

Il leasing finanziario (o locazione finanziaria) è una figura negoziale che ha origine negli ordinamenti di *common law* (to lease vuol dire affittare) per dare la possibilità alle imprese di disporre dei beni strumentali per l'attività produttiva senza dover necessariamente essere costretti ad immobilizzare capitali per acquistarli.

E' necessario ripercorrere, seppur sinteticamente l'istituto del leasing finanziario che venne introdotto nell'ordinamento italiano, per la prima volta, dall'art. 17 della legge 2 maggio 1976 n.183 nell'ambito della disciplina degli interventi straordinari per il Mezzogiorno nella quale, tra una serie di incentivi previsti per le imprese meridionali, veniva coniata la definizione della "**locazione finanziaria**" come operazione, finanziata in parte dalla Cassa del Mezzogiorno, di locazione di beni mobili ed immobili, acquistati o fatti costruire dal locatore, su scelta e indicazione del conduttore, che ne assumeva tutti i rischi, e con facoltà per quest'ultimo di divenire proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo prestabilito.

L'istituto è poi andato oltre le finalità della legislazione di sostegno alle imprese del meridione che, nel tempo, è stata superata dall'adozione di successivi interventi di carattere normativo (disciplina organica dell'intervento straordinario nel Mezzogiorno - D.L. 22.10.1992 n.415 convertito in L.19.12.1992 n.488) ma non ha mai trovato collocazione nel Codice Civile.

Alcuni hanno individuato la disciplina del contratto di leasing nella combinazione degli schemi della vendita con riservato dominio (art. 1523 e segg. C.C.) e della locazione (art. 1571 e segg. C.C.) in virtù dei quali il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna.

Occorre distinguere il leasing finanziario dal leasing operativo.

Nel **leasing finanziario**, un imprenditore, che abbia bisogno di utilizzare un bene mobile o immobile e non ritenga conveniente l'acquisto diretto in proprietà o non disponga per intero del capitale necessario, si rivolge a un finanziatore specializzato il quale si impegna ad acquistare il bene ed a cederlo in locazione in cambio di un certo numero di canoni periodici per un ammontare globale superiore al costo del bene e con il patto che tuttavia, al termine del periodo fissato, l'imprenditore può optare per l'acquisto del bene ad un prezzo residuo o per la proroga del contratto a canone ridotto o per la restituzione del bene medesimo al finanziatore.

Nel **leasing operativo o traslativo** il fornitore o produttore concede in locazione i beni nella prospettiva dell'acquisto finale da parte dell'utilizzatore con l'intervento di un terzo soggetto che finanzia l'operazione.

Il produttore dei beni, in questa seconda fattispecie, resta estraneo al rapporto contrattuale, ma talvolta partecipa all'operazione finanziaria, intesa nel suo complesso, impegnandosi con la

società che acquista in proprietà il bene a ritirarlo nell'ipotesi di risoluzione del contratto di leasing.

Tale figura si caratterizza per il coinvolgimento di tre distinti soggetti:

- a) il fornitore del bene;
- b) il concedente (il finanziatore dell'operazione, che acquista l'immobile dal fornitore alle condizioni già pattuite dall'utilizzatore, al fine di concederlo successivamente in godimento a quest'ultimo con il contratto di locazione finanziaria);
- c) l'utilizzatore finale (il quale paga al concedente un canone periodico per il godimento dell'immobile e alla scadenza del contratto può decidere se restituire il bene al concedente, acquistarlo ad un prezzo prestabilito ovvero rinnovare il contratto a condizioni economiche predeterminate o predeterminabili proseguendo nel godimento del bene).

Giurisprudenza e dottrina hanno poi contribuito a configurare un'ulteriore distinzione tra il *leasing di puro godimento* e il *leasing traslativo*.

Nel primo caso poiché trattasi di forniture che alla fine del contratto hanno scarso valore residuale, il compratore paga un vero e proprio canone e non una rata per l'utilizzo delineandosi una figura giuridica assimilabile alla locazione soggetta, in caso di risoluzione per inadempimento, alle previsioni dell'art. 1458 co.1 C.C. per i contratti ad esecuzione continuata o periodica nei quali l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite.

Nel leasing traslativo, invece, alla scadenza del contratto il bene possiede un valore economicamente apprezzabile e, quindi, nel caso di risoluzione, soggiace alla disciplina della vendita con riserva di proprietà con effetti retroattivi anche con riguardo alle prestazioni già eseguite così come previsto dall'art.1526 C.C.. La risoluzione incide retroattivamente sulle prestazioni già eseguite, con il consequenziale diritto delle parti di ottenere la restituzione di quanto prestato, con l'applicabilità, in via analogica, delle regole dettate dall'art. 1526 c.c. in materia di risoluzione della vendita con riserva di proprietà, restando peraltro escluso che l'utilizzatore possa invocare la facoltà di trattenere il bene.

La distinzione è oggetto di orientamento unanime nella giurisprudenza di legittimità (Cass. SS. UU. n.65/1993. Cass.14.04.2000 n.4855, Cass. 29.04.2015 n.8687, Cass. 10.02.2015 n.2491) e di merito (Trib. Milano Sez.XII 18.05.2015, Trib. Milano 03.06.2015, Trib. Firenze 10.06.2015, massime redazionali UTET 2015).

Grazie ad un regime fiscale particolarmente favorevole (deduzione in dodici anni dei canoni di locazione finanziaria dal reddito di impresa e di lavoro autonomo), il leasing ha trovato ampia diffusione anche con riferimento al c.d. leasing immobiliare, ossia quello finalizzato all'acquisto di beni immobili strumentali da parte di imprese e professionisti.

La figura del leasing traslativo caratterizza il *leasing immobiliare* in cui sussiste un collegamento negoziale tra un contratto di compravendita di un immobile (tra concedente e costruttore o venditore del bene) ed un contratto di locazione finanziaria (tra concedente ed utilizzatore finale).

Alla base della operazione complessiva vi è una causa di finanziamento: il pagamento del canone non è considerato come corrispettivo per la locazione del bene bensì come modalità per la restituzione di un finanziamento che è pari al costo del bene e delle spese accessorie, aumentato del compenso per l'attività del soggetto finanziatore sotto forma di interesse sul capitale investito.

Il mantenimento della proprietà in capo al soggetto finanziatore ha scopo di garanzia.

Sul mercato esistono già forme di c.d. leasing immobiliare abitativo finalizzato all'acquisto di abitazioni non destinate a costituire la residenza principale ma la mancanza di agevolazioni fiscali non ha reso appetibile lo strumento.

Il leasing immobiliare è stato utilizzato anche nel c.d. rent to buy nelle sue varianti dell'help to buy e del buy to rent in una variante che non prevede la figura del finanziatore: infatti il proprietario (e futuro venditore) consegna l'immobile al conduttore (e futuro acquirente) dietro pagamento di un canone periodico, prevedendosi che dopo un periodo di tempo il conduttore potrà decidere se acquistare il bene, detraendo dal prezzo una parte dei canoni già pagati.

La **legge 28.12.2015 n.208 (c.d. legge di stabilità 2016)** all'art.1 comma da 76 a 81 ha introdotto un'ulteriore tipizzazione del c.d. leasing immobiliare definito come il contratto di locazione finanziaria per l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale, introducendo la possibilità per i privati di acquistare la prima casa ricorrendo al finanziamento mediante la figura del leasing.

La finalità dell'intervento legislativo è quella di agevolare i giovani nell'acquisto della prima abitazione attraverso questo innovativo strumento di finanziamento che aggira gli ostacoli del mutuo ipotecario.

Il leasing comporta la possibilità di poter ottenere il finanziamento dell'intero valore della abitazione, di modulare l'importo e la periodicità della rata della locazione finanziaria e del riscatto finale ed, in particolare, di non dover concedere ipoteca essendo garantito il concedente dal mantenimento della proprietà dell'immobile sino al definitivo riscatto.

L'art.1 co.76 individua innanzi tutto la figura del concedente (o finanziatore) che deve essere una banca o un intermediario finanziario iscritto all'albo tenuto dalla Banca d'Italia di cui all'art.106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (d.lgs. 01.09.1993 n.385).

Il concedente si obbliga ad acquistare o a far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che se ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo mette a

disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tenga conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Solo alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha facoltà di acquistare la proprietà del bene al prezzo stabilito.

La nuova previsione normativa fa proprio l'orientamento consolidato in giurisprudenza e di cui si è detto innanzi per cui l'utilizzatore:

a) è tenuto a pagare i canoni anche in caso di mancata o ritardata consegna da parte del fornitore;

b) non può invocare la garanzia per i vizi nei confronti del concedente né può pretendere che questi risponda dell'inadempimento dei soggetti con i quali ha contrattato l'acquisto o la costruzione dell'immobile (in tal caso l'utilizzatore è però legittimato ad esercitare le azioni scaturenti dal contratto di fornitura in considerazione del collegamento negoziale che caratterizza il leasing);

c) è responsabile per la perdita o deterioramento del bene anche se dovuti a causa a lui non imputabile, per cui dovrà corrispondere i canoni residui anche se ha cessato di godere del bene;

d) trattandosi di leasing traslativo, paga il corrispettivo del canone che è commisurato al prezzo di acquisto o di costruzione ed alla durata del contratto;

e) alla scadenza del contratto ha la facoltà di riscattare la proprietà del bene ad un prezzo predeterminato (che sarà pari al valore di mercato del bene al momento della stipula del contratto di locazione finanziaria dedotti i canoni già pagati).

Il comma 77 prevede che all'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria si applica il divieto di azione revocatoria fallimentare di cui all'articolo 67, terzo comma, lettera a), della legge fallimentare.

I pagamenti in adempimento di una locazione finanziaria per l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale non sono soggetti all'azione revocatoria perché considerati alla stregua di pagamenti di beni e servizi effettuati nell'esercizio dell'attività d'impresa nei termini d'uso (art. 72 quater legge fallimentare).

Il concedente, quindi, non è soggetto ad azione revocatoria per le somme riscosse anteriormente alla dichiarazione di fallimento dell'utilizzatore.

Al comma 78 dell'art.1 della legge di stabilità 2016, vengono previste le conseguenze in caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore.

Abbiamo visto come la Cassazione, in caso di risoluzione del contratto di leasing traslativo tenta conto del principio generale di retroattività di cui all'art.1458 C.C. e di quello previsto dall'art.1526 previsto per la vendita con patto di riservato dominio: il concedente è cioè tenuto a restituire i canoni riscossi fino al momento dell'intervenuta risoluzione, avendo diritto a percepire

dall'utilizzatore un equo compenso per la fruizione della cosa e l'eventuale risarcimento del danno patito.

Nonostante il concedente abbia l'obbligo di restituire le rate già riscosse, sovente nei contratti tipo di leasing immobiliare viene predeterminato il risarcimento del danno in un importo pari ai canoni residui ed al prezzo di opzione: sono frequenti infatti le clausole per cui in caso di risoluzione del contratto l'utilizzatore ha diritto alla restituzione del ricavato dalla vendita del bene a terzi, dedotto quanto ancora dovuto per le rate a scadere e per l'opzione di riscatto.

La nuova norma ha fatto proprio quanto accade nella prassi prevedendo espressamente che, in caso di risoluzione del contratto di locazione finanziaria per l'inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene avvenute a valori di mercato, dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, 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.

Il comma 78 prevede altresì che nelle operazioni di vendita e ricollocazione del bene, la banca o l'intermediario finanziario deve attenersi a criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore.

La norma non prevede circa l'entità dell'inadempimento che legittima la risoluzione: rimangono legittime allora le pattuizioni che consentono al concedente di chiedere la risoluzione del contratto anche in caso di mancato pagamento di un solo canone, quale che ne sia l'ammontare.

I commi 79 e 80, sulla scorta di quanto già accade in materia di mutui a tutela del mutuatario in crisi, disciplinano un meccanismo di sospensione del pagamento dei canoni a beneficio dell'utilizzatore, al verificarsi di determinati presupposti, e senza alcuna commissione o spesa istruttoria o richiesta di garanzie aggiuntive.

La richiesta di sospensione del pagamento dei canoni va presentata al concedente per non più di una volta e per un periodo non superiore a dodici mensilità nel corso dell'esecuzione del contratto che, in tal caso, viene prorogato per un periodo uguale alla durata della sospensione.

Dopo la sospensione il contratto riprende secondo gli importi e la periodicità originaria, salvo rinegoziazione su accordo delle parti.

L'ammissione al beneficio è subordinata esclusivamente al verificarsi di uno dei seguenti eventi che intervengano successivamente alla stipula del leasing immobiliare:

a) la cessazione del rapporto di lavoro che non sia determinata da risoluzione consensuale, da risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, da licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, da dimissioni del lavoratore non per giusta causa;

b) cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'art.409 n. 3 c.p.c. (rapporti di agenzia, di rappresentanza commerciale ed altri rapporti di collaborazione con prestazione d'opera continuativa e coordinata, prevalentemente personale, anche se non a carattere subordinato), ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa.

Nel caso di risoluzione del rapporto, il comma 81 dell'art.1 della legge di stabilità 2016 prevede che il concedente possa agire per il rilascio dell'immobile secondo le norme previste dagli artt.657 e segg. c.p.c. per il procedimento per convalida di sfratto.

A rendere interessante l'istituto del leasing immobiliare finalizzato all'acquisto della prima casa sono le novità fiscali introdotte dalla legge di stabilità, seppur previste per un periodo transitorio che va dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020.

Ai fini delle imposte dirette, il comma 82 dell'art.1 dà la possibilità all'utilizzatore di beneficiare di detrazioni fiscali.

Come già previsto per i mutui, sono deducibili ai fini IRPEF, in misura del 19%, i seguenti costi derivanti dal contratto di leasing immobiliare finalizzato all'acquisto della prima casa, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna:

- se sostenuti da giovani di età inferiore ai 35 anni, con reddito complessivo non superiore ad euro 55.000,00, non titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa, i canoni ed i relativi oneri accessori per un importo non superiore ad euro 8.000,00 nonché il costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore ad euro 20.000,00;

- se sostenuti da giovani di età pari o superiore ai 35 anni, con reddito complessivo non superiore ad euro 55.000,00, non titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa, i canoni ed i relativi oneri accessori, per un importo non superiore ad euro 4.000; il costo di acquisto dell'immobile all'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore ad euro 10.000.

Le detrazioni sono in maggior misura per i giovani di età inferiore ai 35 anni rispetto a quanto previsto per i mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, ove la detrazione è limitata ai soli interessi passivi e con un limite massimo di euro 4.000 annui.

Novità interessanti sussistono anche nell'imposizione indiretta nel leasing immobiliare abitativo.

Per garantire una sostanziale equivalenza tributaria tra l'acquisto diretto del bene immobile e quello realizzato tramite il leasing finanziario, il comma 83 prevede che il trasferimento a favore di banche ed intermediari finanziari autorizzati all'esercizio del leasing finanziario avente ad oggetto abitazioni non classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, acquisite in leasing da utilizzatori

per i quali ricorrono le condizioni “prima casa”, siano soggetti all’aliquota dell’imposta di registro dell’1,5%.

Nel caso in cui l’acquisto da parte del concedente sia soggetto ad IVA deve ritenersi, nonostante nessuna modifica sia stata apportata al n.21 TAB.A/II del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 (disciplina dell’imposta sul valore aggiunto), che il trasferimento sconti l’aliquota ridotta del 4% prevista da detta norma per gli acquisti di case di abitazione non classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

L’atto di riscatto da parte dell’utilizzatore, in considerazione della natura unitaria della operazione di leasing è soggetto alle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa (art. 35, comma 10 ter.1, d.l. 223/2006), quale che sia la natura del bene, e quindi anche in caso di immobile abitativo.

Pur nel silenzio della norma è certamente possibile prevedere una pluralità di opzioni a vantaggio dell’utilizzatore alla scadenza del contratto, e nello specifico anche la possibilità di richiedere al concedente il rinnovo del contratto di locazione finanziaria, con la definizione del nuovo corrispettivo periodico, della durata e del prezzo di acquisto del bene a fronte dell’esercizio dell’opzione finale. Non sembra poi doversi escludere la possibilità di ricorrere al c.d. lease back abitativo, che si ha quando un soggetto – già titolare dell’abitazione – la venda alla società di leasing e quest’ultima la conceda in leasing allo stesso soggetto venditore.

Il leasing immobiliare è un provvedimento che viene in aiuto di quanti non hanno la possibilità di accedere ad un mutuo per acquistare casa. Non è previsto il versamento di una caparra iniziale, vi è la possibilità di pagare parte del corrispettivo di acquisto nel canone e di concordare la parte finale del prezzo al termine della durata del leasing.

(Avv. Alessandro Moscatelli del Foro di Trani)