

## Il Leasing Immobiliare

**I**nnanzi tutto diamo la definizione di “LEASING IMMOBILIARE” che è il contratto con il quale una parte, detta concedente, si obbliga a mettere a disposizione dell'altra parte, detta utilizzatore, un bene immobile (acquistato o fatto costruire dal concedente su scelta od indicazione dell'utilizzatore, potrebbe essere anche un edificio ancora da costruire) verso un corrispettivo periodico, stabilito in base al valore di acquisto dell'immobile, alla durata del contratto, ed ad altri elementi, con la facoltà per l'utilizzatore di divenirne il proprietario alla scadenza del contratto, dietro versamento di un importo determinato fin dall'inizio, comunque in misura inferiore al valore di acquisto o dei costi di costruzione.

Da un punto di vista economico la differenza con il leasing mobiliare è evidente. Infatti mentre nel leasing mobiliare i beni tendono, con il passare del tempo, a diminuire di valore, nel leasing immobiliare i beni tendono ad aumentare di valore. Questa caratteristica si ripercuoterà sul prezzo del leasing stesso. Elenchiamo altre caratteristiche del leasing immobiliare:

- alla scadenza del leasing il prezzo del diritto di opzione è parametrato su un bene di grande valore;
- la durata del contratto è notevole;
- la durata minima del contratto, di norma, è più ampia rispetto ad un leasing mobiliare;
- il prezzo dell'opzione, generalmente, viene definito contrattualmente all'avvicinarsi della scadenza del contratto secondo criteri prefissati tra le parti;
- l'utilizzatore può beneficiare della possibilità di rinnovare il contratto stesso.

Se il leasing è riferito ad edifici ancora da costruire il contratto si divide in due momenti, uno precedente al momento del completamento dell'oggetto o

preleasing ed uno successivo che coinvolge l'utilizzatore nella stessa edificazione personalizzandola.

Il leasing immobiliare è concluso, ovviamente, con un contratto di leasing a cui farà seguito, una volta attivato il diritto di opzione, un contratto di compravendita per attribuire, definitivamente in proprietà, il bene immobile all'utilizzatore. Proprio perché questa operazione si inserisce in un più ampio meccanismo giuridico che porterà ad un contratto di vendita immobiliare, spesso di contorno al contratto di leasing, saranno presenti altri istituti giuridici come la richiesta di un finanziamento per svolgere l'operazione e la concessione di un'ipoteca sull'immobile.

Oltre alla forma classica di leasing per i beni immobili si può trovare applicata anche una forma particolare di leasing detta “sale and lease back” o più semplicemente “lease back”. Questa forma particolare di leasing è caratterizzata dalla vendita di un bene immobile dal proprietario ad un concedente e da questi, tramite un contratto di leasing, di nuovo all'utilizzatore che è, poi, il venditore iniziale.

L'utilizzatore/venditore iniziale pagherà dei canoni al compratore/concedente.

Lo scopo di questa operazione che potrebbe semplicemente sottintendere un'operazione per fini fiscali non deve avere, al contrario, come fine ultimo, un fine di finanziamento, rischiando di incappare in quello che, in diritto italiano, è il divieto del patto commissorio.

Marco Tupponi  
tupponi@commercioestero.net