuova normativa sul leasing abitativo è stata oggetto di due recenti studi del Consiglio nazionale del Notariato: lo studio n. 4-2016/T (dedicato agli aspetti tributari) e lo studio n. 38/2016/C, diffuso ieri, dedicato all'inquadramento civilistico di questa materia.

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

si tratta di un contratto con il quale il soggetto concedente (e cioè una banca o altro intermediario finanziario iscritto nell'albo 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 l'edificio a disposizione dell'utilizzatore verso il 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;

l'edificio deve essere destinato dall'utilizzatore ad «abitazione principale» (definita dall'articolo 15, comma 1, lettera b, Dpr 917/1986, come «quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente»); in mancanza di questo requisito il contratto di leasing è pur sempre valido, ma non si applica la disciplina civilistica contenuta nella legge 208/2015, bensì la normativa ordinariamente applicabile al «normale» contratto di leasing);

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);

al termine del convenuto 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).

La legge n. 280/2015 non dice nulla sul punto dell'oggetto del contratto di leasing abitativo, in quanto, ovviamente, presuppone che oggetto del contratto di leasing abitativo debba essere 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 nuove o usate e di abitazioni cedute da un'impresa costruttrice, da un'impresa non costruttrice o da un soggetto che non esercita attività d'impresa.

Altrettanto ovviamente, il nuovo contratto di leasing abitativo può avere a oggetto le pertinenze di un'abitazione (dato che il regime giuridico del bene principale «trascina» quello delle sue pertinenze, ai sensi dell'articolo 818 del Codice civile), senza limiti di tipologia e di numero, dato che la legge sul leasing abitativo non dice nulla di limitativo sul punto.

Oggetto di leasing abitativo possono essere sia pertinenze acquistate unitamente al bene principale, sia pertinenze acquistate separatamente da esso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani