

Quotidiano del FISCO

Stampa articolo

Chiudi

STAMPA NOTIZIA 03/02/2016

Leasing abitativo: lo sconto si mantiene se dopo la stipula si perdono i requisiti

di Angelo Busani

La nuova disciplina del leasing abitativo, introdotta dalla legge di Stabilità per il 2016, è stata oggetto di commento da parte del Consiglio nazionale del notariato in uno studio (il n. 4-2016/T) di recente diffuso, nel quale si affrontano le principali questioni interpretative che questa materia sollecita.

La detrazione Irpef

La legge di Stabilità per il 2016 concede una detrazione Irpef del 19% ai percettori di reddito non superiore a euro 55.000:

- se l'utilizzatore ha età inferiore a 35 anni, sui canoni di leasing (fino a euro 8.000) e sul prezzo di riscatto (fino a euro 20.000);
- se l'utilizzatore ha età non inferiore a 35 anni, sui canoni di leasing (fino a euro 4.000) e sul prezzo di riscatto (fino a euro 10.000);
- a condizione che l'utilizzatore abbia destinato l'immobile concessogli in leasing ad abitazione principale entro un anno dalla consegna.

Secondo il Notariato, stante la previsione di distinti massimali su cui calcolare l'aliquota del 19 per cento (20mila o 10mila quanto al prezzo di riscatto, 8mila o 4 mila euro quanto ai canoni periodici), è da ritenere che la detrazione relativa ai canoni e quella relativa al costo del riscatto siano cumulabili qualora il contribuente effettui i relativi pagamenti nello stesso periodo di imposta.

Inoltre, dato che la norma in esame riferisce la ricorrenza dei requisiti relativi all'età (inferiore, o meno, a 35 anni) e al reddito complessivo (non superiore a 55mila euro) «all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria», deve ritenersi che il superamento di uno di questi limiti successivamente non comporti la perdita del diritto alla detrazione.

In considerazione poi del fatto che la nuova normativa riferisce la ricorrenza dei requisiti

relativi all'età e al reddito complessivo «all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria», deve ritenersi che il superamento di uno di questi limiti successivamente non comporti la perdita del diritto alla detrazione.

Occorre poi notare che la detrazione è concessa al contribuente che non sia titolare del diritto di proprietà su immobili abitativi: questo espresso riferimento al diritto di proprietà può indurre a dubitare che sia ostativa rispetto alla spettanza del beneficio la titolarità di diritti reali di godimento e a chiedersi se, invece, sia ostativa al beneficio fiscale la titolarità di una quota (seppur minima) di proprietà. Inoltre, in assenza di precisazioni al riguardo, si rende indifferente, ai fini del ricorrere di questa condizione ostativa, l'ubicazione dell'immobile.

Dato che, come già accennato, la detrazione spetta con riguardo agli oneri «derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna»: con riferimento a quest'ultimo requisito, si ritiene si debba fare riferimento alla medesima nozione utilizzata nell'ambito del testo unico delle imposte sui redditi, e più precisamente a quella risultante dalla lett. b) dell' articolo 15, comma 1, Tuir; pertanto, «per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica che la possiede ... o i suoi familiari dimorano abitualmente» (per “familiari” intendendosi il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado). Ai fini di questa nozione di abitazione non rilevano specifici requisiti costruttivi o le risultanze catastali: ne deriva, pertanto, che è possibile usufruire della detrazione in esame anche se l'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria è accatastato nelle categorie A1, A8 e A9.

Prima casa

Se in capo all'utilizzatore sussistono i presupposti per l'ottenimento dell'agevolazione “prima casa”, l'acquisto da parte di una società di leasing di un immobile abitativo (classificato in categoria catastali diverse dalle categorie A1, A8 e A9) da concedere in locazione finanziaria (se alienato al di fuori del campo di applicazione dell'Iva):

- è soggetto a imposta proporzionale di registro nella misura dell'1,5% (con importo minimo di 1.000 euro);
- è soggetto imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna;
- è esente da imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie.

Non è richiesto dalla legge che si tratti di un immobile destinato ad abitazione principale dell'utilizzatore, a differenza di quanto prescritto per poter usufruire della detrazione del 19 per cento ai fini Irpef, sopra commentata.

(nonché ai fini dell'applicazione della disciplina di cui ai commi 76-81 dell'articolo 1, legge di Stabilità 2016).

Infatti, scopo della normativa in esame è quello di consentire al contribuente, che intenda acquisire un'abitazione utilizzando lo strumento contrattuale del leasing finanziario, di usufruire di un'aliquota ridotta dell'imposta proporzionale di registro in sede di trasferimento alla società di leasing dell'immobile oggetto della locazione finanziaria (considerato, peraltro, che il costo di acquisto dell'immobile è uno degli elementi che incide sulla determinazione dei canoni di leasing), in presenza delle medesime condizioni che, in caso di acquisto diretto, gli permetterebbero di usufruire delle cosiddette agevolazioni “prima casa”.