



Leasing abitativo e superammortamento

Brescia, 26 febbraio 2016
CAMERA DI COMMERCIO DI BRESCIA

Notaio Giammatteo Rizzonelli
SPUNTI E RIFLESSIONI NOTARILI



La ratio

- Ratio della nuova normativa è senz'altro condivisibile. Dare nuovo impulso all'utilizzo nel settore abitativo del **leasing immobiliare**, di fatto fino ad oggi destinato solo al settore degli immobili a destinazione produttiva, nel chiaro intento di rivitalizzare il mercato immobiliare delle abitazioni.
- La nuova disciplina che è stata introdotta si è preoccupata di rimuovere tutte quelle complicazioni che rendevano poco conveniente l'utilizzo del leasing per il trasferimento di immobili residenziali.



- Il legislatore ha rivisto la disciplina fiscale (commi 82, 83 e 84 dell'art. 1 L. 208/2015), introducendo una serie di agevolazioni e benefici fiscali (peraltro con efficacia limitata nel tempo, essendo destinati a scadere il 31 dicembre 2020), e quella sostanziale, dettando una serie di norme volte a disciplinare i rapporti tra le parti ed i reciproci diritti ed obblighi, con disciplina, quest'ultima, non “a tempo” ma dettata “a regime” (disciplina contenuta nei commi da 76 a 81 dell'art. 1 L. 208/2015).



Collegamento negoziale

- Definizione del contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale (comma 76 dell'art. 1 L. 208/2015).
- In realtà le disposizioni di cui ai commi 76 e seguenti dell'art. 1 L. 208/2015 sembrano far riferimento non tanto ad un unico contratto quanto ad una fattispecie complessa comprendente due negozi tra loro collegati.



- il *contratto di leasing* con il quale il concedente si impegna ad acquisire o far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni *dell'utilizzatore* ed ove vengono fissati i termini del rapporto (durata, importo dei canoni, importo del prezzo di cessione, ecc.);
- il *contratto di compravendita* con il quale il *concedente*, in adempimento dell'obbligo assunto con il *contratto di leasing*, acquista dal terzo proprietario l'immobile abitativo (o il terreno su cui costruire l'immobile abitativo) scelto dall'utilizzatore al fine, poi, di metterlo concretamente a sua disposizione per il tempo e con le modalità convenute nel *contratto di leasing*.



Novità fiscali (fino al 31.12.2020)

- IMPOSTE DIRETTE (comma 82)
 - Detrazioni IRPEF del 19%;
- IMPOSTE INDIRETTE (comma 83)
 - Trattamento fiscale agevolato solo per la I casa (imposta di registro 1,5% (anziché 2%), II casa 9%)
 - Se atto soggetto ad IVA (IVA 4% I casa, IVA 10% o 22% altri casi)
 - Cessione del contratto di leasing (imposta di registro 1,5% I casa, 9% II casa)



Novità legislative (a regime)

- Definizione di lease back abitativo
- Oggetto (fabbricato già ultimato, in corso di costruzione, terreno)
- Responsabilità per il perimento
- Corrispettivo
- Facoltà di acquisto
- Revocatoria fallimentare
- Risoluzione dle contratto per inadempimento dell'utilizzatore
- Sospensione del pagamento dei canoni



Spunti di riflessione

- Abitazione principale
- Riscatto e rivendita nel quinquennio
- Lease back abitativo
- Credito d'imposta
- Prezzo valore
- Il ruolo del notaio



«Abitazione principale»

- L'edificio deve essere destinato ad «abitazione principale»
- Art. 15 comma 1 lettera b DPR 917/86 definisce abitazione principale «quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente»
- Differenza con la normativa fiscale (non è previsto un termine perentorio entro il quale destinare l'immobile ad abitazione principale)



- Qualora l'utilizzatore non destini l'immobile ad abitazione principale il contratto di leasing resta pur sempre valido ma non si applicherà la disciplina prevista dalla legge di stabilità (L. 208/2015).



Riscatto e rivendita nel quinquennio

- Alla scadenza del contratto di leasing l'utilizzatore ha diritto di acquistare il bene utilizzato verso il pagamento di un corrispettivo stabilito
- Qualora l'acquirente intenda rivendere il bene nei cinque anni dall'esercizio del diritto di riscatto, la plusvalenza si dovrà calcolare tenendo conto del prezzo di riscatto o anche della somma dei canoni pagati dall'utilizzatore (eventualmente depurata della componente finanziaria)?



Lease back abitativo

- Non sembrano esserci ostacoli a prima vista alla possibilità di ricorrere al lease back abitativo.
- Tuttavia potrebbe ritenersi che tale fattispecie possa configurare una violazione del patto commissorio. Si è fatto notare infatti che la Cassazione riconosce la liceità del lease back in quanto la vendita dell'utilizzatore al concedente è a scopo di leasing finanziario e non di garanzia. Qui non c'è alcun corrispettivo da utilizzare per l'azienda.
- Gli operatori dovranno inoltre valutare con attenzione la posizione del venditore/utilizzatore per scongiurare eventuali azioni revocatorie o di nullità (per illiceità della causa in concreto).



Credito d'imposta

- L'acquisto effettuato tramite una società di leasing può essere considerato ai fini del riacquisto infrannuale dal quale genera il credito d'imposta di cui all'art. 7 della legge 448/2007?
- La nuova norma non ne parla. La ratio è la medesima, però ci sono due problemi:
 - l'acquisto viene effettuato da una società di leasing;
 - alla scadenza del contratto l'utilizzatore potrebbe non esercitare il riscatto (per inadempimento, cessione del contratto, morte, volontà in tal senso)



Prezzo valore

- Ci si chiede: è applicabile il principio del prezzo valore (art. 1, comma 497, L. 266/2005)?
- Anche qui la norma non ne parla. La ratio è sempre la medesima, però presupposto per l'applicabilità del prezzo valore è che l'acquisto venga effettuato da una persona fisica.
- L'acquisto effettuato dalla società concedente, stante l'attuale disciplina, dovrebbe scontare le imposte sulla base non del valore catastale ma sul prezzo pattuito e dichiarato in contratto (con facoltà peraltro di rettifica da parte dell'Amministrazione sulla base del valore che il bene trasferito dovrebbe avere secondo il parere dell'Amministrazione medesima).



Il ruolo del notaio

- L'importanza dell'intervento del Pubblico Ufficiale va rimarcata:
- a) sia a livello istituzionale - sottolineando l'importante contributo della dottrina notarile, che fa pressione per una corretta applicazione della normativa di tutela e di trasparenza del consumatore che solitamente gli istituti di credito sono portati a minimizzare o a interpretare in modo restrittivo;
- b) sia a livello individuale, sottolineando l'importanza dell'intervento di ogni singolo notaio che è chiamato a tradurre in pratica gli indirizzi dottrinali, contro le resistenze degli istituti e le manchevolezze - più o meno volute - degli uffici legali.



- L'attività del Notaio, volta a segnalare l'esistenza di clausole "potenzialmente" vessatorie, alla luce della disciplina del Codice del Consumo, è utile e doverosa sia nei confronti della banca o dell'intermediario finanziario che nei confronti del consumatore; anzi, a ben riflettere, è ancora più importante nei confronti del concedente, in quanto il consumatore è tutelato dalla nullità relativa, mentre la banca, in un eventuale successivo contenzioso (ad esempio, nei confronti di un utilizzatore inadempiente), può vedersi eccepita la nullità di talune clausole in quanto vessatorie.



- L'attività del Notaio, peraltro, non può, che limitarsi alla "segnalazione" della disciplina del Codice del Consumo e delle conseguenze che da tale disciplina possono derivare in ordine alle clausole contrattuali. Il Notaio, infatti, pur in presenza di clausole che possano apparire "svantaggiose" per il consumatore, in quanto, ad esempio, riconducibili alle fattispecie astratte disciplinate dall'art. 33 del Codice del Consumo, non è in grado di valutarne la "vessatorietà" e quindi la validità, non essendo neppure nelle condizioni di compiere una simile valutazione, data la sua complessità e peculiarità.



- Il compito del Notaio, pertanto, nell'esercizio della funzione cd. "antiprocessuale" che gli viene unanimemente riconosciuta, volta ad evitare possibili contenziosi tra le parti, consisterà in un'attività di informazione sulla disciplina dettata dal Codice del Consumo e sulle conseguenze di tale disciplina sulla validità delle varie clausole contrattuali che possano comunque determinare uno squilibrio a danno dell'utilizzatore, attività da porre in essere sia nelle fase preliminari che alla firma del contratto.



- Pertanto se il Notaio non può rifiutarsi di ricevere un atto di compravendita collegato ad un contratto di leasing pur in presenza di clausole potenzialmente vessatorie (in quanto, ad esempio riconducibili all'elenco di cui all'art. 33 secondo comma dlgs 206/2005) , tuttavia lo stesso dovrà sia prima della stipula del contratto che in sede di lettura e di stipula del contratto fornire alle parti tutte le necessarie informazioni sulla disciplina dettata dal Codice del Consumo e sulle conseguenze sulla validità di dette clausole contrattuali.



Conclusioni

- La nuova normativa, pur lodevole nella finalità, presenta molti aspetti ancora dubbi, incognite applicative e problematiche interpretative di non semplice soluzione.
- Un ruolo importante come al solito sarà rivestito dagli operatori professionali e dalla giurisprudenza, ma è probabile che molti dei nodi cruciali, sia fiscali che sostanziali, potranno essere risolti solo con un intervento dell'amministrazione finanziaria e del legislatore.

Grazie per l'attenzione

www.rizzonelli.net

grizzonelli@notariato.it