



La fiscalità del leasing prima casa

GIANLUCA DE CANDIA

DIRETTORE GENERALE ASSILEA

18 febbraio 2016 ANCE

- Cosa prevede il leasing su abitazione principale?
- Le imposte d'atto su leasing abitativo
- La cessione del contratto di leasing abitativo
- FAQ
- Caso esemplificativo: confronto mutuo vs leasing



Cosa prevede il leasing su abitazione principale?

UNDER 35 ANNI

- con reddito complessivo non superiore a 55 mila € all'atto di stipula del contratto
- non essere titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa

l'imposta di registro
ridotta
all'1,5% sull'acquisto
dell'abitazione principale

la detraibilità pari al 19%
dei canoni di leasing
(fino ad un max di
8 mila € annui)
in dichiarazione dei redditi

la detraibilità pari al 19%
del prezzo di riscatto
(fino ad un max di
20 mila €)
in dichiarazione dei redditi

Cosa prevede il leasing su abitazione principale?

OVER 35 ANNI

- con reddito complessivo non superiore a 55 mila € all'atto di stipula del contratto
- non essere titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa

l'imposta di registro
ridotta
all'1,5% sull'acquisto
dell'abitazione principale

la detraibilità pari al 19%
dei canoni di leasing
(fino ad un max di
4 mila € annui)
in dichiarazione dei redditi

la detraibilità pari al 19%
del prezzo di riscatto
(fino ad un max di
10 mila €)
in dichiarazione dei redditi

Le imposte d'atto nel leasing abitativo

Si applica l'imposta di registro in misura fissa pari a 200 euro per i contratti di leasing:

- redatti con atto pubblico o con scrittura privata autenticata;
- nel caso di scrittura privata semplice;
- registrati volontariamente;
- enunciati nell'atto di compravendita.

Attenzione:

I canoni di leasing NON scontano l'imposta di registro del 2% .

Riscatto dell'immobile in locazione finanziaria

In sede di riscatto su immobile abitativo, l'utilizzatore corrisponderà le imposte d'atto in misura fissa (200 euro + 200 euro + 200 euro).

Imposte dovute per gli atti di trasferimento in favore di società di leasing considerando a priori che:

- l'immobile non appartenga alle categorie catastali A1, A8 e A9;
- l'utilizzatore rispetti i requisiti prima casa.

Venditore	Imposte sul trasferimento dell'immobile acquistato dalla società di leasing			
	IVA	Imposta Registro	Imposta Ipotecaria	Imposta Catastale
Privato	NO	1,5%	50 euro	50 euro
Impresa, con vendita soggetta ad IVA	4 %	200 euro	200 euro	200 euro
Impresa, con vendita esente da IVA	NO	1,5%	50 euro	50 euro

In caso di cessione del contratto...

Se il subentro è per finalità prima casa:

Un'imposta di registro proporzionale dell'1,5%
sul corrispettivo pattuito per la cessione di contratti
di leasing su immobili abitativi prima casa

Se il subentro non è per finalità prima casa:

Un'imposta di registro proporzionale del 9%
sul corrispettivo pattuito per le cessioni di contratti di
leasing aventi ad oggetto immobili con destinazione abitativa

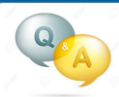
La base imponibile è costituita dal "corrispettivo pattuito per la cessione aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto".





Se una coppia è cointestataria di un Leasing Prima Casa e possiede entrambi i requisiti (ciascuno un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro e un'età inferiore a 35 anni) cosa succede?

Si considera il reddito complessivo per singola persona e le agevolazioni IRPEF sono ridotte al 50% (salvo il caso di coniuge fiscalmente a carico). Pertanto ciascuno può detrarre il 19% del canone leasing con un limite massimo di 4 mila euro e il 19% con un limite massimo di 10 mila euro al momento del riscatto.



Sul contratto di leasing si deve pagare l'imposta sostitutiva come nel mutuo?

No. Contrariamente al mutuo per il quale è prevista l'imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo mutuato, nel leasing non si deve pagare alcuna imposta sostitutiva.

Cosa succede quando il contratto di leasing è stato stipulato prima dei 35 anni ma questa età venga raggiunta prima del 31 dicembre 2020?

Nulla. Le condizioni dell'età e del reddito complessivo devono essere soddisfatte esclusivamente al momento della stipula del contratto di leasing.



Posso acquisire in leasing qualunque immobile per usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla Legge di Stabilità 2016?

Si per quanto riguarda le detrazioni IRPEF che prescindono dalle caratteristiche oggettive dell'immobile e possono pertanto riguardare anche immobili censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

No per quanto riguarda le agevolazioni per acquisto “prima casa” (registro all'1,5%) non applicabili a immobili censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.



Chi paga IMU, TASI e TARI in caso di Leasing Prima Casa?

IMU, TASI e TARI, a norma di legge, sono a carico dell'utilizzatore (e non del concedente proprietario) il quale se utilizza direttamente l'abitazione come propria dimora abituale, non sarà tenuto al pagamento né dell'IMU né della TASI, dal cui pagamento sono esentati gli immobili destinati ad abitazione principale dei titolari. Da tale esenzione sono escluse le abitazioni censite nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.



È possibile estendere al leasing il meccanismo del “prezzo-valore” ?

No. La base imponibile su cui calcolare l'imposta è sempre il prezzo perché alle compravendite di immobili abitativi effettuate nei confronti di società di leasing non è possibile estendere il meccanismo del “prezzo-valore” (base imponibile dell'imposta di registro pari al valore catastale).

Se l'utilizzatore (in possesso dei requisiti “prima casa”) non riscatta decade dal regime agevolato ai fini dell'imposta di registro?

No. È ragionevole ritenere che il riconoscimento del beneficio è subordinato solo al possesso dei requisiti “prima casa” in capo all'utilizzatore finale, da dichiarare nel contratto di locazione finanziaria, e non anche alla successiva, e solo eventuale, scelta dello stesso di riscattare l'immobile oggetto di leasing

Le detrazioni fiscali per risparmio energetico, ristrutturazione e manutenzione straordinaria spettano all'utilizzatore?

Con un'affermazione applicabile sia al 36-50% che al 55-65%, la circolare AdE n. 57/98, par. 2, inserisce tra i beneficiari anche l'inquilino, il comodatario e l'assegnatario di alloggi: è quindi ragionevole ritenere compreso l'utilizzatore.

Se la spesa è sostenuta dalla società di leasing, relativamente alla detrazione del 55-65% sul risparmio energetico, il Dm 19.2.2007, art. 2, co.2 stabilisce che il beneficio fiscale compete anche nell'ipotesi in cui gli interventi agevolati siano eseguiti mediante contratti di leasing e la detrazione spetta all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente.

Tale principio dovrebbe valere anche per il 36-50% sugli interventi per il recupero del patrimonio edilizio.

Un caso esemplificativo: Mutuo vs Leasing



	Leasing	Mutuo Ipotecario
Vendita casa soggetta ad IVA 4%		
Valore Casa	150.000	
Tasso	3,0%	2,6%
Durata	20	
Anticipo	20,0%	25,0%
Riscatto	15,0%	NO
Canone/Rata	623	602
A. SPESA LORDA COMPLESSIVA (maxicanone + canoni + riscatto) (importo non finanziato mutuo + rate)	203.397	181.893
B. Imposte d'atto (registro, ipotecaria, catastale, sostitutiva)	1.400	6.881
C. Detrazioni fiscali IRPEF	32.172	6.060
D. SPESA NETTA COMPLESSIVA (A + B – C)	172.625	182.714
Differenza leasing vs mutuo	10.090	

Grazie per l'attenzione

assilea.it

Seguici su

