



IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO

a cura di Giovanni Rizzi

1. Premessa

Con la Legge di stabilità per il 2016 (legge 28 dicembre 2015 n. 208) viene dato nuovo impulso all'utilizzo nel settore abitativo di un negozio, il leasing immobiliare, che sino ad oggi era rimasto di fatto confinato al solo settore degli immobili a destinazione produttiva, il tutto nell'intento di rivitalizzare il mercato immobiliare delle abitazioni.

Viene, pertanto, dettata una disciplina molto articolata nel tentativo di rimuovere tutti quegli ostacoli (prevalentemente di carattere finanziario e fiscale) che sino ad oggi avevano limitato l'utilizzo di questo strumento per il trasferimento di immobili residenziali; gli oneri finanziari e soprattutto fiscali connessi alle operazioni di leasing, infatti, se da un lato vengono considerati "economicamente" sostenibili nel caso di trasferimento di fabbricati produttivi, i cui acquirenti, di norma, sono soggetti che agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, dall'altro sono ritenuti ingiustificati nel caso di trasferimento di abitazioni, i cui acquirenti sono, di norma, privati che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione (per i quali appare più conveniente un acquisto collegato al tradizionale finanziamento mediante mutuo ipotecario).

Ma il legislatore non si è limitato alla sola disciplina fiscale (alla quale sono dedicati i commi 82, 83 e 84 dell'art. 1 L. 208/2015), introducendo una serie di agevolazioni e benefici fiscali (peraltro con efficacia limitata nel tempo, essendo destinati a scadere il 31 dicembre 2020), ma ha pure agito sul piano sostanziale, dettando una serie di norme volte a disciplinare i rapporti tra le parti ed i reciproci diritti ed obblighi, con disciplina, quest'ultima, non "a tempo" ma dettata "a regime" (disciplina contenuta nei commi da 76 a 81 dell'art. 1 L. 208/2015).

Particolare importanza assume quest'ultima disciplina non solo perché destinata ad operare a regime ma anche perché si tratta del primo intervento legislativo in materia di leasing immobiliare, figura sinora confinata tra i contratti "atipici".

Non viene messo a disposizione degli operatori un nuovo strumento (come si è fatto nel 2014 con la disciplina del rent to buy) ma vengono più semplicemente offerte nuove opportunità di utilizzo di uno strumento operativo già molto diffuso nella pratica (anche se, sino ad oggi, limitatamente al settore degli immobili produttivi)

2. Il leasing in generale

Con l'operazione di locazione finanziaria (leasing), a fronte della stipula del contratto:



- (i) il bene è acquistato, o fatto costruire, dalla società di leasing (concedente) su scelta e indicazione del cliente (utilizzatore);
- (ii) la società di leasing mette a disposizione dell'utilizzatore il bene acquistato o fatto costruire per un determinato periodo di tempo a fronte del pagamento di una serie di corrispettivi periodici (canoni);
- (iii) nel contratto è prevista a favore dell'utilizzatore la facoltà di acquistare il bene (c.d. riscatto), facoltà da esercitare ad un prezzo predeterminato alla scadenza del contratto. L'utilizzatore, ancorché non proprietario, assume **tutti** i rischi e benefici connessi all'utilizzo del bene (per questo motivo, di norma, nel contratto di leasing, è previsto l'obbligo a carico dell'utilizzatore di stipulare apposita polizza assicurativa per i danni subiti dall'immobile o causati a terzi)

Da un punto di vista sostanziale, il leasing immobiliare consiste in un'operazione di finanziamento che consente all'utilizzatore di ottenere il godimento di un immobile e di acquistarne, inoltre, la proprietà, grazie alla provvista messa a sua disposizione da un soggetto abilitato al credito (il concedente) e ciò a fronte del pagamento di canoni periodici e del prezzo di riscatto; la garanzia del finanziamento è data dal mantenimento in capo al concedente della proprietà del bene stesso, sino al momento del suo eventuale riscatto da parte del cliente.

Il leasing immobiliare si differenzia:

- **dal mutuo**: col mutuo viene messa a disposizione del richiedente una somma di denaro affinché venga utilizzata per l'acquisto dell'immobile; il mutuo viene garantito mediante ipoteca da iscriverne sull'immobile così acquistato; col leasing immobiliare, invece, viene messo a disposizione del richiedente l'immobile, che l'utilizzatore potrà acquistare se intenderà avvalersi della facoltà di riscatto che gli viene riconosciuta;
- **dalla vendita con riserva di proprietà**: con questa forma di vendita la proprietà del bene passa all'acquirente al pagamento dell'ultima rata del prezzo; nel leasing immobiliare, invece, non passa automaticamente col pagamento dell'ultimo canone; il passaggio avviene solo se l'utilizzatore intende avvalersi della sua facoltà di acquisto e se viene pagato il prezzo di riscatto (deve essere stipulato un vero e proprio contratto finale di compravendita con il quale il concedente trasferisce la proprietà del bene all'utilizzatore)
- **dalla locazione**: sia con la locazione che con il leasing immobiliare il conduttore e l'utilizzatore ottengono il godimento del bene per un dato tempo e a fronte del pagamento di un canone periodico. Con la locazione, peraltro, la proprietà del bene rimane in capo al locatore (che non intende privarsene) non essendo prevista la facoltà per il conduttore di acquisto al termine del periodo di godimento.
- dal **Rent to Buy**: il leasing si differenzia dal rent to buy per la sua causa essenzialmente di finanziamento; nel rent to buy, infatti, il bene viene concesso in godimento al conduttore dal proprietario dello stesso; col leasing il concedente (che è un soggetto abilitato al credito) acquista da terzi il bene per poi concederlo in godimento all'utilizzatore.

3. Il leasing immobiliare "abitativo"

La Legge Stabilità per il 2016 ha disciplinato una figura particolare di leasing nell'ambito della più ampia categoria dei contratti di leasing immobiliare: si tratta del **leasing immobiliare abitativo**, ossia del "*contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale*"

Il comma 76 dell'art. 1 L. 208/2015 contiene la definizione del leasing immobiliare abitativo: si tratta



del contratto con il quale una banca o un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia - Dlgs. 1° settembre 1993, n. 385 (*il concedente*) 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.

Queste le caratteristiche essenziali della fattispecie in commento:

Soggetti:

Concedente può essere esclusivamente o una Banca o un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (Dlgs. 1° settembre 1993, n. 385) e quindi un operatore professionale abilitato all'esercizio dell'attività di leasing.

Utilizzatore deve essere una persona fisica che destini l'immobile da acquistare o da costruire a propria abitazione principale (la circostanza che nella disposizione si faccia espresso riferimento ad immobili da adibire ad abitazione implica che l'utilizzatore debba necessariamente essere un soggetto che possa utilizzare l'immobile come propria abitazione, dovendosi, pertanto, escludere che utilizzatore possa essere una società, una persona giuridica o comunque un ente o comunque un soggetto rispetto al quale non possa instaurarsi un rapporto di "abitazione" rispetto all'immobile). Di conseguenza si renderà applicabile al contratto di leasing immobiliare abitativo la disciplina del Codice del consumo (D.Lgs 6 settembre 2005 n. 206)¹

Oggetto:

Oggetto del *contratto di leasing* e del connesso *contratto di compravendita* può essere:

- o un fabbricato ad uso abitativo già completato e dichiarato agibile
- o un terreno sul quale costruire un fabbricato ad uso abitativo secondo le indicazioni fornite dall'utilizzatore (può anche trattarsi di terreno già di proprietà *dell'utilizzatore* che ricorre, pertanto, allo strumento del leasing per finanziare la costruzione sullo stesso del fabbricato da destinare a propria abitazione principale; si tratta del cd. "*lease back*")
- o un fabbricato ad uso abitativo in corso di costruzione e da completare secondo le indicazioni fornite dall'utilizzatore ovvero un fabbricato abitativo da ristrutturare (se oggetto del contratto può essere un terreno su cui costruire *ex novo* un fabbricato si deve anche ammettere la possibilità di dedurre in contratto un fabbricato in corso di costruzione o un fabbricato da ristrutturare).

In contratto dovrà essere esplicitata l'intenzione dell'utilizzatore di adibire ad **abitazione principale** l'immobile messo a disposizione dal concedente.

Per quanto concerne la nozione di abitazione principale si ritiene si debba fare riferimento alla medesima nozione utilizzata nel Testo Unico delle imposte sui redditi, in considerazione anche delle agevolazioni fiscali (detrazioni IRPEF) collegate a questa forma di leasing immobiliare; pertanto per abitazione principale deve intendersi "*quella nella quale la persona fisica che la possiede ... o i suoi*

¹ in questo senso A. Musto, L. Piccolo, F. Tresca, "*Il leasing Immobiliare Abitativo: prime osservazioni*"; studio pubblicitario n. 38-2016/C, in CNN Notizie n. 29 del 16 febbraio 2016

*familiari dimorano abitualmente*²

Nel caso di fabbricato da costruire (ossia di fabbricato per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da costruire o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità) se a vendere è il costruttore che agisce nell'esercizio di impresa, al *contratto di compravendita*, benché formalmente l'acquirente non sia una persona fisica ma una società (la Banca o l'intermediario finanziario), si applica comunque la disciplina del Dlgs. 20 giugno 2005 n. 122, posto che *l'utilizzatore*, come detto, non può che essere una persona fisica; l'art. 1 del suddetto D.lgs. 122/2005, infatti, nel fissare i requisiti di applicazione della disciplina sulla tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobile da costruire stabilisce che per "acquirente" deve intendersi la persona fisica che sia promissaria acquirente o che acquisti un immobile da costruire ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di **leasing** che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato [...] della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire [...]. Deve comunque trattarsi di contratto che non comporti il trasferimento immediato della proprietà dell'immobile (ad esempio ne resterebbe escluso il contratto con cui si trasferisce il fabbricato al grezzo se l'onere del completamento dei lavori di costruzione viene assunto a proprio carico dall'acquirente/concedente)³

Responsabilità per perimento:

L'utilizzatore, benché non proprietario né titolare di alcun diritto reale sull'immobile, assume tutti i rischi dal momento della consegna del bene, compresi i rischi di perimento. Viene dettata per la fattispecie in oggetto una disciplina, sul passaggio dei rischi, del tutto analoga a quella prevista dall'art. 1523 c.c. per la vendita con riserva di proprietà. Di norma viene posto a carico dell'utilizzatore, in considerazione dell'assunzione di detti rischi, l'onere di stipulare apposita polizza di assicurazione per i danni subiti dall'immobile o causati a terzi, con vincolo a favore del concedente.

Corrispettivo:

La prestazione del *concedente* (banca o intermediario finanziario) consiste nell'obbligo di acquistare o far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore al fine di metterlo a sua disposizione per un dato tempo affinché lo stesso lo adibisca a propria abitazione principale. A fronte di tale prestazione il *concedente* ha diritto ad un corrispettivo, da fissare in contratto, che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto (una sorta di canone a remunerazione dei costi di acquisto e di costruzione sostenuti dal *concedente* e degli oneri finanziari connessi a tali costi in relazione alla durata del contratto). L'importo del canone, la periodicità e le modalità del pagamento vanno convenuti e conseguentemente esplicitati nel *contratto di leasing*.

Facoltà di acquisto:

La norma prevede che *"alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene a un prezzo prestabilito"*. La norma, pertanto, non prevede un obbligo reciproco delle parti a

² art. 10, comma 3bis e art. 15, comma 1, lett. b, D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 (Testo Unico delle Imposte sui redditi)

³ Sul punto si rinvia allo studio CNN n. 5813/C approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 23 luglio 2005: *"Il Dlgs. 122 del 2005: la garanzia fideiussoria ed i presupposti di applicazione della nuova normativa"* (estensore G. Rizzi) in Studi e Materiali - Giuffrè 2005 - pag. 1033 e segg.



concludere l'atto con effetti traslativi, né prevede che tali effetti si producano automaticamente alla scadenza del *contratto di leasing* a prescindere da una ulteriore manifestazione di volontà delle parti stesse; l'*utilizzatore*, pertanto, in quanto titolare di una facoltà, alla scadenza del termine convenuto, è libero di decidere se procedere o meno all'acquisto (fermo, peraltro, restando l'obbligo del *concedente* di procedere alla cessione nel caso in cui l'*utilizzatore* decida di esercitare detta propria facoltà). Senonché il più delle volte quella *dell'utilizzatore* è una scelta obbligata, in quanto, alla scadenza del rapporto di *leasing*, si troverà ad aver già pagato gran parte del prezzo di acquisto. Di norma, infatti, il prezzo di "riscatto" rappresenta una minima parte dell'intero prezzo convenuto per l'acquisto (da pagarsi, per la parte più significativa, attraverso i canoni periodici).

Sembra potersi ammettere anche la possibilità di esercizio della facoltà di acquisto in via anticipata rispetto alla scadenza pattuita del *contratto di leasing*, se ed in quando tale possibilità sia stata espressamente prevista nel *contratto di leasing* stipulato tra le parti (ovviamente in questo caso dovrà essere rideterminato il prezzo di "riscatto" che unitamente ai canoni già pagati deve, comunque, assicurare al *concedente* il rimborso delle spese di acquisto e/o di costruzione e degli oneri finanziari connessi)

4. La disciplina applicabile al leasing immobiliare "abitativo"

4.1 - Revocatoria fallimentare

L'art 1, comma 77, L. 208/2015 stabilisce che "*all'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria si applica l'art. 67, terzo comma, lettera a) del R.D. 16 marzo 1942, n. 67*". La formulazione della norma, laddove richiama la lettera a) del terzo comma dell'art. 67 legge fallimentare, non appare felice; avrebbe avuto più senso infatti il richiamo alla lettera c) di detto terzo comma. Il richiamo alla lettera a) (che esclude dalla revocatoria fallimentare "*i pagamenti di beni e servizi effettuati nell'esercizio dell'attività di impresa nei termini d'uso*") sembrerebbe legittimare un'interpretazione della norma nel senso dell'esclusione da revocatoria dei pagamenti fatti dal concedente al venditore, in sede di acquisto dell'immobile poi concesso in leasing, per il caso di fallimento coinvolgente il concedente stesso. Ma se si tiene conto che il contratto di leasing è finalizzato a procurare all'utilizzatore il godimento di una casa che egli intende destinare ad "abitazione principale", è più ragionevole applicare il disposto del comma 3 lett c) dell'art. 67 secondo il quale sono sottratte alla revocatoria fallimentare le vendite, concluse a giusto prezzo, aventi a oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado. Il richiamo alla lettera a) appare, inoltre, superfluo ed inutile, in quanto è indubitabile che comunque anche senza detto richiamo, il pagamento fatto al venditore dalla società di leasing, poi fallita, resta escluso da revocatoria in quanto pagamento fatto "*nell'esercizio dell'attività di impresa nei termini d'uso*". Peraltro che l'intenzione del legislatore fosse quella di escludere da revocatoria l'acquisto posto in essere dal concedente lo si desume anche dal tenore letterale della norma: "*all'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di locazione si applica*" Ciò che vi vuole salvaguardare è l'acquisto dell'immobile e non il pagamento dell'immobile da parte della società di leasing. In base alle considerazioni svolte si può quindi fondatamente ritenere che in base ai principi ricavabili dalle disposizioni citate si può ritenere che sono escluse della revocatoria fallimentare:

- sia la cessione dell'immobile abitativo dal venditore al concedente (e ciò in caso di fallimento che coinvolge il venditore; art. 67, comma 3, lett. c) legge fallimentare, applicabile al caso di specie in

considerazione del fatto che l'immobile compravenduto dovrà essere destinato dall'utilizzatore a propria abitazione principale)

- sia i pagamenti effettuati dal concedente al venditore per l'acquisto dell'immobile abitativo (e ciò in caso di fallimento che coinvolge il concedente; art. 67, comma 3, lett. a) legge fallimentare applicabile al caso di specie in considerazione del fatto che detti pagamenti vengono effettuati dal concedente *nell'esercizio dell'attività di impresa nei termini d'uso*).

Sempre In caso di fallimento del concedente, il contratto di leasing prosegue regolarmente con l'utilizzatore e si applica la disciplina prevista per tale ipotesi dall'art 72-quater, comma 4, legge fallimentare; pertanto il contratto prosegue e l'utilizzatore conserva la facoltà di acquistare alla scadenza del contratto la proprietà del bene, previo pagamento dei canoni e del prezzo di riscatto. In pratica nessuna conseguenza negativa si produce a danno dell'utilizzatore in caso di fallimento del concedente.

4.2 - Risoluzione del contratto di leasing per inadempimento dell'utilizzatore

Con la stipula del leasing immobiliare abitativo sorge a carico dell'utilizzatore l'obbligo al pagamento dei canoni periodici convenuti in contratto.

Nel caso in cui l'utilizzatore non pagasse i canoni si darà corso alla risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore.

La legge in questo caso, al contrario di quanto disposto per il rent to buy, non subordina la risoluzione del leasing immobiliare abitativo al mancato pagamento di un numero minimo di canoni; pertanto anche il mancato pagamento di un solo canone può determinare la risoluzione del contratto; appare, peraltro, opportuno che le ipotesi di risoluzione del contratto per inadempimento siano espressamente disciplinate in contratto, in modo tale da non penalizzare in maniera eccessiva l'utilizzatore, ad esempio prevedendo una disciplina analoga a quella dettata per il rent to buy. Si è giustamente osservato⁴, al riguardo, che una eventuale previsione di risoluzione per inadempimento in caso di mancato pagamento di un solo canone contrasterebbe con l'art. 33, c. 1, del Codice del Consumo⁵ determinando un eccessivo squilibrio ai danni dell'utilizzatore.

L'art. 1, c. 78, L. 208/2015 detta la disciplina per il caso di risoluzione del *contratto di leasing*, per inadempimento dell'utilizzatore (sia per il caso di mancato pagamento dei canoni che per mancato adempimento di qualsiasi altro obbligo discendente dal contratto); in particolare:

(i) verificandosi tale risoluzione il *concedente* ha diritto alla restituzione del bene (materialmente detenuto dall'utilizzatore); a tal fine il concedente potrà agire con il procedimento per convalida di sfratto di cui al libro IV, titolo I, capo II, del codice di procedura civile ossia con il procedimento previsto per il contratto di locazione (così dispone l'art.1, c. 81, L. 208/2015) (contrariamente a quanto avvenuto per la disciplina del rent to buy in questo caso il legislatore molto opportunamente ha chiarito, sotto il profilo procedurale, la disciplina applicabile per il recupero della disponibilità del bene nel caso di risoluzione del contratto);

(ii) una volta risolto il contratto (e venuta, conseguentemente meno, anche la facoltà di acquisto finale dell'utilizzatore) il concedente, che ha mantenuto la proprietà dell'immobile, deve procedere alla

⁴ A. Musto, L. Piccolo, F. Tresca, *"Il leasing Immobiliare Abitativo: prime osservazioni"*; studio pubblicitario n. 38-2016/C, in CNN Notizie n. 29 del 16 febbraio 2016

⁵ art. 33, c. 1, D. Lgs. 6 settembre 2005, n. 206 (Codice del Consumo) *"Nel contratto concluso tra il consumatore ed il professionista si considerano vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto"*

vendita dello stesso o alla sua ricollocazione (ad esempio con la concessione dello stesso a terzi mediante nuovo contratto di leasing). La norma in commento prevede che nell'attività di vendita e ricollocazione del bene il concedente debba *attenersi a criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore*. In virtù di tali obblighi di trasparenza e di pubblicità il concedente, nel vendere o ricollocare l'immobile, dovrà adottare procedure che garantiscono il miglior risultato possibile nell'interesse anche dell'utilizzatore, ad esempio ricorrendo alle cd. *"procedure competitive"* che possono garantire, al contempo, la massima diffusione della proposta di vendita così da raggiungere il maggior numero di potenziali acquirenti (requisito della pubblicità) ed un sistema incrementale delle offerte così da tendere alla vendita o ricollocazione alle migliori condizioni di mercato (requisito della trasparenza). Sotto questo profilo fondamentale potrà essere il ruolo del Notariato essendo, oramai, generalmente ammesso anche nella contrattazione tra privati, il ricorso all'istituto dell'offerta al pubblico di cui all'art. 1336 c.c., sul quale è innestata una selezione su base d'asta, quale procedimento tecnico che consente l'individuazione del soggetto disposto all'acquisto alle migliori condizioni possibili, procedimento pertanto che potrà essere delegato ad un Notaio, a garanzia del suo corretto svolgimento; in un'ottica ancora più garantistica, in linea con la prescrizione di legge, si può pensare ad un ricorso alla procedura delle aste telematiche notarili le quali assicurando certezza, sicurezza, e funzionalità del procedimento potrebbero rappresentare la migliore strada finalizzata alla vendita e/o ricollocazione del bene⁶.

(iii) Una volta venduto e/o ricollocato il bene, nel rispetto delle condizioni di trasparenza e pubblicità imposte dalla nuova norma, il concedente dovrà restituire all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita e/o ricollocazione suddetta, al netto, peraltro delle seguenti somme che il concedente ha diritto di trattenere:

- la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione;
- i canoni a scadere attualizzati;
- il prezzo pattuito per l'esercizio del riscatto finale

Se da tale operazione dovesse emergere un saldo negativo sarà, invece, l'utilizzatore a dover rifondere al concedente la differenza negativa. E' proprio in relazione a quest'ultima possibilità che il legislatore ha prescritto l'obbligo per il concedente di osservare criteri di trasparenza e pubblicità nella vendita e/o ricollocazione del bene, al fine, per l'appunto, di evitare la "svendita" dell'immobile a prezzi inferiori a quelli di mercato, con conseguente esborso a carico dell'utilizzatore.

4.3 - La sospensione del pagamento dei canoni.

L'art. 1, commi 79 e 80, L. 208/2015 detta una disciplina (simile a quella applicata anche ai mutui) che prevede la possibilità della sospensione del pagamento dei canoni periodici al verificarsi di cause di "forza maggiore", espressamente individuate nella norma (connesse alla perdita del posto di lavoro), al fine di non penalizzare eccessivamente l'utilizzatore che si trovi in situazione di obiettiva difficoltà.

In particolare l'utilizzatore può chiedere, previa presentazione di apposita richiesta al concedente, la sospensione del pagamento dei canoni periodici, e ciò per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi nel corso dell'esecuzione del contratto di leasing stipulato. In tal caso, la durata del contratto è prorogata di un periodo eguale alla durata della

⁶ In questo senso A. Musto, L. Piccolo, F. Tresca, "Il leasing Immobiliare Abitativo: prime osservazioni"; studio pubblicitario n. 38-2016/C, in CNN Notizie n. 29 del 16 febbraio 2016



sospensione. L'ammissione al beneficio della sospensione è prevista al verificarsi di almeno uno dei seguenti eventi se ed in quanto intervenuti successivamente alla stipula del *contratto di leasing*:

a) cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di:

- risoluzione consensuale,
- di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità,
- 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 (*ossia dei rapporti di agenzia, di rappresentanza commerciale ed altrirapporti di collaborazione che si concretino in una prestazione di opera continuativa e coordinata, prevalentemente personale, anche se non a carattere subordinato*) ad eccezione delle ipotesi:

- di risoluzione consensuale,
- di recesso datoriale per giusta causa,
- di recesso del lavoratore non per giusta causa.

Al termine della sospensione, il pagamento dei canoni periodici riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal *contratto di leasing*, 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 previste per il caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'*utilizzatore* di cui la paragrafo che precede.

La sospensione non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive. Durante il periodo di sospensione, inoltre, non maturano interessi sul debito residuo.

4.4 - Struttura del leasing immobiliare abitativo – Modalità redazionali

Le disposizioni della legge stabilità per il 2016 sembrano far riferimento non tanto ad un unico contratto quanto ad una fattispecie complessa comprendente due negozi tra loro collegati:

- il *contratto di leasing* con il quale il concedente si impegna ad acquisire o far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'*utilizzatore* ed ove vengono fissati i termini del rapporto (durata, importo dei canoni, importo del prezzo di cessione, ecc.);
- il *contratto di compravendita* con il quale il *concedente*, in adempimento dell'obbligo assunto con il *contratto di leasing*, acquista dal terzo proprietario l'immobile abitativo (o il terreno su cui costruire l'immobile abitativo) scelto dall'*utilizzatore* al fine, poi, di metterlo concretamente a sua disposizione per il tempo e con le modalità convenute nel contratto di leasing.

Il legislatore, nella Legge di stabilità per il 2016, considera pertanto i due momenti (*stipula del leasing immobiliare abitativo ed acquisto ad opera del concedente dell'immobile abitativo*) strettamente collegati tra di loro, quasi a fondersi in un'operazione unitariamente considerata.

Per quanto concerne le modalità redazionali, alla soluzione della redazione disgiunta e separata dei due diversi negozi (in prima battuta il leasing e successivamente la compravendita dell'immobile abitativo in adempimento dell'obbligo assunto col primo contratto) appare preferibile, per i motivi sopra esposti, la soluzione dell'unità documentale per atto pubblico di entrambi i contratti (pertanto un unico atto pubblico contenente sia il leasing che la compravendita). Una contestualità questa che

presenta vantaggi e maggiori garanzie sia per il concedente che per l'utilizzatore. Il primo, infatti, verrebbe a disporre di un titolo esecutivo per recuperare le somme dovute e non pagate nonché per avviare la procedura di rilascio, nei casi in cui non fosse possibile ricorrere al procedimento per convalida di sfratto, oppure qualora risultasse più opportuno ricorrere comunque al procedimento ordinario di rilascio, evitando la strada del procedimento sommario di cognizione⁷. Il secondo avrebbe un titolo idoneo per procedere alla trascrizione del leasing (se di durata ultranovennale) e potrebbe contare sull'attività di controllo e di adeguamento che compete al Notaio al fine di evitare, anche con riguardo al contratto di leasing, possibili irregolarità o vessatorietà della regolamentazione contrattuale. La contestualità documentale appare soluzione preferibile anche per ragioni di carattere fiscale, essendo le varie agevolazioni fiscali previste dalla Legge Stabilità per il 2016 (vedi il successivo § 4) subordinate al verificarsi di condizioni riguardanti entrambi i negozi (si pensi al caso delle agevolazioni prima casa in tema di imposta di registro; l'Agenzia delle Entrate ha precisato che le dichiarazioni richieste per fruire di dette agevolazioni *potranno essere rese dall'utilizzatore sia nell'atto di acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, intervenendo volontariamente all'atto, sia nel contratto di locazione finanziaria dell'immobile. In tale ultima ipotesi, tuttavia, è necessario, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni 'prima casa' che il contratto di locazione finanziaria venga prodotto per la registrazione unitamente all'atto di trasferimento dell'immobile*⁸; ovviamente in caso di stipula di unico atto non vi sarebbe un problema di individuazione della sede ove inserire la dichiarazione dell'utilizzatore).

Per quanto riguarda la **trascrizione**, mentre non vi è alcun dubbio sulla trascrivibilità dell'atto di compravendita dell'immobile abitativo secondo le regole ordinarie (a carico del venditore ed a favore del concedente), dubbi invece sono stati manifestati circa la trascrivibilità del contratto di leasing; l'opinione prevalente è nel senso di ritenere applicabile anche al leasing la disciplina dettata per la locazione ordinaria, con conseguente trascrivibilità del contratto avente durata ultranovennale.

4.5 - L'uscita dal contratto di leasing immobiliare abitativo

L'utilizzatore che si trovi in difficoltà nei pagamenti dei canoni periodici ovvero che per le ragioni più svariate debba trasferirsi in altra città e quindi cambiare casa, ha, comunque, la possibilità di "uscire" in qualunque momento del contratto di leasing; a tal fine:

- (i) o procedere al "riscatto" anticipato per poi cedere a terzi l'immobile in tal modo acquistato (e proprio per assicurarsi tale possibilità è opportuno che l'utilizzatore si riservi nel contratto di leasing la possibilità del riscatto anticipato)
- (ii) o cedere a terzi il medesimo contratto di leasing immobiliare; la cessione, peraltro, può avvenire, secondo le regole ordinarie⁹ solo col consenso dell'altra parte, ossia, nel caso di specie, solo col consenso del concedente, il quale deve essere messo in grado di verificare il "merito creditizio" del terzo subentrante (la legge di stabilità per il 2016 favorisce questa seconda soluzione prevedendo un regime fiscale agevolato per la cessione del contratto di leasing immobiliare abitativo; vedasi al successivo § 5).

Per le stesse ragioni sopra illustrate al precedente paragrafo 4.4 può essere opportuno, nell'interesse di tutte le parti coinvolte, procedere anche alla cessione del contratto di leasing immobiliare abitativo mediante atto pubblico, così da poter contare, anche in questa fase di gestione del rapporto,

⁷ In questo senso A. Musto, L. Piccolo, F. Tresca, *"Il leasing Immobiliare Abitativo: prime osservazioni"*; studio pubblicitario n. 38-2016/C, in CNN Notizie n. 29 del 16 febbraio 2016

⁸ Agenzia delle Entrate - Telefisco 2016

⁹ Art. 1406 c.c.



sull'attività di controllo e di adeguamento propria del Notaio. Il ricorso all'atto pubblico potrà consentire anche la trascrizione dell'atto di cessione se avente per oggetto un contratto di leasing abitativo di durata ultranovennale a suo tempo trascritto.

5. LA DISCIPLINA FISCALE

Nei commi 82 e 83 dell'art. 1 L. 208/2015 il legislatore prevede una serie di benefici fiscali destinati ad operare sia con riguardo alle imposte dirette (*comma 82*) che con riguardo alle imposte indirette (*comma 83*) sempre con lo scopo di incentivare il ricorso a questo strumento operativo. Peraltro la disciplina fiscale (al contrario di quella "sostanziale" sopra commentata) ha una valenza limitata nel tempo, essendo destinata ad operare **dal 1 gennaio 2016 sino al 31 dicembre 2020** (come previsto dall'art. 1, c. 84, L. 208/2015) Questa in sintesi tale specifica disciplina:

5.1 - Le detrazioni IRPEF

Innanzitutto l'art. 1, c. 82, introduce (con effetto sino 31 dicembre 2020) nuove ipotesi di detrazioni IRPEF:

(i) viene riconosciuta una detrazione dall'IRPEF pari al 19%

- dei canoni e dei relativi oneri accessori, per un importo non superiore a €. 8.000,00;
- del costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a €. 20.000,00

a condizione che:

- detti canoni, oneri e costi di acquisto derivino da contratti di locazione finanziaria;
- che detti contratti di locazione finanziaria abbiano per oggetto unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna;
- che i suddetti canoni, oneri e costi di acquisto siano sostenuti da giovani di età inferiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a €. 55.000,00 all'atto della stipula del *contratto di leasing* e che non siano titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa;

(ii) viene riconosciuta una detrazione dall'IRPEF pari al 19%

- dei canoni e dei relativi oneri accessori, per un importo non superiore a €. 4.000,00;
- del costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a €. 10.000,00

a condizione che:

- detti canoni, oneri e costi di acquisto derivino da contratti di locazione finanziaria;
- che detti contratti di locazione finanziaria abbiano per oggetto unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna;
- che i suddetti canoni, oneri e costi di acquisto siano sostenuti da soggetti di età pari o superiore a 35 anni con un reddito complessivo non superiore a €. 55.000,00 all'atto della stipula del *contratto di leasing* e che non siano titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

Il requisito dell'età (35 anni) ed il requisito del reddito (€. 55.000,00) dal quale dipendono l'entità e il riconoscimento stesso del beneficio fiscale, vanno verificati al solo momento della stipula contrattuale. Variazioni dell'età o eventuali variazioni del reddito nel corso del rapporto sono,

pertanto, del tutto irrilevanti. In particolare la condizione del reddito inferiore ai 55.000,00 euro non è richiesta per l'intera durata del contratto di locazione finanziaria e pertanto l'agevolazione può essere fruita anche se nel corso del rapporto il conduttore risulti titolare di un maggior reddito. Ai fini della verifica reddituale deve essere assunto il reddito complessivo come definito ai sensi dell'art. 8 del TUIR. Anche l'entità del beneficio è destinato a rimanere invariato per tutta la durata del rapporto, in relazione a quella che era l'età del conduttore al momento della stipula del contratto. Il tutto come confermato dalla Agenzia delle entrate nella Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016 (§ 4.1).

La disposizione in commento dispone che la detrazione spetta alle condizioni di cui alla lettera b), dell'art. 15, c. 1, DPR. 22 dicembre 1986 n. 1986 (Testo Unico in materia di Imposte sui redditi); pertanto:

- In caso di acquisto (da parte del *concedente*) di unità immobiliare che risulti locata a terzi, la detrazione spetta (*all'utilizzatore*) a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita dall'*utilizzatore* a propria abitazione principale;
- nel caso l'immobile acquistato (e concesso in locazione finanziaria) sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovata dal relativo titolo edilizio, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale *dell'utilizzatore*, e comunque entro due anni dall'acquisto;
- in caso di contitolarità del *contratto di leasing* i limiti di €. 8.000,00 e €. 20.000,00 (ovvero di €. 4.000,00 e €. 10.000,00) sono riferiti all'ammontare complessivo dei canoni, oneri accessori e prezzo di acquisto sostenuti;
- se il *contratto di leasing* è intestato ad entrambi i coniugi, ciascuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di canoni, oneri e prezzo di acquisto; in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote.

Con la Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016 (§ 4.2) l'Agenzia delle Entrate ha precisato che:

- la detrazione del 19 per cento di cui all'articolo 15, comma 1, lettere i-sexies.1) e i-sexies.2), del TUIR, è riconosciuta sui "canoni e i relativi oneri accessori" pattuiti nel contratto di leasing abitativo ed è subordinata all'effettivo pagamento degli stessi da parte dell'*utilizzatore*, attestato dall'ente concedente.
- non sono detraibili gli oneri sostenuti per l'eventuale stipula di contratti di assicurazione sugli immobili né sono riconosciuti gli eventuali costi di intermediazione sostenuti dalla parte concedente il finanziamento per l'individuazione ed il reperimento dell'immobile richiesto dalla parte conduttrice, ribaltati sulla stessa.
- vi rientrano, invece, i costi di stipula del contratto di leasing.

Per fruire delle detrazioni IRPEF sopra illustrate è necessario che l'immobile oggetto dell'operazione di leasing immobiliare abitativo venga destinato dall'*utilizzatore* ad abitazione principale entro un anno dalla consegna; a tal fine si considera abitazione principale secondo le disposizioni del testo Unico delle Imposte sui Redditi¹⁰ "...quella nella quale la persona fisica o i suoi familiari dimorano abitualmente".

¹⁰ art. 10, comma 3bis e art. 15, comma 1, lett. b, D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 (Testo Unico delle Imposte sui redditi)



Non è quindi richiesto che nell'immobile dimori abitualmente l'utilizzatore in prima persona. È sufficiente che vi dimori un familiare. Per familiari, sempre ai fini delle imposte sui redditi, si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.¹¹ Come previsto anche per i mutui, la detrazione spetta non oltre il periodo d'imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale; peraltro non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro; non si tiene conto, altresì, delle variazioni dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata.

L'agevolazione in oggetto, invece, prescinde dalle caratteristiche oggettive dell'immobile: le detrazioni spettano con riguardo a qualsiasi abitazione anche se appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (escluse invece dalle cd. *agevolazioni prima casa* in tema di imposta di registro).

Le detrazioni in oggetto trovano applicazione sino al **31 dicembre 2020**. Tale limitazione temporale deve intendersi riferita ai contratti di leasing immobiliare abitativo stipulati entro la suddetta data, a prescindere dalla circostanza che la durata del leasing si protragga oltre il 31 dicembre 2020

5.2 - Le imposte indirette

(i) la tassazione del contratto di compravendita (cessione soggetta ad imposta di registro)

L'art. 1, c. 83, lett. b, L. 208/2015 prevede un trattamento fiscale agevolato (peraltro non a regime ma sino al **31 dicembre 2020**) per il caso di acquisto da parte del *concedente* di immobile abitativo di categoria catastale diversa da A/1, A/8 e A/9, qualora l'utilizzatore abbia i requisiti per potere fruire delle agevolazioni prima casa di cui alla nota II-bis dell'art. 1, Tariffa Parte I, allegata al DPR 131/1986. In questo caso all'atto di compravendita (sempreché si tratti di cessione non soggetta ad IVA, come ad esempio nel caso di cessione da privato ovvero di cessione da impresa esente IVA) si applica l'imposta di registro nella misura **dell'1,5%** (a fronte dell'aliquota ordinaria del 2%), ferma restando l'applicazione delle imposte di trascrizione e catastale in misura fissa (€ 50,00 per ciascuna imposta) e l'assorbimento nell'imposta di registro così pagata sia dell'imposta di bollo che dei tributi speciali catastali e delle tasse ipotecarie ai sensi dell'art. 10, c. 3, dlgs. 14 marzo 2011 n. 23.

Si rammenta che i requisiti per accedere alle agevolazioni prima casa sono i seguenti:

- a) l'immobile abitativo deve essere ubicato nel territorio del comune in cui l'*utilizzatore* ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza ovvero se diverso in quello in cui l'*utilizzatore* svolge la propria attività; le agevolazioni spettano anche ai cittadini italiani che risiedono all'estero e che acquistano, tramite operazione di leasing immobiliare, l'immobile come prima casa sul territorio italiano nonché ai cittadini italiani che lavorano all'estero per immobili siti nel luogo ove ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipendono;
- b) l'*utilizzatore* deve dichiarare nel *contratto di leasing* di non essere titolare esclusivo (né in comunione col proprio coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile acquistato;
- c) l'*utilizzatore* deve dichiarare nel *contratto di leasing* di non essere titolare, neppure per quote (e neppure in regime di comunione legale dei beni col proprio coniuge) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata

¹¹ art. 5, comma 5, D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 (Testo Unico delle Imposte sui redditi)



con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate dall'art. 1 - nota II - bis Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 131/1986 ossia con le agevolazioni prima casa.

A seguito delle modifiche apportate dall'art. 1, c. 55, L. 208/2015, con decorrenza 1 gennaio 2016, alla suddetta nota II-bis all'art. 1. Tariffa Parte I, allegata al DPR 131/1986, i requisiti di cui sub b) e c) potrebbero anche non sussistere al momento della stipula dell'*atto di compravendita*; in particolare:

(i) per il requisito di cui sub b) è ora prevista un'eccezione rappresentata dalla vecchia casa a suo tempo acquistata con le agevolazioni prima casa e da vendere entro un anno. Pertanto le agevolazioni non spettano se *l'utilizzatore* è titolare esclusivo (ovvero in comunione col proprio coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione, diversa da quella a suo tempo acquistata con agevolazioni prima casa, sita nel Comune ove è ubicato l'immobile da acquistare (salvo l'onere di procedere all'alienazione della vecchia casa entro un anno dall'acquisto se si vogliono mantenere le agevolazioni concesse)

(ii) può non sussistere (peraltro solo provvisoriamente) il requisito di cui sub c); la circostanza di essere titolare, anche per quote (e anche in regime di comunione legale dei beni col proprio coniuge) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni prima casa, non impedisce la fruizione delle agevolazioni prima casa per il nuovo acquisto posto in essere dal *concedente*, ricorrendo le altre condizioni di legge, salvo l'onere per *l'utilizzatore* di procedere all'alienazione della vecchia casa entro un anno dall'acquisto se si vogliono mantenere le agevolazioni concesse.

L'agenzia delle Entrate, nella Circolare 12/E dell'8 aprile 2016 (susseguente a Telefisco 2016) ha chiarito che *"l'aliquota dell'1,5% dell'imposta di registro trova applicazione all'atto di trasferimento dell'immobile a favore della società di leasing in presenza delle condizioni stabilite dalla nota IIbis che devono sussistere in capo all'utilizzatore e, dunque, a prescindere dalla circostanza che tale soggetto destini l'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria a propria abitazione principale"*

L'art. 1, c. 83, lett. b, L. 208/2015, stabilisce che nell'applicazione della nota II-bis) sopra richiamata (che fissa i requisiti per fruire delle agevolazioni prima casa) ai trasferimenti effettuati nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario si considera, in luogo dell'acquirente, ossia in luogo del *concedente*, che come tale non potrà mai possedere tali requisiti, *l'utilizzatore* (ossia la persona fisica a cui favore il *concedente* metterà a disposizione l'immobile) e, in luogo dell'atto di acquisto, il contratto di locazione finanziaria. A tal riguardo l'Agenzia delle Entrate (Circolare 12/E dell'8 aprile 2016 susseguente a Telefisco 2016) ha precisato che le dichiarazioni richieste per fruire delle agevolazioni "prima casa" *"potranno essere rese dall'utilizzatore sia nell'atto di acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, intervenendo volontariamente all'atto, sia nel contratto di locazione finanziaria dell'immobile. In tale ultima ipotesi, tuttavia, è necessario, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni 'prima casa' che il contratto di locazione finanziaria venga prodotto per la registrazione unitamente all'atto di trasferimento dell'immobile"*. E' possibile, anche, che le dichiarazioni per fruire delle agevolazioni vengano rese *dall'utilizzatore* nel *contratto di leasing*, come richiesto espressamente dalla norma in commento e, che, considerato che per prassi oramai consolidata, nel caso di acquisto da parte di società di leasing, si fa di norma intervenire nel *contratto di compravendita* anche l'utilizzatore, affinché prenda atto di quanto stipulato, dette dichiarazioni vengano ripetute anche nel *contratto di compravendita* a conferma di quanto già dichiarato dall'*utilizzatore* nel *contratto di leasing*.



Al contrario di quanto previsto per le detrazioni IRPEF, per le agevolazioni prima casa non è richiesto che l'immobile oggetto dell'operazione di leasing immobiliare abitativo venga destinato dall'utilizzatore ad abitazione principale entro un anno dalla consegna, essendo richiamate le sole condizioni prescritte dalla nota II-bis all'art. 1 Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 131/1986; in questo si è pronunciata l'Agenzia delle Entrate (in risposte a Telefisco 2016).

Se l'utilizzatore non possiede i requisiti per accedere alle agevolazioni prima casa si applicherà la disciplina "ordinaria": imposta di registro con aliquota del **9%**, ferma restando l'applicazione delle imposte di trascrizione e catastale in misura fissa (€ 50,00 per ciascuna imposta) e l'assorbimento nell'imposta di registro così pagata sia dell'imposta di bollo che dei tributi speciali catastali e delle tasse ipotecarie ai sensi dell'art. 10, c. 3, dlgs. 14 marzo 2011 n. 23.

Nel caso di redazione di un unico atto, contenente sia il leasing immobiliare abitativo che l'atto di compravendita dell'immobile è dovuta un'ulteriore imposta fissa di registro di 200 Euro per la registrazione del contratto di leasing immobiliare. La stessa imposta (imposta di registro fissa di 200 Euro) è comunque dovuta anche nel caso di stipula "disgiunta" e ciò per l'enunciazione del contratto di leasing nell'atto di compravendita dell'immobile da parte del concedente (sempreché il contratto di leasing non sia stato, comunque, autonomamente registrato). In questo senso si è pronunciata anche l'Agenzia delle Entrate con la Circolare 12/E dell'8 aprile 2016 (susseguente a Telefisco 2016) nella quale si afferma quanto segue: *"nell'ipotesi in cui nel contratto di compravendita, al quale partecipa anche l'utilizzatore del contratto di leasing, si faccia riferimento al precedente contratto di leasing stipulato e non registrato, detta enunciazione comporta l'applicazione dell'imposta di registro anche per la disposizione enunciata. Si precisa che per l'enunciazione del contratti di locazione finanziaria l'imposta di registro è dovuta in misura fissa in applicazione del primo periodo del comma 1 dell'art. 40 T.U.R. secondo cui per gli atti relativi a cessione di beni e prestazioni di servizi soggetti ad IVA l'imposta si applica in misura fissa."*

Deve escludersi l'applicabilità nel caso di specie del meccanismo del **prezzo-valore** di cui all'art. 1, comma 497, L. 23 dicembre 2005 n. 266; detta norma, infatti, limita il suo ambito di applicazione alle *"sole cessioni a favore di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali"* mentre nel caso di specie acquirente è una società che agisce nell'esercizio di attività di impresa; l'art. 1, c. 83, lett. b, L. 208/2015, a sua volta, limita alla sola nota II-bis) art. 1 Tariffa, parte prima, allegata al T.U.R. (DPR. 131/1986) (ossia alla sola disposizione che fissa i requisiti per fruire delle agevolazioni prima casa) la possibilità di fare riferimento, anziché alla società di leasing acquirente, alla persona dell'*utilizzatore* (ossia alla persona fisica a cui favore la società di leasing metterà a disposizione l'immobile). La stessa possibilità invece non prevede per il meccanismo del prezzo valore, che pertanto, difficilmente potrà trovare applicazione nel caso di specie.

(ii) la tassazione del contratto di compravendita (cessione soggetta ad I.V.A.)

La disciplina sopra illustrata sub (i) non si applica ogni qualvolta la cessione sia posta in essere da impresa e sia soggetta ad IVA. Si rammenta al riguardo che la cessione da parte di impresa di un fabbricato abitativo rientra, in via generale, tra le operazioni esenti I.V.A. (art. 10, comma 1, n. 8bis, DPR. 26.10.1972 n. 633), salvo i seguenti casi:

- il venditore sia l'impresa che ha costruito o recuperato/ristrutturato l'immobile e la cessione sia posta in essere entro i 5 anni dalla costruzione o dal recupero: in questo caso il regime di imponibilità I.V.A. è obbligatorio



- il venditore sia l'impresa che ha costruito o recuperato/ristrutturato l'immobile e la cessione sia posta in essere oltre i 5 anni dalla costruzione o dal recupero: in questo caso il regime di imponibilità I.V.A. è applicabile su opzione del venditore.

Pertanto:

a) nel caso di *esenzione I.V.A.* la cessione sarà assoggettata ad imposta di registro e si applicherà la disciplina sopra illustrata sub (i);

b) nel caso di *imponibilità IVA* (obbligatoria o su opzione) la cessione sarà assoggettata:

- ad I.V.A. con aliquota del 4% se prima casa, del 22% in caso di abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, del 10% negli altri casi; non sembra possa mettersi in dubbio l'applicabilità dell'IVA con l'aliquota del 4% nel caso in cui *l'utilizzatore* possieda i requisiti per fruire delle agevolazioni prima casa. La norma IVA (*art. 21, Tabella A, Parte II, allegata al DPR 633/1972*), infatti, richiama per l'applicabilità dell'aliquota del 4% le condizioni di cui all'intera nota II-bis all'art. 1. Tariffa Parte I, allegata al DPR 131/1986; a sua volta la successiva nota II-sexies (introdotta dall'art. 1, c. 83, lett. b, L. 208/2015) stabilisce che "*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*"; in pratica la nota II-bis, dal 1 gennaio 2016, va letta in stretta correlazione con la successiva nota II-sexies, e ciò ai fini sia dell'imposta di registro che dell'IVA.

- alle imposte di registro, di trascrizione e catastale in misura fissa (€ 200,00 per ciascuna imposta).

L'art. 1, c. 83, L. 208/2015, pertanto, non prevede alcuna riduzione di imposta per il caso in cui la cessione sia imponibile ai fini IVA, neppure se *l'utilizzatore* possiede i requisiti prima casa.

(iii) credito di imposta (art. 7 legge 23 dicembre 1998 n. 448): chi acquista un'abitazione usufruendo delle agevolazioni prima casa, entro un anno dalla vendita di altra abitazione a suo tempo acquistata sempre usufruendo delle agevolazioni prima casa (ovvero, per acquisti tra il 22 aprile 1982 ed il 22 maggio 1993, con IVA ridotta per vendita da costruttore ma in presenza dei requisiti per usufruire delle agevolazioni prima casa) gode di un credito di imposta pari alla minore tra la imposta a suo tempo pagata e l'imposta dovuta per il nuovo acquisto. Tale credito di imposta potrà essere compensato con qualsiasi imposta esclusa solo l'IVA. Nel caso in cui l'acquisto dell'immobile abitativo sia assoggettato all'imposta di registro con l'aliquota dell'1,5% o ad IVA con l'aliquota del 4%, possedendo *l'utilizzatore* i requisiti prima casa, può quest'ultimo avvalersi del credito di imposta nel caso in cui nell'anno precedente abbia alienato altra abitazione a suo tempo acquistata con le medesime agevolazioni? Formalmente appare difficile che ciò possa avvenire in quanto manca la coincidenza tra soggetto alienante e soggetto acquirente entro l'anno della nuova abitazione. Peraltro il riconoscimento del credito di imposta è strettamente collegato alla fruizione delle agevolazioni prima casa e poiché la norma dell'art. 1, c. 83, lett. b, L. 208/2015 riconosce l'applicazione all'acquisto posto in essere dalla società di leasing delle agevolazioni prima casa in considerazione delle caratteristiche dell'*utilizzatore*, si potrebbe pure ritenere che a quest'ultimo spetti anche il credito di imposta, altrimenti l'agevolazione prima casa (considerata nel suo "complesso"), in caso di leasing immobiliare, verrebbe concessa solo parzialmente (e cioè solo per quanto riguarda l'imposta di registro o l'IVA ma non anche con riguardo al connesso credito di imposta). Se appare difficile pensare ad una compensazione con la medesima imposta di registro dovuta per l'atto di acquisto (in quanto



imposta a carico della società di leasing) potrebbe invece ammettersi una compensazione, ad esempio, in sede di dichiarazione dei redditi presentata dall'utilizzatore.

(iv) la tassazione del contratto di leasing. Nulla dicono le disposizioni della L. 208/2015 in ordine alla tassazione del *contratto di leasing*. Vale dunque la disciplina dettata in via generale per questo tipo di contratto.

IVA: il contratto di leasing avente per oggetto un immobile ad uso abitativo è operazione esente da IVA. Vale al riguardo la disciplina dettata in via generale per le operazioni di locazione aventi per oggetto immobili diversi dai beni strumentali, quale dettata dall'*art. 10, comma 1, n. 8, DPR. 26.10.1972 n. 633*. Né è ipotizzabile nel caso di specie l'opzione per il regime di imponibilità I.V.A.; tale opzione, infatti, è riservata al locatore che sia l'impresa che ha costruito o recuperato/ristrutturato l'immobile concesso in locazione. E' prevedibile, invece, che nel caso di leasing immobiliare abitativo, di norma, la società di leasing (il *concedente*) acquisti un immobile finito ed abitabile, per poi concederlo in locazione all'*utilizzatore*. Pertanto non si concretizza neppure il presupposto per poter optare per l'imponibilità IVA. Ma tale presupposto non si verifica neppure nei casi (pur possibili) in cui la società di leasing, in adempimento dell'obbligo assunto con il contratto di leasing, acquisti il terreno su cui costruire l'immobile abitativo o acquisti un immobile su cui si debbono eseguire lavori di recupero/ristrutturazione; infatti anche in questa ipotesi il *concedente* non potrà essere qualificato come impresa costruttrice o ristrutturatrice, in quanto i lavori di costruzione e/o di recupero/ristrutturazione non saranno, comunque, direttamente imputabili alla società di leasing che a tal fine agirà per conto dell'utilizzatore in forza di mandato senza rappresentanza.

Imposta registro: innanzitutto c'è da rilevare che non vi è l'obbligo di registrare il *contratto di leasing* (a meno che lo stesso non venga redatto per scrittura privata autenticata o per atto pubblico). Trova, infatti, applicazione la disposizione di cui all'*art. 1 (nota), Tariffa, Parte Seconda, allegata al T.U.R. (DPR. 131/1986)* che prevede che "*i contratti relativi alle operazioni e ai servizi bancari e finanziari e al credito al consumo, ivi compresi quelli di locazione finanziaria immobiliare, per i quali il titolo VI, del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, prescrive a pena di nullità la forma scritta, sono soggetti a registrazione in caso d'uso*". I contratti di locazione finanziaria, pertanto, per effetto delle modifiche apportate al T.U.R. con la legge 13 dicembre 2010 n. 220, sono stati equiparati, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, ai contratti aventi natura finanziaria disciplinati dal T.U. in materia bancaria (in precedenza, invece, il D.L. 223/2006 aveva esteso ai contratti di locazione finanziaria il regime fiscale previsto per i normali contratti di locazione). Ne consegue che se il contratto di leasing immobiliare è redatto in forma di scrittura privata non autenticata deve essere registrato solo in caso d'uso. Se invece viene formato per atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere registrato in termine fisso secondo le regole ordinarie.

Come chiarito nella Circolare dell'Agenzia dell'Entrate n. 12/E dell'11 marzo 2011 ("*Modifiche alla disciplina del leasing immobiliare Articolo 1, commi 15 e 16, della legge 13 dicembre 2010, n. 220 legge di stabilità 2011*"), per effetto delle modifiche introdotte in relazione ai contratti di leasing, per gli stessi è tornato ad operare il regime di alternatività IVA/Registro di cui all'*art. 40, c.1, primo periodo, del T.U.R. (DPR. 131/1986)*; pertanto, nel caso di registrazione di detti contratti (sia volontaria che obbligatoria) si applicherà l'imposta di registro in misura fissa (€ 200,00) (di conseguenza la deroga al principio di alternatività IVA/registro, prevista dall'*art. 40, c.1, secondo periodo, del T.U.R. (DPR. 131/1986)* rimane limitata ai solo contratti di locazione ordinaria).



(v) la tassazione della cessione del contratto di leasing

La L. 208/2015 interviene anche dettando una specifica disciplina fiscale per il caso di cessione del *contratto di leasing* (anche questa disciplina con effetti limitati nel tempo e cioè sino al **31 dicembre 2020**).

Innanzitutto l'art. 1, c. 83, lett a, L. 208/2015 amplia la deroga al principio di alternatività IVA/registro già fissato nel comma 1bis dell'art. 40 DPR 131/1986 (T.U. in materia di registro) per la cessione da parte degli utilizzatori di contratti di locazione finanziaria aventi per oggetto immobili strumentali anche da costruire. Pertanto con decorrenza dal 1 gennaio 2016 sono soggette ad imposta proporzionale di registro anche le cessioni da parte degli utilizzatori di contratti di locazione finanziaria aventi per oggetto immobili abitativi, anche da costruire ed ancorché soggetti ad IVA, di cui all'art. 10, c. 1, n. 8bis, DPR. 633/1972.

La successiva lett. c) del comma 83 art. 1 L. 208/2015 fissa invece le aliquote dell'imposta di registro applicabili per il caso di cessione da parte degli utilizzatori di contratti di locazione finanziaria aventi per oggetto immobili abitativi, prevedendo, in particolare due diverse aliquote:

- **l'1,5%** se il *contratto di leasing* ceduto ha per oggetto immobili a destinazione abitativa, ancorché assoggettati ad IVA, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9 e sempreché la cessione venga effettuata nei confronti di soggetti (nuovi utilizzatori) per i quali ricorrano le condizioni per fruire delle agevolazioni prima casa,;
- **il 9%** se il *contratto di leasing* ceduto ha per oggetto immobili a destinazione abitativa, anche da costruire ed ancorché assoggettati ad IVA, di categoria catastale A1, A8 e A9, ovvero se la cessione venga effettuata nei confronti di soggetti (nuovi utilizzatori) per i quali non ricorrano le condizioni per fruire delle agevolazioni prima casa.

La base imponibile, in caso di cessione del contratto di leasing immobiliare, è costituita dal corrispettivo pattuito per la cessione, aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto (così dispone la nota all'art. 8bis, T.U.R. (DPR. 131/1986) estesa anche alla cessione del leasing immobiliare abitativo per effetto del disposto dell'art. 1, c. 83, lett. c) n. 2). L. 208/2015).

(vi) la tassazione della cessione finale a favore dell'utilizzatore (cd. "riscatto")

IVA: la cessione avente per oggetto un immobile ad uso abitativo, quale è la cessione finale a favore dell'utilizzatore, è operazione esente da IVA. Vale al riguardo la disciplina dettata in via generale per i trasferimenti aventi per oggetto immobili diversi dai beni strumentali, quale dettata dall'art. 10, comma 1, n. 8bis, DPR. 26.10.1972 n. 633. Né è ipotizzabile nel caso di specie l'opzione per il regime di imponibilità I.V.A.; tale opzione, infatti, è riservata al venditore (nel nostro caso il *concedente*) che sia l'impresa che ha costruito o recuperato/ristrutturato l'immobile da cedere. E' prevedibile, invece, che nel caso di leasing immobiliare abitativo, di norma, la società di leasing (il *concedente*) acquisti un immobile finito ed abitabile, per poi concederlo in locazione e cederlo, in caso di esercizio del riscatto, all'*utilizzatore*. Pertanto non si concretizza neppure il presupposto per poter optare per l'imponibilità IVA. Ma tale presupposto non si verifica neppure nei casi (pur possibili) in cui la società di leasing, in adempimento dell'obbligo assunto con il contratto di leasing, avesse acquistato il terreno sul quale è stato costruito l'immobile abitativo o avesse acquistato un immobile sul quale sono stati eseguiti lavori di recupero/ristrutturazione; infatti anche in questa ipotesi il *concedente* non potrà essere



qualificato come impresa costruttrice o ristrutturatrice, in quanto i lavori di costruzione e/o di recupero/ristrutturazione non potranno, comunque, essere direttamente imputati alla società di leasing che a tal fine ha agito per conto dell'utilizzatore in forza di mandato senza rappresentanza.

Imposta registro: alla cessione finale a favore dell'utilizzatore, benché operazione esente IVA, si applicheranno le imposte di registro, di trascrizione e catastale in misura fissa (€ 200,000 ciascuna). Torna, infatti, applicabile al caso di specie il principio di alternatività IVA/registro sancito dall'art. 40, c. 1, primo periodo, TUR (DPR. 131/1986). Non opera, invece, la deroga prevista in via generale dall'art. 40, c. 1, secondo periodo, TUR (DPR. 131/1986) per le cessioni di unità abitative esenti IVA, deroga che assoggetta queste cessioni alle imposte di registro, di trascrizione e catastale in misura proporzionale, e ciò in virtù del disposto dell'articolo 35, comma 10.ter.1, D.L. 4 luglio 2006, n. 223 (introdotto dall'art. 1, c. 15, Legge 13 dicembre 2010, n. 220, il quale stabilisce che *"alle cessioni, effettuate dalle banche e dagli intermediari finanziari autorizzati 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, e successive modificazioni, nel caso di esercizio, da parte dell'utilizzatore, dell'opzione di acquisto dell'immobile concesso in locazione finanziaria, ovvero nel caso di immobile riveniente da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempimento dell'utilizzatore, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa"*).

LE NORME DI RIFERIMENTO

(art. 1 commi da 76 ad 84 Legge 28 dicembre 2015 n. 208)

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 è 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 è corrisposta dall'utilizzatore al concedente. Nelle attività di vendita e ricollocazione del bene, di cui al periodo precedente, la banca o l'intermediario finanziario deve attenersi a criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore.

79. Per il contratto di cui al comma 76 l'utilizzatore può chiedere, previa presentazione di apposita richiesta al concedente, la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici per non più 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 è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione. L'ammissione al beneficio della sospensione 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 età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, 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 periodicità 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 può 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 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».

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 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)»;

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

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

«Se il trasferimento é 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»;

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'attività 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, 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»;

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.