



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

Descrizione

Il leasing immobiliare rappresenta per le aziende lo strumento ottimale per finanziare l'acquisto di immobili ad uso strumentale

Riporto una sintesi dei 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, per contro il contratto di leasing immobiliare consente un ammortamento fiscale in 12 anni, generando significativi vantaggi finanziari, ecco una sintesi numerica:**



**Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma**



ASSI
Associazione

NB: <i>COMPILARE SOLO LE PARTI IN GIALLO</i>		LEASING	FINANZIAMENTO	DATI PER L'AMMORTAMENTO
Dati Variabili				Aliquota amm.to Cespite
Tipo Bene (<i>selezionare da menù a tendina se immobiliare o mobiliare</i>) *	IMMOBILIARE			Tipologia immobile (<i>selezionare da menù a tendina</i>)
Valore Bene (<i>indicare in unità di Euro</i>)	1.000.000	1.000.000	1.000.000	Percentuale acconto Imposte Riscatto
Valore Bene comprensivo Imposte d'atto	1.040.000	1.040.000	1.040.000	Percentuale I acconto Imposte Riscatto
% Maxi Canone / % NON finanziabile Prestito	10,0%	10,0%	10,0%	Imposte d'atto
Durata fiscale per deduzione canoni	144			Valore del terreno su totale importo
Durata contratto (<i>indicare in mesi</i>)	144		144	Aliquota Ires
% Riscatto	1,00%			Aliquota Irap
Tasso nominale	4,05%	4,05%	4,05%	Aliquota IVA leasing
Margine commerciale	4,00%	4,00%	4,00%	Aliquota IVA su costo bene per leasing
Tasso Base	0,05%	0,05%	0,05%	Aliquota imposta sostitutiva per leasing
Finanziamento Imposte d'atto (<i>selezionare da menù a tendina SI o NO</i>)	SI			Aliquota IVA riscatto leasing
				Reverse charge
				(<i>selezionare da menù a tendina</i>)
				Reverse charge riscatto leasing
				(<i>selezionare da menù a tendina</i>)
*(Il modello è applicabile al prodotto Auto solo in caso di targato ad uso strumentale puro)				
	LEASING	FINANZIAMENTO	DIFFERENZIALE	
Van Netto imposte	€ 231.253	€ 177.852		

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 PARITÀ DI CONDIZIONI CON IL LEASING IMMOBILIARE RISPETTO AL MUTUO IPOTECARIO PARI A 401€.**

- **VANTAGGIO FISCALE IN TERMINI PERCENTUALI DEL LEASING: 5,13%**

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 società 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

Aprile 1, 2019