

Regione Emilia-Romagna
Osservatorio Regionale dei Contratti Pubblici
KIT SUL LEASING IN COSTRUENDO

LEASING IMMOBILIARE : **LA NUOVA DISCIPLINA FISCALE**

La Legge di stabilità 2011 (l'art. 1, co. 15, L. 13.12.2010, n. 220) - a partire dall'1.1.2011 - ha apportato importanti modifiche alla disciplina fiscale, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, dei contratti di locazione finanziaria (leasing) aventi ad oggetto beni immobili, con particolare riguardo a quelli strumentali.

Le novità riguardano i seguenti aspetti:

- La responsabilità solidale dell'utilizzatore per il pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, connesse al trasferimento dell'immobile a favore della società di leasing;
- L'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali nella misura complessiva del 4% per i trasferimenti effettuati a favore della società di leasing ed applicazione dell'imposta in misura fissa all'atto del riscatto;
- L'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte ipotecarie e catastali per i contratti in esecuzione all'1.1.2011.

Cessioni di immobili strumentali

Il D.L. 223/2006 (art. 35, co. 8, lett. a), convertito con modif. dalla L. 248/2006, ha inserito il nuovo n. 8-ter) in seno all'art. 10, co. 1, D.P.R. 633/1972.

A seguito di tale modifica il regime relativo alle cessioni di immobili strumentali rimane quello dell'assoggettamento ad Iva, soprattutto laddove il cessionario del bene non possa portare in detrazione l'imposta assolta.

In particolare, sono imponibili ad Iva le seguenti operazioni:

- cessioni di fabbricati strumentali effettuate, entro 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di restauro conservativo, ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica;
- cessioni di fabbricati strumentali effettuate nei confronti di cessionari che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione. Si tratta dei soggetti che non possono dar luogo alla detrazione dell'imposta in quanto consumatori finali;

- cessioni di fabbricati strumentali effettuate nei confronti di soggetti passivi Iva, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività esenti, da cui scaturisce il diritto alla detrazione d'imposta dell'imposta assolta "a monte" in percentuale pari o inferiore al 25%;
- cessioni di fabbricati strumentali per le quali, nel relativo atto, il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

Altre imposte indirette

Il D.L. 223/2006 (art. 35, co. 10-bis), convertito con modif. dalla L. 248/2006, ha modificato l'art. 10, D.Lgs. 31.10.1990 n. 347, inserendo altresì il nuovo art. 1-bis nella relativa Tariffa.

A seguito di tali modifiche, agli atti aventi ad oggetto cessioni di immobili strumentali, ai sensi dell'art. 10, co. 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972, si applicano:

- *l'imposta di registro in misura fissa (€ 168), in virtù dell'art. 40, co. 1, D.P.R. 131/1986;*
- *l'imposta ipotecaria in misura proporzionale (3%);*
- *l'imposta catastale in misura proporzionale (1%).*

Nell'ipotesi in cui la cessione di fabbricati strumentali sconti l'Iva (anche per opzione), si verifica quindi la contemporanea applicazione di quest'ultima (21%) e delle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale, per un totale pari al 4% (3% + 1%).

Si evidenzia, inoltre, che per i trasferimenti di immobili in cui sia parte (acquirente o venditrice) una società di leasing, ovvero un fondo immobiliare, è prevista la riduzione alla metà delle imposte ipotecarie e catastali, le quali risultano applicabili nelle seguenti misure:

- 1,5% per l'imposta ipotecaria;
- 0,5% per l'imposta catastale.

All'atto del riscatto del bene:

- a) l'utilizzatore può scomputare dall'imposta ipo-catastale del 2%, l'imposta di registro pagata durante gli anni di vigenza del contratto di locazione finanziaria (l'imposta è dovuta nella misura dell'1% del canone per ciascun anno di locazione);
- b) la base imponibile per l'applicazione dell'imposta ipo-catastale al momento del riscatto del bene non è pari al prezzo di riscatto stesso bensì alla sommatoria del prezzo di riscatto stesso aumentato della quota capitale dei canoni pagati durante la vigenza del contratto (C.M. 12/E/2007).

Reverse charge

Le cessioni poste in essere dalle imprese costruttrici e ristrutturatrici restano escluse dal *reverse charge*, purché avvengano entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori, nonché quelle effettuate nei confronti di soggetti privati (soggetti non passivi d'imposta).

Quadro di sintesi

I contratti di locazione finanziaria (da redigersi sempre per iscritto) – a partire dal 01.01.2011 - sono soggetti a registrazione in caso d'uso, conseguentemente viene meno l'obbligo di pagamento dell'imposta di registro nella misura dell'1% annuo.

- *l'acquisto del bene destinato alla locazione finanziaria, salvo che l'atto riguardi un fabbricato strumentale e vi partecipi un fondo immobiliare chiuso (beneficiario della riduzione alla metà delle aliquote) è soggetto alle seguenti imposte ipotecaria e catastale:*
 - immobili strumentali: 4% se la cessione rientra nel campo di applicazione dell'Iva (imponibile o esente), altrimenti, qualora si tratti di un'operazione esclusa, 3%;
 - immobili abitativi: 3% se il trasferimento non rientra nel campo di applicazione dell'Iva, ovvero viene effettuato in regime di esenzione di cui all'art. 10 co.1, n.8-bis, D.P.R: 633/1972; altrimenti, in caso di operazione imponibile Iva, le imposte ipotecarie e catastali sono dovuti in misura fissa;
- *l'utilizzatore del fabbricato in locazione finanziaria, anche se da costruire ovvero in corso di edificazione, è inserito tra i soggetti solidalmente tenuti al pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale. Resta altresì ferma la responsabilità del pubblico ufficiale (notaio) che ha redatto l'atto e delle parti contraenti (venditore e società di leasing acquirente);*
- *il contratto di locazione finanziaria immobiliare, precisa la C.M. 12/E2011, è soggetto a registrazione solo in caso d'uso, se formato con scrittura privata non autenticata, mentre è soggetto a registrazione in termine fisso se perfezionato per atto pubblico o scrittura privata autenticata;*
- *per la misura dell'imposta, invece, secondo l'Agenzia delle Entrate è necessario distinguere a seconda della modalità di formazione del contratto, e più precisamente:*
 - se il contratto è formato per scrittura privata non autenticata (registrazione solo in caso d'uso), l'imposta è dovuta in misura fissa, in quanto trova applicazione il principio di alternatività Iva-registro, di cui all'art. 5, co.2, D.P.R. 131/1986;
 - se il contratto è stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata (registrazione in termine fisso), nonché in caso di registrazione volontaria del contratto, l'imposta è comunque dovuta in misura fissa, ai sensi dell'art. 40, co. 1, primo periodo, D.P.R. 131/1986;
- *l'esercizio, da parte dell'utilizzatore, del diritto di riscatto dell'immobile in leasing è soggetto alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (€ 168 per ognuna di esse).*