



NUOVE OPPORTUNITÀ PER GLI INVESTIMENTI DELLE IMPRESE E DEI PROFESSIONISTI

Gianluca De Candia
ASSILEA – Associazione Italiana Leasing

Lunedì 27 luglio 2016



- **SUPER AMMORTAMENTO E NUOVA SABATINI**
- **IL CREDITO DI IMPOSTA PER INVESTIMENTI NEL MEZZOGIORNO**
- **MODELLO DI CONVENIENZA DEL SUPER AMMORTAMENTO. CASI PRATICI**
- **LEASING ABITATIVO**
- **MODELLO DI CONVENIENZA DEL LEASING ABITATIVO. CASI PRATICI**
- **CONFRONTO LEASING VS MUTUO**

STIPULATO LEASING GENNAIO - GIUGNO 2016	Numero	Valore (migliaia di Euro)	Var % Numero	Var % Valore
Autovetture	39.224	1.206.894	26,85%	29,39%
Veicoli commerciali	15.556	400.161	23,15%	23,20%
Veicoli Industriali	10.406	989.106	35,28%	36,95%
Renting a M.T.	49.877	922.626	25,95%	26,63%
AUTO	115.063	3.518.787	26,65%	29,92%
STRUMENTALE	82.674	3.443.323	8,72%	7,93%
Strum. Senza Opzione / Noleggio	39.134	538.565	0,62%	8,28%
AERONAVALE E FERROVIARIO	238	193.701	36,00%	9,94%
Immobiliare costruito	1.612	1.050.024	10,49%	-7,61%
Immobiliare da costruire	390	709.722	5,41%	7,65%
IMMOBILIARE	2.002	1.759.746	9,46%	-2,01%
ENERGY	61	62.402	27,08%	-8,65%
TOTALE GENERALE	200.038	8.977.959	18,40%	13,09%

- 200mila beni finanziati in leasing
- Crescita a due cifre dello stipulato (in numero e in valore contratti).
- Dinamiche migliori nel comparto auto
- Buone prospettive su strumentale
- Riparte l'immobiliare?

FISCALITA' DEI BENI IN LEASING FINANZIARIO

Ai fini IRES ed IRPEF ¹⁾ le imprese ²⁾ ed i professionisti possono dedurre i canoni di leasing per un importo non superiore **alla c.d. durata fiscale pari a:**

Tipologia del bene	Durata fiscale
Beni mobili (diversi dal targato)	1/2 periodo di ammortamento
Beni immobili	12 anni
Automezzi strumentali Automezzi assegnati	1/2 periodo di ammortamento
Automezzi a deducibilità limitata (non strumentali)	periodo di ammortamento (normalmente 25% - 4 anni/48 mesi)



¹⁾ Ai fini IRAP i canoni sono deducibili nella stessa misura in cui sono imputati a conto economico al netto degli oneri finanziari (interessi passivi) forfettariamente calcolati

²⁾ Società che adottano i principi contabili nazionali OIC (IAS adopter contabilizzano il leasing finanziario con il metodo patrimoniale)

I BENEFICI FISCALI DEL LEASING FINANZIARIO

Per le Imprese che adottano i Principi Contabili Nazionali e per i Lavoratori Autonomi in generale

l'investimento in LEASING FINANZIARIO rispetto all'acquisto

accelera...

- 1 la deducibilità fiscale del costo
- 2 il beneficio fiscale del Super Ammortamento



+ Beni
Strumentali
Nuova Sabatini

SUPERAMMORTAMENTO



IL SUPER AMMORTAMENTO PASSA PER IL LEASING



- Cosa è?
- Come funziona?
- A chi si applica?
- Quali sono gli investimenti agevolabili e quali quelli esclusi?

SUPERAMMORTAMENTO. COSA E' E COME FUNZIONA

Il super-ammortamento nella Legge Stabilita' 2016

- È una maggiorazione del 40 per cento della deduzione del costo fiscale di acquisizione in proprietà ovvero in leasing.
- Es. Costo fiscale 100 + surplus di ammortamento pari al 40% di 100 = 140.



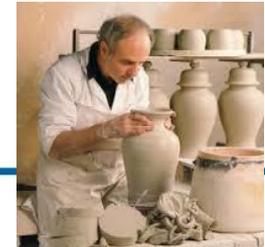
- Riguarda l'IRES e l'IRPEF ma NON IRAP

Ambito soggettivo

- Titolari di reddito d'impresa ed esercenti arti e professioni.



SUPER AMMORTAMENTO



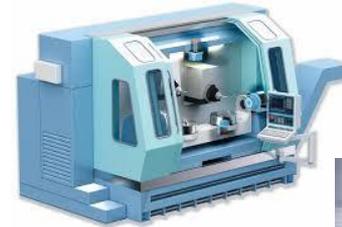
SUPERAMMORTAMENTO. QUALI SONO GLI INVESTIMENTI AGEVOLABILI

- **BENI**

- ✓ MATERIALI
- ✓ STRUMENTALI (INCLUSO TARGATO)
- ✓ NUOVI

A titolo esemplificativo:

- Macchinari
- Impianti
- Attrezzature
- Arredamento
- Telefonia
- Apparecchiature Informatiche (PC, tablet, ecc)
- Macchinari per il trasporto e la movimentazione
- I veicoli a deducibilità limitata (ad es. 70%, 80%, 20%).



SUPERAMMORTAMENTO. COME DEVE ESSERE REALIZZATO L'INVESTIMENTO

- ✓ • ACQUISTO IN PROPRIETA' DA TERZI
- ✓ • ACQUISIZIONE IN LEASING FINANZIARIO (CON OPZIONE FINALE DI ACQUISTO)
- ✓ • ACQUISIZIONE MEDIANTE CONTRATTI DI APPALTO
- ✓ • REALIZZO IN ECONOMIA

In caso di beni concessi in comodato a terzi, l'agevolazione spetta al concedente purché i beni siano utilizzati dal comodatario nell'ambito di attività strettamente funzionali alle esigenze di produzione del comodante

Nessuna espressa limitazione territoriale riguardo la destinazione dei beni oggetto di incentivo: possono essere materialmente impiegati (non trasferiti definitivamente) ovunque senza perdere l'incentivo.

SUPERAMMORTAMENTO. QUANDO SI APPLICA

- **Quando deve essere realizzato l'investimento?**

- ✓ Dal 15 ottobre 2015 al 31 dicembre 2016.

- **Cosa rileva?**

- ✓ Per la compravendita: la data della consegna / spedizione (ovvero, se diversa e successiva, la data del passaggio di proprietà).
- ✓ Per la locazione finanziaria: la data di sottoscrizione da parte dell'utilizzatore del verbale di consegna (ovvero, se diversa e successiva, la data del verbale di collaudo).



SUPERAMMORTAMENTO. QUALI SONO GLI INVESTIMENTI ESCLUSI

- Beni in noleggio ed in locazione operativa (beneficio in capo a società di noleggio)
- Beni usati o acquisiti a fronte di un subentro di un contratto di leasing finanziario
- Beni merce (assemblati o trasformati per la vendita e materiali di consumo)
- Beni immateriali (marchi, brevetti, concessioni, licenze, ecc)
- Fabbricati e costruzioni
- Beni con coefficiente di amm.to inferiore al 6,5%
- Conduitture e Condotte (per imbottigliamento acque minerali e naturali, per usi civili – reti urbane, di stabilimenti termali e idrotermali, condotte dorsali, di derivazione e allacciamento per le industrie di produzione e distribuzione del gas)
- Materiale rotabile ferroviario e tranviario (con specifiche eccezioni quali le motrici) e Aerei





Il requisito della novita' sussiste nel caso in cui il bene e' (cfr. circ. AdE n. 23/2016)

- acquistato dal produttore
- acquistato da un soggetto diverso dal produttore e dal rivenditore purché non sia già stato utilizzato
- esposto in show room ed utilizzato esclusivamente dal rivenditore al solo scopo dimostrativo.
- In caso di beni complessi, purché l'entità del costo relativo ai beni usati non sia prevalente rispetto al costo complessivamente sostenuto.
- Non è nuovo un veicolo già immesso su strada dal concessionario (anche come demo).

Come funziona il super-ammortamento?



- La norma prevede una maggiorazione del 40% del valore ammesso in deduzione dalla base imponibile Ires e Irpef, generando l'imputazione in ciascun periodo d'imposta di quote di ammortamento ovvero canoni di locazione finanziaria più elevati.
- In dichiarazione dei redditi verrà effettuata una variazione in diminuzione (extra contabile):
- Per l'ACQUISTO si applica alle quote di ammortamento lungo la durata dell'ammortamento del bene;
- Per il LEASING FINANZIARIO si applica proporzionalmente sui canoni (quote capitale determinate forfettariamente) e sul riscatto.



Considerazioni sul leasing finanziario:

Il beneficio e' distribuito in un arco temporale inferiore rispetto all'ipotesi dell'acquisto diretto.

Piu' bassa e' bassa la % del riscatto maggiore e' il vantaggio del leasing rispetto all'acquisto.

La maggiorazione del 40% riguarda le quote capitale dei canoni (determinate forfaitariamente) ed il prezzo di riscatto, la cui sommatoria coincide con il costo di acquisizione del bene.



Sole 24 ore 23 marzo 2016



- *Il superammortamento è cumulabile con la*



Attenzione: La Nuova Sabatini riguarda solo i beni strumentali (escluse le auto aziendali).*

Sono tuttavia ammissibili i mezzi mobili destinati al trasporto in conto proprio purché strumentali ad uso produttivo correlati all'attività svolta dall'impresa.

Ad es. è ammessa l'acquisizione anche in leasing finanziario di un veicolo che presenta una **diversificazione dell'allestimento o delle caratteristiche tecniche del bene.**

** Non sono ammesse le "mere sostituzioni".*

I PRINCIPALI ATTORI DELLA NUOVA SABATINI

- **Micro e PMI** : beneficiano di un contributo erogato dal MiSE, previa verifica di disponibilità delle risorse. Sono comprese quelle agricole, del settore della pesca e acquacoltura e trasporto.

Microimpresa: meno di 10 occupati e un fatturato o bilancio annuo non superiore ai 2 milioni di euro;

Piccola impresa: meno di 50 occupati e un fatturato o bilancio annuo non superiore a 10 milioni di euro;

Media impresa: meno di 250 occupati e un fatturato annuo non superiore a 50 milioni di euro o un bilancio non superiore a 43 milioni di euro.

- **Banche e gli Intermediari finanziari autorizzati all'attività di leasing finanziario:** possono concedere finanziamenti bancari ed in leasing finanziari con questa agevolazione fino al 31 dicembre 2016.

- **Ministero dello Sviluppo Economico (MiSE):** concede un contributo alle PMI



- **Cassa Depositi e Prestiti (CDP) :** CDP costituisce un plafond di risorse (fino a un max di € 5 mld) ed eroga la provvista alle Banche e agli IF garantiti da una banca aderente alla convenzione (facoltativo).

II CONTRIBUTO

Il contributo erogato dal MISE è pari all'ammontare complessivo degli interessi calcolati al tasso del 2,75% su un piano convenzionale di ammortamento con rate semestrali costanti e della durata di 5 anni, di importo corrispondente al finanziamento.

ATTENZIONE!

Non esiste alcuna correlazione tra il tasso di interesse applicato dalla banca/ finanziaria ed il contributo che viene concesso dal MiSE

Il finanziamento bancario/leasing finanziario può essere assistito, con priorità di accesso, dalla garanzia del "**Fondo di garanzia per le PMI**", fino al massimo previsto dalla vigente normativa (80% dell'ammontare del finanziamento). Con decreto 29 settembre 2015 (G.U. 288 11/12/2015) «e' *data priorità di istruttoria del Fondo per le operazioni a fronte di finanziamenti Nuova Sabatini*»

II CONTRIBUTO MISE

Il contributo erogato dal MISE è pari all'ammontare complessivo degli interessi calcolati al tasso del 2,75% su un piano convenzionale di ammortamento con rate semestrali costanti e della durata di 5 anni, di importo corrispondente al finanziamento.

Esempio:

**Leasing con durata 50 mesi
(aliquota amm.to 12%)**

- **maxi-canone 15%,**
- **riscatto dell'1%,**
- **tasso leasing 2,5%**

VALORE BENE	INTERESSI LEASING	CONTRIBUTO MISE
200.000	9.104 euro	15.435 euro
300.000	13.656 euro	23.152 euro
350.000	15.932 euro	27.011 euro
400.000	18.208 euro	30.870 euro

La concessione del contributo è condizionata all'adozione di **una delibera di finanziamento**

DURATA

non superiore a cinque anni (in caso di leasing vale la data di decorrenza)

IMPORTO

mimino da euro 20 mila ad un massimo di euro 2 Milioni.

Per il leasing finanziario, la PMI deve esercitare anticipatamente, al momento della stipula del contratto di leasing, **l'opzione di acquisto** prevista dal contratto medesimo, i cui effetti decorrono dal termine della locazione finanziaria, fermo restando l'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali.

È escluso il leasing operativo ed il lease back.

CONCLUSIONE DELL'INVESTIMENTO

Il costo ammesso è quello fatturato dal fornitore dei beni all'intermediario finanziario al netto d'IVA.

Il finanziamento deve essere erogato in un'unica soluzione entro 30 giorni dalla **data di consegna del bene** → **VERBALE DI CONSEGNA O SE SUCCESSIVO , VERBALE DI COLLAUDO**

Qualora la fornitura in leasing finanziario riguardi una pluralità di beni, l'erogazione avviene in più soluzioni, entro 30 giorni dalla data di consegna di ciascun bene

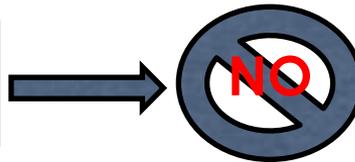
Gli investimenti devono essere **conclusi** entro dodici mesi dalla data di stipula del contratto. Nel caso della locazione finanziaria la conclusione dell'investimento verrà attestata con la data dell'ultimo verbale di consegna.



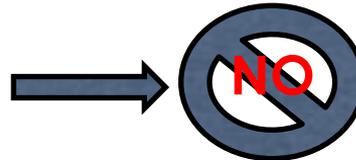
AVVIO DELL'INVESTIMENTO

Gli investimenti devono essere avviati successivamente alla data della domanda di accesso ai contributi

Verbale di consegna con data ordine precedente alla domanda



Delibera prima della presentazione della domanda



Delibera e stipula contratto di finanziamento prima della ricezione del provvedimento di concessione del contributo



Esempio

02/05/2016

- Invio domande Sabatini Ter da PMI a Banca intermediario Finanziario a mezzo PEC

15/05/2016

- Delibera

31/05/2016

- Stipula

01/06/2016

- Prenotazione del contributo

5/06/2016

- Consegna del bene
- Pagamento fornitore

QUALI SONO I BENI AGEVOLABILI?

Investimenti agevolabili:

- Macchinari
- Impianti
- Beni strumentali di impresa e attrezzature ad uso produttivo
- Hardware, software e tecnologie digitali

✓ Sono agevolabili **gli impianti fotovoltaici**, di cogenerazione, mini eolico e micro-generatori qualificati ai fini fiscali come "mobiliari" e, pertanto, non accatastati.
✓ Il **settore dei trasporti** è ammissibile senza limitazioni per l'acquisto di mezzi e attrezzature di trasporto.

Sono **esclusi** dall'agevolazione i "terreni e fabbricati", incluse le opere murarie in quanto non sono classificabili nell'attivo dello stato patrimoniale. Non sono agevolati i beni usati.

REQUISITI dei beni :

- Nuovi
- Classificabili nell'attivo dello stato patrimoniale, alle voci B.II.2, B.II.3 e B.II.4 dell'articolo 2424 del cod. civ.
- **destinati a strutture produttive già esistenti o da realizzare ovunque localizzate nel territorio nazionale.**

SONO AGEVOLABILI...

La nuova Circolare ministeriale specifica che con riferimento alle imprese appartenenti a settori diversi da agricoltura e pesca, gli investimenti dovranno essere riconducibili, ai sensi dell'articolo 17 del Regolamento (UE) n. 651/2014, in una delle seguenti categorie:

- creazione di un nuovo stabilimento;
- ampliamento di uno stabilimento esistente;
- diversificazione della produzione di uno stabilimento mediante prodotti nuovi aggiuntivi;
- trasformazione radicale del processo produttivo complessivo di uno stabilimento esistente.



La SOSTITUZIONE non è ammessa

Nel **settore dei trasporti** è ammissibile senza limitazioni l'acquisto di mezzi e attrezzature di trasporto.

Non sono ammessi i beni di mera sostituzione.

E' agevolabile un investimento finalizzato a diversificare l'allestimento e le caratteristiche tecniche dei mezzi di trasporto, che comporti un miglioramento della capacità di carico rispetto ai mezzi di trasporto in uso o una diversificazione delle merci da trasportare.



Una impresa con più sedi operative è tenuta a presentare diverse domande di agevolazione

Ad ogni domanda Nuova Sabatini deve corrispondere un'unica sede operativa dell'impresa da indicare nel modulo di domanda. In tale sede deve essere realizzato l'investimento ed ubicati i beni agevolati



I beni oggetto del finanziamento o del contratto di leasing finanziario non possono essere alienati, ceduti o distratti dall'uso produttivo previsto nei **tre anni** successivi alla data di completamento dell'investimento.

Riscatto anticipato???



SI
3 anni dal
verbale di
consegna

NUOVO ITER DELLA SABATINI TER

		Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre
B/I:	Convenzione con CDP Accreditamento piattaforma MISE					
Cliente	Presenta la domanda a Banca o intermediario finanziario					
B/I:	Valutazione formale ed invio a MiSE richiesta prenotazione contributi (da 1 al 6 ogni mese)	<= 6gg				
MISE:	Verifica richiesta e comunica a B/I avvenuta prenotazione contributi e codice di prenotazione	<= 5gg				
B/I:	Delibera i finanziamenti	Entro l'ultimo giorno del mese successivo dalla comunicazione di avvenuta prenotazione				
B/I:	Invia a MISE elenco finanziamenti deliberati (<u>indicando se provvista CDP o autonoma</u>)			<= <10 gg		
MISE:	Adotta i provvedimenti di concessione e li invia a Banca/IF e Cliente	<= 30gg				
B/I:	Stipula i contratti di finanziamento con cliente (pena la decadenza)	Entro l'ultimo giorno del mese successivo alla data di ricezione del provvedimento di concessione				
B/I:	Eroga il finanziamento (pagamento al fornitore)	Entro 30gg dalla data di consegna del bene.				
Cliente	Richiede a MiSE erogazione della prima quota di contributo				Entro 120 gg dal termine ultimo previsto per la conclusione dell'investimento	

L'impresa presenta alla banca o all'intermediario finanziario la domanda di accesso al contributo esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata (PEC)

La domanda (**REV.3**) deve essere:

- ✓ sottoscritta, a pena di invalidità, dal legale rappresentante dell'impresa proponente o da un suo procuratore, mediante firma digitale
- ✓ Accompagnata dall'atto di procura e del documento di identità del soggetto che rilascia la procura, nel caso il modulo di domanda sia sottoscritto dal procuratore dell'impresa.

Banca o intermediario finanziario verifica la **regolarità formale e la completezza della documentazione** nonché la sussistenza dei requisiti di natura soggettiva relativi alla dimensione di impresa

La sottoscrizione di dichiarazioni incomplete e l'assenza, anche parziale, dei documenti e delle informazioni richieste costituiscono motivi di **non procedibilità** e possono essere oggetto di richiesta di integrazioni da parte della banca/intermediario finanziario, ferma restando la validità della data iniziale di trasmissione della domanda.

ALLEGATO N. 1

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
DIREZIONE GENERALE PER GLI INCENTIVI ALLE IMPRESE

MODULO PER LA RICHIESTA DEL FINANZIAMENTO SU PROVVISATA CDP S.p.A.
E DEL CONTRIBUTO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO
DI CUI AL DM 27 NOVEMBRE 2013

Spett.le Banca/Intermediario finanziario

TRASMISSIONE A MEZZO PEC

1. DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMPRESA RICHEDENTE

Denominazione impresa:

Forma giuridica:

P. IVA:

C.F. (se diverso da P. IVA):

Posta elettronica certificata (come risultante dal Registro delle imprese):

2. DATI RELATIVI AL FIRMATARIO DELLA DOMANDA

Cognome: Nome:

Comune (o Stato estero) di nascita: Provincia:

Data di nascita: C.F. firmatario:

in qualità di (legale rappresentante/procuratore speciale):

Estremi documento di identità: N.

3. REFERENTE DA CONTATTARE PER EVENTUALI COMUNICAZIONI

Cognome: Nome:

in qualità di:

Tel.: Cellulare:

Email: Fax:

4. SEDE LEGALE

Comune: Provincia:

Via e n. civico: CAP:

Stato estero: Tel.:

Dichiarazione di ultimazione dell'investimento: deve essere comunicata dall'impresa entro 60 giorni dalla data di ultimazione e, comunque, non oltre 60 giorni dal termine ultimo previsto per la conclusione dell'investimento.

Richieste di erogazione del contributo: devono essere trasmesse dall'impresa entro 120 giorni dal termine ultimo previsto per la conclusione dell'investimento.

Entrambe dovranno essere:

- ✓ compilate esclusivamente in formato digitale
- ✓ inoltrate al MiSE attraverso l'accesso alla piattaforma, inserendo le credenziali trasmesse via PEC dal MiSE all'indirizzo PEC dell'impresa.

- ✓ Il contributo e' erogato dal MiSE secondo il piano temporale riportato nel provvedimento di concessione, che si esaurisce entro il 6° anno dalla data di ultimazione dell'investimento.



RICAPITOLANDO



- Le imprese fanno domanda per ottenere il contributo
- Effettuano un investimento su beni strumentali nuovi con un finanziamento (bancario o leasing finanziario)
- Il piano di rimborso del contributo MiSE e' indipendente dalla durata del contratto di finanziamento (bancario o leasing finanziario)
- L'investimento può essere coperto fino all'80% dell'importo dalla garanzia del Fondo di garanzia
- Il finanziamento deve avere durata massima 5 anni, importo compreso tra 20mila e 2milioni di euro e potrà essere concesso fino al 31 dicembre 2016.
- Il finanziamento deve essere utilizzato per l'acquisto del bene per il quale e' stata presentata domanda di agevolazione.



Il credito di imposta

- È attribuito un incentivo nella forma di credito di imposta per l'acquisizione anche in locazione finanziaria* di beni strumentali nuovi destinati a strutture produttive nel mezzogiorno

Ambito soggettivo

- Titolari di reddito d'impresa indipendentemente dalla natura giuridica assunta. Sono tuttavia escluse:
 - ✓ Le imprese in difficoltà finanziaria (Comunicazione CE);
 - ✓ Le imprese del settore creditizio, finanziario e assicurativo;
 - ✓ Le imprese del settore siderurgico, carbonifero, costruzione navale, fibre sintetiche, trasporti e relative infrastrutture, produzione e distribuzione energia.

*Si assume il costo sostenuto dalla società di leasing escluse le spese di manutenzione.

...segue

Ambito soggettivo

Per le imprese agricole attive nella produzione primaria, della pesca e dell'acquacoltura, della trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e della pesca e dell'acquacoltura, ove acquistino beni strumentali nuovi, ***le agevolazioni in esame sono concesse nei limiti e alle condizioni previste dalla normativa europea in tema di aiuti di stato del relativo settore.***

Ambito oggettivo

Beni materiali strumentali

- Sono inclusi: macchinari, impianti e attrezzature
- Sono esclusi: beni immobili e mezzi di trasporto a motore



Ambito territoriale

Investimenti destinati alle strutture produttive già esistenti o che vengano impiantate in Campania, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia, Molise, Sardegna e Abruzzo

Ambito temporale

- Il credito di imposta e' riconosciuto a decorrere dal 1 gennaio 2016 fino al 31 dicembre 2019

Quanto e' riconosciuto?

- 20% per le piccole imprese (meno di 50 dipendenti e fatturato ≤ 7 mln)
- 15% per le medie imprese (meno di 250 dipendenti e fatturato ≤ 40 mln)
- 10% per le grandi imprese

	Costo	Quota Ammortam.	Differenza	20% differenza
Bene strum. N. 1	5.000	1.000	4.000	800
Bene strum. N. 2	2.000	400	1.600	320
Credito di I.				1.120

Cosa rileva?

- Il credito di imposta e' commisurato alla quota di costo complessivo dei beni (eccedente gli ammortamenti)* nel limite massimo di:
 - ✓ 1,5 mil/Euro per le piccole imprese
 - ✓ 5 mil/Euro per le medie imprese
 - ✓ 15 mil/Euro per le grandi imprese

*ATTENZIONE

L'agevolazione e' commisurata alla quota del costo complessivo degli investimenti eccedente gli ammortamenti dedotti nel periodo d'imposta relativi alle stesse categorie di beni d'investimento della stessa struttura produttiva, esclusi gli ammortamenti dei beni oggetto dell'investimento agevolato.

Come funziona?

Per avvalersi del credito di imposta deve essere presentata apposita istanza in via telematica all' Agenzia delle Entrate (**a partire dal 30 giugno 2016 fino al 31 dicembre 2019**).

Il credito e' utilizzabile in compensazione a decorrere dal periodo di imposta di effettuazione dell'investimento e va indicato in dichiarazione dei redditi

Il credito non e' cumulabile con aiuti de minimis e altri aiuti di Stato sui medesimi beni.

Al credito d'imposta non si applica il limite di cui all'art. 1 co. 53 della Legge n. 244 del 2007, limite per il quale i crediti indicati in dichiarazione al quadro RU non possono essere utilizzati annualmente per un importo superiore ad Euro 250.000,00.

Clausola antiabuso

Prevista la rideterminazione del credito rispettivamente:

- se i beni non entrano in funzione entro il 2° periodo di imposta successivo all'effettuazione dell'investimento o
- se destinati «altrove» entro il 5° esercizio successivo all'effettuazione dell'investimento
- se non viene esercitato il riscatto in caso di leasing

CUMULABILITA' DELLE AGEVOLAZIONI



+

 **Beni Strumentali**
Nuova Sabatini

+



Credito d'imposta



+

 **Beni Strumentali**
Nuova Sabatini



+



Credito d'imposta



 **Beni Strumentali**
Nuova Sabatini

+



Credito d'imposta



CASI ESEMPLIFICATIVI LEASING vs ACQUISTO

Alfa Spa acquisisce due macchinari, uno in proprietà ed uno in locazione finanziaria

(decorrenza contratto: 1° gennaio 2016)

- Costo dei macchinari: 100 mila euro cadauno
- Canoni di locazione finanziaria totali:
 - 105 mila euro di cui determinati in via forfetaria:
 - 90 mila euro quota capitale
 - 15 mila euro interessi
- Prezzo di riscatto: 10 mila euro (10% del costo bene).
- Il coefficiente di ammortamento fiscale del macchinario: 20%
- Durata contrattuale leasing finanziario : 2,5 anni (30 mesi) pari alla metà del coefficiente di ammortamento del 20%.



LEASING E SUPERAMMORTAMENTO: MACCHINARI STRUMENTALI

ACQUISTO ammortamento fiscale in 6 anni			LEASING Durata fiscale in 2,5 anni				
AMMORTAMENTO A	SUPERAMMORTAMENTO DEDUZIONE B	TOTALE DEDOTTO (A+B)	ANNO	Q. CAPITALE CANONI C	AMMORTAMENTO RISCATTO D	SUPERAMMORTAMENTO DEDUZIONE E	TOTALE DEDOTTO (C+D+E)
10.000	4.000	14.000	1	36.000		14.400	50.400
20.000	8.000	28.000	2	36.000		14.400	50.400
20.000	8.000	28.000	3	18.000	1.000	7.600	26.600
20.000	8.000	28.000	4		2.000	800	2.800
20.000	8.000	28.000	5		2.000	800	2.800
10.000	4.000	14.000	6		2.000	800	2.800
			7		2.000	800	2.800
			8		1.000	400	1.400
100.000	40.000	140.000	Totale		100.000	40.000	140.000



CASI ESEMPLIFICATIVI LEASING vs ACQUISTO: AUTO ASSEGNATE



Alfa Spa acquisisce due veicoli, uno in proprietà ed uno in locazione finanziaria

(decorrenza contratto: 1° gennaio 2016) **assegnati in uso promiscuo a due dipendenti**

- Costo veicolo: 40 mila euro cadauno - Canoni leasing: 39mila euro di cui (36mila euro quota capitale)
- Prezzo di riscatto: 4 mila euro (10% del costo bene).
- Il coefficiente di ammortamento fiscale del veicolo: 25%
- Durata contrattuale leasing finanziario : 2 anni (24 mesi) pari alla metà del coeff. di ammortamento del 25%.

ACQUISTO			ANNO	LEASING			
ammortamento fiscale in 5 anni - deducibilità 70%				durata fiscale in 2 anni - deducibilità 70%			
AMMORTAMENTO	SUPERAMMORTAMENTO	TOTALE DEDOTTO	CANONI	AMMORTAMENTO	SUPERAMMORTAMENTO	TOTALE DEDOTTO	
A	DEDUZIONE	O (A+B)		RISCATTO	DEDUZIONE	O (C+D+E)	
	B		C	D	E		
3.500	1.400	4.900	1	12.600		5.040	17.640
7.000	2.800	9.800	2	12.600		5.040	17.640
7.000	2.800	9.800	3		350	140	490
7.000	2.800	9.800	4		700	280	980
3.500	1.400	4.900	5		700	280	980
			6		700	280	980
			7		350	140	490
28.000	11.200	39.200	Totale	28.000		11.200	39.200



**IL LEASING
IMMOBILIARE
ABITATIVO**

PERCHÈ IL LEASING?

DESTINATARI

200 mila giovani under 35 e

830 mila over 35

con reddito lordo tra 30 e 55 mila € senza casa di proprietà

AMBIENTE

Incentiverà la riqualificazione energetica degli edifici

LAVORO

Genererà posti di lavoro in capo al costruttore o ristrutturatore dell'immobile

I GIOVANI

Metterà in condizione un giovane o una coppia di avere a disposizione una casa e sostenere le relative spese

GLI EFFETTI SOCIALI

GLI EFFETTI ECONOMICI

NO EVASIONE FISCALE

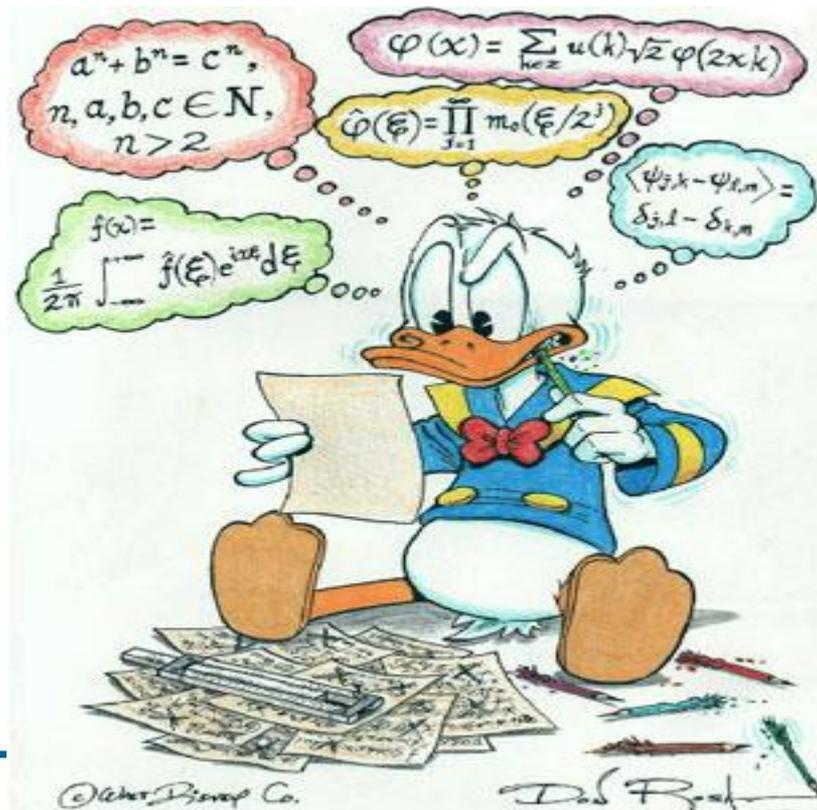
Emerge il sommerso degli affitti immobiliari

NO SPECULAZIONE

Destinatari dell'intervento sono le persone con reddito lordo max di 55 mila euro e quindi tagli di operazione contenuta (circa 200 mila €)

MAGGIORI COMPRAVENDITE = MAGGIOR GETTITO ERARIALE

UN PO' DI CHIAREZZA SUL LEASING ABITATIVO



COSA È IL LEASING FINANZIARIO?

LA SOCIETÀ DI LESING

È una banca o una finanziaria autorizzata e vigilata dalla Banca d'Italia

Come Funziona?

- 1** La società di leasing si obbliga ad acquistare o a far costruire la casa su scelta e secondo le indicazioni del cliente (utilizzatore)
- 2** La società di leasing mette a disposizione del cliente la casa per un dato periodo di tempo a fronte del pagamento di un canone periodico (mensile, trimestrale, semestrale)
- 3** Alla scadenza del contratto, il cliente ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito (cd. riscatto)



Il contratto prosegue regolarmente in caso di fallimento del venditore/costruttore



La sospensione (senza spese ed interessi) dei canoni (max 12 mesi) in caso di:

- cessazione del rapporto di lavoro subordinato (no per 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 del rapporto di collaborazione continuativa (no per risoluzione consensuale, recesso datoriale per giusta causa, recesso del lavoratore non per giusta causa).



In caso di risoluzione per inadempimento nessun rischio di ingiustificato arricchimento da parte della società' di leasing

(la società' di leasing deve corrispondere al cliente inadempiente l'importo realizzato dalla vendita del bene al netto dei canoni scaduti e non pagati e del credito residuo in linea capitale)

(TANTI) VANTAGGI E (POCHI) SVANTAGGI

- No costi di iscrizione e cancellazione ipoteca
- Imposta di registro su atto di acquisto ridotta
- Canone leasing detraibile (nell'affitto no)
- Prezzo di riscatto detraibile nell'anno
- Se perdi il lavoro, per un max 1 anno non paghi il canone (capitale ed interessi) senza commissioni o spese.



- Tassi maggiori rispetto al classico mutuo
- Tempi più brevi per il recupero del bene (sfratto)
- Non si applica il Fondo di garanzia per la prima casa

COSA PREVEDE IL LEASING PRIMA CASA?

UNDER 35 ANNI

Con reddito complessivo non superiore a 55 mila € all'atto di stipula del contratto

La detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing
(fino ad un max di **8 mila € annui**)
in dichiarazione dei redditi

L'imposta di registro ridotta all'1,5% sull'acquisto dell'abitazione principale

La detraibilità pari al 19% del prezzo di riscatto
(fino ad un max di **20 mila €**)
in dichiarazione dei redditi

COSA PREVEDE IL LEASING PRIMA CASA?

UGUALE O SUPERIORE A 35 ANNI

Con reddito complessivo non superiore a 55 mila € all'atto di stipula del contratto

La detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing
(fino ad un max di **4 mila € annui**)
in dichiarazione dei redditi

L'imposta di registro ridotta all'1,5% sull'acquisto dell'abitazione principale

La detraibilità pari al 19% del prezzo di riscatto
(fino ad un max di **10 mila €**)
in dichiarazione dei redditi

Le imposte d'atto nel leasing abitativo

Si applica l'imposta di registro in misura fissa pari a 200 euro per i contratti di leasing:

- redatti con atto pubblico o con scrittura privata autenticata;
- nel caso di scrittura privata semplice;
- registrati volontariamente;
- enunciati nell'atto di compravendita.

Attenzione:

I canoni di leasing NON scontano l'imposta di registro del 2% .

Riscatto dell'immobile in locazione finanziaria

In sede di riscatto su immobile abitativo, l'utilizzatore corrisponderà le imposte d'atto in misura fissa (200 euro + 200 euro + 200 euro).

Imposte dovute per gli atti di trasferimento in favore di società di leasing considerando a priori che:

- l'immobile non appartenga alle categorie catastali A1, A8 e A9;
- l'utilizzatore rispetti i requisiti prima casa.

Venditore	Imposte sul trasferimento dell'immobile acquistato dalla società di leasing			
	IVA	Imposta Registro	Imposta Ipotecaria	Imposta Catastale
Privato	NO	1,5%	50 euro	50 euro
Impresa, con vendita soggetta ad IVA	4 %	200 euro	200 euro	200 euro
Impresa, con vendita esente da IVA	NO	1,5%	50 euro	50 euro





Se una coppia è cointestataria di un Leasing Prima Casa e possiede entrambi i requisiti (ciascuno un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro e un'età inferiore a 35 anni) cosa succede?

Si considera il reddito complessivo per singola persona e le agevolazioni IRPEF sono ridotte al 50% (salvo il caso di coniuge fiscalmente a carico). Pertanto ciascuno può detrarre il 19% del canone leasing con un limite massimo di 4 mila euro e il 19% con un limite massimo di 10 mila euro al momento del riscatto.

Se la società' di leasing acquista dal costruttore, si applica l'IVA ridotta del 4%?

Sì. L'iva, così come le imposte d'atto e le spese notarili e peritali sull'immobile, possono essere finanziate dalla società di leasing.



Sul contratto di leasing si deve pagare l'imposta sostitutiva come nel mutuo?

No. Contrariamente al mutuo per il quale e' prevista l'imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo mutuato, nel leasing non si deve pagare alcuna imposta sostitutiva.

Cosa succede quando il contratto di leasing e' stato stipulato prima dei 35 anni ma questa eta' venga raggiunta prima del 31 dicembre 2020?

Nulla. Le condizioni dell'eta' e del reddito complessivo devono essere soddisfatte esclusivamente al momento della stipula del contratto di leasing.



Posso acquisire in leasing qualunque immobile per usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla Legge di Stabilita' 2016?

Si per quanto riguarda le detrazioni IRPEF che prescindono dalle caratteristiche oggettive dell'immobile e possono pertanto riguardare anche immobili censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

No per quanto riguarda le agevolazioni per acquisto "prima casa" (registro all'1,5%) non applicabili a immobili censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.



Chi paga IMU, TASI e TARI in caso di Leasing Prima Casa?

IMU, TASI e TARI, a norma di legge, sono a carico dell'utilizzatore (e non del concedente proprietario) il quale se utilizza direttamente l'abitazione come propria dimora abituale, non sarà tenuto al pagamento ne' dell'IMU ne' della TASI, dal cui pagamento sono esentati gli immobili destinati ad abitazione principale dei titolari. Da tale esenzione sono escluse le abitazioni censite nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.



Le detrazioni fiscali per risparmio energetico, ristrutturazione e manutenzione straordinaria spettano all'utilizzatore?

Ragionevolmente sì. Con un'affermazione applicabile sia al 36-50% che al 55-65%, la circolare AdE n. 57/98, par. 2, inserisce tra i beneficiari anche l'inquilino, il comodatario e l'assegnatario di alloggi.

Se la spesa è sostenuta dalla società di leasing, relativamente alla detrazione del 55-65% sul risparmio energetico, il Dm 19.2.2007, art. 2, co.2 stabilisce che il beneficio fiscale compete anche nell'ipotesi in cui gli interventi agevolati siano eseguiti mediante contratti di leasing e la detrazione spetta all'utilizzatore ed è determinata in base al costo sostenuto dalla società concedente.

Tale principio dovrebbe valere anche per il 36-50% sugli interventi per il recupero del patrimonio edilizio.

UNDER 35, R.L. € 30.000
Valore abitazione € 100.000

- Durata leasing 20 anni
- Maxicanone: 15%
- Riscatto: 20%
- Tasso: 3%
- Rata mensile sostenibile*: € 621
- Canone leasing: € 412
- Risparmio fiscale: € 23.000

UNDER 35, R.L. € 55.000
Valore abitazione € 250.000

- Durata leasing 20 anni
- Maxicanone: 15%
- Riscatto: 20%
- Tasso: 3%
- Rata mensile sostenibile*: € 1.043
- Canone leasing: € 1.029
- Risparmio fiscale: € 34.200



UNDER 35, R.L. € 32.500
Valore abitazione € 150.000

- Durata leasing 20 anni
- Maxicanone: 15%
- Riscatto: 20%
- Tasso: 3%
- Rata mensile sostenibile*: € 654
- Canone leasing: € 618
- Risparmio fiscale: € 32.000

UNDER 35, R.L. € 42.500
Valore abitazione € 200.000

- Durata leasing 20 anni
- Maxicanone: 15%
- Riscatto: 20%
- Tasso: 3%
- Rata mensile sostenibile*: € 831
- Canone leasing: € 823
- Risparmio fiscale: € 34.200

CONFRONTO LEASING VS MUTUO



CONFRONTO LEASING VS MUTUO

Il sig. Mario Rossi, di **34 anni** con un reddito complessivo di 32 mila euro, intende acquisire da un privato un immobile da adibire ad abitazione principale ad un prezzo di vendita di 170mila euro.

VANTAGGIO FISCALE LEASING PRIMA CASA

	Leasing	Mutuo
Valore Casa	170.000	170.000
Tasso	2,5%	2,3%
Durata	25	25
Anticipo % (valore)	20,0% (34000)	20,0%
Riscatto % (valore)	10,0% (17000)	NO
Rata/Canone	571	597
A. SPESA LORDA COMPLESSIVA (maxicanone + canoni + Riscatto)	221.596	212.953
B. Imposte d'atto (registro, ipotecaria, catastale, sostitutiva)	3.450	2.519
C. Detrazioni fiscali IRPEF	35.976	8.226
D. SPESA NETTA COMPLESSIVA (A + B - C)	189.070	207.247
Differenza leasing vs mutuo	18.177	

CONFRONTO LEASING VS MUTUO

Il sig. Mario Rossi, di **38 anni** con un reddito complessivo di 32 mila euro, intende acquisire da un privato un immobile da adibire ad abitazione principale ad un prezzo di vendita di 170mila euro.

VANTAGGIO FISCALE LEASING PRIMA CASA		
	Leasing	Mutuo
Valore Casa	170.000	170.000
Tasso	2,5%	2,3%
Durata	25	25
Anticipo % (valore)	20,0% (34000)	20,0%
Riscatto % (valore)	10,0% (17000)	NO
Rata/Canone	571	597
A. SPESA LORDA COMPLESSIVA (maxicanone + canoni + Riscatto)	221.596	212.953
B. Imposte d'atto (registro, ipotecaria, catastale, sostitutiva)	3.450	2.519
C. Detrazioni fiscali IRPEF	20.900	8.226
D. SPESA NETTA COMPLESSIVA (A + B - C)	204.146	207.247
Differenza leasing vs mutuo	3.100	

Grazie per l'attenzione

assilea.it

Seguici su

