

SENATO DELLA REPUBBLICA  
COMMISSIONI 8A LAVORI PUBBLICI, COMUNICAZIONI  
E  
13A TERRITORIO, AMBIENTE, BENI AMBIENTALI

**disegno di legge n. 1413  
(d-l 47/2014 emergenza abitativa)**

Audizione del Direttore Generale di ASSILEA  
Gianluca De Candia

Senato della Repubblica

*Roma, 17 aprile 2014*

***INDICE***

Premessa .....	3
Perché il leasing? .....	4
In cosa si concretizzano le nuove misure fiscali? .....	7
Conclusioni.....	8

## Premessa

Signori Presidenti, onorevoli Senatori

Vi ringrazio per l'invito ad esporre le considerazioni di Assilea, l'Associazione di categoria delle società di leasing in Italia (banche generaliste, banche specializzate, intermediari finanziari), sul disegno di legge di conversione del decreto legge 28 marzo 2014, n° 47, che affronta un tema di grande rilevanza sociale come quello dell'emergenza abitativa.

Il decreto legge in commento ha il duplice pregio di perseguire l'accesso all'abitazione da parte delle categorie di cittadini socialmente deboli e di inserire l'edilizia sociale all'interno di una strategia complessiva di rigenerazione urbana.

Nel condividere tale obiettivo, riteniamo che l'adozione di iniziative semplici ed immediate possano ragionevolmente rimettere in moto il settore immobiliare, a partire da un nuovo impulso del settore creditizio verso l'erogazione del credito alle famiglie.

Il *credit crunch* ha ridotto fortemente il mercato dei mutui; attualmente, laddove erogati, i mutui finanziano attorno al 50/60 % del valore dell'immobile e ciò rappresenta una barriera all'accesso alla casa per molte famiglie.

Partendo da questo presupposto, con il presente documento intendiamo illustrare come, attraverso un preciso intervento mirato alla disciplina fiscale del leasing "abitativo", si possa giungere ad un importante rilancio dei finanziamenti alle famiglie tramite lo strumento del leasing finanziario.

Per ogni contratto di leasing, la società di leasing acquista o fa costruire un bene che una impresa ha realizzato o commercializzato, generando imponibile e rivitalizzando mercati asfittici come quello immobiliare; in questo modo:

- si genera nuovo valore imponibile sul costruttore o venditore dell'immobile/area da costruire;
- si genera nuovo valore imponibile sul conto economico delle società di leasing, che incassano interessi dal leasing finanziario stesso;
- si mette in condizione una famiglia di avere a disposizione una casa e di favorire le spese (arredi, mobilio) supportandola nei primi difficili anni di avvio del nucleo familiare;
- si generano posti di lavoro in capo al costruttore o ristrutturatore dell'immobile;
- farebbe emergere il sommerso che continua a perdurare nel mercato degli affitti immobiliari.

## Perché il leasing?

Il leasing immobiliare è un prodotto finanziario che consente al locatario di disporre di un immobile a fronte di un esborso monetario periodico e, al termine del contratto, di poter esercitare un'opzione finale d'acquisto per acquisire - ad un prezzo predefinito a inizio contratto - la proprietà dell'immobile preso in locazione.

Rispetto al mutuo, il leasing è un contratto meno rischioso, in quanto la banca o la società finanziaria che concede il prestito rimane proprietaria dell'immobile per tutta la durata del contratto.

Il leasing immobiliare è uno dei prodotti finanziari tipicamente "italiani". Da molti anni il nostro Paese si colloca ai vertici delle classifiche di stipulato leasing immobiliare in Europa, producendo circa un terzo dei volumi di leasing immobiliari europei<sup>1</sup>.

In Italia, il leasing rappresenta circa il 15,5% del totale delle consistenze dei finanziamenti a medio-lungo termine bancari concessi a imprese e famiglie produttrici, per un totale di oltre 60 miliardi destinati al comparto immobiliare.

Il leasing finora è stata una forma di finanziamento che, essendo nata nel comparto produttivo, si è rivolta prevalentemente al mondo degli artigiani, professioni e PMI. Pertanto, il portafoglio di cespiti finanziati attualmente comprende in prevalenza immobili ad uso industriale, seguiti da quelli ad uso commerciale; ma è anche diffuso il finanziamento per la costruzione o l'acquisto di immobili ad uso ufficio, di alberghi e centri ricreativi.

Il leasing, nascendo come forma di finanziamento a medio-lungo termine per l'acquisizione di beni durevoli, anticipa ed amplifica, nelle sue dinamiche, il trend degli investimenti.

Dal grafico seguente (fig. 1), è visibile come il leasing abbia anticipato i primi segnali di ripresa degli investimenti che si sono intravisti a fine 2013.

---

<sup>1</sup> Statistiche ufficiali prodotte sul leasing prodotte da Leaseurope (Federazione Europea del Leasing).

**Fig. 1 - Serie storica dell'andamento degli investimenti produttivi e del leasing, su beni mobili strumentali (Var.% trimestrale tendenziale, a prezzi correnti)**



*Fonte: dati Assilea per il leasing; elaborazioni Assilea su dati Istat per gli investimenti.*

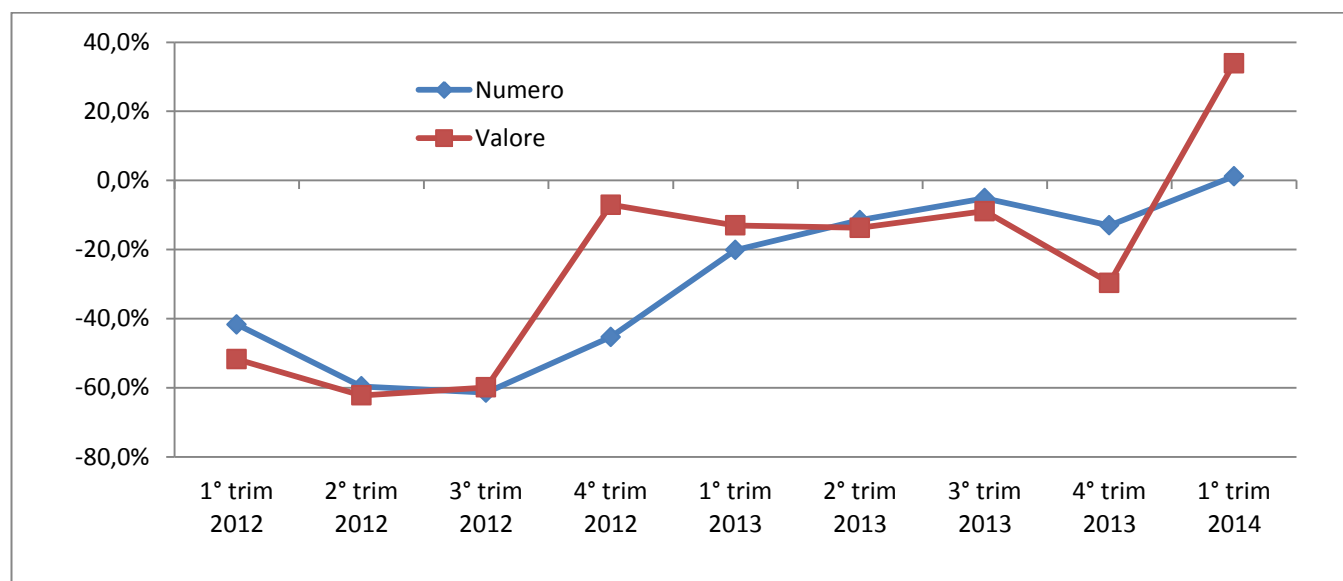
In questo modo il leasing si dimostra essere un propulsore della ripresa economica e ogni iniziativa volta alla semplificazione fiscale di questo prodotto, si traduce in nuove risorse per la ripresa economica del Paese.

Ne è una rilevante testimonianza il nuovo regime fiscale del leasing inserito nella recente Legge di stabilità, che ha ridotto – a partire da gennaio 2014 - la durata minima fiscale dell'operazione da 18 a 12 anni ed esteso la deducibilità dei canoni leasing, oltre che alle imprese, anche ai professionisti ed ai lavoratori autonomi.

Questa iniziativa si è subito riflessa in una ripresa, dopo anni di flessione, del comparto immobiliare, come è ben visibile dai dati di stipulato del primo trimestre del 2014 (fig. 2).

**In particolare, nei prime tre mesi del 2014 si rileva un crescita dello stipulato leasing immobiliare, rispetto al primo trimestre dell'anno, dell'1,2% in termini di numero di contratti e del 33,9% in termini di valore.**

**Fig. 2 - Dinamica trimestrale dello stipulato leasing immobiliare (var.% rispetto al periodo corrispondente dell'anno precedente)**



Fonte: Statistiche Assilea

Il leasing immobiliare è, dunque, lo strumento di finanziamento che meglio si presta a “scardinare” l’attuale stagnazione del credito bancario.

Esso si presenta anche come la forma tecnica meno rischiosa per il settore bancario e finanziario. Dai dati pubblicati sul Supplemento al Bollettino Statistico Banca d’Italia “Moneta e Banche”, è possibile riscontrare un’incidenza delle sofferenze bancarie (nei segmenti corporate famiglie produttrici) superiore a quella sinora mostrata dalle sofferenze leasing.

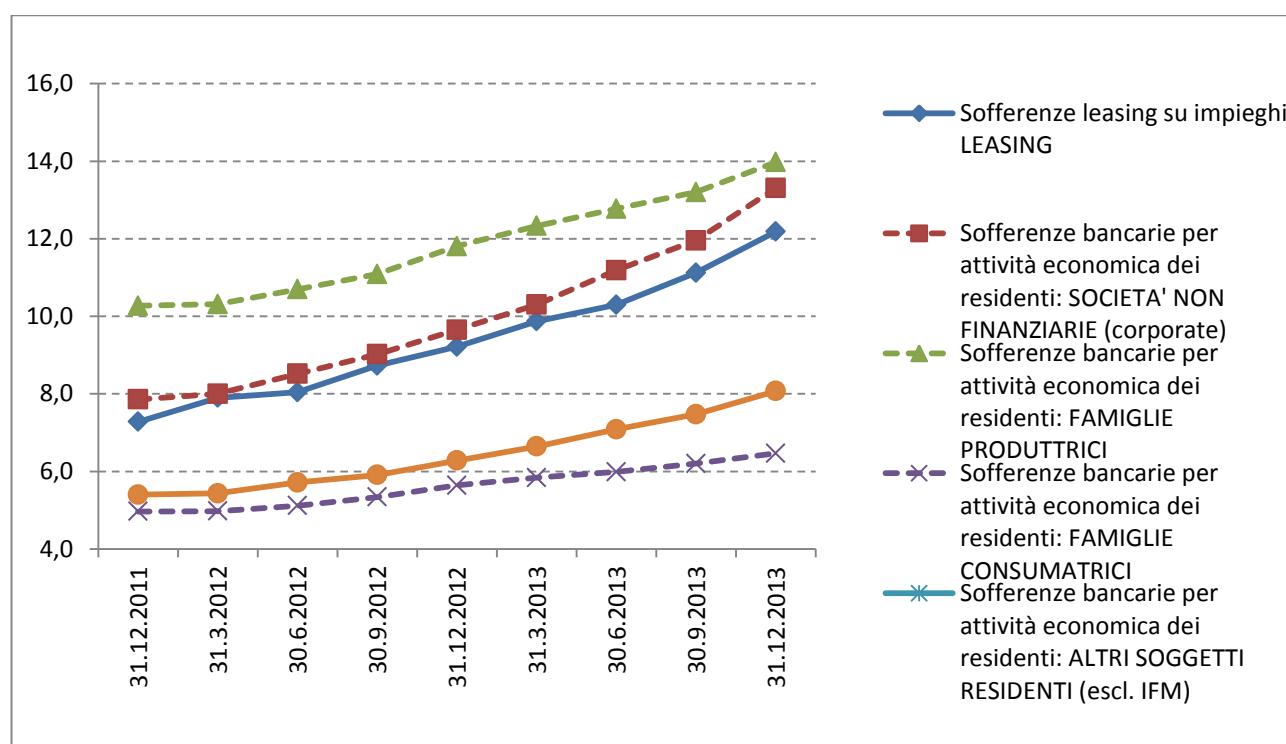
Nella fig. 3 si distingue l’incidenza delle sofferenze nei seguenti comparti:

- società non finanziarie (corporate),
- famiglie produttrici,
- famiglie consumatrici
- altri soggetti residenti (principalmente settore pubblico, istituzioni finanziarie e istituzioni senza fini di lucro).

Vediamo che, a parità di tipologia di utilizzatore (famiglie produttrici e società non finanziarie, le tipologie tipicamente più rischiose), il leasing presenta un’incidenza delle sofferenze inferiore a quella delle altre tipologie di finanziamenti bancari.

La ragione risiede nel fatto che la società di leasing mantiene la proprietà dell'immobile per tutta la durata del contratto e tale peculiarità si traduce in una minore rischiosità del prodotto, a prescindere dalla natura dell'immobile oggetto del finanziamento (ad es. immobile abitativo anziché non residenziale) e dalla tipologia di utilizzatore (ad es. privato consumatore o ente pubblico anziché impresa).

**Fig. 3 - Dinamica dell'incidenza delle sofferenze leasing e delle sofferenze bancarie per comparto economico (valori %)**



Fonte: dati Assilea per il leasing; dati Banca d'Italia (Supplemento al Bollettino Statistico "Moneta e Banche", febbraio 2014) per le sofferenze bancarie.

### In cosa si concretizzano le proposte?

A decorrere dal 1° gennaio 2014, in caso di acquisto da un privato (o da un soggetto economico non costruttore) di un immobile "prima casa", sono dovuti i seguenti importi:

- imposta di registro pari al 2%;
- imposta ipotecaria e catastale pari ad € 50.

Laddove invece il venditore sia un'impresa costruttrice, oltre all'inalterata aliquota IVA del 4%, sono dovute le imposte di registro, ipotecarie e catastali, per un valore pari ad € 200 cadauna.

Tenuto conto che, al contrario di quanto avviene per il mutuo, nel caso di leasing "prima casa" i canoni non sono ammessi, neanche per la quota interessi, tra le spese deducibili e detraibili nella dichiarazione dei redditi dell'utilizzatore, proponiamo un intervento mirato nell'ambito delle imposte sui redditi, IVA e imposta d'atto volto a prevedere per i contratti di leasing su unità immobiliare, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale:

- la detraibilità (fino ad un importo massimo) in dichiarazione dei redditi dei canoni di leasing e del prezzo di riscatto;
- le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (nb. duecento euro cadauna);
- l'aliquota IVA del 4% se la cessione dell'immobile alla società di leasing è effettuata da un'impresa costruttrice.

## Conclusioni

Con l'intervento normativo proposto l'utilizzatore (persona fisica) a titolo di leasing avrebbe il vantaggio di portare in detrazione dalla dichiarazione dei redditi i costi del leasing "prima casa" in modo più vantaggioso rispetto ai mutui ed in ogni caso più accelerato, favorendo il sostenimento delle spese (arredi, mobilio, ecc.) delle famiglie nei primi anni di acquisto della casa in leasing.

Il ricorso al leasing consentirebbe una maggiore flessibilità nella gestione del contratto: in caso di insolvenza del cliente, vi sarebbero maggiori possibilità di rimodulazione del piano finanziario, tempi di gestione del contenzioso più tutelanti e meno intasamento delle pratiche presso i tribunali. Se il cliente si rendesse inadempiente, i tempi di esecuzione sarebbero inferiori rispetto al mutuo in quanto la società di leasing, proprietaria dell'immobile; potrebbe più celermente tornare in possesso dello stesso, rivenderlo e chiudere l'esposizione originaria. In termini di mercato, ciò potrebbe portare ad una percentuale di quota finanziata (rispetto al costo dell'immobile) più elevata, aprendo le porta alla nuova casa a molte più famiglie italiane.

Per quanto attiene agli impatti di gettito, il mercato del leasing di prima casa è nullo; un'eventuale ed auspicata espansione, porterebbe ad una forte ripresa delle compravendite immobiliari e conseguente aumento di gettito per l'erario.

In ultimo, il leasing come alternativa ad una normale locazione contribuirebbe a far emergere l'attuale sommerso.

E' dunque sulla base di queste evidenze legate alla natura e alla specificità del prodotto – la sua minore rischiosità e il suo maggiore legame con gli investimenti – che riteniamo auspicabile ricorrere anche allo strumento del leasing finanziario per dare soluzione al problema dell'emergenza abitativa.