

NEWS

IL LEASING PER LA CASA



Il contratto é risolubile per **inadempiamento dell'utilizzatore** ed il concedente ha diritto alla restituzione del bene, ma è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene a valori di mercato, deducendo:

- la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione;

- la somma dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto.

L'eventuale differenza negativa è corrisposta dall'utilizzatore al concedente.

Nelle attività di vendita e ricollocazione del bene, la banca o l'intermediario finanziario devono attenersi ai principi di **trasparenza e di pubblicità** nei confronti dell'utilizzatore.

L'utilizzatore può chiedere la **sospensione del pagamento dei**

corrispettivi periodici per non più di **una volta** e per un periodo massimo complessivo **non superiore a dodici mesi** in corso di contratto. In tal caso il contratto è **prorogato** di un periodo corrispondente alla sospensione.

Il beneficio della sospensione è **subordinato** al verificarsi, dopo la stipula del contratto, di **specifici eventi**:

- **cessazione del rapporto di lavoro subordinato**, se non derivante da: 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 cui all'articolo 409, numero 3) c.p.c.**, tranne la risoluzione consensuale, il recesso datoriale per giusta causa, il recesso del lavoratore non per giusta causa.

IL LEASING PER LA CASA

Con i commi da 76 a 84, **Art.1 della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 (Stabilità 2016)** viene disciplinata la **locazione finanziaria di immobili da adibire ad uso abitativo** definendone gli aspetti civilistici e fiscali.

Si tratta di un contratto di finanziamento, alternativo al mutuo, a favore delle **persone fisiche** che intendono acquistare o far costruire un immobile da adibire ad **abitazione principale**.

Come per altre tipologie di leasing, **la banca o l'intermediario finanziario** iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del T.U.B., acquista o fa costruire l'immobile scelto dall'utilizzatore e lo mette a disposizione di quest'ultimo per un certo periodo di tempo, a fronte di un canone periodico calcolato sulla base del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto.

I rischi di danneggiamento o di perimento dell'immobile sono a carico dell'utilizzatore che, a l l a scadenza del contratto, avrà la facoltà di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito (riscatto).

Per l'immobile oggetto del leasing non si applica la **revocatoria fallimentare**, di cui all'art. 67, comma 3, lettera a) della legge fallimentare.



IL LEASING PER LA CASA

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

La sospensione **non comporta l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria ed avviene senza richiesta di garanzie aggiuntive.**

Si consente al finanziatore/concedente di agire per il rilascio dell'immobile, mediante il procedimento per **convalida di sfratto**.

Sono previste **agevolazioni fiscali dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020:**

a) Detrazioni

- detrazione del **19%** a favore dei **giovani di età inferiore a 35 anni** con un reddito complessivo **non superiore a 55.000 euro** alla data di stipula del contratto di leasing e non titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa. La detrazione si calcola sull'ammontare massimo di **canoni annuali di 8 mila euro** e su un ammontare di **riscatto massimo di 20 mila euro**;

- detrazione del **19%** su un ammontare massimo di **canoni annuali di 4 mila euro** e su un ammontare di riscatto massimo di **10 mila euro** per coloro che hanno un'età **pari o superiore a 35 anni**. Restano fermi i parametri del reddito complessivo non superiore a 55.000 euro e l'assenza di diritti di proprietà su altri immobili ad uso abitativo.

b) Imposta di registro

- è calcolata **in misura proporzionale**, anche, per le **cessioni**, da parte degli **utilizzatori**, ancorché assoggettati a IVA ;

- si applica nella misura **dell'1,5%** per gli **atti di trasferimento** nei confronti di banche ed intermediari finanziari che acquistano l'immobile "non di lusso" per concederlo in leasing, purché esistenti le condizioni per le agevolazioni per l'acquisto della prima casa;

- è pari **all'1,5%** sugli atti relativi **alle cessioni**, da parte degli utilizzatori, per leasing relativi a immobili "**non di lusso**", purché esistenti le condizioni per le agevolazioni per l'acquisto della prima casa, ancorché assoggettati a IVA. Negli altri casi, l'imposta per le cessioni è del 9%.

