



**Ordine dei Dottori Commercialisti**  
e degli **Esperti Contabili di Roma**

**SCUOLA DI ALTA FORMAZIONE**  
dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti  
Contabili di Roma

**IL LEASING IMMOBILIARE:  
UN'ALTERNATIVA ALL'ACQUISTO**

17 aprile 2018



## Agenda



Analisi comparativa e di convenienza  
dei leasing immobiliari.



Il leasing abitativo.



## Analisi comparativa e di convenienza dei leasing immobiliari

- ✓ Inquadramento giuridico
- ✓ La regolamentazione del leasing finanziario
- ✓ Vantaggi e svantaggi
- ✓ Un esempio per comprendere gli effetti del leasing e del mutuo per le imprese
- ✓ Il leasing immobiliare per i lavoratori autonomi



## Inquadramento giuridico: il mutuo

Il mutuo è definito espressamente dal Legislatore all'art. 1813 e seguenti del codice civile.

### Nozione

art. 1813 c.c.

Il mutuo è il contratto col quale una parte consegna all'altra una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili, e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità.

### Proprietà

art. 1814 c.c.

Le cose date a mutuo passano in proprietà del mutuatario.

### Interessi

art. 1815 c.c.

Salvo diversa volontà delle parti, il mutuatario deve corrispondere gli interessi al mutuante.



## Inquadramento giuridico: il leasing

Il leasing è stato considerato un contratto atipico in quanto non espressamente disciplinato dal diritto civile. Un accenno al contratto di locazione finanziaria si rinveniva, sino ad oggi, solamente, all'interno della Legge Fallimentare (R.D. n. 267 del 16.03.1942), la quale all'art. 72-*quater* disciplina le conseguenze del fallimento dell'utilizzatore, lo scioglimento del contratto e la situazione di fallimento delle società autorizzate alla concessione di finanziamenti sotto forma di locazione finanziaria.

### TUTTAVIA

La Legge 4 agosto 2017, n. 124 (legge annuale per il mercato e la concorrenza) all'art. 1, commi 136-140, introduce una definizione e una disciplina organica del contratto di locazione finanziaria che viene, finalmente, ad assumere la connotazione di "contratto tipico".



## La definizione di leasing finanziario

### Locazione finanziaria

art. 1, comma 136, l.  
124/2017

Per locazione finanziaria si intende il contratto con il quale la banca o un intermediario, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto.

Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo



## La regolamentazione del leasing finanziario (1)

Art. 1, comma 137, l.  
124/2017

Il comma 137 colma un vuoto normativo definendo il “grave inadempimento” dell’utente quale causa di risoluzione: mancato pagamento di almeno 6 canoni mensili o due canoni trimestrali anche non consecutivi o un importo equivalente per i leasing immobiliari, ovvero 4 canoni mensili anche non consecutivi o un importo equivalente per gli altri contratti di locazione finanziaria.

Art. 1, comma 138, l.  
124/2017

Il comma 138 disciplina gli effetti della risoluzione per inadempimento dell’utente, ponendo quest’ultimo al riparo dal rischio di un ingiustificato arricchimento da parte della società di leasing: **il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utente quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene**, effettuata ai valori di mercato, **dedotta una somma pari all'ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere, solo in linea capitale, e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto**, nonché le spese anticipate per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita.



## La regolamentazione del leasing finanziario (2)

Art. 1, comma 139, l.  
124/2017

Il comma 139 disciplina le modalità di vendita del bene, stabilendo che la società di leasing procede alla vendita o alla ricollocazione del bene sulla base dei valori risultanti da pubbliche rilevazioni di mercato elaborate da soggetti specializzati. Qualora ciò non fosse possibile, la vendita è effettuata prendendo come riferimento una stima effettuata da un perito indipendente.

Art. 1, comma 140, l.  
124/2017

Con il comma 140 si precisa che restano ferme le previsioni di cui all'art. 72-*quater* della Legge Fallimentare (R.D. 16 marzo 1942, n. 267) in caso di fallimento della società di leasing e dell'utilizzatore, nonché le norme civilistiche contenute dalla Legge di Stabilità 2016 (Legge 28 dicembre 2015, n. 208) in caso di leasing immobiliare abitativo.



## Vantaggi e svantaggi (1)

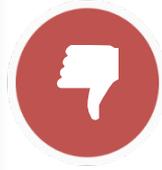
### Leasing immobiliare



- Consente, in teoria, di finanziare il costo del bene nella sua interezza (comprese le imposte indirette) senza necessità di ottenere un'ipoteca.



- La durata del leasing immobiliare, alla pari di un qualunque leasing di natura finanziaria, è solitamente più breve rispetto al mutuo.



### Mutuo bancario

- Non consente di finanziare l'intero costo di acquisto del bene e viene richiesta la formalizzazione di una valida garanzia (ad. es. Ipoteca, fidejussione).



- A seconda di diversi fattori, quali in particolare la somma richiesta dal mutuario e la relativa capacità reddituale, la durata del prestito può arrivare anche a 30/40 anni.



## Vantaggi e svantaggi (2)

### Leasing immobiliare



- La proprietà dell'immobile rimane in capo al concedente (società di leasing)



- Il maxicanone iniziale è variabile, di norma intorno al 10%-30% del costo di acquisto.

### Mutuo bancario



- Un soggetto sin dal momento in cui si accende un mutuo diventa proprietario dell'immobile. Di conseguenza il bene potrà essere oggetto di eventuali sequestri o pignoramenti.



- L'anticipo per il mutuo viene determinato intorno al 20%-30% del valore dell'immobile.



La Società Beta S.p.A. redige il proprio bilancio in base ai principi contabili nazionali. In data 1 gennaio 2018, la società intende acquistare un immobile da destinare ad uffici, il cui valore è pari ad € 1 mln e rientra nella categoria A10.

### Leasing

L'operazione è rappresentata in bilancio in base al metodo patrimoniale, fornendo in nota integrativa un'informativa circa i diversi effetti economici e patrimoniali che si sarebbero verificati applicando il metodo finanziario.

La società imputa a conto economico i canoni di locazione addebitati dalla società di leasing in ciascun esercizio nel rispetto del principio di competenza.

L'eventuale maxicanone iniziale è ripartito sulla base della durata del contratto (es: 12 anni), attraverso l'utilizzo del meccanismo dei risconti attivi.

Il prezzo di riscatto è ammortizzato secondo le regole ordinarie previste per i beni propri.

### Mutuo

L'immobile acquistato è iscritto nell'attivo di Stato Patrimoniale in contropartita di un debito verso la Banca finanziatrice.

La società imputa a conto economico:

- gli interessi passivi addebitati dalla Banca in ciascun esercizio nel rispetto del principio di competenza.
- le quote di ammortamento determinate in base alla vita utile economica dell'immobile

La quota capitale compresa nelle rate di mutuo in base al piano di ammortamento del finanziamento è imputata a diretta riduzione del debito



## Un esempio per comprendere

- Acquisto diretto del bene o decorrenza della locazione finanziaria: **01.01.2018**
- Prezzo di acquisto: € **1.000.000**
- Durata leasing o mutuo: **12 anni**
- Tasso interesse: **2%**
- Condizioni leasing: **maxicanone 20%**
- **riscatto 10%**
- Condizioni mutuo: **importo finanziato 80%** del prezzo (per semplicità espositiva, non si considerano le imposte indirette)



## Il piano di ammortamento finanziario: leasing vs mutuo

Piano di ammortamento leasing

Anno	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totale
Q. capitale	53.769 €	54.844 €	55.941 €	57.060 €	58.201 €	59.365 €	60.552 €	61.763 €	62.999 €	64.259 €	65.544 €	66.855 €	78.849 €	800.000 €
Q. interessi	14.423 €	13.348 €	12.251 €	11.132 €	9.991 €	8.827 €	7.639 €	6.428 €	5.193 €	3.933 €	2.648 €	1.337 €	21.151 €	118.301 €
Canoni periodici	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €		818.301 €
Maxicanone	200.000 €													200.000 €
Riscatto													100.000 €	100.000 €
Totale	268.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	100.000 €	1.118.301 €

Piano di ammortamento mutuo

Anno	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totale
Q. capitale	59.648 €	60.841 €	62.057 €	63.299 €	64.565 €	65.856 €	67.173 €	68.516 €	69.887 €	71.284 €	72.710 €	74.164 €		800.000 €
Q. interessi	16.000 €	14.807 €	13.590 €	12.349 €	11.083 €	9.792 €	8.475 €	7.131 €	5.761 €	4.363 €	2.937 €	1.483 €		107.772 €
Rate periodiche	75.648 €	75.648 €	75.648 €	75.648 €	75.648 €	75.648 €	75.648 €	75.648 €	75.648 €	75.648 €	75.648 €	75.648 €		907.772 €
Q. non finanziata	200.000 €													200.000 €
Totale	275.648 €	75.648 €	75.648 €	75.648 €	75.648 €	75.648 €	75.648 €	75.648 €	75.648 €	75.648 €	75.648 €	75.648 €		1.107.772 €



## Gli effetti economici e fiscali: leasing vs mutuo (1)

### Leasing

Esercizio	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totale
Canoni periodici	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €	68.192 €		818.301 €
Maxicanone	16.667 €	16.667 €	16.667 €	16.667 €	16.667 €	16.667 €	16.667 €	16.667 €	16.667 €	16.667 €	16.667 €	16.667 €		200.000 €
Ammort Riscatto													2.400 €	
<b>Totale a CE</b>	<b>84.858 €</b>	<b>2.400 €</b>	<b>1.020.701 €</b>											
Deducibili Ires	69.858 €	69.858 €	69.858 €	69.858 €	69.858 €	69.858 €	69.858 €	69.858 €	69.858 €	69.858 €	69.858 €	69.858 €	2.400 €	840.701 €
Deducibili Irap	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	2.400 €	722.400 €

### Mutuo

Esercizio	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totale
Ammortamento	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	312.000 €
Interessi passivi	16.000 €	14.807 €	13.590 €	12.349 €	11.083 €	9.792 €	8.475 €	7.131 €	5.761 €	4.363 €	2.937 €	1.483 €		107.772 €
<b>Totale a CE</b>	<b>40.000 €</b>	<b>38.807 €</b>	<b>37.590 €</b>	<b>36.349 €</b>	<b>35.083 €</b>	<b>33.792 €</b>	<b>32.475 €</b>	<b>31.131 €</b>	<b>29.761 €</b>	<b>28.363 €</b>	<b>26.937 €</b>	<b>25.483 €</b>	<b>24.000 €</b>	<b>419.772 €</b>
Deducibili Ires	40.000 €	38.807 €	37.590 €	36.349 €	35.083 €	33.792 €	32.475 €	31.131 €	29.761 €	28.363 €	26.937 €	25.483 €	24.000 €	419.772 €
Deducibili Irap	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	312.000 €



## Gli effetti economici e fiscali: leasing vs mutuo (2)

Leasing			
Esercizio	2018-2029	2030-2063	Totale
Totale a CE	1.018.301 €	80.000 €	1.098.301 €
Deducibili Ires	838.301 €	80.000 €	918.301 €
Deducibili Irap	720.000 €	80.000 €	800.000 €

Diff a CE	622.528 €	-432.000 €	190.528 €
Q. terreno nei canoni			140.000 €
Q. terreno in maxicanone			40.000 €
Maggiori interessi passivi			10.528 €

Diff deduzioni Ires	442.528 €	-432.000 €	10.528 €
Diff Ires	106.207 €	-103.680 €	2.527 €

Diff deduzioni Irap	432.000 €	-432.000 €	-
Diff Irap	20.822 €	-20.822 €	-

Mutuo			
Esercizio	2018-2029	2030-2051	Totale
Totale a CE	395.772 €	512.000 €	907.772 €
Deducibili Ires	395.772 €	512.000 €	907.772 €
Deducibili Irap	288.000 €	512.000 €	800.000 €

I maggiori componenti negativi complessivamente imputati a conto economico in caso di acquisto mediante contratto di leasing sono riconducibili:

- ❑ alla quota terreno compresa nei canoni periodici (rectius nella quota capitale) e nel maxicanone;
- ❑ ai maggiori interessi passivi generati dalla dilazione del riscatto.



## Gli effetti economici e fiscali: leasing vs mutuo (3)

<i>Prospetto valori contabili e fiscali</i>					
<i>Data</i>	<i>31.12.2029</i>	<i>01.01.2030</i>	<i>31.12.2030</i>	<i>31.12.2051</i>	<i>31.12.2063</i>
<i>VNContabile leasing</i>	-	100.000 €	97.600 €	47.200 €	20.000 €
<i>VNFiscale leasing</i>	180.000 €	280.000 €	277.600 €	227.200 €	200.000 €
<i>VNContabile mutuo</i>	712.000 €	712.000 €	688.000 €	200.000 €	200.000 €
<i>VNFiscale mutuo</i>	712.000 €	712.000 €	688.000 €	200.000 €	200.000 €

- ❑ L'indeducibilità della quota dei componenti negativi riconducibili alle aree di sedime e di pertinenza determina, in caso di leasing, un disallineamento tra valori contabili e fiscali;
- ❑ tale disallineamento consente l'iscrizione di imposte differite attive qualora vi sia l'aspettativa dei redditi imponibili futuri capienti al momento del riassorbimento (i.e. al momento dell'eventuale cessione del contratto di leasing o dell'immobile a seguito del riscatto).



## Alcune considerazioni (1)

- ❑ Sotto il profilo temporale, **il leasing consente di anticipare la deduzione del costo di acquisto sostenuto.**
- ❑ In caso di acquisto diretto, **l'ammortamento riguarda soltanto il costo di acquisto del fabbricato**, assunto al netto delle aree di sedime e di pertinenza. Nel leasing, i canoni periodici ed il maxicanone comprendono anche la quota (indeducibile) riferibile alle aree, con conseguente disallineamento tra risultato civilistico e reddito imponibile.
- ❑ Nel leasing, la quota interessi e la quota capitale sono determinate, ai fini fiscali, sulla base del **criterio forfetario** ex dm 24.04.1998. Nel mutuo, la quota interessi imputata a conto economico e rilevante ai fini fiscali è determinata secondo le risultanze contrattuali.
- ❑ Agli interessi passivi si applicano i limiti di deducibilità ordinari previsti dall'art. 96 del tuir. La deroga prevista dall'art. 1, c. 36 della legge n. 244/2007, che stabilisce la piena deducibilità degli interessi passivi relativi a mutui contratti per l'acquisto di immobili destinati alla locazione da parte di società immobiliari di gestione, si applica anche in caso di leasing finanziario.



## Alcune considerazioni (2)

Effettuando l'acquisto mediante sottoscrizione di un contratto di leasing la Società Beta S.p.A. potrà usufruire della deducibilità dei canoni in un minor tempo rispetto alla deduzione delle quote di ammortamento nel caso di acquisto tramite sottoscrizione di un finanziamento bancario

**OPPORTUNITÀ DI PIANIFICAZIONE DA VALUTARE IN RELAZIONE ALLE PROSPETTIVE DI REDDITO ATTUALI E FUTURE TENUTO CONTO DELLA POSSIBILITÀ DI ADATTARE IN PARTE, ANCHE IN RELAZIONE ALLE ESIGENZE AZIENDALI, ALCUNE CONDIZIONI CONTRATTUALI DEL LEASING (MAXICANONE E RISCATTO)**



## Il leasing immobiliare strumentale per i lavoratori autonomi

### Leasing



#### Per i contratti stipulati dal 2014:

I canoni di leasing relativi ad immobili strumentali sono deducibili nel periodo d'imposta di maturazione su di un periodo minimo di 12 anni.

Si applicano le medesime regole di deducibilità previste per imprese (indeducibilità forfetaria della quota di costo riferita alle aree di sedime e di pertinenza e indeducibilità irap della quota interessi).

In caso di uso promiscuo, i canoni e le spese sono deducibili nell'ammisura del 50%.

Le quote di ammortamento del prezzo di riscatto non sono deducibili.

### Mutuo



#### Per gli immobili acquistati dal 2010:

Le quote di ammortamento del costo di acquisto non sono deducibili.

Gli interessi passivi sul mutuo contratto per l'acquisto dell'immobile strumentale sono deducibili ai fini irpef in quanto inerenti all'attività esercitata.



## Leasing vs mutuo nel tempo per i lavoratori autonomi

Data di acquisto / Stipula contratto di leasing	Leasing		Mutuo	
	Deducibile	Criterio	Deducibile	Criterio
fino al 01.03.1989	SI	deduzione per cassa; no durata minima	SI	deduzione per competenza; periodo di ammortamento ordinario
dal 02.03.1989 al 14.06.1990	SI	deduzione per competenza; durata minima 8 anni		
dal 15.06.1990 al 31.12.2006	NO	deduzione per cassa della sola rendita catastale	NO	deduzione per cassa della sola rendita catastale
dal 01.01.2007 al 31.12.2009	SI	deduzione per competenza; durata contrattuale non inferiore a 1/2 del periodo di ammortamento ordinario (minimo 8 anni e massimo 15 anni)	SI	deduzione per competenza; periodo di ammortamento ordinario
dal 01.01.2010 al 31.12.2013	NO		NO	
dal 01.01.2014	SI	deduzione per competenza; periodo non inferiore a 12 anni a prescindere dalla durata contrattuale		



**Le plusvalenze e le minusvalenze dei beni strumentali concorrono alla formazione del reddito di lavoro autonomo, sia se realizzate mediante cessione a titolo oneroso sia se i beni sono destinati a finalità estranee all'arte o professione (oppure mediante risarcimento per la perdita o il danneggiamento. Il testo unico non contiene previsioni in merito all'eventuale rilevanza delle sopravvenienze.**

### Mutuo

L'amministrazione finanziaria ha chiarito che l'estromissione dei beni immobili strumentali dal regime del reddito di lavoro autonomo è suscettibile di generare plusvalenze o minusvalenze fiscalmente rilevanti soltanto se riguarda immobili acquistati a decorrere dal 1° gennaio 2007, data di entrata in vigore della legge n. 296/2006, che aveva previsto la deducibilità degli ammortamenti per il periodo 2007-2008-2009 (cfr. interrogazione parlamentare n. 5-00752; ris ae n. 13/E/2010).

**Ragionevole ritenere che la cessione di immobili strumentali acquistati a decorre dal 1° gennaio 2011, data l'indeducibilità degli ammortamenti, non sia suscettibile di generare plusvalenze o minusvalenze fiscalmente rilevanti.**

### Leasing

Mentre la cessione/estromissione del contratto di leasing dal regime d'impresa determina una sopravvenienza attiva la cui rilevanza è sancita dall'art. 88, comma 5 del tuir, nell'ambito del reddito di lavoro autonomo non esiste alcuna specifica disposizione.

Nella Diretta MAP del 6 giugno 2007, l'AE ha sostenuto la riconducibilità del provento netto da cessione del contratto tra i compensi da "cessione di elementi immateriali comunque riferibili all'attività artistica o professionale", assoggettabili a tassazione ex art. 54, comma 1-quater del tuir.

Tale interpretazione, priva di un convincente riscontro normativo, non è stata trasfusa in alcun documento di prassi. La tesi (preferibile) di irrilevanza del provento è sostenuta nella circolare CNDCEC n. 1/IR/2008.



## Il leasing abitativo

- ✓ Il leasing per l'abitazione
- ✓ Disposizioni in materia di detrazioni IRPEF: condizioni e misure delle detrazioni
- ✓ Le novità in campo di imposte indirette
- ✓ Un esempio per comprendere: leasing abitativo o mutuo bancario?



## Il leasing per l'abitazione (1)

La Legge di Stabilità 2016 (legge n. 208/2015) ha introdotto disposizioni finalizzate ad incentivare il ricorso allo **strumento del leasing anche nel settore abitativo e renderlo competitivo rispetto al mutuo.**

### Art. 1 comma 76

**Definizione di locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale:** contratto con cui una banca o un intermediario finanziario (concedente) si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e indicazione del soggetto utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo mette a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. **Alla scadenza del contratto, l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito**

### Art. 1 comma 77

**Inapplicabilità della revocatoria fallimentare in caso di fallimento del cedente**

### Art. 1 comma 78

**Inadempimento dell'utilizzatore:** il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed è, tuttavia, tenuto a corrispondere all'utilizzatore l'ammontare ricavato dalla vendita a valori di mercato, dedotto il valore attualizzato delle rate a scadere e del prezzo di riscatto. L'eventuale differenza negativa deve essere corrisposta dall'utilizzatore al concedente



## Il leasing per l'abitazione (2)

### Art. 1 commi 79-80

**Sospensione dei pagamenti:** al verificarsi di specifici eventi (i.e. cessazione del rapporto di lavoro), l'utilizzatore, previa presentazione di apposita richiesta al concedente, può richiedere la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici, per non più di una volta e per un periodo massimo di 12 mesi. Non verrà applicata alcuna commissione, bensì sarà prorogata la scadenza del contratto.

### Art. 1 comma 81

**Azione di convalida di sfratto:** per il rilascio dell'immobile il concedente può agire con il procedimento per convalida di sfratto previsto dal libro IV, titolo I, capo II, del c.p.c.

### Art. 1 commi 82-84

**Disposizioni in materia di imposta dirette e indirette:** detrazioni e imposta di registro.



## Gli elementi qualificanti

Si tratta di una particolare figura all'interno della più ampia categoria dei contratti di leasing immobiliare

L'oggetto del contratto può essere:  
-un fabbricato, completo o in corso di costruzione, ad uso abitativo;  
-un terreno sul quale costruire un fabbricato ad uso abitativo

L'utilizzatore è una persona fisica

L'abitazione principale è da intendersi come quella nella quale la persona fisica che la possiede, o i suoi, familiari dimorano abitualmente

Si tratta di un contratto di locazione finanziaria di abitazione



## Disposizioni in materia di detrazioni IRPEF

La legge di stabilità 2016 ha introdotto le seguenti lettere nell'ambito del primo comma dell'art. 15 del TUIR:

- *i-sexies.1) i canoni, e i relativi oneri accessori, per un importo non superiore a 8.000 euro, e il costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a 20.000 euro, derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna, sostenuti da giovani di età inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria che non sono titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa; la detrazione spetta alle condizioni di cui alla lettera b);*
- *i-sexies.2) le spese di cui alla lettera i-sexies.1), alle condizioni ivi indicate e per importi non superiori alla metà di quelli ivi indicati, sostenute da soggetti di età non inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria che non sono titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.*



## Condizioni e misure delle detrazioni

	Under 35	Over 35
Requisiti soggettivi	Reddito complessivo non superiore a 55.000 euro e che non siano titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa	Reddito complessivo non superiore a 55.000 euro e che non siano titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa
Detrazione sui canoni di leasing ed eventuali oneri accessori	Detrazione del 19% per un importo non superiore ad <u>8.000 euro</u> annui	Detrazione del 19% per un importo non superiore ad <u>4.000 euro</u> annui
Detrazione sul prezzo finale di riscatto, a fronte dell'esercizio dell'opzione finale	Detrazione del 19% per un importo non superiore ad <u>20.000 euro</u> annui	Detrazione del 19% per un importo non superiore ad <u>10.000 euro</u> annui



## Le novità in campo di imposte indirette (1)

La legge di stabilità 2016 ha apportato le seguenti modificazioni al testo unico in materia di imposta di registro:

- all'articolo 40, comma 1-bis, le parole: *"immobili strumentali, anche da costruire ed ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-ter)"* sono sostituite dalle seguenti: *"immobili abitativi e strumentali, anche da costruire ed ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numeri 8-bis) e 8-ter)"*\*;
- all'articolo 1 della tariffa, parte prima, dopo il terzo capoverso è aggiunto il seguente: *"se il trasferimento è effettuato nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, e ha per oggetto case di abitazione, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis) e II-sexies): 1,5 per cento"*.

\* Previsione soppressa, a decorrere dal 1° gennaio 2018, ad opera dell'art. 1, comma 26 della legge n. 232/2016. La soppressione non ha effetti sostanziali in quanto resta ferma la previsione di cui all'art. 8bis della tariffa, parte prima che associa le aliquote alla fattispecie.



## Le novità in campo di imposte indirette (2)

- all'articolo 1 della tariffa, parte prima, dopo il terzo capoverso è aggiunta, in fine, la seguente nota: *"II-sexies) Nell'applicazione della nota II-bis) ai trasferimenti effettuati nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, si considera, in luogo dell'acquirente, l'utilizzatore e, in luogo dell'atto di acquisto, il contratto di locazione finanziaria"*;
- all'articolo 8-bis della tariffa, parte prima, dopo il comma 1 sono aggiunti i seguenti:

*"1-bis. Atti relativi alle cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, effettuate nei confronti di soggetti per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis) e II-sexies) dell'articolo 1, ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-bis), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633: 1,5 per cento.*

*1-ter. Atti, diversi da quelli di cui al comma 1-bis, relativi alle cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa, anche da costruire ed ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-bis), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633: 9 per cento"*.



## Differenze in caso di agevolazione "prima casa"

Se l'utilizzatore ha i requisiti previsti per usufruire della agevolazioni "prima casa":

*In caso di acquisto da un soggetto privato o da un'impresa con vendita esente iva:*

- *Imposta di registro pari all'1,5%*
- *Imposta ipotecaria fissa pari ad euro 50*
- *Imposta catastale fissa pari ad euro 50*

*In caso di acquisto da un'impresa con vendita soggetta ad iva:*

- *Iva pari al 4%*
- *Imposta di registro fissa pari ad euro 200*
- *Imposta ipotecaria fissa pari ad euro 200*
- *Imposta catastale fissa pari ad euro 200*

Se l'utilizzatore non ha i requisiti previsti per usufruire della agevolazioni "prima casa", rimane valido quanto sopra riportato, salvo che l'aliquota dell'imposta di registro pari all'1,5% passa al 9% e l'aliquota Iva dal 4% diventerà il 10% (o 22% nel caso delle abitazioni A/1, A/8 e A/9).



## Alcune precisazioni

- ❑ Per abitazione principale si intende “*quella nella quale il contribuente o i sui familiari dimorano abitualmente*” (Art. 15 del TUIR), pertanto è sufficiente che vi dimori un familiare e non necessariamente l’utente in prima persona.
- ❑ I requisiti soggettivi, ossia le condizioni dell’età e del reddito complessivo devono essere soddisfatte esclusivamente al momento della stipula del contratto di leasing. In caso di cointestazione del contratto i requisiti dovranno essere rispettati da entrambi i soggetti per godere delle agevolazioni fiscali.
- ❑ Le detrazioni Irpef prescindono dalle caratteristiche oggettive dell’immobile, difatti spettano a qualsiasi abitazione, anche se appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Diversamente non sarà applicabile ad immobili appartenenti alla categoria catastale A/10.
- ❑ Le agevolazioni previste in tema di imposta di registro non si applicano alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
- ❑ Le imposte quali l’IMU, la TASI e la TARI sono a carico dell’utente, e non del soggetto concedente. Qualora l’utente dell’abitazione principale coincidesse con il titolare del contratto di leasing, è valida l’esenzione dal pagamento dell’IMU e della TASI, come previsto a norma di legge.
- ❑ Le agevolazioni fiscali previste sia ai fini delle imposte dirette, che ai fini delle imposte indirette si applicano per i contratti sottoscritti dal **1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020**.



## Un esempio per comprendere: leasing abitativo o mutuo bancario?

- Mario Rossi: lavoratore dipendente di 32 anni
- Reddito annuo: € 40.000.
- Nel 2016 Mario Rossi decide di acquistare casa, con le agevolazioni previste per la “prima casa.
- Il venditore è un soggetto privato.
- L’immobile ha categoria catastale A/4 e un prezzo di € 180.000.
- L’acquisto potrebbe avvenire tramite la sottoscrizione di un mutuo bancario, oppure di un leasing abitativo.
- Ai fini del raffronto, si ipotizza che entrambi i contratti prevedano una durata di 12 anni ed un tasso di interesse pari al 2%.



## Leasing vs mutuo: esborsi contrattuali al netto delle detrazioni

### LEASING PRIMA CASA: UTILIZZATORE <35 ANNI - REDDITO <= 55.000 EURO ALLA DATA DI STIPULA

Anno	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totale
Q. capitale	9.678 €	9.872 €	10.069 €	10.271 €	10.476 €	10.686 €	10.899 €	11.117 €	11.340 €	11.567 €	11.798 €	12.034 €	14.193 €	144.000 €
Q. interessi	2.596 €	2.403 €	2.205 €	2.004 €	1.798 €	1.589 €	1.375 €	1.157 €	935 €	708 €	477 €	241 €	3.807 €	21.294 €
Canoni periodici	12.275 €	12.275 €	12.275 €	12.275 €	12.275 €	12.275 €	12.275 €	12.275 €	12.275 €	12.275 €	12.275 €	12.275 €		147.294 €
Maxicanone	36.000 €													36.000 €
Riscatto													18.000 €	18.000 €
Totale	48.275 €	12.275 €	12.275 €	12.275 €	12.275 €	12.275 €	12.275 €	12.275 €	12.275 €	12.275 €	12.275 €	12.275 €	18.000 €	201.294 €
Base detrazione	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	18.000 €	114.000 €
Detrazione 19%	1.520 €	1.520 €	1.520 €	1.520 €	1.520 €	1.520 €	1.520 €	1.520 €	1.520 €	1.520 €	1.520 €	1.520 €	3.420 €	21.660 €
Esborso Netto	46.755 €	10.755 €	10.755 €	10.755 €	10.755 €	10.755 €	10.755 €	10.755 €	10.755 €	10.755 €	10.755 €	10.755 €	14.580 €	179.634 €

### MUTUO PRIMA CASA: UTILIZZATORE <35 ANNI - REDDITO <= 55.000 EURO ALLA DATA DI STIPULA

Anno	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Totale
Q. capitale	10.737 €	10.951 €	11.170 €	11.394 €	11.622 €	11.854 €	12.091 €	12.333 €	12.580 €	12.831 €	13.088 €	13.350 €		144.000 €
Q. interessi	2.880 €	2.665 €	2.446 €	2.223 €	1.995 €	1.763 €	1.525 €	1.284 €	1.037 €	785 €	529 €	267 €		19.399 €
Rate periodiche	13.617 €	13.617 €	13.617 €	13.617 €	13.617 €	13.617 €	13.617 €	13.617 €	13.617 €	13.617 €	13.617 €	13.617 €		163.399 €
Q. non finanziata	36.000 €													36.000 €
Totale	49.617 €	13.617 €	13.617 €	13.617 €	13.617 €	13.617 €	13.617 €	13.617 €	13.617 €	13.617 €	13.617 €	13.617 €		199.399 €
Base detrazione	2.880 €	2.665 €	2.446 €	2.223 €	1.995 €	1.763 €	1.525 €	1.284 €	1.037 €	785 €	529 €	267 €		19.399 €
Detrazione 19%	547 €	506 €	465 €	422 €	379 €	335 €	290 €	244 €	197 €	149 €	100 €	51 €		3.686 €
Esborso Netto	49.069 €	13.110 €	13.152 €	13.194 €	13.238 €	13.282 €	13.327 €	13.373 €	13.420 €	13.467 €	13.516 €	13.566 €		195.713 €



## Leasing vs mutuo: esborsi contrattuali al netto delle detrazioni

Leasing Abitativo	Costo
Maxicanone	36.000 €
Imposta di registro 1,5%	2.700 €
Imposta ipotecaria	50 €
Imposta catastale	50 €
Prezzo di riscatto	18.000 €
Canoni periodici	147.294 €
Detrazioni	-21.660 €
<b>Totale costo dell'immobile</b>	<b>182.434 €</b>

**PREZZO VALORE**

**NO**

Finanziamento Bancario	Costo
Anticipo	36.000 €
Imposta di registro 2%	1.617 €
Imposta ipotecaria	50 €
Imposta catastale	50 €
Imposta sostitutiva fin ml	360 €
Rate periodiche	163.399 €
Detrazioni	-3.686 €
<b>Totale costo dell'immobile</b>	<b>197.790 €</b>

**PREZZO VALORE**

**SI**

RENDITA

700 €

Valore Catastale

80.850 €



**GRAZIE DELL'ATTENZIONE!!!**