

## La formula innovativa

# Per l'abitazione principale l'opzione del leasing abitativo

di Angelo Busani

**L**a legge di Stabilità per il 2016 (legge 208/15) ha codificato una particolare tipologia di leasing (il leasing abitativo), 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 al mutuo ipotecario.

L'articolo 1, comma 76, della legge 208/15 chiarisce che il leasing abitativo è un contratto con cui il soggetto concedente (una banca o altro intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico bancario) si obbliga verso il cliente ad acquistare o a far costruire un edificio abitativo secondo le istruzioni dell'utilizzatore e a mettere l'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 da parte dell'utilizzatore.

L'edificio va destinato dall'utilizzatore ad «abitazione principale»; in mancanza di questo requisito il contratto di leasing resta valido, ma si applica la normativa applicabile al «normale» contratto di leasing.

La stipula del contratto comporta che sull'utilizzatore gravano gli stessi rischi che correrebbe se fosse il diretto acquirente del bene (uno per tutti, quello diperimento dell'edificio). Al termi-

---

Possibile ottenere la proprietà del bene (pertinenze comprese) in cambio di un canone e un riscatto finale

ne del periodo di godimento, poi, l'utilizzatore ha il diritto di acquistare la proprietà del bene utilizzato al prezzo stabilito nel contratto.

La legge 208/15 presuppone che oggetto del contratto debba essere un'abitazione, la quale può essere indifferentemente nuova o usata, ceduta da un'impresa costruttrice, da un'impresa non costruttrice o da un soggetto che non esercita attività d'impresa.

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

In base all'articolo 1, comma 77, della legge 208/15 all'acquisto dell'immobile oggetto di leasing abitativo si applica l'articolo 67, comma 3, lettera a), della legge fallimentare (regio decreto 267/42), secondo cui non sono soggetti all'azione revocatoria fallimentare «i pagamenti di beni e servizi effettuati nell'esercizio dell'attività d'impresa nei termini d'uso».

## L'inadempimento dell'utilizzatore

In base all'articolo 1, comma 78, della legge 208/15, se il contratto si risolve per inadempimento dell'utilizzatore la banca (o la società di leasing) concedente ha diritto alla restituzione del bene. Se decide di venderlo (o assegnarlo in godimento ad altri) la società concedente è obbligata a corrispondere il ricavato all'utilizzatore, detraendo però la

somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, la somma dei canoni che devono ancora scadere, debitamente attualizzati, e 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 la differenza negativa.

### La sospensione del pagamento dei canoni

In base all'articolo 1, comma 79, legge 208/2015, l'utilizzatore ha il diritto di domandare la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici in caso di:

- 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);
- 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.

Il diritto alla sospensione del pagamento dei canoni può essere esercitato per una sola volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a 12 mesi.

### Le detrazioni Irpef per giovani utilizzatori

L'articolo 1, comma 82, della legge 280/15, concede (per i periodi d'imposta dal 2016 al 2020) il beneficio di talune detrazioni Irpef.

All'utilizzatore di età inferiore ai 35 anni che abbia un reddito non superiore a 55mila euro e non sia titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa compete una detrazione Irpef lorda pari al 19% dell'importo dei canoni e dei relativi oneri accessori (applicata a un importo non superiore a 8mila euro) e sul costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale (applicata a un importo non superiore a 20mila euro). All'utilizzatore di età non inferiore ai 35 anni, con un reddito non superiore a 55mila euro e non titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa compete, in-

### FACILITAZIONI

Per gli utilizzatori sgravi Irpef a seconda dell'età  
Prima casa con imposta registro all'1,5%

vece, una detrazione lorda pari al 19% dell'importo dei canoni e dei relativi oneri accessori (applicata fino a un importo non superiore a 4mila euro) e sul costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale (applicata a un importo non superiore a 10mila euro).

### Applicazione dell'agevolazione «prima casa»

L'articolo 1, comma 83, della legge 280/15 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 ricorrono 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.

L'agevolazione per i contratti di leasing consiste nell'applicazione dell'aliquota dell'imposta di registro pari all'1,5%, con un minimo di 1.000 euro qualora il contratto di acquisto non sia imponibile a Iva. Nel caso, invece, di contratto di acquisto imponibile a Iva, l'aliquota Iva applicabile nel caso di agevolazione "prima casa" resta ferma al 4% e non c'è previsione di un importo minimo dell'imposta dovuta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Tra locazione e compravendita

### Un contratto atipico

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

### La definizione

Quello di leasing è un 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 del concedente stesso, con facoltà di quest'ultimo (il cosiddetto "riscatto") di divenire proprietario del bene stesso versando un prezzo prestabilito.

### Gli elementi identificativi

Il leasing presenta aspetti della locazione e della compravendita: e quindi è nella disciplina codicistica di questi due contratti che va analogicamente rinvenuta la normativa applicabile ad esso al fine di verificare la legittimità delle clausole inserite nel contratto di leasing e di rinvenire la disciplina occorrente per quegli aspetti che il contratto di leasing non disciplina.