

## Il leasing immobiliare

**Lo sai che l'art. 1, co. da 76 a 83 della legge n. 208/2015 ha disciplinato il leasing immobiliare abitativo prevedendo delle agevolazioni fiscali per gli utilizzatori?**

| DISCIPLINA CIVILISTICA DEL LEASING IMMOBILIARE                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Tre Segmenti negoziali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                |
| Leasing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Il concedente (banca o intermediario finanziario) mette a disposizione dell'utilizzatore - che assume tutti i rischi - un determinato bene immobile (già esistente o da costruire), per un dato tempo e verso un corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                |
| Compravendita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Il concedente acquista il fabbricato già costruito oppure l'area sulla quale deve realizzare l'immobile da mettere a disposizione dell'utilizzatore finale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                |
| Riscatto eventuale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Esercizio del diritto di opzione da parte dell'utilizzatore, alla scadenza del contratto e per il prezzo prestabilito, per l'acquisto della piena proprietà del bene.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                |
| Sospensione pagamento, fallimento del venditore e inadempimento dell'utilizzatore: cosa accade                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                |
| Sospensione pagamento (solo una volta e per max 12 mesi)                                                                                                                                                                                                                                                                                         | L'utilizzatore può richiedere la sospensione del contratto di leasing in caso di: <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>cessazione del rapporto di lavoro subordinato (tranne</b> risoluzione consensuale o per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, dimissioni del lavoratore non per giusta causa);</li><li>• <b>cessazione dei rapporti di lavoro per controversie</b> inerenti contratti di agenzia, di rappresentanza commerciale o di altri rapporti di collaborazione, anche non subordinati (<b>tranne</b> risoluzione consensuale, recesso datoriale per giusta causa, recesso del lavoratore non per giusta causa).</li></ul> |                                                                |
| Fallimento venditore                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | L'immobile non è soggetto a revocatoria fallimentare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                |
| Inadempimento utilizzatore                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Il concedente ha diritto alla restituzione del bene e deve corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita del bene a valori di mercato, dedotti i canoni scaduti e non pagati fino alla risoluzione e i canoni a scadere attualizzati e il prezzo pattuito per l'opzione. La differenza negativa è corrisposta dall'utilizzatore. La vendita deve seguire criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                |
| LE AGEVOLAZIONI FISCALI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                |
| 1. Detrazione Irpef persona fisica che acquisisce l'immobile in leasing (atti stipulati dall'1/1/16 al 31/12/20)                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                |
| A cosa si applica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Limiti massimi di spesa detraibili                             |
| La detrazione del 19% si calcola su: <ul style="list-style-type: none"><li>✓ canoni di leasing (quota capitale/interessi), max canone e costi accessori;</li><li>✓ costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale.</li></ul> Nell'anno di riscatto si cumulano le 2 detrazioni, fino a concorrenza dell'imposta lorda dichiarata. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Soggetti che alla stipula dell'atto non hanno compiuto 35 anni |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Max spesa detraibile canoni leasing/oneri accessori € 8.000    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Max spesa detraibile costo di riscatto € 20.000                |
| Soggetti che compiono 35 anni alla stipula dell'atto o di età superiore ai 35 anni                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Max spesa detraibile canoni leasing/oneri accessori € 4.000    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Max spesa detraibile costo di riscatto € 10.000                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                |
| Requisiti per fruire della detrazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>✓ reddito complessivo alla stipula dell'atto non maggiore di 55.000 euro (in seguito può anche essere superiore);</li><li>✓ non può essere titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa;</li><li>✓ immobile (cat. da A/1 - A/9) da adibire ad abitazione principale (art. 15, co. 1, lett. b) del Tuir - quella in cui il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente) entro 1 anno dalla consegna.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                |
| 2. Imposta di registro 1,5% per la cessione del contratto di leasing (atti stipulati dall'1/1/16 al 31/12/20)                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                |
| L'aliquota agevolata dell'1,5% si applica se:                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ l'utilizzatore cede il contratto di leasing di immobili a destinazione abitativa di categoria diversa da A1, A8 e A9;</li><li>▪ la cessione avviene a favore di soggetti che hanno i requisiti per fruire delle agevolazioni "prima casa".</li></ul>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                |

## MAPPA DEGLI INDICI DI FISCAL ASSIST

|                                                                                                            |                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ordinary Assist                                                                                            | <a href="#">Norme e provvedimenti</a><br><a href="#">Prassi agenzie fiscali e altri enti</a><br><a href="#">Dottrina</a> |
| <a href="#">Special Assist</a>                                                                             | Norme in dettaglio                                                                                                       |
|  <a href="#">LoSaiChe</a> | Schemi e tabelle                                                                                                         |
| <a href="#">Alert</a>                                                                                      | Lettera al cliente                                                                                                       |

| Descrizione                                                                                        | LSC n.                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Anno 2016</b>                                                                                   |                         |
| Il leasing immobiliare                                                                             | <a href="#">10/2016</a> |
| Gli interpelli si fanno in 4 + 1                                                                   | <a href="#">9/2016</a>  |
| L'imprenditore agricolo e gli impianti fotovoltaici                                                | <a href="#">8/2016</a>  |
| I reati tributari                                                                                  | <a href="#">7/2016</a>  |
| IMU e TASI: il versamento della prima rata per il 2016                                             | <a href="#">6/2016</a>  |
| Credito IVA: compensazione o rimborso                                                              | <a href="#">5/2016</a>  |
| Quale tasso di interesse?                                                                          | <a href="#">4/2016</a>  |
| Aliquote IVA sugli immobili non destinati ad abitazioni e su abitazioni diverse dalla "prima casa" | <a href="#">3/2016</a>  |
| Aliquote IVA e "1ª casa": 4, 10 o 22%                                                              | <a href="#">2/2016</a>  |
| Iva recupero edilizio                                                                              | <a href="#">1/2016</a>  |
| <b>Anno 2015</b>                                                                                   |                         |
| Saldo IMU – Tasi 2015                                                                              | <a href="#">10/2015</a> |
| Rimborso IVA prioritario e split payment                                                           | <a href="#">09/2015</a> |
| Nuovi reverse charge: casi pratici e ricorrenti                                                    | <a href="#">08/2015</a> |
| Reverse Charge: la norma e la circolare                                                            | <a href="#">07/2015</a> |
| Studi di settore: esclusioni e non applicazione                                                    | <a href="#">06/2015</a> |
| I codici di esclusione delle società di comodo                                                     | <a href="#">05/2015</a> |
| La fiscalità dell'agricoltore individuale                                                          | <a href="#">04/2015</a> |
| Il nuovo ravvedimento operoso dal 01/01/2015                                                       | <a href="#">03/2015</a> |
| Nuovo regime forfetario dal 2015 – I requisiti di accesso                                          | <a href="#">02/2015</a> |
| Reverse Charge - Le novità dal 2015                                                                | <a href="#">01/2015</a> |
| <b>Anno 2014</b>                                                                                   |                         |
| IMU: alla cassa il secondo acconto                                                                 | <a href="#">16/2014</a> |
| Il ravvedimento operoso                                                                            | <a href="#">15/2014</a> |
| IMU: le novità dal 2014                                                                            | <a href="#">14/2014</a> |
| Utilizzo in compensazione dei crediti di imposta                                                   | <a href="#">13/2014</a> |
| TASI: secondo appuntamento per la prima rata 2014                                                  | <a href="#">12/2014</a> |
| FT elettronica                                                                                     | <a href="#">11/2014</a> |
| Detrazioni per recupero del patrimonio edilizio                                                    | <a href="#">10/2014</a> |
| I reati tributari                                                                                  | <a href="#">09/2014</a> |

|                                                                    |                                |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Scadenze TASI                                                      | <a href="#"><u>08/2014</u></a> |
| La compilazione dei quadri RA e RB di UNICO PF                     | <a href="#"><u>07/2014</u></a> |
| Agevolazioni ai fini IRES per le Cooperative                       | <a href="#"><u>06/2014</u></a> |
| Redditi di capitale - Attività per le quali l'aliquota non aumenta | <a href="#"><u>05/2014</u></a> |
| Passa al 26% l'aliquota per redditi di capitale                    | <a href="#"><u>04/2014</u></a> |
| Imposta di registro sui trasferimenti di immobili                  | <a href="#"><u>03/2014</u></a> |
| Compensazione del credito tributario                               | <a href="#"><u>02/2014</u></a> |
| Il trattamento fiscale degli omaggi                                | <a href="#"><u>01/2014</u></a> |
| <b>Anno 2013</b>                                                   |                                |
| L'Acconto Iva 2013                                                 | <a href="#"><u>21/2013</u></a> |
| Beni ai soci/familiari e finanziamenti                             | <a href="#"><u>20/2013</u></a> |
| Il regime fiscale di vantaggio                                     | <a href="#"><u>19/2013</u></a> |
| Cessioni di immobili: Iva - imponibilità o esenzione               | <a href="#"><u>18/2013</u></a> |
| Locazione di immobili: Iva - imponibilità o esenzione              | <a href="#"><u>17/2013</u></a> |
| Prescrizione di crediti                                            | <a href="#"><u>16/2013</u></a> |
| Reverse Charge                                                     | <a href="#"><u>15/2013</u></a> |
| Recupero del patrimonio edilizio                                   | <a href="#"><u>14/2013</u></a> |
| Locazioni abitative - regime cedolare secca                        | <a href="#"><u>13/2013</u></a> |
| Cessione prodotti agricoli - nuovi obblighi                        | <a href="#"><u>12/2013</u></a> |
| Autotrasportatori: deduzioni forfetarie                            | <a href="#"><u>11/2013</u></a> |
| Autotrasportatori conto terzi                                      | <a href="#"><u>10/2013</u></a> |
| Ravvedimento operoso                                               | <a href="#"><u>09/2013</u></a> |
| Mod. IVA TR: il rimborso o compensazione                           | <a href="#"><u>08/2013</u></a> |
| ACE – nelle società di capitali                                    | <a href="#"><u>07/2013</u></a> |
| IMU: i riflessi sulle imposte sui redditi                          | <a href="#"><u>06/2013</u></a> |
| La Responsabilità fiscale negli appalti                            | <a href="#"><u>05/2013</u></a> |
| Cessione e locazione di immobili – aspetti Iva                     | <a href="#"><u>04/2013</u></a> |
| Manutenzioni ordinarie e straordinarie                             | <a href="#"><u>03/2013</u></a> |
| Autotrasportatori: credito d'imposta                               | <a href="#"><u>02/2013</u></a> |
| Compensazione del credito Iva                                      | <a href="#"><u>01/2013</u></a> |
| S.r.l. semplificata per le persone fisiche under 35 anni           | <a href="#"><u>00/2013</u></a> |