

TIPOLOGIE LEASING

Leasing Immobiliare su Costruito :

Questo **leasing immobiliare** è un contratto su immobili già costruiti, finanziabile per l'intero importo e permette di assicurarsi l'uso del bene in tempi rapidissimi, con immediata decorrenza fiscale e con il pagamento al venditore all'atto di compravendita.

Il **leasing immobiliare costruito** è fiscalmente un prodotto di grande interesse che permette di ammortizzare l'immobile in un periodo minimo di 18 anni, rispetto a quello previsto di 33 anni dell'ammortamento ordinario del cespite.

Alcuni dei vantaggi di questo prodotto si possono individuare in nessun immobilizzo di capitali da parte dell'imprenditore, da canoni fiscalmente ed integralmente deducibili, da un minimo anticipo e dalla rateazione e totale finanziamento dell' I.V.A.

Le problematiche primarie del leasing immobiliare sono specificamente connesse con la natura dei beni e consistono principalmente in:

agibilità (controllo urbanistico di conformità tra quanto programmato e quanto costruito e controllo igienico-sanitario);

mutamento di destinazione d'uso (da uso abitativo a uso commerciale o industriale o viceversa);

responsabilità in caso di rovina dell'edificio.

Leasing immobiliare su Costruendo :

Questo leasing immobiliare si contraddistingue per essere un contratto su **immobili in fase di realizzazione**. E' previsto il finanziamento per tutta la durata della costruzione dell'immobile, compreso **l'acquisto dell'eventuale terreno edificabile** e delle opere di urbanizzazione per l'intera durata della costruzione, fino alla conclusione del cantiere. I canoni di leasing decorreranno dal completamento dell'immobile e fino a tale data saranno a carico dell'utilizzatore solo gli oneri finanziari. Il leasing immobiliare costruendo è, dal punto di vista fiscale, un prodotto di grande interesse che permette di ammortizzare l'immobile a partire da un periodo di minimo 18 anni, rispetto a quello previsto dai consueti 33 anni dell'ammortamento ordinario del cespite.

Questo prodotto prevede un contratto di appalto dove il fornitore del bene è l'appaltatore. La possibilità di recedere dal contratto per il committente o appaltatore è regolata da appositi articoli del codice civile.

Le problematiche primarie di questa tipologia di leasing immobiliare sono specificamente connesse con la natura dei beni e consistono principalmente in:

agibilità (controllo urbanistico di conformità tra quanto programmato e quanto costruito e controllo igienico-sanitario);

mutamento di destinazione d'uso (da uso abitativo a uso commerciale o industriale o viceversa);

responsabilità in caso di rovina dell'edificio.