

Una circolare di Assilea interviene sulla disciplina introdotta dalla legge di stabilità finanziaria

Leasing appalti, vale il contratto

Il calcolo della sostitutiva fa riferimento al valore scritto

DI FABRIZIO G. POGGIANI

In presenza di contratti di leasing di immobili in costruzione in corso al 1° gennaio, l'imposta sostitutiva, da versare entro il prossimo 31 marzo, deve essere calcolata sul costo di realizzazione del fabbricato, come rilevabile dal contratto ai fini dell'applicazione del tasso di leasing, con riferimento alla semplice durata del contratto, prescindendo dal periodo di prelocazione.

Questa, in attesa dell'auspicato chiarimento ministeriale, la probabile anticipazione della corretta modalità di determinazione dell'imposta sostitutiva sui contratti di leasing immobiliare, in particolare di quelli cosiddetti «appalto» o «in costruendo», dopo le novità introdotte dai commi 15 e 16, dell'art. 1, della legge n. 220/2010, indicata, nella circolare fiscale n. 39 del 2010, dall'Associazione italiana leasing (Assilea).

La circolare richiamata, diretta ai propri associati, interviene puntualmente sulla disciplina relativa alla nuova applicazione delle imposte sui trasferimenti dei contratti di leasing immobiliare, attuata mediante l'abrogazione o modifica di alcune disposizioni (10-ter e 10-sexies, art. 35) del decreto legge 223 del 2006.

Dopo una sintesi delle novità introdotte dalla legge di stabilità per il 2011 (*Italia-Oggi*, 8/01/2011), la circolare evidenzia l'avvicinamento del trattamento tributario, con riferimento alle imposte di registro e ipocatastali dovute, per l'acquisto con la formula del leasing a quella dell'acquisto diretto (proprietà), con riferimento sia agli immobili strumentali che abitativi.

Con le modifiche introdotte, infatti, anche il riscatto dell'immobile «residenziale» sarà soggetto alle imposte in misura fissa alle imposte (euro 168 cadauna), mentre il relativo contratto non dovrà essere più registrato, con la conseguente abrogazione del versamento dell'imposta di registro pari al 2% sui cano-

Leasing immobiliare: le indicazioni di Assilea

Registrazione	In caso di registrazione del contratto in caso d'uso o per volontà delle parti, anche per atto pubblico o scrittura privata autenticata, è possibile l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa
Magazzino	Per accelerare l'immissione degli immobili rivenienti dai contratti risolti per inadempimento dell'utilizzatore ed evitare problematiche di assunzione dei cespiti si rendono applicabili le imposte sui trasferimenti in misura fissa (euro 168 cadauna)
Imposta di registro	L'imposta di registro sui contratti in essere non è più dovuta e, in caso di versamenti ulteriori a partire dal 1° gennaio scorso, l'imposta potrà essere portata a decurtazione dell'imposta sostitutiva dovuta
Leasing-appalto	L'imposta sostitutiva deve essere determinata sul costo di realizzazione del fabbricato, tenendo conto della durata del contratto e prescindendo dal periodo di prelocazione

ni leasing.

Per quanto concerne la registrazione del contratto, il numero 2, della lett. a), del comma 15 dell'art. 1 della legge di stabilità interviene sulla disciplina dell'imposta di registro stabilendo che l'obbligo sussiste solo in caso d'uso o per volontà delle parti, aprendo l'ulteriore problema sull'entità dell'imposta applicabile in tale ultimo caso; l'associazione risolve la problematica ritenendo applicabile la misura fissa (art. 1, Tariffa parte II, lett. b) in luogo di quella proporzionale (art. 1 Tariffa parte II, lett. a), tenuto conto che il legislatore tributario ha «volutamente» ripristinato la situazione previgente al decreto Bersani, che prevedeva l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, in presenza di contratti registrati in caso d'uso o volontariamente.

Altra situazione trattata è quella riferita all'applicazione dell'imposta di registro proporzionale sui contratti in essere alla data del 1° gennaio 2011; l'associazione prende atto che detta imposta non è più dovuta sui contratti in corso e già registrati alla data di entrata in vigore della legge di stabilità, stante l'obiettivo del legislatore di perequare il trattamento tributario delle imposte indirette sui contratti di leasing.

Per quanto concerne l'applicazione delle imposte d'atto, in caso di cessione di immo-

bili rientrati in pancia della società di leasing per effetto della risoluzione dei contratti a causa dell'inadempimento dell'utilizzatore, il legislatore, tenendo conto del momento congiunturale, ha tentato di favorire la reimmissione in commercio disponendo l'applicazione delle imposte di registro e ipocatastali in misura fissa.

Per quanto concerne la necessità di attenuare la retroattività della norma, è stato previsto il versamento di un'imposta sostitutiva in una unica soluzione (31/03/2011) delle imposte ipocatastali, tenendo conto dell'aliquota dimezzata pregressa (1,5% +0,5%) e con la possibilità di computare le imposte proporzionali (1% o 2%) di cui all'art. 5 della Tariffa, Parte I, allegata al dpr 131/1986, versate anche oltre il 31/12 e fino al 31/03/2011, con applicazione di una riduzione pari al 4%; il calcolo della sostitutiva ricalca, grosso modo, quello disposto in sede di versamento in una unica soluzione dell'imposta di registro dovuta sui contratti di locazione, di cui alla Nota I, art. 5, della Tariffa, Parte I e non è dovuta per i contratti di locazione finanziaria di immobili, non registrati per i quali non sia stato ancora stipulato, alla data del 1° gennaio scorso, il relativo contratto di compravendita (immobili aggiudicati all'asta).

Infine, un punto estrema-





mente interessante concerne i contratti di leasing-appalto, che hanno creato non poche perplessità, soprattutto in merito alla determinazione della riduzione (4%) per l'incertezza del valore da considerare e della durata contrattuale; per quanto concerne il valore, l'associazione ritiene di dover far riferimento al costo di realizzazione del fabbricato, come indicato in contratto e preso a base per il calcolo del tasso del leasing ai fini della normativa della Banca d'Italia sulla trasparenza mentre, per quanto concerne la durata, si deve far riferimento alla semplice durata indicata dal contratto, a prescindere dal periodo riferibile alla prelocazione.

—© Riproduzione riservata—■