



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2017
N.RF105
INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 6

OGGETTO	REDDITI PF - ABITAZIONE PRINCIPALE IN LEASING - DETRAZIONE
RIFERIMENTI	L. 208/2015, CM 26/E/2016
CIRCOLARE DEL	08/06/2017

LA COMPILAZIONE DEL RIGO RP14 DEL MODELLO REDDITI PF 2017

Il **Modello Redditi PF 2017** accoglie nel quadro **RP. Sezione I, il nuovo rigo RP14:**

- nel quale indicare la detrazione IRPEF i canoni di locazione e il prezzo di riscatto per immobili da adibire ad abitazione principale acquistati tramite contratti di leasing.

La modifica del modello dichiarativo si è resa necessaria dopo la previsione, da parte dei co. 76 a 84 della Legge di Stabilità 2016, di una nuova disciplina fiscale e legale sulla locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale.

Ne presente intervento di analizza:

- la disciplina della nuova agevolazione, alla luce dei chiarimenti forniti dalla CM 26/E/2016
- le modalità di compilazione del nuovo rigo RP14.

I commi da 76 a 84 della Legge di Stabilità 2016 (l. 208/2015) hanno previsto una nuova disciplina fiscale e legale sulla locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale.

LEASING DI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO

L' art. 1 c. 76 della legge di stabilità 2016 stabilisce che con il contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale:

concedenti (banca/int. fin.)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ si obbliga ad acquistare/far costruire l'immobile, secondo le istruzioni dell'utilizzatore ▪ mette a disposizione dell'utilizzatore l'immobile acquistato o fatto costruire
utilizzatore	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ha a disposizione l'immobile per un certo periodo di tempo ▪ versa un corrispettivo al concedente (calcolato tenendo conto del prezzo d'acquisto o di costruzione dell'immobile e della durata del contratto). ▪ ha il diritto di esercitare l'opzione di acquisto della proprietà del bene al prezzo pattuito al momento della conclusione del contratto.

L'**utilizzatore** si assume **tutti i "rischi"**, anche di perimento dell'immobile.

DETRAZIONE PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA CON LEASING

Modificando l'art.15 del TUIR, la legge di stabilità 2016 (art.1, c.82 L. 208/2015) ha introdotto una **nuova detrazione** per coloro che **acquistano l'abitazione principale attraverso un contratto di leasing**.

In particolare, viene agevolato lo strumento del leasing immobiliare per chi compra la prima casa, con vantaggi maggiori per i giovani di under 35.

SPESE DETRAIBILI

La nuova agevolazione consiste nella possibilità di detrarre dall'IRPEF lorda il 19%:

- ✓ dei canoni e relativi oneri accessori (compreso il maxi canone);
- ✓ del prezzo di riscatto.

ETA' INFERIORE A 35 ANNI	ETA' SUPERIORE A 35 ANNI
Detrazione del 19%	
i canoni ed i relativi oneri accessori, per un importo non superiore a € 8.000	i canoni ed i relativi oneri accessori, per un importo non superiore a € 4.000
il costo di acquisto dell'immobile riscattato, per un importo non superiore a € 20.000 , ove le spese siano sostenute da giovani di età inferiore a 35 anni: <ul style="list-style-type: none"> ✓ con un reddito complessivo non superiore a € 55.000 all'atto della stipula del contratto ✓ non titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa. 	il costo di acquisto dell'immobile riscattato, per un importo non superiore a € 10.000 , ove le spese siano sostenute da giovani di età superiore a 35 anni: <ul style="list-style-type: none"> ✓ con un reddito complessivo non superiore ad € 55.000 all'atto della stipula del contratto ✓ non titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

CONDIZIONI RICHIESTE DALL'ART. 15, COMMA 1, LETT.) B

- in caso di **contitolarità del contratto di leasing** il limite di € 8.000/4.000 relativo ai canoni di locazione e il limite di € 20.000/10.000 relativo al prezzo di riscatto è riferito all'ammontare complessivo dei canoni, oneri accessori, quote di rivalutazione e del prezzo di riscatto sostenuti
- se il contratto di leasing è **intestato ad entrambi i coniugi**, ciascuno di essi può fruire della **detrazione unicamente per la propria quota di canone di locazione e di prezzo di riscatto**; in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambi i canoni di locazione e i prezzi di riscatto
- la **detrazione spetta non oltre il periodo di imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale**: non si tiene conto, altresì, delle variazioni dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata;



Nota: la detrazione degli interessi passivi (dei canoni e del costo finale di riscatto) spetta al contribuente acquirente ed intestatario del contratto di mutuo, anche nel caso in cui l'immobile sia adibito ad abitazione principale di un familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado).

Non è richiesto che nell'immobile dimori abitualmente il proprietario in prima persona. Secondo la norma, è possibile la detrazione degli interessi passivi relativi ad un mutuo ipotecario (ovvero dei canoni e del costo finale del riscatto relativi al contratto di leasing) per l'acquisto dell'abitazione principale senza necessità che l'intestatario stabilisca mai la propria dimora in quell'immobile.

Per **abitazione principale** si intende quella nella quale il **contribuente o i suoi familiari** dimorano abitualmente e trasferiscono la residenza anagrafica.

Nella **CM 27/E/2016** sono stati individuati alcuni oneri accessori "detraibili":

ONERI ACCESSORI	
DETRAIBILI	NON DETRAIBILI
<ul style="list-style-type: none"> ✓ costi di stipula del contratto ✓ costi di intermediazione sostenuti dal concedente il finanziamento per l'individuazione/reperimento dell'immobile richiesto dalla parte conduttrice ribaltati sulla stessa. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ oneri sostenuti per la stipula di contratti di assicurazione sugli immobili

CONDIZIONI

Per fruire dell'agevolazione è necessario che l'unità immobiliari:

- ➔ sia adibita ad abitazione principale entro 1 anno dalla consegna;
- ➔ il soggetto interessato, all'atto della stipula del contratto:
 - ✓ abbia un reddito complessivo non superiore a € 55.000;
 - ✓ non sia titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

REQUISITI		
sia adibita ad abitazione principale entro 1 anno dalla consegna	reddito complessivo non superiore a € 55.000 e età	non sia titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa
CHIARIMENTI		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ qualora l'immobile agevolabile sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia la detrazione spetta a decorrere <u>dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale</u>, e comunque entro 2 anni dalla consegna; ▪ in caso di contratto di leasing relativo ad una unità immobiliare locata, la detrazione spetta a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - entro 3 mesi dalla consegna dell'immobile sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza/di sfratto per finita locazione e - entro 1 anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale. 	<p>I requisiti in questione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sono richiesti all'atto della stipula del contratto di leasing ▪ il successivo superamento di uno di detti limiti non comporta la perdita del diritto alla detrazione (CM 27/E/2016 e Notariato Studio n. 4-2016/T). 	<p>Il requisito della non titolarità del diritto di proprietà su immobili abitativi quale causa ostativa alla fruizione dell'agevolazione prescinde dal luogo di ubicazione dell'immobile (Notariato Studio 4-2016/T)</p>

DECORRENZA

I contribuenti che intendono fruire delle agevolazioni fiscali per il leasing immobiliare della prima casa devono stipulare il relativo contratto:

- ➔ nel periodo compreso tra il **1/01/2016** e il **31/12/2020**.

Rispettando questa condizione, le detrazioni potranno continuare ad essere fatte valere anche per gli anni successivi al 2020. Viceversa il beneficio non potrà essere applicato qualora la stipula del contratto di locazione dovesse essere effettuata oltre tale periodo.

DOCUMENTAZIONE

Ai fini del riconoscimento della detrazione in esame è necessario conservare:

- ➔ copia del contratto di leasing dal quale risulti che lo stesso è stato stipulato per l'acquisto costruzione dell'abitazione principale;
- ➔ quietanze di pagamento dei canoni di leasing/oneri accessori/quote di rivalutazione;
- ➔ copia dell'atto di compravendita dell'immobile/oneri correlati (ad esempio, spese relative al contratto di compravendita redatto dal notaio) in caso di riscatto.

Il contribuente deve inoltre attestare l'utilizzo (impegno ad utilizzare entro i termini previsti) dell'immobile quale abitazione principale, tramite risultanze dei registri anagrafici o autocertificazione

IMPOSTE INDIRETTE

La legge di stabilità 2016 (art. 1 co. 83 e 84, L. 208/2015) nel modificare il DPR 131/86 (Testo Unico dell'imposta di registro), interviene anche sul trattamento impositivo indiretto:

- **dell'atto di acquisto** (società di leasing) dell'abitazione principale da concedere in leasing
- della **cessione del contratto di leasing** immobiliare avente ad oggetto un immobile abitativo.

IMPOSTE INDIRETTE – ACQUISTO DELL'IMMOBILE DA CONCEDERE IN LEASING

FABBRICATI	soggetti	REGIME IVA	REGISTRO	IPO-CATASTALI
ABITATIVI	Impresa di costruzione/ristrutt. che ha ultimato l'intervento da non oltre 5 anni	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 22% immobili lusso ▪ 10% altre abitazioni 	€ 200	€ 200 + € 200
	Impresa di costruzione o ristrutturazione che ha ultimato l'intervento da oltre 5 anni	esente in assenza di opzione Iva	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1,5% (se 1° casa pe utilizzatore) ▪ 9% in altri casi 	€ 50 + € 50
		Imponibile (10%) per opzione	€ 200	€ 200 + € 200
	Soggetti IVA diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione	Esente (art. 10 n. 8-bis del DPR 633/72)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1,5% (se 1° casa pe utilizzatore) ▪ 9% in altri casi 	€ 50 + € 50
	Privato	Fuori campo		

CESSIONE DEL CONTRATTO DI LEASING

Nuove aliquote: dal 2016, la cessione del contratto di leasing avente ad oggetto immobili abitativi è soggetta all'imposta di registro nelle seguenti misure (art. 8-bis Tar. Parte I, all. DPR 131/86):

Aliquota	Casistica
1,5%	contratto di leasing ceduto dall'utilizzatore: <ul style="list-style-type: none"> ▪ a soggetti per i quali ricorrono le condizioni di "prima casa" ▪ che abbia ad oggetto un immobile abitativo (categoria catastale diversa da A/1, A/8 o A/9)
9%	se il contratto di leasing ceduto dall'utilizzatore e avente ad oggetto un immobile abitativo (anche da costruire e ancorché assoggettato ad IVA), non soddisfa le condizioni per l'applicazione della suddetta aliquota dell'1,5%.



BASE IMPONIBILE: la base imponibile è costituita dal “corrispettivo pattuito per la cessione aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto”.

COMPILAZIONE REDDITI PF 2017

Al fine di fruire della detrazione è necessario compilare il nuovo rigo RP14 presente nella Sezione I del quadro RP del mod. REDDITI 2017 PF.

Nel **nuovo rigo RP14** si deve indicare:

colonna 1	la data di stipula del contratto di locazione finanziaria dell’immobile da adibire ad abitazione principale
colonna 2	il numero di anno per cui si fruisce dell’agevolazione. Per il periodo d’imposta 2016 si deve indicare 1
colonna 3	l’ammontare dei canoni di leasing corrisposti nel 2016
colonna 4	l’importo del prezzo di riscatto pagato nel 2016 per acquistare la proprietà dell’immobile da adibire ad abitazione principale oggetto del contratto di locazione finanziaria

Il sig. Verdi, che **deve compiere 33 anni** e dichiara un **reddito complessivo di € 32.000 nel 2016**, ha stipulato in data 1/07/2016 un contratto di leasing immobiliare per un’unità da adibire ad abitazione principale:

DATI DEL CONTRATTO DI LEASING	
Durata del contratto	20 anni
Maxi-canone iniziale	€ 50.000
Canoni annui	€ 11.500
Prezzo di riscatto	€ 20.000

Posto che l’utilizzatore:

- rispetta tutte le condizioni necessarie per usufruire dell’agevolazione
- nel 2016 ha versato:
 - ✓ **€ 50.000 di maxi-canone**
 - ✓ **ed € 7.000 di canoni**

Esempio1

può fruire per il 2016 (Redditi PF 2017) della detrazione del 19% sul limite di spesa di €. 8.000: € 1.520 (8.000 x 19%). Compilerà il rigo RP14

RP8 Altre spese	Codice spesa	1	2			,00
RP9 Altre spese	Codice spesa	1	2			,00
RP10 Altre spese	Codice spesa	1	2			,00
RP11 Altre spese	Codice spesa	1	2			,00
RP12 Altre spese	Codice spesa	1	2			,00
RP13 Altre spese	Codice spesa	1	2			,00
RP14 Spese per canone di leasing	Data stipula leasing	1	2	3	4	
	01 07 2016	1	8.000	,00		,00
RP15 TOTALE SPESE SU CUI DETERMINARE LA DETRAZIONE	Rateizzazioni spese righe RP1, RP2 e RP3	Con casella 1 barrata indicare importo rata, o somma RP1 col. 2, RP2 e RP3	Altre spese con detrazione 19%	Totale spese con detrazione al 19 % (col. 2 + col. 3)	Totale spese con detrazione 26%	
	1	2	3	4	5	
		,00	,00	,00	,00	

Anche per il 2017 la detrazione sarà la stessa.

L’ammontare della detrazione pari a € 1.520 andrà indicata nel rigo RN13.

L'ammontare della detrazione pari a € 760 andrà indicata nel rigo RN13.