



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Casa, tutte le agevolazioni sul leasing e sull'affitto

Autore: Noemi Secci | 20/02/2016



*Acquisto della prima casa in leasing ed affitto dell'abitazione: detrazioni fiscali, sconti, agevolazioni sulle imposte ed altri benefici.*

La normativa fiscale prevede dei benefici non solo per l'acquisto dell'**abitazione**, ma anche per il **leasing abitativo** e per l'**affitto**: le misure agevolative sono

diverse, dalla **detrazione** fiscale del canone di leasing all'abbattimento della **Tasi** per l'inquilino.

Vediamo, in questo breve vademecum, tutti gli incentivi previsti per chi stipula tali contratti.

## Leasing abitativo

Il **leasing abitativo** è un contratto, a metà tra l'affitto e la compravendita, mediante il quale un soggetto, detto concedente, concede in **locazione** ad un altro soggetto, detto utilizzatore, un'abitazione acquistata o fatta costruire su indicazione dell'utilizzatore.

L'utilizzatore ha la possibilità di **riscattare** l'immobile e di acquistare la proprietà, versando un prezzo già stabilito nel contratto.

Il leasing abitativo è stato introdotto in Italia dalla Legge di stabilità 2016 **[1]**: non si tratta, comunque, di una novità assoluta, poiché è molto simile, come forma contrattuale, al "**Rent to buy**".

Anche il Rent to buy, difatti, prevede la concessione di un immobile in affitto, con la successiva possibilità di acquisto: tuttavia il leasing abitativo, rispetto al Rent to buy, offre all'utilizzatore dei **vantaggi fiscali** ed **economici** molto interessanti.

## Leasing abitativo: requisiti

Le **agevolazioni fiscali** sono concesse, secondo le previsioni della Legge di stabilità 2016, solo ai contratti di locazione finanziaria che rispettano i seguenti requisiti:

- il concedente deve essere una **banca** o un **intermediario finanziario** iscritto nell'apposito albo;
- il concedente deve obbligarsi, verso il cliente (utilizzatore) ad **acquistare** o a **far costruire** un edificio ad uso abitativo;
- l'**abitazione** può essere nuova o usata, ceduta da un'impresa costruttrice, da un'impresa non costruttrice o da un soggetto non esercente attività d'impresa;
- il concedente deve impegnarsi a mettere l'edificio acquistato o fatto costruire a **disposizione** dell'utilizzatore;
- l'utilizzatore deve versare un **canone di locazione** proporzionato al prezzo di acquisto o di costruzione;
- l'utilizzatore deve destinare l'immobile ad **abitazione principale**;
- al termine della locazione, l'utilizzatore può **acquistare la proprietà** dell'abitazione pagando il prezzo di riscatto stabilito nel contratto.

## **Leasing abitativo: agevolazioni fiscali**

Le **agevolazioni fiscali**, per chi acquista la casa in leasing, sono:

- una **detrazione del 19%** del canone e degli oneri accessori, entro **8.000 euro** annui;
- una **detrazione del 19%** del costo di riscatto dell'abitazione, sino a 20.000 euro.

Le condizioni per ottenere l'agevolazione sono:

- l'abitazione deve essere adibita a **principale** entro 1 anno dalla consegna;
- l'operazione deve essere conclusa tra il 2016 e il **2020**;
- l'utilizzatore- compratore deve essere **under 35**, non possedere altre abitazioni, e non avere un reddito complessivo superiore a **55.000 euro** (se l'utilizzatore ha superato la soglia dei 35 anni, la detrazione è ridotta della metà).

## **Leasing abitativo: agevolazioni economiche**

Un altro incentivo al leasing abitativo, di carattere economico, è previsto nel caso in cui l'utilizzatore si trovi in difficoltà nel pagamento del canone: la normativa, a tal proposito, prevede la **sospensione dei pagamenti** periodici, senza che si perda l'abitazione.

Perché possa domandare la sospensione, l'utilizzatore deve aver **perso** involontariamente l'**occupazione**: deve trattarsi di lavoro dipendente, parasubordinato (co.co.co.), o di contratti di agenzia o di rappresentanza.

# Locazione dell'abitazione

Sono previste delle agevolazioni anche per chi ha la **casa in affitto**, con contratto di locazione abitativa: i benefici sono riconosciuti sia all'inquilino che, in determinate ipotesi, al proprietario, e sono di tipo fiscale ed economico.

Perché le varie agevolazioni possano essere godute, è indispensabile la **registrazione** del contratto di locazione: inoltre, determinati **incentivi** valgono solo se l'affitto è a canone concordato.

## Detrazione del canone di affitto

Il canone di locazione dell'immobile destinato ad abitazione principale può essere **detratto** dall'Irpef, per il conduttore(l'inquilino), nella misura di:

- **300 euro**, se il reddito dell'inquilino fino a 15.493,71 euro;
- **150 euro**, se l'inquilino ha un reddito compreso tra 15.493,71 e 30.987,41 euro;
- **495,80 euro**, se il reddito dell'inquilino fino a 15.493,71 euro, l'affitto è a canone concordato, e l'immobile si trova in zone ad alta densità abitativa;
- **247,90 euro**, se l'inquilino ha un reddito compreso tra 15.493,71 e 30.987,41 euro, l'affitto è a canone concordato, e l'immobile si trova in zone ad alta densità abitativa;
- **991,60**, se l'inquilino ha tra i 20 ed i 30 anni, ed il suo reddito è fino a 15.493,71 euro;
- **991,60 euro**, se il reddito dell'inquilino fino a 15.493,71 euro, e questi è un

lavoratore dipendente trasferito all'estero o in altra sede di lavoro in Italia, distante più di 100 km dalla residenza precedente;

- **495,80 euro**, se il reddito dell'inquilino è compreso tra 15.493,71 e 30.987,41 euro, e questi è un lavoratore dipendente trasferito all'estero o in altra sede di lavoro in Italia, distante più di 100 km dalla residenza precedente;

Se l'inquilino è uno **studente universitario**, la cui sede dista almeno 100 km dalla residenza, ha diritto a una detrazione del 19% sull'importo del canone, entro i 2.633 euro.

Se l'inquilino è **incapiente** (cioè la somma delle detrazioni supera l'imposta), spetta comunque un credito pari alla quota di detrazione non fruita.

Il credito può essere rimborsato tramite 730 (o modello Unico), oppure può essere compensato nel modello F24, o scalato dall'Irpef dovuta per il periodo d'imposta successivo.

## **Abolizione Tasi**

La **Tasi** dovuta dall'inquilino è stata abolita, ad opera della legge di Stabilità 2016: è necessario che la casa affittata sia adibita ad **abitazione principale**.

## **Incentivi per chi affitta a canone concordato**

Tra le agevolazioni spettanti al proprietario che affitta un immobile a canone

concordato, vi sono:

- lo **sconto dell'Imu** (imposta municipale unica, che ha sostituito la vecchia Ici) e della Tasi (Tasa sui servizi indivisibili) pari al 25%;

- per chi ha optato per la **cedolare secca** (cioè l'imposta che sostituisce l'Irpef sui canoni di locazione), l'imposta è ridotta al 10%;

- la detrazione del **20% del costo di acquisto** o costruzione dell'immobile dato in affitto, entro un massimo di 300.000 euro.

L'immobile, nell'ultima ipotesi, deve essere acquistato entro il 31 dicembre 2017, non appartenere alle classi A/1, A/8 o A/9, ed avere una classe energetica non inferiore alla B.

## **Note**

*Autore immagine: 123rf com*