

## ACQUISTO PRIMA CASA IN LEASING

Dal 1 gennaio 2016 e fino al 31 dicembre 2020 è possibile anche per i privati acquistare la prima casa con la formula del leasing.

Con il leasing immobiliare la banca o l'intermediario abilitato si obbligano ad acquistare un immobile o a farlo costruire secondo le esigenze dell'utilizzatore.

Il ricorso a tale modalità di acquisto consente di beneficiare della detrazione IRPEF del 19% dei canoni da versare e dei relativi oneri accessori per un importo non superiore a 8.000 Euro e per un importo non superiore a 20.000 Euro per il prezzo di riscatto.

Il beneficio è concesso al soggetto che abbia una età inferiore a 35 anni, un reddito non superiore ad Euro 55.000 e non sia titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

Per i soggetti con età pari o superiore a 35 anni il beneficio è ridotto del 50% (Euro 4.000 per i canoni ed Euro 10.000 per il prezzo di riscatto).

Sono inoltre previste altre agevolazioni relativamente alle imposte indirette (imposta di registro e ipocatastali).

Come per tutti i contratti di leasing è previsto il pagamento di un canone iniziale e poi una maxirata finale nel caso si decidesse di riscattare l'immobile.

In caso di difficoltà a pagare il canone potrà essere richiesta la sospensione per 12 mesi come per i mutui.

Questo nuovo incentivo fiscale è molto conveniente se confrontato con la detrazione IRPEF del 19% degli interessi pagati sui mutui ipotecari dove l'onere detraibile è costituito dai soli interessi passivi pagati mentre per il leasing è consentito detrarre sia gli interessi che la quota capitale, detraendo pertanto i costi di acquisto della casa.

Di sicura questa è una opportunità in più concessa ai potenziali acquirenti di prima casa.

### *Art. 1 commi da 76 a 84*

*76. Con il contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale, la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'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.*

*77. All'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria si applica l'articolo 67, terzo comma, lettera a), del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267.*

*78. In caso di risoluzione del contratto di locazione finanziaria*

per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed e' tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene avvenute a valori di mercato, dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto. L'eventuale differenza negativa e' corrisposta dall'utilizzatore al concedente. Nelle attivita' di vendita e ricollocazione del bene, di cui al periodo precedente, la banca o l'intermediario finanziario deve attenersi a criteri di trasparenza e pubblicita' nei confronti dell'utilizzatore.

79. Per il contratto di cui al comma 76 l'utilizzatore puo' chiedere, previa presentazione di apposita richiesta al concedente, la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici per non piu' di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi nel corso dell'esecuzione del contratto medesimo. In tal caso, la durata del contratto e' prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione. L'ammissione al beneficio della sospensione e' subordinata esclusivamente all'accadimento di almeno uno dei seguenti eventi, intervenuti successivamente alla stipula del contratto di cui al comma 76:

a) cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di eta' con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianita', di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa;

b) cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'articolo 409, numero 3), del codice di procedura civile, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa.

80. Al termine della sospensione, il pagamento dei corrispettivi periodici riprende secondo gli importi e con la periodicita' originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo. Decorso il periodo di sospensione, in caso di mancata ripresa dei pagamenti si applicano le disposizioni del comma 78. La sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.

81. Per il rilascio dell'immobile il concedente puo' agire con il procedimento per convalida di sfratto di cui al libro IV, titolo I, capo II, del codice di procedura civile.

82. All'articolo 15, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, dopo la lettera i-sexies) sono inserite le seguenti:

«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 unita' immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna, sostenuti da giovani di eta' 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 proprieta' 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 meta' di quelli ivi indicati, sostenute da soggetti di eta' 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 proprieta' su immobili a destinazione abitativa».

83. Al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 40, comma 1-bis, le parole: «immobili strumentali, anche da costruire ed ancorche' 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 ancorche' assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numeri 8-bis) e 8-ter)»;

b) all'articolo 1 della tariffa, parte prima:

1) dopo il terzo capoverso e' aggiunto il seguente:

«Se il trasferimento e' effettuato nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attivita' 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»;

2) e' 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'attivita' di leasing finanziario, si considera, in luogo dell'acquirente, l'utilizzatore e, in luogo dell'atto di acquisto, il contratto di locazione finanziaria»;

c) all'articolo 8-bis della tariffa, parte prima:

1) 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, ancorche' 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 ancorche' 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»;

2) alla nota I), le parole: «di cui al comma 1» sono sostituite dalle seguenti: «di cui ai commi 1, 1-bis e 1-ter».

84. Le disposizioni di cui ai commi 82 e 83 si applicano dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020.