

SCM^{spa}

SOLUTIONS CAPITAL MANAGEMENT
società d'intermediazione mobiliare

NEWSLETTER
"TRA FISCALITÀ E FINANZA"

**"Alternative alla compravendita immobiliare:
Leasing immobiliare abitativo e *rent to buy*"**

A cura di

Loconte & Partners
Studio Legale e Tributario

2 Dicembre 2016

Alternative alla compravendita immobiliare: Leasing immobiliare abitativo e rent to buy

Sebbene la compravendita continui a rappresentare la forma più utilizzata per l'acquisto della proprietà immobiliare, col passare del tempo, si sono fatti sempre più strada metodologie alternative come il *leasing* immobiliare abitativo ed il *rent to buy*.

La prima fattispecie consiste in un contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto un immobile da adibire ad abitazione principale.

Tipicamente le fasi che caratterizzano questa tipologia di contratto sono le seguenti:

1. la società di *leasing* si obbliga ad acquistare o a far costruire la casa su scelta e secondo le indicazioni del cliente (utilizzatore), che pattuisce il prezzo d'acquisto con il venditore;
2. la società di *leasing* mette a disposizione l'immobile di sua proprietà per un dato periodo di tempo a fronte del pagamento da parte del Cliente (Utilizzatore) di un canone periodico concordato (mensile, trimestrale, semestrale);
3. alla scadenza del contratto, il cliente ha facoltà di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito (riscatto), ovvero di lasciare il bene alla società di *leasing*.

Più dettagliatamente parti di tale contratto sono Concedente (Società di *leasing*) e Utilizzatore (Cliente).

Il primo può esser rappresentato unicamente da una banca o un intermediario finanziario, autorizzato e vigilato dalla Banca d'Italia, iscritto all'albo di cui all'articolo 106 del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia e quindi un operatore professionale abilitato all'esercizio dell'attività di *leasing*. L'Utilizzatore, invece, si configura obbligatoriamente in una persona fisica che intenda destinare l'immobile quale propria abitazione principale e che consegua un reddito annuo inferiore ad Euro 55.000.

Oggetto del contratto può essere:

- un fabbricato ad uso abitativo già completato e dichiarato agibile;
- un terreno sul quale costruire il fabbricato ad uso abitativo oggetto del contratto di *leasing*;
- un fabbricato ad uso abitativo in corso di costruzione e da completare ovvero un fabbricato abitativo da ristrutturare.

I vantaggi fiscali previsti dalla norma in commento valgono solamente per i contratti di *leasing* stipulati sino al 31 dicembre 2020 e consistono in:

1. una detrazione pari al 19% del canone di locazione;
2. una detrazione pari al 19% sul valore corrisposto per il riscatto.

Nel caso in cui il Cliente (Utilizzatore) sia *under 35* questi potrà detrarre fino ad un massimo di € 8.000 annui per i canoni di locazione ed € 20.000 per la maxi rata finale; a tal proposito occorre evidenziare come l'età venga presa in considerazione solamente al momento della stipula. Tali importi si dimezzano per il cliente *over 35*.

3. Imposta di registro da pagarsi al momento dell'atto nella misura dell'1,5%.

Alternative alla compravendita immobiliare: Leasing immobiliare abitativo e rent to buy

Le agevolazioni sull'acquisto prima casa sono, invece, pari al 2%. Tuttavia, nel caso di *leasing* abitativo non sarà possibile utilizzare il prezzo-valore.

4. Iva al 4% invece del 10% (ovviamente nei casi in cui l'atto vada ad IVA);
5. estensione delle agevolazioni anche per gli immobili accatastati come A/1, A/8 ed A/9.

Alternativamente alla compravendita ed al *leasing* immobiliare abitativo troviamo la recente introduzione del *rent to buy*, introdotto col fine di superare le difficoltà congiunturali in cui si trova il mercato immobiliare domestico, causate principalmente dalla mancanza di liquidità e dalla difficoltà, per i potenziali acquirenti, di accedere al credito bancario. Tale struttura negoziale, introdotta nel nostro ordinamento dal Decreto Sblocca Italia, si estrinseca in un contratto in forza del quale il proprietario consegna fin da subito l'immobile al conduttore e futuro acquirente, il quale si impegna a pagare un canone; dopo un periodo di tempo fissato nello stesso contratto il conduttore può decidere di acquistare il bene, detraendo dal prezzo una parte dei canoni già pagati.

A differenza della prima struttura negoziale esaminata il *rent to buy* può essere stipulato per qualsiasi tipo di immobile: ad uso residenziale, commerciale, produttivo e anche per immobili in costruzione.

Opportuno evidenziare come questa specifica disciplina preveda che il conduttore abbia la facoltà di acquistare il bene, ma non l'obbligo.

Il contratto di *rent to buy* può essere trascritto nei Registri Immobiliari, assicurando al futuro acquirente una piena tutela, fino al momento dell'eventuale acquisto e per un periodo massimo di dieci anni; infatti tale trascrizione produce l'effetto c.d. prenotativo, facendo in modo che al conduttore non possano essere opposte successive vendite, pignoramenti o iscrizioni di ipoteche.

Il trattamento fiscale di tale contratto è stato oggetto di esame della Circolare n. 4/E del 19.2.2 015. Secondo l'Amministrazione finanziaria detto contratto deve essere trattato in maniera differente a seconda che ci si riferisca alla parte relativa al godimento dell'immobile ovvero a quella volta a regolare il trasferimento.

Con riferimento alla parte volta a regolare il godimento sarebbe opportuno operare una assimilazione alla locazione dell'immobile e, pertanto, per la quota parte di canone imputata al godimento dell'immobile trovano applicazione le disposizioni fiscali in materia di locazione.

Per quanto riguarda, invece, la quota parte di canone imputata a corrispettivo del trasferimento, deve operare una assimilazione agli acconti prezzo della successiva vendita dell'immobile.

Infine, nel caso di esercizio del diritto di acquisto dell'immobile trova applicazione la normativa propria dei trasferimenti immobiliari.

Alternative alla compravendita immobiliare: Leasing immobiliare abitativo e rent to buy

ALCUNE DIFFERENZE RIASSUNTIVE		
	RENT TO BUY	LEASING ABITATIVO
OGGETTO	Qualsiasi tipologia di immobile	Solo fabbricati ad uso di abitazione principale.
SOGGETTI	Chiunque	Persone fisiche con reddito < € 55.000
TITOLARE IMMOBILE	Venditore	Banca/Società leasing
NATURA CANONI	Doppia componente:(corrispettivo e canone di locazione.	Unica componente

Voluntary Disclosure Bis ai nastri di partenza

La *Voluntary Disclosure bis* è stata pubblicata nel Decreto Legge n. 193/2016.

Le agevolazioni fiscali per la regolarizzazione dei capitali sommersi detenuti nei Paesi *Black List* si applicano, oltre che ai Paesi che ne hanno già beneficiato nel corso della prima edizione (Svizzera, Principato di Monaco e Liechtenstein), anche a tutti quei Paesi che nel frattempo hanno stipulato con l'Italia dei *Tax Information Exchange Agreement* ovvero accordi sullo scambio di informazioni secondo i criteri previsti dall'art. 26 O.C.S.E.

Tra questi rientrano, a mero titolo esemplificativo, Isole Cayman, Isole Cook, Guernsey, Gibilterra, Isola di Man e Stato di Jersey.

Tra le agevolazioni più importanti si evidenziano il mancato raddoppio dei termini per l'accertamento ed il mancato raddoppio delle sanzioni previste nei casi di omessa e/o infedele dichiarazione.

Non sono state apportate rilevanti novità nella fase di instaurazione della procedura da parte del Contribuente, che avrà sempre l'onere di raccogliere tutta la documentazione e di effettuare i calcoli delle imposte e sanzioni da corrispondere.

La differenza notevole è relativa al pagamento delle imposte, che non avverrà più sulla base di una (ri)liquidazione da parte dell'Amministrazione finanziaria, bensì in autoliquidazione.

Per poter sfruttare al meglio tutte le agevolazioni fiscali e penali previste dalla normativa sulla *Voluntary Disclosure bis* e per avere certezza che la pratica venga seguita in maniera regolare occorrerà rivolgersi a professionisti del settore, che abbiano già avuto modo di rodarsi e perfezionarsi con la prima edizione.

Il contratto di convivenza di fatto

Il Legislatore ha recentemente introdotto nell'ordinamento italiano una disciplina per la convivenza di fatto, intesa quale unione di due individui, anche dello stesso sesso, non fondata sul matrimonio, ma caratterizzata da tendenziale stabilità, comunanza di vita e interessi e reciproca assistenza morale e materiale, dalla quale scaturiscono per i conviventi taluni diritti e poteri in passato prerogativa dei soli coniugi.

Tra i numerosi "nuovi" diritti, di varia natura, che la novella attribuisce ai conviventi di fatto, particolarmente rilevanti appaiono quelli di natura patrimoniale.

Fra essi preme menzionare:

- i. in ipotesi di decesso di un convivente, il diritto del superstite di abitare nella casa di comune residenza di proprietà del primo per un periodo variabile in funzione della durata della convivenza, comunque compreso tra i due e i cinque anni dal decesso del proprietario;
- ii. in ipotesi di morte del conduttore o di suo recesso dal contratto di locazione della casa di comune residenza, il diritto del convivente di subentrargli nel contratto;
- iii. il diritto di un convivente di percepire una frazione degli utili dell'impresa familiare del compagno in cui presti stabilmente la propria opera;
- iv. il diritto *iure proprio* al risarcimento del danno in ipotesi di decesso del compagno derivante da fatto illecito;
- v. il diritto agli alimenti in caso di cessazione della convivenza, laddove il convivente debole versi in stato di bisogno e non sia in grado di provvedere autonomamente al proprio mantenimento.

Ulteriori diritti possono essere utilmente disciplinati in via programmatica, ricorrendo alla stipulazione di un apposito contratto, detto "di convivenza", necessariamente redatto in forma scritta con atto pubblico o scrittura privata autenticata da un notaio o avvocato.

Il contratto di convivenza può, *inter alia*, disciplinare le modalità di contribuzione alle necessità della vita in comune avendo riguardo delle sostanze e delle capacità di lavoro di ciascuno.

Tale tipologia contrattuale si presta in particolar modo a disciplinare i criteri di attribuzione della proprietà dei beni acquistati nel corso della convivenza (potendo le parti anche optare per il regime patrimoniale della comunione dei beni), nonché aspetti della convivenza non direttamente di natura patrimoniale ma con potenziali riflessi anche in tale ambito, quali la designazione reciproca ad amministratore di sostegno in vista di una futura possibile infermità fisica e/o psichica.

Il contratto di convivenza di fatto

Il contratto di convivenza può risultare utile anche a regolare l'eventuale fase "patologica" del rapporto, definendo le modalità di liquidazione dei vicendevoli rapporti patrimoniali in caso di cessazione della convivenza.

Difatti, le parti possono disciplinare anticipatamente le modalità con cui gestiranno i beni comuni al verificarsi di tale evento, ad es. prevedendo la loro assegnazione all'uno piuttosto che all'altro (anche in cambio di un determinato controvalore), ovvero la dismissione in favore di terzi, al fine di ottenere liquidità da suddividere *pro quota*.

E' altresì possibile prevedere che il recesso sia totalmente libero ovvero subordinato al verificarsi di eventi o condizioni, gratuito o subordinato al pagamento, all'altra parte, di un corrispettivo.

Sono ritenute ammissibili clausole volte alla regolamentazione dei rapporti patrimoniali inerenti il mantenimento e l'istruzione degli eventuali figli della coppia (sempre modificabili / revocabili nell'interesse di questi ultimi), ma non clausole volte a disciplinare i rapporti successori, in relazione ai quali la convivenza di fatto rimane irrilevante.



SOLUTIONS CAPITAL MANAGEMENT
società d'intermediazione mobiliare

SCM Sim - Solutions Capital Management SIM S.p.A.

Via Maurizio Gonzaga 3, Milano - Italia 20123

Tel: +39 02 00 63 33 00

area_commerciale@scmsim.it

www.scmsim.it

Il presente dossier (la 'Presentazione') è stato redatto da SOLUTIONS CAPITAL MANAGEMENT SIM S.p.A. (la 'Società'). La Presentazione è divulgata dalla Società a solo scopo informativo ed ha ad oggetto la Società e le attività da essa svolte, mentre non intende in alcun modo costituire sollecitazione al pubblico risparmio o promuovere alcuna forma di investimento o commercio; né promuovere o collocare servizi di investimento o accessori, strumenti finanziari, valori mobiliari o prodotti/servizi bancari, finanziari o assicurativi. In particolare, la Presentazione non costituisce parte integrante e non può in alcun modo essere considerata come offerta di sottoscrizione o come sollecitazione all'investimento o alla sottoscrizione di strumenti finanziari.

Detta Presentazione, inoltre, non costituisce una consulenza in materia di investimenti in strumenti finanziari. Al riguardo, la Società non formula alcun parere, opinione o giudizio in merito all'opportunità di acquistare o sottoscrivere strumenti finanziari per il potenziale investitore.

La Società non è responsabile degli effetti derivanti dall'utilizzo della Presentazione.

Le informazioni rese disponibili attraverso la Presentazione non devono essere intese come una raccomandazione o un invito della Società a compiere una particolare transazione, o come suggerimento apporre in essere una determinata operazione. Ciascun investitore dovrà formarsi un proprio autonomo convincimento in merito all'opportunità di effettuare investimenti e, a tale scopo, non dovrà basarsi, prioritariamente o esclusivamente, su detta Presentazione, bensì dovrà consultare anche altre fonti.

Ove siate interessati ad approfondire la conoscenza della Società, vi raccomandiamo di rivolgervi alla stessa. Nel caso siate interessati a conoscere i servizi finanziari offerti dalla Società, vi preghiamo di darne notizia alla stessa che vi fornirà le informazioni appropriate e vi sottoporrà la documentazione, anche contrattuale, necessaria.

La Società fa inoltre in modo che le informazioni contenute nella Presentazione rispondano, nella maggiore misura possibile, ai requisiti di attendibilità, correttezza, accuratezza e attualità. La Società, peraltro, è sollevata da ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze nel contenuto di tali informazioni per cause non imputabili alla stessa.

Non è consentito riprodurre, elaborare, pubblicare, immettere in rete, trasmettere o distribuire in alcun modo, neppure parzialmente, la Presentazione, in forma sia analogica che digitale. Sono in particolare vietate la stampa, fotocopiatura, riproduzione o elaborazione in qualsiasi forma dei materiali nonché la cessione dei materiali stampati, fotocopiati, riprodotti o elaborati, anche ove essa avvenga a titolo gratuito o al prezzo del costo di tali operazioni. Ogni uso non conforme alle condizioni sopra indicate sarà perseguito nei termini di legge.

Via Maurizio Gonzaga 3 - 20123 Milano Phone +39 02 00633300 Fax +39 02 00633399 Pec scmsim@legalmail.it www.scmsim.it

Capitale Sociale deliberato € 2.077.714,00, versato e sottoscritto € 1.909.880,00. P.Iva 06548800967 REA MI 1899233

Iscritta all'Albo dei Gruppi di SIM Iscritta all'Albo delle SIM al n. 272 con delibera Consob n. 17202 del 02/03/2010

Iscritta al RUI al n. D-000416928 Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia