

LEASING ABITATIVO – AGEVOLAZIONI FISCALI (ART. 1, CO. 76 – 84)

16 Febbraio 2016

L'art.1, co.76-84, della legge n. 208/2015 introduce il nuovo regime del contratto di leasing abitativo e, al contempo, prevede, sino al 2020, detrazioni IRPEF per i giovani che lo utilizzano per l'acquisto dell'abitazione principale.

In particolare, al fine di uniformare il trattamento fiscale del finanziamento dell'acquisto dell'abitazione principale in leasing a quello tramite mutuo ipotecario, a favore dei **soggetti di età inferiore a 35 anni e con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro, la detrazione IRPEF del 19%** (art.15 del TUIR) viene estesa a:

- i **canoni** derivanti dal contratto di leasing, per un **importo non superiore a 8.000 euro l'anno**,
- il **prezzo di riscatto** dell'abitazione, per un **importo non superiore a 20.000 euro**

La medesima detrazione, seppur con **limiti massimi dimezzati** (4.000 euro per i canoni e 10.000 euro per il prezzo di riscatto), viene riconosciuta anche ai **soggetti di età pari o superiore a 35 anni, sempre con reddito complessivo massimo di 55.000 euro**.

Tali **agevolazioni** sono efficaci relativamente ai contratti conclusi **dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020**.

Così come la detrazione IRPEF per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari, anche quella relativa ai canoni di leasing ed al prezzo di riscatto è riconosciuta per l'acquisto dell'abitazione principale.

Vengono, inoltre, previste **agevolazioni in tema di imposta di registro a favore delle società di leasing** (o delle banche e degli intermediari finanziari autorizzati all'attività di leasing finanziario) che **acquistano abitazioni “non di lusso, per poi concederle in leasing ad utilizzatori in possesso dei requisiti “prima casa”**.

In questa ipotesi, l'acquisto dell'abitazione è soggetto ad **imposta di registro con aliquota agevolata pari all'1,5%** (anziché quella ordinaria del 9%).

Non vengono, invece, previste agevolazioni ai fini IVA (essendo questa un'imposta di matrice comunitaria e, quindi, derogabile solo previa autorizzazione dell'UE), per cui l'acquisto da parte delle società di leasing di abitazioni non di lusso cedute dalle imprese costruttrici, entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori dovrebbe scontare comunque l'applicazione dell'IVA con aliquota del 10%.

A parziale copertura di questa agevolazione, viene prevista l'applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale per le cessioni, da parte degli utilizzatori, dei contratti di leasing aventi ad oggetto abitazioni, anche in caso di applicazione dell'IVA.

In particolare, l'aliquota del registro sarà pari al:

- 1,5% nel caso di cessione del contratto di leasing a favore di soggetti per i quali ricorrono i requisiti "prima casa",
- 9% nel caso di cessione del contratto di leasing a soggetti non in possesso dei citati requisiti.

Anche le norme in materia di imposta di registro sono efficaci a decorrere dal 1° gennaio 2016 e sino al 31 dicembre 2020.

Sotto il profilo generale, si osserva che la norma dovrebbe avere un impatto positivo sul settore, sia con riferimento al trasferimento alle società di leasing di abitazioni invendute, sia di fabbricati in corso di costruzione, o addirittura commissionati direttamente dalle società di leasing.

Tra l'altro, non è richiesto che le abitazioni oggetto del contratto siano in classe energetica A o B.

[23707-Legge di stabilit 2016.pdf](#)[Apri](#)

[23707-Fiscalit del leasing prima casa.pdf](#)[Apri](#)

[23707-Leasing prima casa per giovani.pdf](#)[Apri](#)

[23707-Vademecum leasing immobiliare abitativo.pdf](#)[Apri](#)