

10 cose da sapere per comprare casa con leasing

Inviato da Nicola Tartaglia
mercoledì 01 giugno 2016

Ecco le risposte ai dubbi più frequenti elaborate dal Mef insieme ad Assilea. La possibilità di leasing immobiliare anche alle persone fisiche è stata introdotta dalla legge di Stabilità. Ecco quali sono le risposte ai dubbi più frequenti elaborate dal Mef insieme ad Assilea.

1. Chi è il proprietario dell'immobile? Nel contratto di leasing finanziario "prima casa", la società di leasing è proprietaria dell'immobile fino a che l'utilizzatore non eserciti l'opzione finale di acquisto (riscatto). Una volta esercitata l'opzione finale di acquisto si perfeziona il trasferimento del diritto di proprietà dalla società di leasing al soggetto utilizzatore.
2. È obbligatorio esercitare l'opzione finale di acquisto (riscatto)? No. L'opzione finale di acquisto rappresenta una facoltà dell'utilizzatore il quale può anche scegliere di non esercitarla. In tal caso deve restituire l'immobile alla società di leasing.
3. In quale modo il cliente dimostra di possedere i requisiti per le detrazioni Irpef previste in caso di stipula di un leasing immobiliare abitativo? Il requisito principale richiesto per il riconoscimento delle detrazioni Irpef è che il reddito complessivo dell'utilizzatore non sia superiore a 55.000 euro su base annua; tale reddito è desunto dall'ultima dichiarazione dei redditi disponibile. Tutti i requisiti cui sono subordinati il riconoscimento e la misura delle detrazioni Irpef (reddito annuo, non titolarità dei diritti di proprietà di altri immobili abitativi, età) sono, peraltro, facilmente riscontrabili dall'Agenzia delle Entrate in sede di verifica, in quanto dati già in possesso degli Uffici finanziari o dalla stessa facilmente acquisibili.
4. Se una coppia è cointestataria di un leasing prima casa e possiede entrambi i requisiti (ciascuno un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro e un'età inferiore a 35 anni) cosa succede? Si considera il reddito complessivo per singola persona e le agevolazioni Irpef sono ridotte al 50% (salvo il caso di coniuge fiscalmente a carico). Pertanto ciascuno può detrarre il 19% del canone leasing con un limite massimo di 4.000 euro e il 19% con un limite massimo di 10.000 euro al momento del riscatto.
5. Sul contratto di leasing si deve pagare l'imposta sostitutiva come nel mutuo? No. Contrariamente al mutuo per il quale è prevista l'imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo mutuato, nel leasing non si deve pagare alcuna imposta sostitutiva.
6. Cosa succede quando il contratto di leasing è stato stipulato prima dei 35 anni ma questa età venga superata prima del 31 dicembre 2020? Nulla. Le condizioni dell'età e del reddito complessivo devono essere soddisfatte esclusivamente al momento della stipula del contratto di leasing.
7. Chi paga Imu, Tasi e Tari in caso di leasing prima casa? Imu, Tasi e Tari, a norma di legge, sono a carico dell'utilizzatore (e non del concedente proprietario) il quale se utilizza direttamente l'abitazione come propria dimora abituale, non sarà tenuto al pagamento né dell'IMU né della TASI, dal cui pagamento sono esentati gli immobili destinati ad abitazione principale dei titolari. Da tale esenzione sono escluse le abitazioni censite nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
8. Posso acquisire in leasing qualunque immobile per usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla Legge di Stabilità 2016? Sì, per quanto riguarda le detrazioni Irpef che prescindono dalle caratteristiche oggettive dell'immobile e possono pertanto riguardare anche immobili censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. No, per quanto riguarda le agevolazioni per acquisto "prima casa" (registro all'1,5%) non applicabili a immobili censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
9. Se il cliente ha più di 35 anni può acquistare l'abitazione principale con un leasing? Il leasing immobiliare abitativo può essere stipulato da qualsiasi persona fisica a prescindere dalla età, dal reddito e dalla proprietà di altri immobili abitativi; sono invece subordinate a specifici requisiti soggettivi e/o oggettivi le agevolazioni fiscali previste dalla Legge di Stabilità 2016: - le detrazioni IRPEF vengono riconosciute solo a soggetti con reddito inferiore a 55.000 euro, che non siano titolari dei diritti di proprietà su altri immobili abitativi, e in misura diversa a seconda dell'età (sopra o sotto i 35 anni); - le agevolazioni "prima casa" in tema di imposta di registro vengono riconosciute solo ad abitazioni diverse da quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e solo nel caso in cui l'utilizzatore possieda i requisiti soggettivi per accedere a tale tipo di agevolazione.
10. Cosa succede se il contratto di leasing è risolto perché il cliente non paga più i canoni di leasing? A seguito della risoluzione il concedente ha diritto alla restituzione del bene. Al tal fine può avvalersi del procedimento per convalida di sfratto previsto per le locazioni ordinarie. Ottenuto il bene il concedente dovrà procedere alla vendita o alla ricollocazione del bene a valori di mercato, attenendosi a criteri di trasparenza e pubblicità.