I QUADERNI DI SOLO CONSULTING
Educazione finanziaria · Credito · Autonomia

N. 09

GUIDA PRATICA

Leasing e noleggio: usare i beni senza comprarli

Acquisto, finanziamento, leasing o noleggio a lungo termine: come funzionano, quanto costano davvero, cosa dice la legge e cosa controllare prima di firmare.

Maria Caterina Madeddu
Educatrice Finanziaria certificata AIEF (L. 4/2013) · Mediatore creditizio iscritto OAM

Edizione 2026

I QUADERNI DI SOLO CONSULTING N. 09

SOLO CONSULTING di Caterina Madeddu · Zona Industriale Predda Niedda Str. 24 – 07100 Sassari
Tel. +39 079 9634277 · 347 751 9205 · soloconsulting20@gmail.com · www.soloconsulting.org · P.IVA 02875430908

Perché questo quaderno

Ogni settimana qualcuno mi chiede: "Mi conviene comprare, fare un leasing o noleggiare?". Lo chiede l'artigiano che deve cambiare il furgone, la professionista che vuole attrezzare lo studio, la famiglia che ha visto la pubblicità di un'auto "a canone tutto incluso". È una domanda giusta, ma la risposta non sta nello slogan di un'offerta: sta nei numeri, nelle clausole e nelle esigenze di chi firma.

Leasing e noleggio sono strumenti utili. Permettono di usare un bene senza immobilizzare liquidità, di programmare le uscite e, in alcuni casi, di ottenere vantaggi fiscali o agevolazioni. Ma hanno anche regole precise: cosa succede se salti dei canoni, chi paga i danni alla riconsegna, quanto puoi davvero dedurre, quali penali scattano se cambi idea.

In queste pagine ho raccolto ciò che ritengo indispensabile sapere prima di scegliere: la differenza tra le quattro strade possibili, la disciplina del leasing introdotta dalla legge n. 124 del 2017, il noleggio a lungo termine visto da privati, professionisti e aziende, il sale and lease back con i suoi limiti, e un esempio di confronto economico costruito passo per passo.

Troverai anche schede da compilare: servono a mettere le offerte una accanto all'altra e a non dimenticare nulla quando arriva il momento di firmare o di riconsegnare un veicolo. Usale con calma, e porta con te le domande che ti restano: è da lì che nasce una scelta consapevole.

Buona lettura.

Maria Caterina Madeddu
Educatrice Finanziaria certificata AIEF (L. 4/2013) · Mediatore creditizio iscritto OAM – Solo Consulting

? Da sapere

Le regole fiscali richiamate fanno riferimento al Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) vigente nel 2026. Dal 1° gennaio 2027 si applica il nuovo Testo unico delle imposte sui redditi (D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117), che riprende in larga parte le norme esistenti: la numerazione degli articoli citati potrebbe cambiare. Per gli aspetti fiscali del tuo caso confrontati sempre con il tuo commercialista.

Indice

1. Comprare, finanziare, leasing o noleggio 6
2. Il leasing finanziario: come funziona 9
3. I tipi di leasing: strumentale, auto e nautico 13
4. Leasing immobiliare e leasing abitativo 17
5. Leasing: fisco e IVA per imprese e professionisti 21
6. Leasing e agevolazioni pubbliche 24
7. Il noleggio a lungo termine: cosa include 28
8. Chilometri, franchigie, penali e riconsegna 32
9. Auto in leasing e a noleggio: il fisco per le partite IVA 35
10. Sale and lease back e rent back 39
11. Confronto economico: un esempio di calcolo 42
12. Contratto, inadempimento ed errori da evitare 45
Schede pratiche 50
Glossario 57
Risorse, fonti e avvertenze 59

Come usare questo quaderno

Ogni capitolo si apre con il riquadro **In questo capitolo** e si chiude con una pagina **Facciamo il punto**: un esempio pratico, la sintesi, alcune domande per riflettere e le azioni da fare. Nei riquadri **Consiglio pratico** e **Attenzione** trovi indicazioni operative ed errori da evitare. In fondo trovi le **schede pratiche** da compilare, il glossario e le fonti.

Confrontare
le quattro strade

Capire
le regole del leasing

Noleggiare
senza sorprese

Calcolare
con esempi corretti

Compilare
le schede pratiche

Attenzione

Le informazioni di questo quaderno hanno finalità educative e non sostituiscono la valutazione del singolo caso. Norme, importi e condizioni possono cambiare: vanno sempre verificati al momento della richiesta.

PARTE 1

Capire gli strumenti

Acquisto, finanziamento, leasing e noleggio

1. Comprare, finanziare, leasing o noleggio

2. Il leasing finanziario: come funziona

3. I tipi di leasing: strumentale, auto e nautico

1

CAPITOLO 1

Comprare, finanziare, leasing o noleggio

01

In questo capitolo

- Un bene si può avere in quattro modi diversi.
- Cambiano proprietà, rischi, costi e flessibilità.
- Prima di guardare la rata, chiarisci cosa ti serve davvero.

Quattro strade per avere lo stesso bene

Immagina di aver bisogno di un furgone, di un macchinario, di un'auto o di un capannone. Puoi **comprarlo con i tuoi soldi**, **comprarlo con un finanziamento**, prenderlo in **leasing finanziario** oppure **noleggiarlo**. Il bene che userai ogni giorno è lo stesso; quello che cambia è il rapporto giuridico tra te e quel bene, e quindi chi ne è proprietario, chi sopporta i rischi, quanto paghi e quando.

Con l'**acquisto** (in contanti o con un prestito) il bene è tuo da subito. Se ti fai finanziare, il debito è verso la banca, ma la proprietà resta tua: puoi rivendere, modificare, usare il bene come preferisci. Con il **leasing finanziario** il bene viene comprato da una banca o da un intermediario finanziario autorizzato, che te lo concede in uso a fronte di canoni periodici; alla fine puoi riscattarlo pagando un prezzo stabilito fin dall'inizio. Con il **noleggio** paghi per usare il bene per un certo periodo, spesso con servizi inclusi, e alla scadenza lo restituisci.

Strada	Di chi è il bene	Chi sopporta rischi e manutenzione	Alla scadenza
Acquisto con mezzi propri	Tuo da subito	Tu	Il bene resta tuo
Acquisto con finanziamento	Tuo da subito (il debito è verso la banca)	Tu	Finite le rate, nessun debito
Leasing finanziario	Della società di leasing fino al riscatto	Tu, come utilizzatore	Riscatti a un prezzo prestabilito oppure restituisci
Noleggio a lungo termine	Del noleggiatore	Di regola il noleggiatore, nei limiti del contratto	Restituisci il bene (salvo accordi diversi)

Proprietà e uso

La domanda di fondo è semplice: ti serve **possedere** il bene o ti basta **usarlo**? Un macchinario che lavorerà quindici anni nella tua officina ha senso averlo in proprietà, prima o poi. Un'auto che vuoi cambiare ogni quattro anni, senza pensieri di manutenzione e rivendita, può stare benissimo in noleggio.

Cosa cambia davvero tra le quattro strade

Le differenze non sono solo contabili. Riguardano almeno sei aspetti che conviene esaminare uno per uno, perché un'offerta può essere vantaggiosa su un punto e penalizzante su un altro.

- **Liquidità iniziale**: l'acquisto in contanti assorbe subito tutto il prezzo; il finanziamento e il leasing chiedono di solito un anticipo; il noleggio può prevedere un anticipo o nessuno.
- **IVA**: per un'impresa che compra, l'IVA sull'intero prezzo si paga subito e si recupera poi con le regole della detrazione; nel leasing e nel noleggio l'IVA si paga su ciascun canone.
- **Rischi**: nel leasing finanziario il rischio di perimento e i vizi del bene ricadono, di regola, sull'utilizzatore; nel noleggio molti rischi sono coperti dal canone, con franchigie e limiti.
- **Flessibilità**: il proprietario può vendere quando vuole; nel leasing e nel noleggio uscire prima della scadenza costa, perché il contratto prevede penali o il pagamento di quanto residua.
- **Fisco**: per imprese e professionisti cambiano i tempi e i limiti di deduzione dei costi (lo vedremo nei capitoli 5 e 9).
- **Merito creditizio**: leasing e finanziamenti sono crediti, e compaiono nella Centrale dei Rischi della Banca d'Italia se superano le soglie previste; il noleggio è un contratto di locazione, ma il noleggiatore valuta comunque la tua affidabilità.

Chi offre questi strumenti

Il leasing finanziario può essere concesso solo da **banche** e da **intermediari finanziari iscritti nell'albo** previsto dall'articolo 106 del Testo unico bancario: è quanto stabilisce la definizione di locazione finanziaria contenuta nella legge n. 124 del 2017. Si tratta quindi di un'attività vigilata dalla Banca d'Italia, soggetta alle regole di trasparenza bancaria. Il noleggio, invece, è offerto da società di noleggio, concessionari e case produttrici: è un contratto di locazione di beni con servizi, non un finanziamento.

Consiglio pratico

Prima di firmare un leasing, verifica sul sito della Banca d'Italia che la società sia una banca o un intermediario iscritto all'albo. Se qualcuno ti propone un "leasing" e non è un soggetto autorizzato, fermati e chiedi spiegazioni.

Le domande da farti prima di tutto

- ☐ Per quanti anni userò questo bene? Più o meno della sua vita utile?
- ☐ Mi interessa diventarne proprietario alla fine?
- ☐ Quanto mi costerebbe gestirlo da solo (assicurazione, manutenzione, guasti, rivendita)?
- ☐ Ho liquidità da impegnare oggi, o preferisco distribuire la spesa nel tempo?
- ☐ C'è un'agevolazione pubblica che ammette solo alcune forme di acquisizione?
- ☐ Il mio commercialista che cosa dice sulla deducibilità nel mio caso?

Attenzione

Non scegliere guardando solo l'importo mensile. Un canone basso può nascondere un anticipo alto, un riscatto finale consistente, pochi chilometri inclusi o penali pesanti. Confronta sempre tutte le voci, con le schede pratiche in fondo al quaderno.

Facciamo il punto

Il caso di Giovanni

Giovanni ha una falegnameria a Ozieri e deve sostituire una sezionatrice e il furgone per le consegne. Il venditore della macchina gli propone un leasing, il concessionario un noleggio "tutto incluso" per il furgone. Giovanni si siede con la sua consulente e separa le due decisioni: la sezionatrice lavorerà almeno dieci anni e lui vuole che diventi sua, quindi confronta leasing e finanziamento bancario; per il furgone, che percorre molti chilometri e che vuole cambiare spesso, valuta il noleggio, ma solo dopo aver controllato chilometri inclusi, franchigie e penali. Due beni, due strumenti diversi.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Acquisto, finanziamento, leasing e noleggio differiscono per proprietà, rischi, IVA, fisco e flessibilità.
- ✓ Il leasing finanziario è un'attività riservata a banche e intermediari iscritti all'albo dell'art. 106 TUB.
- ✓ La scelta parte dall'uso che farai del bene, non dalla rata più bassa.

Domande per riflettere

Per il bene che ti serve, è più importante possederlo o poterlo usare senza pensieri?

Quali voci di costo sosterresti comunque se lo comprassi tu?

Le mie azioni

- ☐ Scrivi per quanti anni userai il bene e se vuoi diventarne proprietario.
- ☐ Compila la Scheda 1 prima di chiedere i preventivi.
- ☐ Verifica che la società di leasing proposta sia un soggetto autorizzato.

CAPITOLO 2

Il leasing finanziario: come funziona

02

In questo capitolo

- Dal 2017 il leasing ha una definizione di legge.
- Ci sono tre soggetti: fornitore, società di leasing e utilizzatore.
- Anticipo, canoni e riscatto sono i tre pezzi del prezzo.

La definizione della legge n. 124 del 2017

Per molti anni il leasing è stato un contratto "atipico", costruito dalla prassi e dalla giurisprudenza. La **legge 4 agosto 2017, n. 124** (legge annuale per il mercato e la concorrenza), all'articolo 1, commi da 136 a 140, gli ha dato una disciplina generale. Il comma 136 definisce la locazione finanziaria come il contratto con cui una **banca o un intermediario finanziario iscritto nell'albo dell'articolo 106 del Testo unico bancario** si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene **scelto dall'utilizzatore** e secondo le sue indicazioni; l'utilizzatore ne assume **tutti i rischi, anche di perimento**, e lo riceve in uso per un tempo determinato, a fronte di un corrispettivo che tiene conto del prezzo e della durata. Alla scadenza l'utilizzatore ha diritto di **acquistare il bene a un prezzo prestabilito** oppure, se non lo fa, deve restituirlo.

? Tre soggetti, due contratti

Nel leasing ci sono il **fornitore** (chi vende o costruisce il bene), il **concedente** (la banca o l'intermediario che lo compra) e l'**utilizzatore** (tu). Il concedente compra dal fornitore il bene che hai scelto tu, e lo concede a te in uso. Per questo, di regola, la scelta del bene e del fornitore, le trattative tecniche e il collaudo sono responsabilità tua.



I pezzi del prezzo

Elemento	Che cos'è	A cosa fare attenzione
Anticipo (o maxicanone)	Prima somma pagata alla firma o alla consegna	Più è alto, più scendono i canoni; ma impegna liquidità subito
Canoni periodici	Pagamenti mensili, trimestrali o con altra cadenza	Fissi o indicizzati a un tasso di riferimento; verifica la clausola di indicizzazione

Elemento	Che cos'è	A cosa fare attenzione
Prezzo di riscatto	Prezzo prestabilito per diventare proprietario alla fine	Riscatto basso = canoni più alti, e viceversa
Durata	Periodo di utilizzo concordato	Incide su canone, costo totale e deducibilità fiscale
Spese e oneri	Istruttoria, incasso canoni, assicurazione, perizie, pratiche	Vanno sommate per confrontare davvero le offerte
Tasso del contratto	Il tasso che lega prezzo del bene, canoni e riscatto	Chiedi il tasso indicato nei documenti di trasparenza

Il costo complessivo del leasing è dato da anticipo, canoni, prezzo di riscatto e spese. La differenza tra questa somma e il prezzo del bene rappresenta il costo finanziario dell'operazione. Per confrontare due offerte con anticipi e riscatti diversi non basta guardare il canone: occorre considerare tutte le voci e, se possibile, il tasso dichiarato nei documenti di trasparenza.

Consiglio pratico

Il leasing finanziario è soggetto alle regole di trasparenza bancaria: prima della firma hai diritto a ricevere il foglio informativo e una copia del contratto. Leggili con calma, anche a casa, prima di firmare.

Durata, rischi e assicurazione

La durata contrattuale è libera, ma ha effetti fiscali per imprese e professionisti (capitolo 5). Durante il contratto il bene è di proprietà del concedente, ma i rischi sono a carico tuo: se il macchinario si guasta o l'auto viene rubata, i canoni restano dovuti, salvo quanto previsto dal contratto e dalle coperture assicurative. Per questo i contratti di leasing richiedono quasi sempre un'**assicurazione** sul bene, spesso con vincolo a favore della società di leasing.

Attenzione

Se il bene arriva difettoso o non conforme, non smettere di pagare i canoni di tua iniziativa: rischi di trovarti inadempiente verso la società di leasing. Leggi le clausole sulla garanzia del fornitore e sulle azioni che puoi esercitare, e fatti assistere prima di sospendere qualsiasi pagamento.

Leasing, Centrale dei Rischi e tassi soglia

Il leasing è un credito a tutti gli effetti. La Banca d'Italia spiega che i contratti di leasing rientrano nella categoria dei **rischi a scadenza** della Centrale dei Rischi, insieme ai mutui. In Centrale dei Rischi vengono segnalati i clienti con un'esposizione complessiva di almeno **30.000 euro** verso un intermediario, mentre le **sofferenze** sono segnalate se superano i **250 euro**. Un leasing pagato regolarmente contribuisce a una buona storia creditizia; uno pagato in ritardo può pesare sulle richieste future.

Anche per il leasing valgono le regole contro l'usura. Nelle rilevazioni trimestrali dei tassi medi pubblicate dalla Banca d'Italia e dal Ministero dell'Economia ci sono categorie dedicate: **leasing immobiliare a tasso fisso**, **leasing immobiliare a tasso variabile**, **leasing aeronavale e su autoveicoli** e **leasing strumentale** (per gli ultimi due con classi di importo fino a 25.000 euro e oltre 25.000 euro).

I documenti di trasparenza: cosa devi ricevere

Il leasing finanziario è un contratto bancario e finanziario: per questo si applicano le regole di trasparenza del Testo unico bancario (TUB) e delle disposizioni della Banca d'Italia. In pratica, prima,

durante e dopo il contratto hai diritto a ricevere documenti precisi, che ti servono per confrontare le offerte e per controllare che le condizioni applicate siano quelle pattuite.

Documento	Quando	A cosa ti serve
Foglio informativo	Prima della firma, disponibile anche sul sito dell'intermediario	Conoscere caratteristiche, rischi, costi e tassi dell'operazione
Copia del contratto	Prima della firma, su richiesta, e un esemplare dopo la firma	Leggere con calma tutte le clausole; il contratto deve essere scritto (art. 117 TUB)
Documento di sintesi	Allegato al contratto	Avere in una pagina le condizioni economiche principali
Comunicazione periodica	Alla scadenza e comunque almeno una volta all'anno (art. 119 TUB)	Verificare l'andamento del rapporto e i pagamenti
Copia di documenti su singole operazioni	Su richiesta, entro 90 giorni, per gli ultimi dieci anni (art. 119 TUB)	Ricostruire pagamenti e addebiti, ad esempio in caso di contestazione

L'articolo 117 del TUB stabilisce che i contratti sono redatti per iscritto e che un esemplare è consegnato al cliente; se la forma scritta non è rispettata, il contratto è nullo. L'articolo 119 prevede che, nei contratti di durata, l'intermediario invii al cliente una comunicazione chiara sullo svolgimento del rapporto almeno una volta all'anno: se non la contesti per iscritto, si considera approvata dopo 60 giorni dal ricevimento. Per questo conviene leggerla appena arriva.

Consiglio pratico

Conserva in una cartella (anche digitale) foglio informativo, contratto, documento di sintesi, verbale di consegna, comunicazioni periodiche e quietanze dei canoni. Se un giorno dovrai contestare qualcosa, o vendere l'azienda, ti serviranno tutti.

Leasing o finanziamento: le differenze per chi chiede credito

Aspetto	Finanziamento bancario	Leasing finanziario
Oggetto	Una somma di denaro, che usi per comprare	Un bene, acquistato dal concedente su tua scelta
Proprietà del bene	Tua	Del concedente fino al riscatto
Garanzie tipiche	Personali o reali, a seconda dei casi	La proprietà del bene; a volte anche garanzie personali
IVA sul bene	La paghi al fornitore all'acquisto	La paghi su anticipo, canoni e riscatto
Centrale dei Rischi	Segnalato (rischi a scadenza)	Segnalato (rischi a scadenza)
Se non paghi	La banca agisce per recuperare il credito e le garanzie	Risoluzione, restituzione e vendita del bene (L. 124/2017)

Chi ti tutela

Per contestazioni con una banca o un intermediario finanziario puoi presentare prima un **reclamo** scritto all'intermediario e, se la risposta non ti soddisfa, rivolgerti all'**Arbitro Bancario Finanziario** (ABF), un sistema di risoluzione delle controversie più semplice e meno costoso del giudice.

Facciamo il punto

Il caso di Marta

Marta è odontoiatra a Sassari e vuole un nuovo apparecchio radiologico. Riceve due offerte di leasing: la prima con canone più basso, la seconda con canone più alto ma anticipo e riscatto molto contenuti. A prima vista sembra migliore la prima. Mettendo in fila anticipo, numero di canoni, riscatto e spese di istruttoria e incasso, scopre che la differenza complessiva è minima e che la prima offerta ha canoni indicizzati, mentre la seconda è a tasso fisso. Sceglie la seconda, perché preferisce sapere fin da subito quanto pagherà.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

✓ La legge n. 124/2017 definisce il leasing finanziario e riserva l'attività a banche e intermediari iscritti all'albo.
✓ Il prezzo del leasing è fatto di anticipo, canoni, riscatto e spese: vanno considerati tutti insieme.
✓ Il leasing è un credito: compare in Centrale dei Rischi e rispetta i tassi soglia antiusura.

Domande per riflettere

Nelle offerte che hai ricevuto, il canone è fisso o indicizzato?

Hai chiesto il foglio informativo e la bozza di contratto prima di firmare?

Le mie azioni

- ☐ Somma anticipo, canoni, riscatto e spese per ogni offerta.
- ☐ Controlla chi sopporta i rischi e quale assicurazione è richiesta.
- ☐ Annota il tasso indicato nei documenti di trasparenza.

CAPITOLO 3

I tipi di leasing: strumentale, auto e nautico

In questo capitolo

- Il meccanismo è lo stesso, i beni cambiano.
- Ogni tipo di leasing ha prassi, rischi e costi propri.
- Conoscerli aiuta a leggere meglio le offerte.

Una sola disciplina, tanti beni

La legge non distingue tra leasing "per tipo di bene": la definizione del 2017 vale per tutti. Nella pratica, però, il mercato e le statistiche usano categorie diverse, perché i beni hanno durate, valori di rivendita e rischi molto diversi. Le rilevazioni antiusura, per esempio, distinguono il leasing strumentale, quello su autoveicoli e aeronavale e quello immobiliare. Vediamo i principali, lasciando il leasing immobiliare e abitativo al capitolo 4.

Tipo	Beni tipici	Per chi	Punti di attenzione
Strumentale	Macchinari, impianti, attrezzature, computer, arredi	Imprese e professionisti	Collaudo, garanzia del fornitore, assicurazione, durata fiscale
Auto e veicoli	Autovetture, veicoli commerciali, mezzi pesanti	Imprese, professionisti, a volte privati	Riscatto, limiti di deducibilità, assicurazione, passaggio di proprietà
Nautico	Imbarcazioni da diporto e da lavoro	Imprese, professionisti, privati	Valore elevato, regole fiscali e IVA specifiche, assicurazione e ormeggio
Immobiliare	Capannoni, uffici, negozi, abitazioni	Imprese, professionisti, privati (prima casa)	Durata lunga, perizie, imposte, regole speciali per la prima casa

Il leasing strumentale

È il leasing più diffuso tra le imprese: serve ad acquisire macchinari, impianti, attrezzature, mezzi di lavoro, tecnologie informatiche. Il bene è scelto dall'impresa, che tratta con il fornitore le caratteristiche tecniche, i tempi di consegna e l'installazione; la società di leasing paga il fornitore e intesta a sé il bene. Alla consegna si firma un **verbale di consegna e collaudo**: è un documento importante, perché da lì decorrono di solito i canoni e perché attesta che il bene è conforme a quanto ordinato.

Consiglio pratico

Non firmare il verbale di collaudo se il bene non è stato installato o non funziona come previsto. Il verbale "senza riserve" può rendere più difficile far valere i difetti in seguito. Se ci sono problemi, scrivili nel verbale.

Il leasing strumentale è spesso compatibile con le agevolazioni per investimenti in beni strumentali, ma con regole specifiche (capitolo 6). Attenzione anche ai beni **usati**: alcune società li finanziano in leasing, altre no, e molte agevolazioni richiedono beni nuovi.

Il leasing auto e dei veicoli

Il leasing auto è usato soprattutto da imprese e professionisti. Il meccanismo è quello classico: anticipo, canoni, riscatto. Spesso il prezzo di riscatto è più alto rispetto al leasing strumentale, per tenere bassi i canoni: alla scadenza si decide se riscattare, restituire o, dove previsto, rifinanziare il riscatto. Durante il contratto l'auto è intestata alla società di leasing, ma l'utilizzatore risponde della gestione: assicurazione, bollo, manutenzione e tagliandi sono di regola a suo carico, salvo che il contratto preveda servizi aggiuntivi.

Attenzione

Nel leasing auto, a differenza del noleggio, i servizi non sono inclusi automaticamente. Un canone di leasing più basso del canone di noleggio non significa che costi meno: devi aggiungere assicurazione, manutenzione, pneumatici, bollo e, alla fine, il prezzo di riscatto.

Per le partite IVA il leasing auto incontra i **limiti di deducibilità** dell'articolo 164 del TUIR e la detrazione IVA limitata per i veicoli non usati esclusivamente nell'attività (capitolo 9). Per i veicoli strumentali per natura, come molti veicoli commerciali, le regole sono diverse e più favorevoli: chiedi sempre al commercialista come è classificato il mezzo.

Il leasing nautico

Il leasing nautico riguarda imbarcazioni da diporto o da lavoro. I valori in gioco sono spesso elevati e le società chiedono garanzie, perizie e assicurazioni adeguate. Le regole fiscali e IVA delle imbarcazioni hanno particolarità proprie, legate anche all'uso effettivo del mezzo: è un ambito in cui conviene sempre farsi seguire da un commercialista esperto prima di firmare. Ricorda i costi che non dipendono dal leasing: ormeggio, rimessaggio, manutenzione.

Altre forme che potresti incontrare

- **Leasing in costruendo**: la società di leasing finanzia la costruzione del bene (tipicamente un immobile o un impianto complesso); durante la costruzione si pagano di solito dei "canoni di prelocazione", e il leasing vero e proprio parte al termine.
- **Subentro**: un nuovo utilizzatore prende il posto di quello originario in un contratto in corso. Serve il consenso della società di leasing, che valuta l'affidabilità del subentrante.

Il leasing per i privati

Il leasing è nato per imprese e professionisti, ma alcune società lo offrono anche ai privati, soprattutto per auto, imbarcazioni e abitazioni. Per un privato il leasing è una forma di finanziamento: confrontalo con un prestito o un mutuo guardando il costo complessivo, non solo la rata.

Facciamo il punto

Il caso di Salvatore

Salvatore gestisce una piccola impresa di trasporti a Olbia e deve rinnovare due furgoni. In concessionaria gli propongono un leasing con canoni molto bassi. Prima di firmare, chiede il dettaglio: il riscatto finale è pari a una quota rilevante del prezzo, e assicurazione e manutenzione restano a suo carico. Mette a confronto la stessa offerta con un noleggio a lungo termine e con un finanziamento bancario, inserendo per ciascuno tutte le voci di costo. Scopre che, per l'uso intenso che fa dei mezzi e per il fatto che li tiene a lungo, l'acquisto finanziato è la strada più adatta per lui.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Strumentale, auto, nautico e immobiliare seguono la stessa disciplina ma hanno prassi diverse.
- ✓ Il verbale di consegna e collaudo è un passaggio decisivo nel leasing strumentale.
- ✓ Nel leasing auto i servizi non sono compresi: vanno aggiunti al confronto.

Domande per riflettere

Il bene che ti serve è nuovo o usato? La società di leasing lo finanzia?

Nel preventivo di leasing auto, quali costi di gestione restano a tuo carico?

Le mie azioni

- ☐ Chiedi alla società di leasing come funziona il verbale di consegna.
- ☐ Fai classificare dal commercialista il veicolo (strumentale o a deducibilità limitata).
- ☐ Elenca i costi di gestione che si aggiungono al canone.



PARTE 2

Il leasing in pratica

Immobili, fisco e agevolazioni

4. Leasing immobiliare e leasing abitativo

5. Leasing: fisco e IVA per imprese e professionisti

6. Leasing e agevolazioni pubbliche

2

CAPITOLO 4

Leasing immobiliare e leasing abitativo

04

In questo capitolo

- Con il leasing si può acquisire un capannone o una casa.
- Per la prima casa esistono regole civilistiche dedicate.
- Le agevolazioni fiscali del 2016 non valgono per i contratti nuovi.

Il leasing immobiliare per imprese e professionisti

Con il leasing immobiliare la società di leasing compra (o fa costruire) un immobile strumentale scelto dall'impresa: un capannone, un laboratorio, un negozio, un ufficio. L'impresa lo utilizza pagando i canoni e, alla scadenza, può riscattarlo. Rispetto al mutuo ipotecario, il leasing immobiliare non richiede di regola l'ipoteca sull'immobile, perché la società di leasing ne resta proprietaria fino al riscatto; in compenso le durate sono lunghe, le perizie approfondite e le spese iniziali rilevanti.

Per un'impresa, il leasing immobiliare ha anche un profilo fiscale specifico: la deduzione dei canoni è ammessa per un periodo **non inferiore a dodici anni**, qualunque sia la durata del contratto (articolo 102, comma 7, TUIR; vedi capitolo 5). Per i professionisti le regole sugli immobili strumentali sono state riviste con la riforma del reddito di lavoro autonomo (D.Lgs. 192/2024): verificale con il commercialista prima di scegliere.

Aspetto	Mutuo ipotecario	Leasing immobiliare
Proprietà dell'immobile	Tua da subito	Della società di leasing fino al riscatto
Garanzia principale	Ipoteca sull'immobile	La proprietà del bene in capo al concedente
Anticipo	Quota non finanziata del prezzo	Anticipo o maxicanone iniziale
Alla fine	Nessun debito	Riscatto a prezzo prestabilito
Se non paghi	Esecuzione sull'immobile	Risoluzione, restituzione e vendita del bene (capitolo 12)

? Il leasing in costruendo

Se l'immobile deve ancora essere costruito o ristrutturato, si parla di leasing in costruendo: la società di leasing paga gli stati di avanzamento dei lavori e il contratto "vero" parte alla fine. Nel frattempo si pagano di solito canoni di prelocazione. Controlla bene chi sopporta il rischio di ritardi e di aumento dei costi.

Il leasing abitativo per la prima casa: le regole civilistiche

La legge di stabilità 2016 (legge 28 dicembre 2015, n. 208, articolo 1, commi da 76 a 84) ha introdotto una disciplina specifica per il **leasing di immobili da adibire ad abitazione principale**. Anche qui il concedente è una banca o un intermediario iscritto all'albo dell'articolo 106 TUB, che acquista o fa costruire l'immobile scelto dall'utilizzatore; l'utilizzatore sopporta i rischi, anche di perimento, e alla scadenza può acquistare la proprietà al prezzo stabilito.

Le regole civilistiche dei commi 76-81 sono ancora in vigore e prevedono una tutela particolare in caso di difficoltà:

- **Sospensione dei canoni**: l'utilizzatore può chiedere la sospensione del pagamento dei canoni **una sola volta** nel corso del contratto e per un periodo complessivo **non superiore a dodici mesi**; la durata del contratto si allunga di un periodo pari alla sospensione.
- **Quando si può chiedere**: in caso di cessazione del rapporto di lavoro subordinato o di un rapporto parasubordinato avvenuta dopo la stipula, con alcune esclusioni previste dalla legge (ad esempio risoluzione consensuale, dimissioni non per giusta causa, licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo).
- **Senza costi aggiuntivi**: la sospensione non comporta commissioni o spese di istruttoria e non richiede garanzie aggiuntive.
- **In caso di risoluzione per inadempimento**: il concedente ha diritto alla restituzione del bene, ma deve versare all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o ricollocazione a valori di mercato, dedotti canoni scaduti e non pagati, canoni a scadere attualizzati e prezzo di riscatto; se il ricavato non basta, la differenza resta dovuta dall'utilizzatore.
- **Rilascio dell'immobile**: per ottenerlo, il concedente può usare il procedimento per convalida di sfratto.

Consiglio pratico

Se perdi il lavoro e hai un leasing abitativo sulla prima casa, chiedi la sospensione **prima** di accumulare ritardi: la legge prevede una richiesta preventiva al concedente. Conserva la documentazione che prova la cessazione del rapporto di lavoro.

Le agevolazioni fiscali del 2016: valgono ancora?

Insieme alle regole civilistiche, la stessa legge aveva introdotto due agevolazioni fiscali: una **detrazione IRPEF del 19%** sui canoni e sul prezzo di riscatto per i giovani sotto i 35 anni con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro e senza altre abitazioni di proprietà (con limiti di 8.000 euro annui per i canoni e 20.000 euro per il riscatto, dimezzati per chi aveva 35 anni o più), e un'**imposta di registro ridotta all'1,5%** per l'acquisto della prima casa da parte della società di leasing.

Attenzione

Queste agevolazioni valevano solo per i contratti stipulati **dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020** (comma 84) e non sono state prorogate. Chi ha firmato in quel periodo continua a detrarre i canoni per tutta la durata del contratto, se ha i requisiti; per i contratti nuovi, a novembre 2026, queste agevolazioni non spettano. Diffida di chi presenta oggi il leasing prima casa come "con detrazione garantita".

Elemento	Stato a novembre 2026
Regole civilistiche (sospensione, risoluzione, sfratto) – commi 76-81	In vigore
Detrazione 19% su canoni e riscatto – art. 15 TUIR, lett. i-sexies.1 e i-sexies.2	Solo per contratti stipulati tra il 2016 e il 2020

Elemento	Stato a novembre 2026
Imposta di registro 1,5% per la società di leasing – comma 83	Solo per il periodo 2016-2020, non prorogata

I costi da mettere in conto nel leasing immobiliare

Nel leasing immobiliare il canone è solo una parte della spesa. Prima di firmare chiedi un prospetto scritto di tutti gli oneri, iniziali e periodici, e fai un confronto con il mutuo considerando le stesse voci.

- ☐ Spese di istruttoria e di perizia dell'immobile.
- ☐ Costi notarili e imposte legati all'acquisto da parte del concedente, e il modo in cui vengono ribaltati sull'utilizzatore.
- ☐ Assicurazione dell'immobile richiesta dal contratto, spesso vincolata a favore del concedente.
- ☐ Manutenzione ordinaria e straordinaria: nel leasing finanziario è di regola a carico dell'utilizzatore, che sopporta i rischi del bene.
- ☐ Tributi locali sull'immobile durante il contratto: verifica nel contratto e con il commercialista chi li paga e in che modo.
- ☐ Costi del riscatto finale: atto, imposte e spese notarili, se previsti.

Attenzione

Nel leasing immobiliare l'immobile non è tuo fino al riscatto, ma i rischi lo sono: danni, vizi, adeguamenti richiesti dalle norme. Fai verificare lo stato dell'immobile da un tecnico di fiducia prima di sceglierlo, come faresti per un acquisto.

Leasing abitativo o mutuo?

Per una famiglia il leasing abitativo è una forma di finanziamento alternativa al mutuo. Oggi, senza le agevolazioni fiscali, il confronto va fatto sul costo complessivo, sulle garanzie richieste, sulla flessibilità e sulle tutele. Ricorda che per il mutuo prima casa esistono strumenti e tutele propri, come la detrazione degli interessi passivi e, per chi ha i requisiti, il Fondo di garanzia per la prima casa: sono temi trattati in altri quaderni della collana. In ogni caso, chiedi alla banca o all'intermediario entrambe le soluzioni e confrontale sugli stessi parametri.

Esempio di domande da porre per un leasing prima casa

1. Quale anticipo è richiesto e a quanto ammonta il prezzo di riscatto?
2. I canoni sono fissi o indicizzati?
3. Chi paga le imposte sull'acquisto da parte del concedente e come si riflettono sui canoni?
4. Quali spese ci sono al momento del riscatto (atto, imposte, notaio)?
5. Quale assicurazione è richiesta sull'immobile?

Facciamo il punto

Il caso di Elena e Paolo

Elena e Paolo, trentenni di Alghero, leggono in un vecchio articolo che il leasing prima casa offre una detrazione fiscale sui canoni. Prima di decidere chiedono un parere e scoprono che la detrazione riguarda solo i contratti firmati entro il 2020. Restano valide, però, le regole sulla sospensione dei canoni in caso di perdita del lavoro. Chiedono alla banca sia un mutuo sia un leasing abitativo e confrontano anticipo, rate, riscatto, spese e tutele. Alla fine scelgono il mutuo, ma con la consapevolezza di aver valutato entrambe le strade con dati aggiornati.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Il leasing immobiliare è un'alternativa al mutuo per capannoni, negozi e uffici.
- ✓ Per la prima casa restano in vigore le regole civilistiche della legge n. 208/2015, compresa la sospensione dei canoni.
- ✓ Detrazione 19% e registro all'1,5% valevano solo per i contratti stipulati dal 2016 al 2020.

Domande per riflettere

Per il tuo immobile, che cosa ti offre il leasing che il mutuo non ti offre (e viceversa)?

Quale fonte stai usando per le informazioni fiscali? È aggiornata?

Le mie azioni

- ☐ Chiedi alla banca un'offerta di mutuo e una di leasing con gli stessi parametri.
- ☐ Verifica con il commercialista il trattamento fiscale del tuo caso.
- ☐ Leggi le clausole su sospensione e risoluzione.

CAPITOLO 5

Leasing: fisco e IVA per imprese e professionisti



In questo capitolo

- I canoni di leasing sono un costo per l'impresa.
- La legge fissa un periodo minimo di deduzione.
- L'IVA si paga sui canoni, non tutta all'inizio.

Come si deducono i canoni

Per l'impresa che utilizza un bene in leasing, i canoni sono un costo di godimento di beni di terzi. L'articolo 102, comma 7, del TUIR stabilisce che, per l'impresa utilizzatrice che imputa a conto economico i canoni, la deduzione è ammessa **per un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento** corrispondente al coefficiente fiscale del bene, **a prescindere dalla durata contrattuale**. Per i beni immobili il periodo minimo è di **dodici anni**. Per le auto e gli altri mezzi di trasporto a deducibilità limitata (articolo 164, comma 1, lettera b) il periodo minimo è pari all'**intero** periodo di ammortamento.

Questo non significa che il contratto debba durare almeno quel periodo: significa che, se il contratto è più breve, i canoni si deducono comunque "spalmati" sul periodo minimo fiscale. La quota interessi implicita nei canoni segue invece le regole generali sugli interessi passivi (articolo 96 del TUIR).

Bene (esempio)	Coefficiente di ammortamento (esempio)	Periodo di ammortamento	Periodo minimo di deduzione dei canoni
Bene strumentale con coefficiente 20%	20%	5 anni	2 anni e mezzo (metà)
Bene strumentale con coefficiente 12,5%	12,5%	8 anni	4 anni (metà)
Autovettura a deducibilità limitata	25%	4 anni	4 anni (intero periodo)
Immobile	–	–	12 anni

I coefficienti di ammortamento dipendono dal tipo di bene e dal settore (D.M. 31 dicembre 1988). I primi due casi sono esempi; per le autovetture il coefficiente indicato è quello tipico del 25%.

? Il maxicanone

Il primo canone più alto (maxicanone) non si deduce tutto nell'anno in cui lo paghi: secondo il principio di competenza, viene di regola ripartito lungo la durata del contratto. È una delle ragioni per cui un maxicanone elevato non "abbassa le tasse" subito come molti pensano.

Il prezzo di riscatto

Quando riscatti il bene, il prezzo pagato diventa il costo del bene in proprietà e, se si tratta di un bene ammortizzabile, si ammortizza secondo le regole ordinarie. Un riscatto molto basso significa che quasi tutto il costo è stato pagato con i canoni; un riscatto alto significa che una parte del costo resta da ammortizzare dopo il riscatto.

L'IVA nel leasing

Nel leasing l'IVA si applica sull'anticipo e su ciascun canone, e sul prezzo di riscatto. Per l'impresa che ha diritto alla detrazione piena, l'IVA è un costo solo finanziario: la paga e la recupera. La differenza rispetto all'acquisto sta nei tempi: comprando un macchinario si paga subito l'IVA sull'intero prezzo, mentre con il leasing la si paga a rate, insieme ai canoni. Per un'impresa con poca liquidità è un aspetto concreto.

Esempio: IVA nell'acquisto e nel leasing

Macchinario da 60.000 euro più IVA al 22%.
• **Acquisto**: alla consegna paghi al fornitore 60.000 + 13.200 di IVA = 73.200 euro (o li finanzi). L'IVA di 13.200 euro la recuperi poi con le liquidazioni periodiche, se hai diritto alla detrazione.
• **Leasing** con anticipo di 6.000 euro: paghi 6.000 + 1.320 di IVA alla firma; poi su ogni canone si aggiunge il 22% di IVA, che recuperi via via.

Attenzione

Per le autovetture non utilizzate esclusivamente nell'attività, la detrazione IVA è limitata al 40%, sia per l'acquisto sia per i canoni di leasing e noleggio (capitolo 9). Non dare per scontato di recuperare tutta l'IVA.

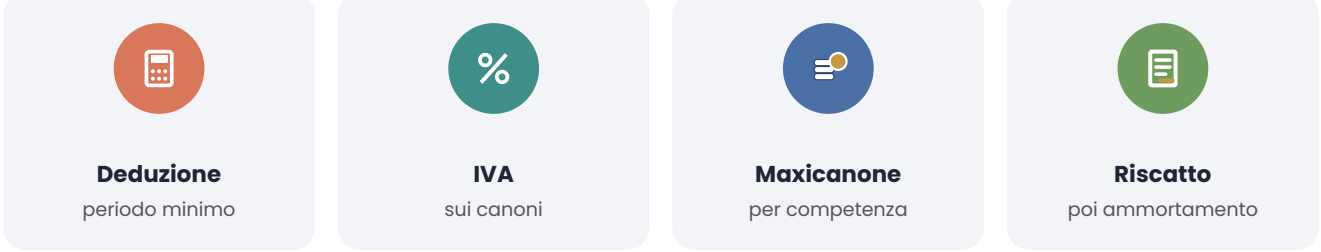
Professionisti e regime forfettario

Anche i professionisti possono dedurre i canoni di leasing, con regole simili a quelle delle imprese e con alcune differenze, soprattutto per gli immobili: la riforma del reddito di lavoro autonomo (D.Lgs. 192/2024) ha rivisto diversi aspetti. Prima di firmare un leasing, chiedi al commercialista una simulazione.

Chi è nel **regime forfettario** non deduce i costi analiticamente: il reddito si determina applicando ai ricavi o compensi un coefficiente di redditività. Per un forfettario, quindi, canoni di leasing e di noleggio non riducono le imposte, e l'IVA pagata sui canoni non si detrae: è un costo pieno. Il confronto tra acquisto, leasing e noleggio va fatto solo sul piano finanziario e pratico.

Consiglio pratico

Se sei forfettario, diffida degli argomenti "il leasing si scarica". Per te il vantaggio, se c'è, è finanziario o organizzativo, non fiscale.



Facciamo il punto

Il caso di Roberta

Roberta ha una piccola tipografia a Nuoro e vuole un nuovo plotter da 40.000 euro. Il venditore le dice che con il leasing "scarica tutto in due anni". Il commercialista le spiega che, qualunque sia la durata del contratto, i canoni si deducono in un periodo non inferiore alla metà di quello di ammortamento, e che il maxicanone va ripartito per competenza. Roberta sceglie comunque il leasing, perché le permette di non anticipare l'IVA sull'intero prezzo, ma lo fa sapendo esattamente quali effetti fiscali aspettarsi.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ I canoni si deducono in un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento (12 anni per gli immobili, intero periodo per le auto a deducibilità limitata).
- ✓ L'IVA si paga su anticipo, canoni e riscatto: nel leasing l'esborso è distribuito nel tempo.
- ✓ Per i forfettari leasing e noleggio non hanno effetti fiscali: conta solo il confronto finanziario.

Domande per riflettere

Qual è il coefficiente di ammortamento del bene che vuoi prendere in leasing?

Sei in regime forfettario o ordinario? Che cosa cambia per te?

Le mie azioni

- ☐ Chiedi al commercialista il periodo minimo di deduzione per il tuo bene.
- ☐ Calcola quanta IVA dovresti anticipare comprando il bene.
- ☐ Annota se il riscatto andrà ammortizzato dopo la fine del contratto.

CAPITOLO 6

Leasing e agevolazioni pubbliche

06

In questo capitolo

- Molte agevolazioni ammettono il leasing.
- La Nuova Sabatini, a novembre 2026, è operativa.
- Ogni misura ha regole proprie su tempi e riscatto.

Perché il leasing conta nelle agevolazioni

Le agevolazioni per gli investimenti delle imprese possono assumere forme diverse: contributi a fondo perduto, contributi in conto interessi, finanziamenti a tasso agevolato, crediti d'imposta, garanzie pubbliche. Molte misure ammettono che l'investimento sia realizzato in leasing finanziario, ma non tutte, e quasi sempre con condizioni specifiche: chi deve presentare la domanda, quando deve essere firmato il contratto, se è necessario impegnarsi al riscatto, per quanto tempo il bene deve restare nell'impresa.

Forma di agevolazione	Come funziona	Domanda sul leasing da fare
Contributo in conto interessi o in conto impianti	Lo Stato o la Regione paga una parte del costo del finanziamento o dell'investimento	Il contributo spetta anche se l'investimento è in leasing?
Fondo perduto (bandi)	Una quota della spesa ammissibile non va restituita	Il bando ammette le spese in leasing? Con quali limiti?
Credito d'imposta o maggiorazione dell'ammortamento	Riduce le imposte dovute	Il beneficio spetta all'utilizzatore? Conta il riscatto?
Garanzia pubblica	Un fondo pubblico garantisce parte del credito	L'operazione di leasing è garantibile?

La Nuova Sabatini

La "Nuova Sabatini" è la misura del Ministero delle Imprese e del Made in Italy (MIMIT) che sostiene gli investimenti delle **micro, piccole e medie imprese** in macchinari, impianti, beni strumentali, attrezzature e tecnologie digitali **nuovi**. Funziona così: l'impresa ottiene da una banca o da un intermediario finanziario aderente un **finanziamento o un leasing finanziario**, e il Ministero concede un contributo calcolato sugli interessi di un finanziamento convenzionale.

- **Importo**: finanziamenti o leasing da 20.000 euro a 4 milioni di euro, durata massima 5 anni.
- **Contributo**: pari agli interessi calcolati su un finanziamento di cinque anni di importo uguale all'investimento, al tasso annuo convenzionale del 2,75% per gli investimenti ordinari e del 3,575% per quelli in tecnologie 4.0 e "green"; per la linea "capitalizzazione" sono previsti tassi maggiorati (5% per micro e piccole imprese, 3,575% per le medie) a fronte di un aumento di capitale.

- **Garanzia**: il finanziamento può essere assistito dalla garanzia del Fondo di garanzia per le PMI, fino all'80%.
- **Risorse**: la misura è stata rifinanziata dalla legge di bilancio 2026 (200 milioni di euro per il 2026 e 450 milioni per il 2027, secondo l'avviso del MIMIT del 24 marzo 2026) e opera "a sportello", fino a esaurimento delle risorse.

Attenzione

La Sabatini, a novembre 2026, risulta operativa, ma le misure "a sportello" possono essere sospese quando le risorse si esauriscono, e le regole possono cambiare. Prima di ordinare il bene, verifica con la banca o la società di leasing che lo sportello sia aperto e che la tempistica dell'ordine sia compatibile con la domanda.

La domanda di contributo si presenta tramite la banca o la società di leasing, che deve aderire alla misura: è con loro che va concordata la sequenza dei passaggi. Nel leasing, le regole della misura disciplinano anche aspetti specifici, come gli impegni legati al riscatto e la documentazione della consegna del bene: falle verificare prima della firma.

Beni nuovi e vincoli

La Sabatini riguarda beni **nuovi**, destinati a strutture produttive dell'impresa. Molte agevolazioni prevedono inoltre che il bene non venga venduto, ceduto o distolto dall'uso produttivo per un certo periodo: se pensi di cambiarlo presto, valuta con attenzione.

Le altre agevolazioni

Oltre alle misure nazionali, Regioni, Camere di commercio e altri enti pubblicano bandi per investimenti che possono ammettere il leasing. Le regole cambiano da bando a bando: alcuni riconoscono come spesa ammissibile solo i canoni pagati entro la scadenza del progetto, altri richiedono il riscatto, altri ancora escludono del tutto il leasing. Le misure fiscali (crediti d'imposta e maggiorazioni dell'ammortamento) hanno a loro volta regole proprie sul leasing, che possono cambiare da una legge di bilancio all'altra.



Consiglio pratico

Non firmare l'ordine del bene né il contratto di leasing prima di aver verificato i tempi della misura: molte agevolazioni escludono le spese sostenute o impegnate prima della domanda. Un ordine firmato con troppo anticipo può far perdere l'agevolazione.

Facciamo il punto

Il caso di Andrea

Andrea ha un'officina meccanica a Macomer e vuole acquistare un banco prova di nuova generazione. Il fornitore gli propone di firmare subito l'ordine per bloccare il prezzo. Andrea chiede prima alla società di leasing se aderisce alla Nuova Sabatini, se lo sportello è aperto e in che ordine vanno firmati ordine, domanda e contratto. Segue la sequenza indicata, conserva verbale di consegna e quietanze, e ottiene il contributo nei tempi previsti dalla misura.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Molte agevolazioni ammettono il leasing, ma con condizioni specifiche su tempi, riscatto e vincoli.
- ✓ La Nuova Sabatini sostiene investimenti in beni nuovi delle PMI anche tramite leasing; a novembre 2026 è operativa fino a esaurimento risorse.
- ✓ Mai ordinare il bene prima di aver verificato tempi e requisiti della misura.

Domande per riflettere

L'agevolazione che ti interessa ammette il leasing? Con quali condizioni?

Hai già firmato ordini o preventivi che potrebbero escludere la spesa?

Le mie azioni

- ☐ Chiedi alla banca o alla società di leasing se aderisce alla misura e se lo sportello è aperto.
- ☐ Fai verificare la sequenza ordine–domanda–contratto prima di firmare.
- ☐ Prepara un fascicolo con tutti i documenti dell'investimento.

PARTE 3

Il noleggio a lungo termine

Servizi, condizioni e fisco dell'auto

7. Il noleggio a lungo termine: cosa include

8. Chilometri, franchigie, penali e riconsegna

9. Auto in leasing e a noleggio: il fisco per le partite IVA

3

CAPITOLO 7

Il noleggio a lungo termine: cosa include

07

In questo capitolo

- Con il noleggio paghi l'uso del bene, non lo compri.
- Il canone comprende di solito diversi servizi.
- Va bene per privati, professionisti e aziende, con regole diverse.

Che cos'è il noleggio a lungo termine

Il noleggio a lungo termine (spesso abbreviato in NLT) è un contratto con cui una società di noleggio mette a tua disposizione un bene, di solito un'auto o un veicolo commerciale, per un periodo di più anni, in cambio di un **canone periodico**. Il veicolo resta di proprietà del noleggiatore; alla scadenza lo restituisci. A differenza del leasing finanziario, il noleggio non è un finanziamento: è una locazione di un bene con servizi, e non prevede, di regola, il riscatto.

Il noleggio esiste anche per beni diversi dalle auto: attrezzature, macchinari, computer, arredi, impianti. Le logiche sono le stesse: paghi un canone per l'uso e per i servizi collegati, e alla fine restituisci il bene, salvo che il contratto preveda opzioni diverse.

Cosa c'è (di solito) nel canone

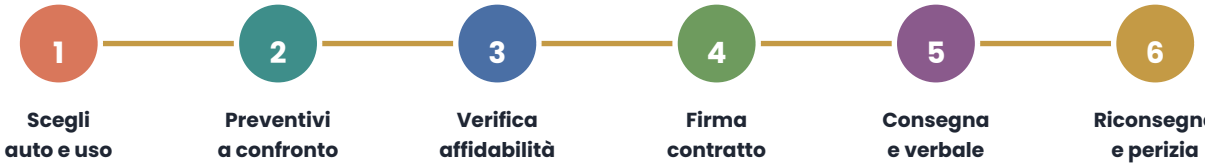
Servizio	Di solito incluso?	Cosa verificare
Assicurazione RC auto	Sì	Massimali e eventuale rivalsa in caso di sinistro con colpa
Furto e incendio	Spesso sì	Franchigia o scoperto a tuo carico
Danni al veicolo (kasko)	Spesso sì, con limiti	Importo della franchigia per ogni sinistro
Manutenzione ordinaria e straordinaria	Di solito sì	Officine convenzionate, tempi, cosa è escluso
Pneumatici	A volte	Numero di treni inclusi, gomme invernali
Tassa automobilistica (bollo)	Di solito sì	Chi la paga e come viene gestita
Assistenza stradale	Di solito sì	Copertura e numero di interventi
Auto sostitutiva	A volte	In quali casi e per quanti giorni

? Il canone non è "tutto incluso" per definizione

L'espressione "tutto incluso" è commerciale, non giuridica. Quello che è compreso nel canone lo stabilisce il contratto, servizio per servizio. Carburante, pedaggi, parcheggi, lavaggi, multe e danni oltre le franchigie restano di regola a carico tuo.

Gli elementi del contratto

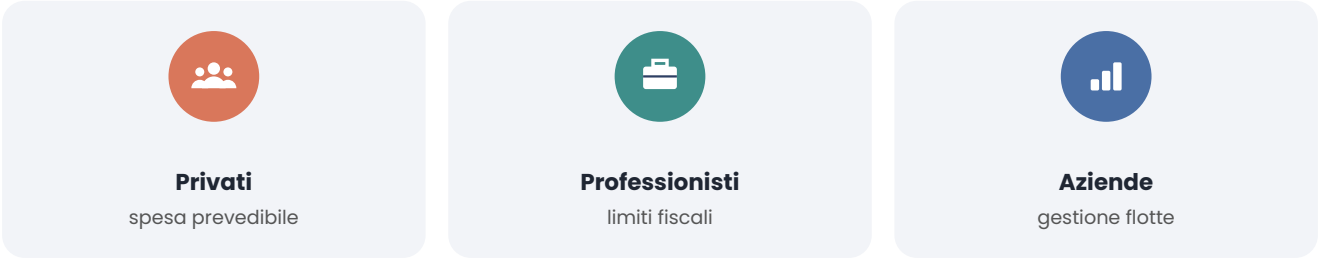
- **Durata**: scelta all'inizio, in mesi. Uscire prima comporta normalmente una penale.
- **Chilometri inclusi**: un tetto complessivo o annuo. I chilometri in più si pagano a un costo per km stabilito nel contratto; alcuni contratti rimborsano in parte i km non percorsi.
- **Anticipo**: una somma iniziale che riduce il canone. Può anche non esserci.
- **Deposito cauzionale**: talvolta richiesto a garanzia, viene restituito alla fine se non ci sono addebiti.
- **Canone mensile**: l'importo fisso che paghi ogni mese per l'uso del veicolo e i servizi inclusi.
- **Condizioni di riconsegna**: come si valuta lo stato del veicolo e quali danni vengono addebitati (capitolo 8).



Privati, professionisti, aziende

Per un **privato** il noleggio è una scelta di comodità e di prevedibilità della spesa: niente rivendita, niente sorprese per la manutenzione, un canone noto. Non ci sono vantaggi fiscali: il confronto va fatto con il costo di possedere un'auto (rata o capitale impiegato, assicurazione, manutenzione, bollo, perdita di valore). Come consumatore, il privato è tutelato dalle norme del Codice del consumo sulle clausole vessatorie.

Per **professionisti e imprese** entrano in gioco anche i limiti di deducibilità dei costi e di detrazione dell'IVA (capitolo 9), e la gestione di una flotta: per un'azienda con più veicoli il noleggio semplifica l'amministrazione, ma va controllato con attenzione l'insieme dei contratti (Scheda 5).



Valutazione dell'affidabilità

Anche se il noleggio non è un finanziamento, il noleggiatore valuta la tua capacità di pagare i canoni: chiede documenti di reddito o bilanci e può consultare banche dati sull'affidabilità creditizia. A differenza del leasing, il noleggio non è un'operazione di credito di una banca o di un intermediario, e quindi di norma non è segnalato in Centrale dei Rischi; ma un insoluto può avere conseguenze sulla possibilità di ottenere altri contratti.

Multe e responsabilità

Con un veicolo a noleggio, le multe arrivano prima al noleggiatore, che è tenuto a comunicare all'autorità i dati di chi aveva in uso il veicolo. Per la locazione senza conducente, l'articolo 196 del Codice della strada prevede che sia il **locatario**, al posto del proprietario, a rispondere in solido con l'autore della violazione. Molti contratti prevedono inoltre una spesa di gestione per ogni pratica di multa: controlla l'importo.

Consiglio pratico

Nel preventivo di noleggio chiedi sempre la lista scritta dei servizi inclusi ed esclusi, con le franchigie in euro. Se un servizio non è scritto, consideralo escluso.

Attenzione

Diffida delle offerte che pubblicizzano solo il canone mensile in grande e mettono anticipo, chilometri e franchigie in piccolo. Confronta le offerte con la Scheda 3, voce per voce.

Leasing o noleggio? Le differenze in una tabella

Leasing auto e noleggio a lungo termine vengono spesso proposti insieme, a volte dallo stesso concessionario. Sono però contratti molto diversi: uno è un finanziamento con possibilità di riscatto, l'altro una locazione con servizi. La tabella riassume le differenze principali.

Aspetto	Leasing finanziario	Noleggio a lungo termine
Natura del contratto	Finanziamento: il concedente compra il bene per te	Locazione di un bene con servizi
Chi lo offre	Solo banche e intermediari iscritti all'albo (art. 106 TUB)	Società di noleggio, case auto, concessionari
Alla scadenza	Puoi riscattare il bene a un prezzo prestabilito	Restituisci il bene, salvo accordi diversi
Servizi	Di solito esclusi (assicurazione, manutenzione, bollo a parte)	Di solito inclusi nel canone, con franchigie
Rischi del bene	A carico dell'utilizzatore	In gran parte coperti dal noleggiatore, nei limiti del contratto
Chilometri	Nessun limite contrattuale tipico	Pacchetto di km incluso, con costo per km extra
Centrale dei Rischi	Segnalato come finanziamento	Di norma non segnalato
Controversie	Reclamo e Arbitro Bancario Finanziario	Reclamo al noleggiatore; per i privati, tutele del Codice del consumo

E il noleggio a breve termine?

Il noleggio "a breve" (giorni o settimane) risponde a esigenze occasionali: viaggi, auto sostitutiva, picchi di lavoro. Ha regole commerciali proprie e costi giornalieri più alti. Il noleggio a lungo termine, invece, sostituisce l'auto di proprietà per anni: per questo va valutato con la stessa attenzione di un finanziamento.

Consiglio pratico

Se il concessionario ti propone sia leasing sia noleggio, chiedi i due preventivi per iscritto, con la stessa auto, la stessa durata e lo stesso anticipo, e confrontali con le Schede 2 e 3. Per il noleggio confronta il canone mensile e i servizi inclusi.

Facciamo il punto

Il caso di Francesca

Francesca è infermiera a Cagliari e deve cambiare auto. Le piace l'idea di un canone fisso senza pensieri. Prima di firmare chiede tre preventivi di noleggio e li mette a confronto: uno ha il canone più basso ma un anticipo alto e una franchigia kasko elevata; un altro include pochi chilometri, insufficienti per i suoi turni in ospedale e i rientri in paese. Sceglie il terzo, con chilometri adeguati e franchigie contenute, e mette per iscritto quali servizi sono compresi.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Il noleggio è una locazione con servizi, non un finanziamento: alla fine si restituisce il bene.
- ✓ Cosa è incluso nel canone lo dice il contratto, servizio per servizio, con le relative franchigie.
- ✓ Per le multe con veicoli in locazione senza conducente risponde in solido il locatario (art. 196 CdS).

Domande per riflettere

Quanti chilometri percorri davvero in un anno?

Quali servizi del noleggio useresti davvero, e quali no?

Le mie azioni

- ☐ Calcola i tuoi chilometri annui degli ultimi due anni.
- ☐ Chiedi l'elenco scritto di servizi inclusi, esclusi e franchigie.
- ☐ Compila la Scheda 3 con almeno tre preventivi.

CAPITOLO 8

Chilometri, franchigie, penali e riconsegna

In questo capitolo

- Le sorprese del noleggio arrivano spesso alla fine.
- Chilometri extra, franchigie e danni si pagano a parte.
- Una riconsegna preparata evita contestazioni.

I chilometri

Il canone di noleggio è calcolato su un certo numero di chilometri. Se li superi, paghi ogni chilometro in più al prezzo indicato nel contratto. Se ne percorri meno, alcuni contratti prevedono un rimborso parziale, di solito a una tariffa più bassa di quella dei km extra. Scegliere un pacchetto di chilometri troppo basso per abbassare il canone è uno degli errori più comuni.

Esempio di calcolo dei chilometri extra

Contratto di 48 mesi con 15.000 km l'anno inclusi, quindi 60.000 km in tutto. Costo dei km extra: 0,08 euro al km (valore di esempio).
Alla riconsegna il contachilometri segna 66.000 km.
Chilometri extra: 66.000 - 60.000 = 6.000 km.
Addebito: 6.000 × 0,08 = **480 euro**.
Se avessi previsto fin dall'inizio un pacchetto adeguato, avresti potuto valutare se il canone più alto conveniva di più.

Consiglio pratico

Molti noleggiatori permettono di rivedere il chilometraggio durante il contratto. Se ti accorgi a metà strada che stai superando il limite, chiedi una revisione: spesso costa meno che pagare i km extra alla fine.

Franchigie e scoperti

Le coperture assicurative incluse nel canone (kasko, furto, incendio, cristalli) hanno quasi sempre una **franchigia**, cioè un importo fisso che resta a tuo carico per ogni sinistro, o uno **scoperto**, cioè una percentuale del danno. Alcuni noleggiatori offrono la riduzione della franchigia pagando un canone più alto. Valuta il tuo stile di guida e dove parcheggi: in città con molti piccoli urti, una franchigia alta può pesare molto.

Voce	Esempio di clausola	Domanda da fare
Franchigia kasko	500 euro per sinistro	È riducibile? Con quale aumento del canone?

Voce	Esempio di clausola	Domanda da fare
Scoperto furto	10% del valore con minimo fisso	Con o senza antifurto satellitare?
RC auto	Rivalsa in caso di guida in stato di ebbrezza o senza patente	Ci sono altre ipotesi di rivalsa?
Cristalli	Inclusi con franchigia	Riparazione o sostituzione?

Gli importi in tabella sono esempi per illustrare le clausole, non valori di mercato.

Le penali per recesso anticipato

Se vuoi chiudere il noleggio prima della scadenza, il contratto prevede di solito una **penale**, spesso calcolata come una percentuale dei canoni residui. È uno dei punti più importanti da leggere: se la tua situazione lavorativa o familiare può cambiare, la penale può trasformare un contratto comodo in un costo pesante. Chiedi se esistono alternative, come il subentro di un'altra persona o azienda nel contratto.

Attenzione

Per i privati, se una penale appare manifestamente eccessiva, può essere valutata alla luce delle norme sulle clausole vessatorie del Codice del consumo. Non basta però il dubbio: fatti assistere da un'associazione dei consumatori o da un legale.

La riconsegna e i danni

Alla fine del contratto il veicolo viene riconsegnato e ispezionato. Il noleggiatore distingue tra **normale usura** (non addebitabile) e **danni** (addebitabili). Molti noleggiatori utilizzano manuali di valutazione che descrivono cosa è considerato usura e cosa danno: chiedili prima della firma e prima della riconsegna.



- ☐ Lava l'auto, dentro e fuori, per rendere visibili i danni reali e non quelli presunti.
- ☐ Fotografa e filma il veicolo, in buona luce, alla presenza del ritiro se possibile.
- ☐ Controlla di riconsegnare libretti, chiavi, accessori, tessere e dotazioni.
- ☐ Fai annotare nel verbale di riconsegna ogni osservazione, e conservane una copia.
- ☐ Se arriva un addebito che non condividi, contestalo per iscritto, allegando foto e verbale.

Danni già presenti alla consegna

Il verbale di consegna iniziale è il tuo miglior alleato alla riconsegna. Al momento del ritiro fotografa il veicolo e fai annotare ogni graffio o ammaccatura: altrimenti, alla fine, potrebbe essere difficile dimostrare che non l'hai fatto tu.

Facciamo il punto

Il caso di Mario

Mario, agente di commercio di Oristano, riconsegna l'auto a noleggio dopo quattro anni. Due settimane dopo riceve un addebito per danni alla carrozzeria e ai cerchi. Mario aveva fotografato l'auto il giorno della consegna iniziale e quello della riconsegna, e aveva chiesto di annotare nel verbale due graffi già presenti. Contesta l'addebito per iscritto, allegando foto e verbali: il noleggiatore riduce l'addebito alle sole voci che Mario riconosce come danni effettivi.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Il pacchetto di chilometri va scelto sull'uso reale, non per abbassare il canone.
- ✓ Franchigie, scoperti e penali di recesso possono pesare più del canone stesso.
- ✓ Foto, verbali e contestazioni scritte sono la tua tutela alla riconsegna.

Domande per riflettere

Se dovessi chiudere il contratto a metà, quanto pagheresti di penale?

Sai quali danni sono considerati usura normale dal tuo noleggiatore?

Le mie azioni

- ☐ Annota franchigie, scoperti e penali di ogni preventivo.
- ☐ Chiedi il manuale di valutazione dei danni alla riconsegna.
- ☐ Usa la Scheda 4 il giorno della riconsegna.

CAPITOLO 9

Auto in leasing e a noleggio: il fisco per le partite IVA

In questo capitolo

- Per le auto i costi sono deducibili solo in parte.
- I limiti valgono per acquisto, leasing e noleggio.
- La detrazione IVA è del 40% fino al 2028.

L'articolo 164 del TUIR in sintesi

Per imprese e professionisti, i costi delle auto non sono deducibili per intero, salvo casi particolari. L'articolo 164 del TUIR distingue i veicoli in base all'uso. I limiti di seguito sono quelli vigenti nel 2026 e valgono sia per l'acquisto sia per il leasing e il noleggio.

Utilizzo del veicolo	Percentuale deducibile	Limite di costo (autovetture)
Uso esclusivamente strumentale nell'attività o uso pubblico (es. taxi, autoscuole)	100%	Nessun limite
Auto aziendale o del professionista non strumentale (lett. b)	20%	Acquisto e leasing: 18.075,99 euro Noleggio: 3.615,20 euro all'anno
Agenti e rappresentanti di commercio	80%	Acquisto e leasing: 25.822,84 euro Noleggio: 5.164,57 euro all'anno
Auto in uso promiscuo ai dipendenti per la maggior parte del periodo d'imposta	70%	Nessun limite di costo

Per i professionisti, la deducibilità ridotta al 20% riguarda un solo veicolo. Per motocicli e ciclomotori i limiti sono diversi. Gli amministratori hanno regole specifiche legate al fringe benefit.

Come funzionano i limiti per leasing e noleggio

Nel **leasing**, il limite di costo si applica ai canoni in proporzione: se l'auto costa più di 18.075,99 euro, solo la parte dei canoni corrispondente a quel valore entra nel calcolo, e su questa si applica la percentuale del 20%. Inoltre, per le auto a deducibilità limitata, il periodo minimo di deduzione dei canoni è pari all'intero periodo di ammortamento (con il coefficiente tipico del 25%, quattro anni).

Nel **noleggio**, il limite riguarda il canone annuo: per un'autovettura non strumentale, entra nel calcolo al massimo un canone di 3.615,20 euro all'anno, e di questo è deducibile il 20%. Quando il contratto distingue tra quota di noleggio del veicolo e quota di servizi (manutenzione, assicurazione, assistenza), le diverse componenti possono avere un trattamento diverso: chiedi al commercialista come leggere il tuo contratto.

Esempio: il massimo deducibile per il noleggio di un'autovettura

Professionista con un'auto a noleggio, non strumentale, uso non esclusivo.
Limite annuo del canone di noleggio rilevante: 3.615,20 euro.
Percentuale deducibile: 20%.
Massimo deducibile all'anno per il noleggio del veicolo: 3.615,20 × 20% = **723,04 euro**, qualunque sia il canone effettivo.
Per un agente di commercio: 5.164,57 × 80% = **4.131,66 euro** all'anno.

Attenzione

Molte offerte presentano il noleggio auto come fiscalmente "conveniente" per le partite IVA. Con il limite di 3.615,20 euro e la percentuale del 20%, per un'auto non strumentale il beneficio fiscale annuo è contenuto. Valuta il noleggio per la comodità e la prevedibilità della spesa, non per lo sconto fiscale.

L'IVA sulle auto: detrazione al 40% fino al 2028

Per le autovetture non utilizzate esclusivamente nell'attività, l'IVA sull'acquisto, sui canoni di leasing e di noleggio e sulle spese di gestione è detraibile nella misura del **40%**. Questa limitazione forfettaria si basa su un'autorizzazione del Consiglio dell'Unione europea, prorogata con la **Decisione di esecuzione (UE) 2025/2529 dell'8 dicembre 2025** fino al **31 dicembre 2028**. Se il veicolo è usato esclusivamente nell'attività, la detrazione può essere piena, ma l'uso esclusivo va dimostrato.

Auto assegnate ai dipendenti: il fringe benefit

Se l'azienda assegna un'auto, anche a noleggio, a un dipendente per uso promiscuo, il dipendente ha un reddito in natura (fringe benefit). Per i veicoli concessi dal 1° gennaio 2025, il valore si calcola sul 50% del costo convenzionale di percorrenza di 15.000 km (tabelle ACI), ridotto al **10%** per i veicoli elettrici e al **20%** per gli ibridi plug-in. Sono previste regole transitorie per alcuni veicoli assegnati in precedenza.

20% / 80%	3.615,20 euro	40% IVA	Fringe
deduzione	limite noleggio	fino al 2028	per i dipendenti

Consiglio pratico

Se sei in regime forfettario nulla di tutto questo si applica: non deduci i costi auto e non detrai l'IVA. Scegli tra acquisto, leasing e noleggio solo per costo, comodità e gestione.

Dal 2027 cambia la numerazione?

Dal 1° gennaio 2027 si applica il nuovo Testo unico delle imposte sui redditi (D.Lgs. 117/2026), in larga parte compilativo. Le regole sulle auto dovrebbero restare nella sostanza, ma i riferimenti agli articoli potrebbero cambiare: verifica con il commercialista.

Facciamo il punto

Il caso di Luca

Luca è geometra a Tempio Pausania e sta valutando un'auto a noleggio con un canone che, gli hanno detto, "si scarica". Il commercialista gli mostra il calcolo: come professionista, per un'auto non strumentale può dedurre al massimo 723,04 euro l'anno per il noleggio del veicolo, e detrarre il 40% dell'IVA. Luca sceglie comunque il noleggio, perché non vuole occuparsi di manutenzione e rivendita, ma lo fa sapendo che il risparmio fiscale è modesto e che la vera ragione è un'altra.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Per le auto non strumentali la deduzione è del 20% (80% per gli agenti) con tetti di costo per acquisto, leasing e noleggio.
- ✓ Per il noleggio il limite annuo del canone rilevante è 3.615,20 euro (5.164,57 per gli agenti).
- ✓ La detrazione IVA forfettaria del 40% è autorizzata fino al 31 dicembre 2028.

Domande per riflettere

Il tuo veicolo è strumentale, a uso promiscuo o assegnato a un dipendente?

Quanto pesa davvero il beneficio fiscale nella tua scelta?

Le mie azioni

- ☐ Chiedi al commercialista di classificare il veicolo secondo l'art. 164 TUIR.
- ☐ Calcola il massimo deducibile annuo per la tua situazione.
- ☐ Verifica come il contratto di noleggio separa veicolo e servizi.

PARTE 4

Scegliere e proteggersi

Lease back, confronti, contratti ed errori

10. Sale and lease back e rent back

11. Confronto economico: un esempio di calcolo

12. Contratto, inadempimento ed errori da evitare

4

CAPITOLO 10

Sale and lease back e rent back

In questo capitolo

- Vendi un bene che hai già e continui a usarlo.
- È uno strumento lecito, se usato per finanziare l'impresa.
- Diventa nullo se nasconde una garanzia vietata.

Che cos'è

Nel **sale and lease back** un'impresa vende un bene di sua proprietà, tipicamente un immobile o un macchinario, a una società di leasing, e contemporaneamente lo riprende in leasing finanziario. L'impresa incassa il prezzo di vendita e continua a usare il bene, pagando i canoni; alla scadenza può riscattarlo. Il **rent back** segue un'idea simile, ma al posto del leasing c'è un contratto di **noleggio**: l'impresa vende i beni strumentali a una società di noleggio e li riprende in locazione.



Quando può servire

- Per trasformare in liquidità il valore di beni già posseduti, ad esempio per sostenere un piano di investimenti o riequilibrare le fonti di finanziamento.
- Per allineare la durata del finanziamento alla vita utile del bene, al posto di debiti a breve termine.
- Per un'impresa che ha immobili di valore ma poca liquidità, come alternativa a un mutuo ipotecario.
- Nel rent back, per esternalizzare la gestione di attrezzature e passare a un canone di uso.

? Un'operazione da pianificare

Il sale and lease back funziona bene quando fa parte di un piano finanziario: si sa a cosa servirà la liquidità, si è verificato che i canoni siano sostenibili e si conoscono gli effetti fiscali della vendita (ad esempio eventuali plusvalenze). Usato in emergenza, per tappare un buco, rischia di spostare il problema più avanti con un costo in più.

Il limite del divieto di patto commissorio

L'articolo 2744 del Codice civile vieta il **patto commissorio**, cioè l'accordo con cui, se il debitore non paga, la proprietà di un suo bene passa automaticamente al creditore. Il divieto serve a evitare che il creditore si appropri di un bene che può valere molto più del credito, approfittando della debolezza del

debitore.

La Corte di Cassazione ha chiarito più volte che il sale and lease back **non è di per sé** in frode al divieto: è un contratto lecito quando ha una reale funzione di finanziamento dell'impresa. Diventa invece **nullo** quando la sua vera funzione è garantire un credito, con il trasferimento del bene a scopo di garanzia e senza che il debitore possa recuperare l'eventuale eccedenza di valore. La giurisprudenza (ad esempio Cass. n. 16646/2017 e Cass. n. 13305/2018) individua come indici di frode la **compresenza** di tre circostanze:

Indice	Che cosa significa
Rapporto di credito preesistente o contestuale	Tra la società finanziaria e l'impresa venditrice esiste già un debito, che l'operazione serve a "coprire"
Difficoltà economiche del venditore	L'impresa è in crisi e potrebbe accettare condizioni sfavorevoli pur di ottenere liquidità
Sproporzione tra valore e prezzo	Il bene viene venduto a un prezzo molto inferiore al suo valore reale

Se l'operazione è dichiarata nulla, i suoi effetti vengono meno. La valutazione è sempre di fatto e caso per caso. Clausole che riequilibrano le prestazioni, come la stima del bene alla fine del rapporto con restituzione dell'eccedenza al debitore (il cosiddetto **patto marciano**), vanno nella direzione di un'operazione corretta.

Attenzione

Se ti propongono di vendere un bene a un prezzo molto inferiore al suo valore, per "sistemare" un debito che hai già con chi compra, fermati. È lo schema che i giudici guardano con sospetto, e che può danneggiare te prima ancora che il creditore.

Rent back: attenzione a chi compra

Nel rent back la controparte è spesso una società di noleggio, non una banca o un intermediario vigilato. Prima di vendere i tuoi beni verifica con cura chi è l'acquirente: bilanci, anzianità, referenze, contratto. Controlla che il prezzo di vendita sia in linea con una perizia indipendente, che il canone di noleggio sia sostenibile e che il contratto preveda condizioni chiare in caso di difficoltà nei pagamenti, di fine contratto e di eventuale riacquisto.

- ☐ Ho una perizia indipendente sul valore del bene?
- ☐ So a cosa servirà la liquidità incassata?
- ☐ Ho verificato che i canoni siano sostenibili con i flussi dell'impresa?
- ☐ Conosco gli effetti fiscali della vendita (plusvalenze, IVA, imposte)?
- ☐ Il contratto prevede cosa succede se non pago e come si valuta il bene?
- ☐ La controparte è affidabile e, per il leasing, è un soggetto autorizzato?

Consiglio pratico

Fai esaminare l'operazione dal tuo commercialista e, se l'impresa è in difficoltà, anche da un legale. Una valutazione preventiva costa molto meno di una causa.

Facciamo il punto

Il caso di Antonella

Antonella guida un'impresa di lavorazione del sughero a Calangianus. Ha un capannone di proprietà e vuole finanziare una nuova linea produttiva. Valuta un sale and lease back con una società di leasing: fa periziare il capannone, verifica che il prezzo sia in linea con il valore di mercato, costruisce con il commercialista un piano dei flussi e controlla gli effetti fiscali della vendita. Pochi mesi prima, un intermediario non autorizzato le aveva proposto di vendere il capannone a metà prezzo "per chiudere il debito con il fornitore": quella proposta l'aveva scartata subito.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

✓ Sale and lease back e rent back trasformano beni posseduti in liquidità, mantenendone l'uso.
✓ Sono leciti se finanziano l'impresa; sono nulli se servono a eludere il divieto di patto commissorio (art. 2744 c.c.).
✓ Credito preesistente, difficoltà del venditore e prezzo sproporzionato sono gli indici di frode individuati dalla Cassazione.

Domande per riflettere

A cosa ti servirebbe la liquidità ottenuta dalla vendita?

Il prezzo proposto è in linea con una perizia indipendente?

Le mie azioni

- ☐ Fai periziare il bene da un tecnico indipendente.
- ☐ Prepara con il commercialista un piano dei flussi con i nuovi canoni.
- ☐ Verifica l'affidabilità e l'autorizzazione della controparte.

CAPITOLO 11

Confronto economico: un esempio di calcolo

In questo capitolo

- Confrontare significa mettere in fila tutte le voci.
- Acquisto e leasing si confrontano sugli esborsi.
- Per il noleggio contano canone, servizi e condizioni.

Il metodo

Per un confronto corretto usa lo stesso bene e la stessa durata, considera tutti gli esborsi (anticipo, rate o canoni, riscatto, spese), tieni conto di ciò che resta alla fine e aggiungi i costi di gestione inclusi in una soluzione e non nell'altra. Gli effetti fiscali vanno valutati con il commercialista.

Esempio 1: un macchinario da 60.000 euro

Un'impresa deve acquisire un macchinario da 60.000 euro più IVA. Confrontiamo due soluzioni con la stessa durata di cinque anni. I tassi sono **ipotesi di esempio**, non condizioni di mercato. Tutti gli importi sono al netto dell'IVA.

Voce	Acquisto con finanziamento	Leasing finanziario
Anticipo / quota non finanziata	6.000 euro	6.000 euro (10%)
Tasso (ipotesi)	TAN 6% annuo	Tasso leasing 6,5% annuo
Durata	60 rate mensili	59 canoni mensili + riscatto al 60° mese
Rata o canone mensile	1.043,97 euro	1.063,12 euro
Prezzo di riscatto	–	600 euro (1%)
Totale esborsi (escluse spese)	**68.638,20 euro**	**69.324,08 euro**
Costo finanziario rispetto al prezzo	8.638,20 euro	9.324,08 euro

Esempio 1 – Totale esborsi in cinque anni, IVA esclusa



Attenzione

Non esiste una soluzione sempre migliore: cambiando tassi, anticipo o riscatto il risultato può ribaltarsi. Rifai il calcolo con le offerte reali.

Come sono calcolati gli importi

Finanziamento: 54.000 euro al TAN 6% per 60 mesi, rata costante (ammortamento alla francese) = 1.043,97 euro. Totale rate: 60 × 1.043,97 = 62.638,20 euro. Più l'anticipo di 6.000: 68.638,20 euro.
Leasing: 54.000 euro al tasso del 6,5% annuo (0,5417% mensile), 59 canoni posticipati e riscatto di 600 euro al 60° mese: canone = 1.063,12 euro. Totale canoni: 59 × 1.063,12 = 62.724,08 euro. Più anticipo (6.000) e riscatto (600): 69.324,08 euro.
Spese di istruttoria, incasso e assicurazione non sono incluse: vanno aggiunte.

Nell'esempio il leasing costa qualche centinaio di euro in più, perché abbiamo ipotizzato un tasso leggermente più alto. Ma con l'acquisto l'impresa deve anticipare l'IVA sull'intero prezzo (13.200 euro) e di solito il finanziamento può richiedere garanzie; con il leasing l'IVA si paga sui canoni, la garanzia principale è la proprietà del bene in capo alla società di leasing, e i canoni si deducono nel periodo minimo previsto dal TUIR.

Esempio 2: un'auto per un privato

Un privato vuole un'auto da 32.000 euro per quattro anni e percorre circa 15.000 km l'anno. Il noleggio non si confronta sommando i canoni, ma **mese per mese**, mettendo accanto al canone tutto ciò che, con l'acquisto, pagheresti a parte.

Voce mensile (esempio)	Acquisto con finanziamento	Noleggio a lungo termine
Anticipo	4.000 euro	3.000 euro
Rata o canone mensile	670,49 euro (28.000 euro, TAN 7%, 48 rate)	560 euro
Assicurazione RC, furto/incendio, kasko	A parte	Incluse (kasko con franchigia di 500 euro)
Manutenzione, pneumatici, bollo	A parte	Inclusi
Chilometri	Liberi	15.000 km/anno, extra 0,08 euro/km
Alla fine dei 4 anni	L'auto è tua: ha un valore residuo	Restituisci l'auto

Il privato deve stimare quanto spenderebbe ogni mese, con l'acquisto, per assicurazione, manutenzione, pneumatici e bollo, e aggiungerlo alla rata di 670,49 euro; poi considerare che, comprando, dopo quattro anni ha un'auto che può vendere o tenere, mentre con il noleggio non corre il rischio della rivendita. Infine deve guardare chilometri, franchigie e penali. Tutti i valori della tabella sono ipotesi di esempio.

Consiglio pratico

Chiedi al noleggiatore l'elenco scritto di servizi e franchigie, e al tuo assicuratore e al tuo meccanico una stima dei costi che sosterresti comprando l'auto.

Facciamo il punto

Il caso di Davide

Davide, artigiano edile di Sorso, deve scegliere come acquisire un miniescavatore. Prende l'offerta di finanziamento della sua banca e quella di leasing proposta dal concessionario, e rifà il calcolo come nell'esempio: stessa durata, stesso anticipo, tutte le spese incluse. La differenza complessiva è piccola, ma il leasing gli evita di anticipare l'IVA sull'intero prezzo in un periodo in cui la liquidità serve per un cantiere importante. Sceglie il leasing, dopo aver chiesto al commercialista gli effetti fiscali.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Il confronto si fa con lo stesso bene, la stessa durata e tutte le voci di costo.
- ✓ Acquisto finanziato e leasing si confrontano sugli esborsi complessivi, IVA e garanzie comprese.
- ✓ Il noleggio si confronta mese per mese: canone e servizi inclusi contro rata più costi di gestione.

Domande per riflettere

Quanto spenderesti ogni mese per gestire il bene se fosse tuo?

Che valore avrà il bene alla fine del periodo?

Le mie azioni

- ☐ Rifai il calcolo dell'esempio con le tue offerte reali.
- ☐ Chiedi stime scritte dei costi di gestione.
- ☐ Usa la Scheda 1 per riassumere il confronto.

CAPITOLO 12

Contratto, inadempimento ed errori da evitare

In questo capitolo

- Il contratto va letto prima, non dopo.
- La legge n. 124/2017 regola la risoluzione del leasing.
- Molti problemi nascono da errori evitabili.

Cosa controllare nel contratto

- ☐ **Chi è la controparte**: per il leasing, banca o intermediario iscritto all'albo; per il noleggio, società identificata con dati completi.
- ☐ **Descrizione del bene**: modello, caratteristiche, accessori, fornitore, tempi di consegna.
- ☐ **Prezzo e piano dei pagamenti**: anticipo, numero e importo dei canoni, periodicità, riscatto.
- ☐ **Tasso e indicizzazione**: tasso fisso o variabile, parametro di riferimento, modalità di adeguamento.
- ☐ **Spese**: istruttoria, incasso, gestione pratiche, multe, perizie, assicurazione, riscatto.
- ☐ **Rischi e assicurazioni**: chi paga in caso di furto, distruzione, guasto; franchigie e vincoli.
- ☐ **Recesso anticipato ed estinzione**: penali, modalità di calcolo, possibilità di subentro.
- ☐ **Inadempimento**: quando il contratto si risolve, cosa succede al bene e ai canoni.
- ☐ **Riconsegna** (noleggio e leasing non riscattato): condizioni, perizia, addebiti.
- ☐ **Reclami e risoluzione delle controversie**: a chi scrivere e in quali tempi.

Consiglio pratico

Chiedi sempre una copia del contratto da portare via prima della firma. Per il leasing finanziario la normativa sulla trasparenza bancaria ti dà diritto a riceverla.

Se non paghi i canoni del leasing: la legge n. 124/2017

La legge n. 124/2017 fissa regole precise per la risoluzione del leasing per inadempimento.

Tipo di leasing	Grave inadempimento (comma 137)
Leasing immobiliare	Mancato pagamento di almeno 6 canoni mensili o 2 canoni trimestrali, anche non consecutivi, o di un importo equivalente
Altri leasing (strumentale, auto, nautico…)	Mancato pagamento di almeno 4 canoni mensili, anche non consecutivi, o di un importo equivalente

In caso di risoluzione per inadempimento (comma 138), il concedente ha diritto alla **restituzione del bene**, ma deve poi **vendere o ricollocare** il bene a valori di mercato e restituire all'utilizzatore quanto ricavato, dopo aver trattenuto: i canoni scaduti e non pagati fino alla risoluzione, i canoni a scadere (solo

per la quota capitale), il prezzo di riscatto pattuito e le spese anticipate per recupero, stima e conservazione del bene. Se il ricavato non basta, il concedente resta creditore della differenza.

Il comma 139 stabilisce come si determina il valore: in base a rilevazioni pubbliche di mercato o, in mancanza, alla stima di un perito scelto di comune accordo entro venti giorni (oppure dal concedente in una rosa di almeno tre nomi, su cui l'utilizzatore può esprimere la sua preferenza entro dieci giorni). La vendita deve seguire criteri di celerità, trasparenza e pubblicità, informando l'utilizzatore.

? E i contratti più vecchi?

Le Sezioni Unite della Cassazione (sentenza n. 2061 del 28 gennaio 2021) hanno chiarito che queste regole **non sono retroattive**: si applicano ai contratti per i quali i presupposti della risoluzione non si erano ancora verificati quando la legge è entrata in vigore (29 agosto 2017). Per le risoluzioni precedenti valgono i criteri elaborati in passato dalla giurisprudenza.

Per la prima casa restano ferme le regole dei commi 76-81 della legge n. 208/2015 (capitolo 4). In caso di procedure concorsuali dell'utilizzatore, il comma 140 richiamava l'articolo 72-quater della legge fallimentare; oggi la materia è regolata dal Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (articolo 177 per la liquidazione giudiziale).

Se sei in difficoltà



- Muoviti **prima** di arrivare alla soglia del grave inadempimento: una richiesta di rimodulazione o di sospensione ha più possibilità quando il rapporto è ancora regolare.
- Valuta con l'intermediario un allungamento della durata, un periodo di sospensione o il subentro di un terzo.
- Se ritieni che l'intermediario non abbia rispettato le regole, presenta un reclamo scritto e, in seguito, valuta il ricorso all'ABF.

! Attenzione

Non "restituire" di tua iniziativa il bene lasciandolo davanti alla sede della società, e non smettere di pagare senza dire nulla: in entrambi i casi rischi di peggiorare la tua posizione, anche in Centrale dei Rischi.

Reclamo e Arbitro Bancario Finanziario

Se hai una contestazione su un contratto di leasing (ad esempio su addebiti, tassi, gestione della risoluzione o vendita del bene), il primo passo è un **reclamo scritto** all'intermediario. Se la risposta non arriva o non ti soddisfa, puoi rivolgerti all'**Arbitro Bancario Finanziario** (ABF), un sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie tra clienti e banche o intermediari finanziari.

Passaggio	Regola
Risposta al reclamo	L'intermediario deve rispondere entro 60 giorni

Passaggio	Regola
Ricorso all'ABF	Entro 12 mesi dalla presentazione del reclamo
Costo del ricorso	Contributo spese di 20 euro, rimborsato se il ricorso è accolto anche in parte
Valore della richiesta	Fino a 200.000 euro per le richieste di somme di denaro; nessun limite per le altre richieste
Decisione	Entro 90 giorni dal completamento del fascicolo, prorogabili nei casi complessi
Effetti	La decisione non è vincolante come una sentenza; resta sempre possibile rivolgersi al giudice

Fonte: Banca d'Italia – Arbitro Bancario Finanziario, guida "L'ABF in parole semplici". Le regole possono essere aggiornate: verificale sul sito dell'ABF prima di presentare il ricorso.

? E per il noleggio?

Le società di noleggio non sono, di regola, banche o intermediari finanziari: per le contestazioni sul noleggio l'ABF non è competente. Si parte dal reclamo scritto al noleggiatore; per i privati si possono valutare le associazioni dei consumatori e le procedure di conciliazione previste dal contratto, oltre al giudice.

Gli errori più frequenti

Errore	Perché è un problema	Come evitarlo
Guardare solo il canone	Anticipo, riscatto, km e franchigie cambiano il costo reale	Confronta tutte le voci con le Schede 2 e 3
Firmare l'ordine prima della domanda di agevolazione	Puoi perdere il contributo	Verifica tempi e sequenza con banca o società di leasing
Contare su vantaggi fiscali che non ci sono	Limiti per le auto, nessun effetto per i forfettari	Fai fare una simulazione al commercialista
Verbale di consegna senza annotazioni	Difficile contestare danni o difetti	Foto e note scritte su ogni anomalia
Affidarsi a soggetti non autorizzati	Nessuna tutela, rischio di truffe	Verifica albi e iscrizioni

Facciamo il punto

Il caso di Stefano

Stefano gestisce un'impresa di movimento terra a Siniscola. Un cantiere sospeso lo mette in difficoltà e ha già saltato due canoni del leasing di un escavatore. Invece di aspettare, scrive alla società di leasing, spiega la situazione e propone di allungare la durata del contratto. Allega la documentazione sul cantiere sospeso e sui nuovi lavori in arrivo. La società accetta una rimodulazione e Stefano evita di arrivare ai quattro canoni non pagati che avrebbero configurato il grave inadempimento.

Esempio di fantasia a scopo didattico.

In sintesi

- ✓ Il contratto va controllato voce per voce prima della firma.
- ✓ Grave inadempimento: 6 canoni mensili (o 2 trimestrali) nel leasing immobiliare, 4 canoni mensili negli altri, anche non consecutivi.
- ✓ Dopo la risoluzione il bene va venduto a valori di mercato e l'eccedenza va restituita all'utilizzatore.

Domande per riflettere

Nel tuo contratto, cosa succede se salti un canone?

Quali errori della tabella rischi di fare tu?

Le mie azioni

- ☐ Rileggi le clausole su inadempimento, recesso e riconsegna dei tuoi contratti.
- ☐ Compila la Scheda 5 con tutti i contratti in essere.
- ☐ In caso di difficoltà, scrivi subito all'intermediario.

PARTE 5

Schede pratiche

Strumenti da compilare

- Acquisto, leasing o noleggio?
- Confronto offerte di leasing
- Confronto offerte di noleggio
- Checklist di riconsegna del veicolo
- Registro dei contratti in essere
- Documenti da preparare
- Domande da fare prima di firmare

5

Schede pratiche

Scheda 1 – Acquisto, leasing o noleggio?

Rispondi per ciascuna strada e annota le differenze che contano per te.

Domanda	Acquisto con finanziamento	Leasing	Noleggio
Per quanti anni userò il bene?			
Voglio diventarne proprietario?			
Anticipo richiesto			
Rata o canone			
Riscatto finale			
Servizi inclusi			
Costi di gestione a mio carico			
IVA: quanta ne anticipo?			
Effetti fiscali (dal commercialista)			
Penali per uscita anticipata			
Cosa mi resta alla fine			
Agevolazioni compatibili			

Scheda 2 – Confronto offerte di leasing

Una colonna per ogni offerta ricevuta. Usa gli stessi parametri (bene, durata).

Voce	Offerta A	Offerta B	Offerta C
Società (banca o intermediario iscritto)			
Prezzo del bene (IVA esclusa)			
Anticipo / maxicanone			
Numero e periodicità dei canoni			
Importo del canone			
Tasso fisso o indicizzato			
Tasso indicato nei documenti			
Prezzo di riscatto			
Spese di istruttoria			
Spese di incasso per canone			
Assicurazione richiesta			
Totale esborsi (anticipo + canoni + riscatto + spese)			
Penale per estinzione anticipata			
Note			

Scheda 3 – Confronto offerte di noleggio

Confronta canone mensile, servizi e condizioni. Scrivi le franchigie in euro.

Voce	Offerta A	Offerta B	Offerta C
Noleggiatore			
Veicolo e allestimento			
Durata (mesi)			
Anticipo			
Canone mensile			
Km inclusi (per anno o totali)			
Costo km extra / rimborso km non percorsi			
RC auto (rivalsa?)			
Furto e incendio (franchigia/scoperto)			
Kasko (franchigia)			
Manutenzione e pneumatici			
Bollo e assistenza stradale			
Auto sostitutiva			
Penale recesso anticipato			
Deposito cauzionale			
Tempi di consegna			

Consiglio pratico

Per il noleggio confronta il canone mensile e i servizi inclusi: il confronto con l'acquisto si fa mese per mese, aggiungendo alla rata i costi di gestione.

Scheda 4 – Checklist di riconsegna del veicolo

Prima della riconsegna

- ☐ Ho riletto le condizioni di riconsegna e il manuale di valutazione dei danni
- ☐ Ho recuperato il verbale di consegna iniziale con le annotazioni
- ☐ Ho controllato i chilometri percorsi rispetto a quelli inclusi
- ☐ Ho lavato l'auto dentro e fuori
- ☐ Ho fatto riparare, se conveniente, i piccoli danni presso un'officina di fiducia o convenzionata

Il giorno della riconsegna

- ☐ Ho fotografato e filmato il veicolo, con data e ora, da tutti i lati e gli interni
- ☐ Ho fotografato il contachilometri e il livello del carburante
- ☐ Ho riconsegnato chiavi, documenti, accessori, tessere e dotazioni
- ☐ Ho fatto annotare nel verbale ogni osservazione
- ☐ Ho ricevuto copia firmata del verbale

Dopo la riconsegna

- ☐ Ho controllato la perizia e l'eventuale addebito
- ☐ Ho confrontato gli addebiti con foto e verbali
- ☐ Ho contestato per iscritto le voci non condivise, entro i termini del contratto
- ☐ Ho verificato la restituzione del deposito cauzionale

Consiglio pratico

Conserva foto, verbali e corrispondenza almeno fino alla chiusura definitiva di ogni addebito.

Scheda 5 – Registro dei contratti in essere

Tieni sotto controllo leasing e noleggi: scadenze, canoni e impegni.

Contratto e controparte	Bene	Inizio	Scadenza	Canone e periodicità	Riscatto / km inclusi	Note e scadenze da ricordare

Scheda 6 – Documenti da preparare

Impresa (società o ditta individuale)

- ☐ Visura camerale aggiornata
- ☐ Ultimi bilanci depositati o dichiarazioni dei redditi
- ☐ Situazione contabile dell'anno in corso
- ☐ Documento d'identità e codice fiscale del legale rappresentante
- ☐ Elenco dei finanziamenti e leasing in essere

Professionista

- ☐ Certificato di attribuzione della partita IVA o iscrizione all'albo
- ☐ Ultime dichiarazioni dei redditi
- ☐ Documento d'identità e codice fiscale

Privato (noleggio o leasing)

- ☐ Documento d'identità, codice fiscale e patente
- ☐ Ultime buste paga o certificazione unica / dichiarazione dei redditi
- ☐ IBAN per l'addebito dei canoni

Sul bene

- ☐ Preventivo o offerta del fornitore con caratteristiche tecniche
- ☐ Scheda tecnica e, per gli immobili, documentazione urbanistica e catastale
- ☐ Perizia di stima (immobili e sale and lease back)
- ☐ Documentazione richiesta dall'eventuale agevolazione

Consiglio pratico

Ogni società può chiedere documenti ulteriori: chiedi l'elenco completo prima di iniziare.

Scheda 7 – Domande da fare prima di firmare

La controparte è autorizzata? (per il leasing: banca o intermediario iscritto all'albo)

Quali voci compongono il costo complessivo del leasing, oltre ai canoni?

Il canone è fisso o indicizzato? A quale parametro?

Nel noleggio, quali servizi sono inclusi, con quali franchigie, e quanti km?

Quanto costa uscire prima della scadenza?

Cosa succede se salto uno o più canoni?

Il mio commercialista ha verificato gli effetti fiscali nel mio caso?

Glossario

Termine	Significato
Anticipo	Somma pagata all'inizio del contratto di leasing o noleggio; riduce l'importo dei canoni successivi.
Canone	Pagamento periodico dovuto per l'uso del bene in leasing o a noleggio.
Centrale dei Rischi	Archivio della Banca d'Italia in cui banche e intermediari segnalano i crediti dei clienti; il leasing rientra tra i "rischi a scadenza".
Concedente	Banca o intermediario finanziario che acquista il bene e lo concede in leasing.
Utilizzatore	Chi riceve il bene in leasing, ne sopporta i rischi e paga i canoni.
Fornitore	Chi vende o costruisce il bene scelto dall'utilizzatore.
Leasing finanziario	Contratto con cui una banca o un intermediario iscritto all'albo acquista un bene scelto dall'utilizzatore e glielo concede in uso a fronte di canoni, con diritto di riscatto finale (L. 124/2017).
Leasing in costruendo	Leasing di un bene ancora da costruire; durante la costruzione si pagano di solito canoni di prelocazione.
Leasing abitativo	Leasing di un immobile da adibire ad abitazione principale, con regole specifiche della L. 208/2015.
Maxicanone	Primo canone di importo più elevato, versato all'inizio del leasing.
Riscatto	Facoltà di acquistare il bene alla fine del leasing pagando il prezzo stabilito nel contratto.
Noleggio a lungo termine	Locazione di un bene, di solito un veicolo, per più anni, con canone che comprende servizi; alla fine il bene si restituisce.
Franchigia	Importo fisso del danno che resta a carico di chi usa il bene per ogni sinistro.
Scoperto	Percentuale del danno che resta a carico di chi usa il bene, spesso con un minimo in euro.
Km extra	Chilometri percorsi oltre quelli inclusi nel noleggio, addebitati a un prezzo per km.
Penale di recesso	Somma dovuta se si chiude il contratto prima della scadenza.
Verbale di consegna	Documento firmato alla consegna del bene, che ne attesta stato e conformità.
Grave inadempimento	Nel leasing, mancato pagamento di almeno 6 canoni mensili o 2 trimestrali (immobiliare) o di 4 canoni mensili (altri), anche non consecutivi.
Sale and lease back	Vendita di un bene a una società di leasing che lo concede subito in leasing al venditore.

Termine	Significato
Rent back	Vendita di beni a una società di noleggio che li concede subito a noleggio al venditore.
Patto commissorio	Accordo, vietato dall'art. 2744 c.c., per cui il bene del debitore passa al creditore se il debito non viene pagato.
Patto marciano	Clausola che prevede la stima del bene e la restituzione al debitore dell'eventuale eccedenza rispetto al credito.
Subentro	Sostituzione di un nuovo utilizzatore in un contratto di leasing o noleggio in corso, con il consenso della controparte.
Tasso soglia	Limite oltre il quale il tasso di un finanziamento è considerato usurario; esistono categorie specifiche per il leasing.
Fringe benefit	Valore dell'uso privato di un bene aziendale (es. auto) che costituisce reddito per il dipendente.
Regime forfettario	Regime fiscale agevolato in cui il reddito si calcola con un coefficiente sui ricavi: i costi non si deducono analiticamente.
Nuova Sabatini	Misura del MIMIT che concede alle PMI un contributo per investimenti in beni strumentali nuovi finanziati con prestito o leasing.
ABF	Arbitro Bancario Finanziario: sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie tra clienti e banche o intermediari finanziari.
Foglio informativo	Documento di trasparenza che descrive caratteristiche, rischi e costi dell'operazione prima della firma.
Documento di sintesi	Riepilogo delle principali condizioni economiche, allegato al contratto bancario o finanziario.

Risorse, fonti e avvertenze

Chi	Riferimento
Banca d'Italia – albi ed elenchi di vigilanza	bancaditalia.it (verifica di banche e intermediari finanziari iscritti)
Banca d'Italia – Centrale dei Rischi	bancaditalia.it (accesso ai propri dati e guida "La Centrale dei Rischi in parole semplici")
Arbitro Bancario Finanziario	arbitrobancariofinanziario.it
L'economia per tutti – Banca d'Italia	economiapertutti.bancaditalia.it
Normattiva – testi di legge	normattiva.it (L. 124/2017, L. 208/2015, TUIR, Codice civile, Codice della strada)
Agenzia delle Entrate	agenziaentrate.gov.it (fiscalità di auto e veicoli, guide e circolari)
Ministero delle Imprese e del Made in Italy	mimit.gov.it (Nuova Sabatini e incentivi alle imprese)
Organismo Agenti e Mediatori (OAM)	organismo-am.it (verifica dell'iscrizione di agenti e mediatori creditizi)
Gazzetta Ufficiale	gazzettaufficiale.it

Tutti i Quaderni di Solo Consulting sono scaricabili gratuitamente su www.soloconsulting.org/pubblicazioni. Per informazioni: soloconsulting20@gmail.com – Tel. 079 963 4277 – 347 751 9205.

Come ti aiuta Solo Consulting

Solo Consulting, mediatore creditizio iscritto OAM, può aiutarti a mettere a confronto offerte di finanziamento e di leasing, a preparare la documentazione e a verificare se esistono agevolazioni compatibili con il tuo investimento. Per gli aspetti fiscali lavoriamo in raccordo con il tuo commercialista. La decisione sul credito spetta sempre alla banca o all'intermediario.

Fonti principali

Legge 4 agosto 2017, n. 124, art. 1, commi 136-140 (GU n. 189 del 14/08/2017) · Legge 28 dicembre 2015, n. 208, art. 1, commi 76-84 · D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), artt. 15, 96, 102 c. 7, 164 · D.Lgs. 19 giugno 2026, n. 117 (nuovo Testo unico delle imposte sui redditi, dal 1/1/2027) · D.Lgs. n. 192/2024 (riforma Irpef-Ires, redditi di lavoro autonomo) · Decisione di esecuzione (UE) 2025/2529 del Consiglio dell'8 dicembre 2025 (detrazione IVA 40% veicoli fino al 31/12/2028) · Codice civile, art. 2744 · Codice della strada (D.Lgs. 285/1992), art. 196 · D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza), art. 177 · Cass. civ., Sezioni Unite, 28 gennaio 2021, n. 2061 · Cass. civ. n. 16646/2017 e n. 13305/2018 (sale and lease back e patto commissorio) · Banca d'Italia, "La Centrale dei Rischi in parole semplici" · Banca d'Italia, comunicato rilevazione trimestrale

tassi antiusura del 30/09/2026 (categorie leasing) · MIMIT, avviso "Nuova Sabatini: rifinanziamento per 650 milioni di euro" (24/03/2026) e circolare n. 1115 del 22/07/2024 · Agenzia delle Entrate, circolare n. 10/E/2025 (fringe benefit veicoli) · D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (TUB), artt. 106, 117, 119 · Banca d'Italia – Arbitro Bancario Finanziario, "L'ABF in parole semplici"

? Avvertenza

Questo quaderno ha finalità esclusivamente informative ed educative: non costituisce consulenza legale o fiscale né offerta di prodotti o servizi. Gli esempi e le storie sono di fantasia. Norme, importi e condizioni sono aggiornati a novembre 2026 e possono cambiare: verificali sempre al momento del bisogno.