


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"> • cessazione del rapporto di lavoro subordinato (tranne 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); • cessazione dei rapporti di lavoro per controversie inerenti contratti di agenzia, di rappresentanza commerciale o di altri rapporti di collaborazione, anche non subordinati (tranne risoluzione consensuale, recesso datoriale per giusta causa, recesso del lavoratore non per giusta causa). | |
| 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"> ✓ canoni di leasing (quota capitale/interessi), max canone e costi accessori; ✓ costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale. 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 | Soggetti che compiono 35 anni alla stipula dell'atto o di età superiore ai 35 anni |
| | Max spesa detraibile canoni leasing/oneri accessori € 8.000 | Max spesa detraibile canoni leasing/oneri accessori € 4.000 |
| | Max spesa detraibile costo di riscatto € 20.000 | Max spesa detraibile costo di riscatto € 10.000 |
| Requisiti per fruire della detrazione | <ul style="list-style-type: none"> ✓ reddito complessivo alla stipula dell'atto non maggiore di 55.000 euro (in seguito può anche essere superiore); ✓ non può essere titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa; ✓ 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. | |
| 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"> ▪ l'utilizzatore cede il contratto di leasing di immobili a destinazione abitativa di categoria diversa da A1, A8 e A9; ▪ la cessione avviene a favore di soggetti che hanno i requisiti per fruire delle agevolazioni "prima casa". | | |

MAPPA DEGLI INDICI DI FISCAL ASSIST

| | |
|--|--|
| Ordinary Assist | Norme e provvedimenti Prassi agenzie fiscali e altri enti Dottrina |
| Special Assist | Norme in dettaglio |
|  LoSaiChe | Schemi e tabelle |
| Alert | Lettera al cliente |

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

Lo sai che...

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