



Leasing immobiliare vs. mutuo ipotecario (acquisto immobili aziendali): vantaggi fiscali e finanziari

Descrizione

Acquisto di immobili aziendali (capannoni/uffici/negozi sia finiti che in costruzione/ristrutturazione): vantaggi fiscali e finanziari del leasing immobiliare rispetto al mutuo ipotecario

Con la Legge di Stabilità 2014 (L. 147/2013) sono state apportate importanti modifiche al regime fiscale dei canoni relativi ai contratti di leasing in genere, intervenendo sulla riduzione del periodo di deducibilità, particolarmente significativo a livello fiscale l'impatto sui contratti di leasing immobiliare.

Leasing immobiliare: più rapida la deducibilità fiscale

Fino al dicembre 2013 la deducibilità fiscale dei canoni di leasing per i beni immobili strumentali era pari a 18 anni, sui contratti sottoscritti dall'1 gennaio 2014 la nuova disciplina prevede un ammortamento in 12 anni. Per favorire i professionisti, il Legislatore ha esteso loro la possibilità di detrarre i canoni degli immobili strumentali sempre in 12 anni.

Per le operazioni di acquisto di immobili strumentali mediante lo strumento del **mutuo ipotecario** il **periodo di ammortamento dell'operazione è pari a 33 anni.**

Raffrontando quindi i due strumenti finanziari (leasing/mutuo) disponibili per l'acquisto di immobili strumentali si evidenzia un vantaggio fiscale significativo del leasing immobiliare rispetto al mutuo, per esemplificare numericamente allego un prospetto prodotto **dall'Ordine dei Dottori Commercialisti** che di fatto documenta – a parità di ogni altra condizioni (tasso, durata, importo finanziato) – un **vantaggio fiscale a favore del leasing immobiliare così quantificabile:**

- Operazione di acquisto di immobile del valore di 1.000.000€
- **Totale imposte recuperate con l'ammortamento di un'operazione di mutuo pari a 177.852€**

- **Totale imposte recuperate con l'ammortamento di un'operazione di leasing pari a 231.253€**
- **QUINDI MINORI IMPOSTE PAGATE A PARITA DI CONDIZIONI CON IL LEASING IMMOBILIARE RISPETTO AL MUTUO IPOTECARIO PARI A 401€.**
- **VANTAGGIO FISCALE IN TERMINI PERCENTUALI DEL LEASING: 5,13%**

Allegato scheda raffronto – Leasing immobiliare vs Mutuo ipotecario (modello fiscale di raffronto)

Oltre all'aspetto fiscale è utile rammentare che:

- Il leasing immobiliare finanzia il 100% del valore immobile meno l'acconto sull'operazione (mediamente un 10%), quindi finanzia mediamente il 90% dell'operazione
- Il leasing immobiliare finanzia l'IVA sull'operazione
- Il leasing immobiliare finanzia le imposte ipotecarie/catastali/registro
- L'immobile per tutta la durata dell'operazione di leasing resta intestato alla Società di Leasing quindi non è di fatto aggredibile dai creditori dell'azienda e/o dall'Agenzia delle Entrate
- Infine il leasing immobiliare può arrivare sino a durate di 18 anni e con riscatti finali sino al 30%

La nostra struttura è specializzata nella gestione di tutti gli aspetti tecnici/normativi e finanziari del leasing immobiliare, restiamo quindi a disposizione per ogni approfondimento in merito



Data di creazione

Gennaio 21, 2017