

Il leasing per comprare la prima casa, con super bonus per i giovani



Con il **contratto di locazione finanziaria**, la banca o l'intermediario si obbligano ad acquistare o far costruire l'immobile, su scelta e indicazione del soggetto utilizzatore, a disposizione del quale l'immobile è posto per un dato tempo e verso un corrispettivo che sarà modulato sulla base 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 ad un prezzo prestabilito.

È questa una delle **novità** inserite negli ultimi giorni nella **Stabilità 2016**, che oggi approderà in Aula a Montecitorio. L'emendamento in questione, presentato, in versione gemella, dai deputati Vignali e Petrini, è ormai già stato approvato dalla V Commissione Bilancio.

Secondo le nuove previsioni, la cui applicazione è limitata nel tempo dal 2016 a fine 2020, in caso di **risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore**, il concedente avrà diritto alla restituzione del bene e sarà tenuto a corrispondere quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene avvenute a valori di mercato, "*dedotte alcune somme*". L'eventuale differenza negativa verrà corrisposta dall'utilizzatore al concedente.

A condizione che si verificano specifici eventi, primo fra tutti la **perdita del posto di lavoro** per i dipendenti subordinati, sarà possibile chiedere la **sospensione del pagamento** dei corrispettivi periodici, ma solo una volta e per un periodo massimo complessivo **non superiore a dodici mesi**. Le

sospensioni faranno scattare la proroga automatica del contratto per il corrispondente periodo. L'intermediario, per il rilascio dell'immobile, potrà agire con il procedimento per convalida di sfratto.

Per quanto concerne il **trattamento fiscale** del contratto di leasing, l'emendamento approvato prevede la **detrazione ai fini IRPEF del 19% dei canoni e dei relativi oneri** accessori, per un importo non superiore a **4.000 euro**, e del **costo di acquisto dell'immobile** all'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a **10.000 euro**. I due tetti sono raddoppiati, a 8.000 e 20.000 euro, nel caso in cui le spese siano sostenute da **giovani di età inferiore a 35 anni**, con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all'atto della stipula del contratto, non titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa. La detrazione spetta alle medesime condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi sui mutui contratti per l'abitazione principale.

L'**imposta di registro** verrà applicata in misura proporzionale alle cessioni, da parte degli utilizzatori, dei contratti di locazione finanziaria, ancorché assoggettati a IVA. Sulle cessioni di leasing relative a **immobili "non di lusso"** verrà scontata l'aliquota dell'**1,5%** quando sussistono le condizioni per l'agevolazione cd. "**prima casa**": sia nel caso di trasferimento da parte degli utilizzatori nei confronti di soggetti per i quali ricorrono le menzionate condizioni (anziché il 4% come previsto per le cessioni di leasing di beni strumentali), sia nel caso di atti di trasferimento, nei confronti di banche ed intermediari che esercitano attività di leasing finanziario, di abitazioni non "di lusso", acquisite in locazione finanziaria alle condizioni "prima casa". Al di fuori delle descritte ipotesi, l'aliquota sarà pari al **9%**.

FONTE: <http://fiscopiu.it>