

Imposte indirette. Le indicazioni del Notariato sulla base imponibile

Leasing abitativo, il registro si calcola sul prezzo pattuito

Utilizzare il leasing come alternativa al tradizionale finanziamento dell'acquisto di una casa con mutuo ipotecario: questo lo scopo della nuova normativa sul leasing abitativo introdotta con l'ultima legge di Stabilità (legge 208/2015), oggetto di risposte delle Entrate a Telefisco 2016 e di uno studio del Consiglio nazionale del Notariato (4-2016/T).

La detrazione Irpef

Dalla stipula di un contratto di leasing abitativo tra il 1° gennaio 2016 e il 31 dicembre 2020 consegue, per il soggetto utilizzatore che abbia un reddito non superiore a 55mila euro, la possibilità di detrarre dalla sua Irpef lorda il 19 per cento:

- dei canoni di leasing (fino all'importo di 8mila euro) e del prezzo di riscatto (fino all'importo di 20mila euro) se si tratti di un utilizzatore di età inferiore a 35 anni;
- dei canoni di leasing (fino all'importo di 4mila euro) e del prezzo di riscatto (fino all'importo di 10mila euro) se si tratti di un utilizzatore di età non inferiore a 35 anni.

Circa il limite temporale del 31 dicembre 2020, si tratta di una data entro la quale deve essere stipulato il contratto di leasing, a prescindere dal fatto che si protragga anche oltre.

Quanto al tema del superamento, nel corso del contratto di leasing, del limite di età (di 35 anni) e del limite di reddito (55mila euro), il Notariato ritiene che «non comporti la perdita del diritto alla detrazione».

Mentre un dubbio resta se il requisito del reddito complessivo sia da valutare con riferimento al reddito del periodo d'imposta nel quale il contratto viene stipulato oppure al reddito risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata dal contribuente in questione.

Requisito per la detrazione, secondo la legge di Stabilità, è che l'utilizzatore non sia titolare «di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa». Su questo punto le Entrate non hanno fornito interpretazioni: se pare trattarsi di proprietà ovunque ubicate, resta da chiarire se l'espressione normativa che impedisce la detrazione vada riferita anche alle quote di comproprietà, alla proprietà nuda e ai diritti reali di godimento (come il diritto di usufrutto).

L'agevolazione prima casa

All'acquisto effettuato dalla società di leasing per conto di un utilizzatore che abbia i requisiti per ottenere l'agevolazione prima casa si applica:

se si tratta di un contratto imponibile a Iva, l'aliquota del 4% (oltre a imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo per 920 euro);

se si tratta di un contratto soggetto a imposta di registro, la nuova aliquota dell'1,5 per cento (oltre a imposte ipotecaria e catastale per 100 euro).

Circa la base imponibile degli atti soggetti a imposta proporzionale di registro, secondo il Notariato non si rende applicabile l'opzione del «prezzo-valore» (e cioè la tassazione su base catastale) e quindi l'aliquota d'imposta si deve applicare al prezzo pattuito (suscettibile di accertamento da parte del fisco, se il valore del bene sia ritenuto superiore al suo prezzo).

Dato che l'agevolazione prima casa è subordinata all'effettuazione di talune dichiarazioni da parte del compratore nell'atto di acquisto, durante Telefisco 2016 l'Agenzia ha dichiarato che:

l'utilizzatore può rendere tali dichiarazioni nel contesto dell'atto con il quale la società di leasing compra l'abitazione scelta dall'utilizzatore;

l'utilizzatore può rendere tali dichiarazioni solo nel contesto del contratto di leasing (ma tale contratto deve essere poi allegato all'atto con il quale la società di leasing compra la casa scelta dall'utilizzatore).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani