

# Leasing Immobiliare Abitativo lo conosci davvero?

Documento accessibile a ipovedenti e non vedenti\*

Le dieci cose da sapere sul leasing immobiliare abitativo



Documento sviluppato con le 12 Associazioni dei Consumatori partner del Programma Noi&UniCredit



\*accessibile su lettori con lingua italiana conformi agli standard PDF/UA



## 1. CHE COS'È IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO?

È un contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale, ossia una particolare forma di leasing immobiliare introdotto dalla legge di Stabilità 2016. Prevede che il **concedente** (banca o intermediario finanziario) si obblighi a mettere a disposizione di un **utilizzatore** (persona fisica) un immobile acquistato o costruito secondo le indicazioni di quest'ultimo per un determinato periodo di tempo, a fronte del pagamento di **canoni** periodici e della facoltà di acquistare il bene alla scadenza del contratto a un prezzo predeterminato (cd. prezzo di **riscatto**). La legge espressamente prevede che l'utilizzatore si assuma tutti i rischi relativi all'immobile, anche quelli di perimento.



### ALERT

Questa forma di leasing vale solo per gli utilizzatori **persone fisiche** che destinino l'immobile da acquistare o costruire a propria **abitazione principale** vale a dire **“quella nella quale la persona fisica che la possiede o i suoi familiari dimorano abitualmente”**.

## 2. CHI È IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE?

**La proprietà dell'immobile è del concedente.** L'utilizzatore, infatti, diventa proprietario dell'immobile **alla scadenza** naturale del contratto, qualora decida di procedere all'acquisto pagando al concedente il prezzo indicato in contratto per l'esercizio del riscatto finale.



### ALERT

Dal momento della consegna l'utilizzatore, benché non proprietario né titolare di alcun diritto reale sull'immobile, **assume tutti i rischi per i danni subiti dall'immobile** (anche di perimento) **o causati a terzi**. Per questo motivo viene di norma previsto l'obbligo di stipulare un'apposita polizza assicurativa.

## 3. COSA VALUTA LA BANCA O L'INTERMEDIARIO FINANZIARIO PER CONCEDERE IL LEASING?

Valuta sia le **capacità economiche, finanziarie e patrimoniali** del cliente, ed in particolare il rapporto tra reddito e rata affinché la rata del leasing sia sostenibile nel tempo, sia il **valore dell'immobile** oggetto della richiesta di leasing.



### ALERT

Per poter usufruire delle agevolazioni fiscali e tutele previste dalla legge di stabilità 2016 è necessario che nel contratto sia esplicitata l'intenzione dell'utilizzatore di adibire l'immobile messo a disposizione dal concedente ad abitazione principale.

## 4. A CHI SPETTANO LE SPESE DI ORDINARIA MANUTENZIONE E LE RIPARAZIONI STRAORDINARIE?

Anche se l'**utilizzatore** non diviene proprietario del bene fino a quando non abbia pagato il prezzo di riscatto **deve** comunque **rispettare tutti i doveri condominiali tipici del proprietario**. Deve quindi far fronte alle spese di ordinaria manutenzione, alle riparazioni straordinarie e agli oneri condominiali sia per gli interventi di ordinaria che di straordinaria manutenzione. L'utilizzatore avrà il diritto di partecipazione e di voto in tutte le assemblee che prevedono decisioni su questioni attinenti le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e le modalità di gestione del servizio di riscaldamento e condizionamento.



### ALERT

In linea teorica IMU, TASI e TARI sarebbero a carico dell'utilizzatore. In considerazione dell'esenzione prevista per gli immobili destinati ad abitazione principale dei titolari, l'utilizzatore, non sarà tenuto al pagamento né dell'IMU né della TASI. Da tale esenzione sono escluse le abitazioni censite nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. In caso di reintroduzione della TASI potrebbero esserci effetti diversi.

## 5. QUAL È IL REGIME FISCALE PREVISTO PER IL LEASING ABITATIVO?

Sono previste agevolazioni ai fini delle **imposte sui redditi delle persone fisiche** (IRPEF) per chi stipula questo tipo di contratto, purché adibisca effettivamente l'immobile ad **abitazione principale entro un anno dalla consegna** e possieda i seguenti requisiti:

- abbia conseguito un **reddito complessivo non superiore a 55.000 euro**,
- **non sia titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa**.

L'età dell'utilizzatore è determinante ai fini delle agevolazioni.

**Al di sotto dei 35 anni di età è possibile fruire di una detrazione pari al 19%:**

- delle spese sostenute relative ai **canoni di leasing**, nonché ai relativi **oneri accessori** (o commissioni per servizi accessori quali ad es. invio di copie di documenti, variazione banca di appoggio, etc.) per un importo non superiore a **8.000 euro annui**,
- del **prezzo di "riscatto"** a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo **non superiore a 20.000 euro**.

**L'importo massimo della detrazione si riduce del 50% per chi ha superato i 35 anni di età.**

Per ciò che attiene all'**imposta di registro** è stabilito che le cessioni, da parte degli utilizzatori, dei contratti di locazione finanziaria aventi a oggetto immobili abitativi siano soggette all'imposta proporzionale di registro anche se assoggettate ad IVA. L'imposta si applica con l'aliquota dell'**1,5%** per le cessioni effettuate nei confronti di **soggetti per i quali ricorrono le condizioni per l'applicazione delle agevolazioni prima casa, del 9% negli altri casi**. È stata inoltre disposta l'applicazione dell'aliquota agevolata dell'**1,5%** agli atti che trasferiscono la proprietà alle banche e agli intermediari finanziari delle **case di abitazione, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9**, acquisite in locazione finanziaria e destinate ad essere adibite ad abitazione principale dagli utilizzatori.



### ALERT

Le detrazioni **IRPEF** spettano per qualsiasi tipo di abitazione, anche se appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e sono previste dal legislatore per i contratti stipulati dall'**1.1.2016 sino al 31.12.2020**. Anche le disposizioni in materia di **imposta di registro** si applicano nel periodo **compreso tra l'1.1.2016 e il 31.12.2020**.

## 6. È POSSIBILE SOSPENDERE IL PAGAMENTO DEI CANONI?

L'utilizzatore può chiedere la sospensione del pagamento dei canoni periodici in caso di:

- **cessazione del rapporto di lavoro subordinato**, ad eccezione delle seguenti ipotesi:
  - risoluzione consensuale,
  - risoluzione 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 di agenzia, di rappresentanza commerciale o di altri rapporti di collaborazione** ad eccezione delle seguenti ipotesi:
  - risoluzione consensuale,
  - recesso datoriale per giusta causa,
  - recesso del lavoratore non per giusta causa.

Al termine della sospensione, il pagamento dei canoni riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti.



### ALERT

La sospensione:

- potrà essere chiesta per **una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a dodici mesi**
- **non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria** e avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.

La durata del contratto sarà prorogata di un periodo uguale a quella della sospensione.

Durante il periodo di sospensione non matureranno interessi sul debito residuo.

## 7. COSA ACCADE IN CASO DI INADEMPIMENTO?

In caso di risoluzione del contratto di leasing immobiliare per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto alla **restituzione del bene** e può quindi avvalersi del procedimento per convalida di **sfratto**. Una volta venduto/ricollocato il bene il concedente dovrà restituire all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita/ricollocazione del bene al netto di:

- somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione
- i canoni a scadere attualizzati
- prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto.



### ALERT

L'eventuale differenza negativa tra quanto ricavato dalla vendita/ricollocazione e le somme dovute dall'utilizzatore al concedente dovrà essere corrisposta dall'utilizzatore. Proprio per questo il concedente dovrà procedere alla vendita/ricollocazione dell'immobile attenendosi a criteri di **trasparenza e pubblicità** nei confronti dell'utilizzatore e adottare procedure di vendita che garantiscano il miglior risultato possibile.

## 8. COSA SUCCEDDE SE L'UTILIZZATORE DEVE TRASFERIRSI IN UN'ALTRA CITTÀ?

Nel caso in cui l'utilizzatore debba trasferirsi in un'altra città o cambiare casa potrà procedere al **riscatto anticipato e cedere successivamente l'immobile** o **cedere** direttamente il **contratto di leasing**.



### ALERT

Nel caso di cessione del contratto di leasing è necessario avere il previo **consenso del concedente** che deve essere messo in grado di verificare la capacità di rimborso del soggetto che subentra.

## 9. È POSSIBILE RISCATTARE ANTICIPATAMENTE IL BENE PRESO IN LEASING?

L'Utilizzatore può esercitare anche in anticipo la facoltà di acquisto dell'immobile rispetto alla scadenza naturale, facendone espressa richiesta.



### ALERT

Il riscatto anticipato **non prevede l'addebito di alcuna penale, compenso o onere aggiuntivo**.

## 10. CHE COSA ACCADE SE AL TERMINE DEL CONTRATTO L'UTILIZZATORE DECIDE DI NON RISCATTARE IL BENE?

Il riscatto dell'immobile è una **facoltà** per l'utilizzatore quindi alla scadenza del contratto potrà decidere di non esercitarla restituendo l'immobile al concedente.



### ALERT

In alternativa l'utilizzatore potrà avanzare richiesta di **proroga della durata** del contratto.