

I chiarimenti delle Entrate. Circolare dell'Agenzia sugli effetti della riforma del 2012 - Ininfluente il riscatto del bene

Leasing brevi, sconti ritardati

Per i contratti di durata inferiore al periodo fiscale deduzioni rinviate alla scadenza

Luca Gaiani

Per i leasing di durata inferiore al periodo fiscale, i canoni non dedotti si recuperano dopo la scadenza del contratto, sia in caso di riscatto del bene, sia qualora l'opzione di acquisto non venga esercitata. Lo precisa l'agenzia delle Entrate nella circolare 17/E del 29 maggio 2013 che illustra le regole da applicare dopo l'eliminazione del vincolo di durata minima, in vigore per i contratti stipulati dal 29 aprile 2012. In caso di cessione del rapporto, tutto l'importo non dedotto si scala dalla sopravvenienza attiva realizzata. Ai fini Irap, invece, la deduzione segue i criteri contabili anche in presenza di durata contrattuale ridotta.

Tripla regime

Il D16/2012 ha eliminato dall'articolo 102 del Tuir la regola di durata minima contrattuale del leasing a cui era in precedenza condizionata la deduzione dei canoni da parte delle imprese che utilizzano i principi contabili italiani (metodo patrimoniale). La norma, che vale per i leasing sottoscritti dal 29 aprile 2012, è volta a consentire la stipula di contratti più brevi (riducendo il rischio creditizio per le società concedenti), senza vincoli fiscali. Essa, in diversi casi, finisce però per rendere complesso il calcolo delle imposte introducendo un nuovo doppio binario civile-fiscale. Con la circolare di ieri, l'Agenzia fa luce, avvalendosi anche di esempi chiari e completi, sulle

modalità di deduzione fiscale dei canoni alla luce delle nuove disposizioni. La circolare sottolinea innanzitutto che in presenza di contratti di durata uguale o superiore al periodo minimo fiscale (due terzi del tempo di ammortamento con i limiti di 11 e 18 anni per i leasing immobiliari), nulla cambia: la deduzione fiscale avviene come in passato per l'esatto importo di competenza imputato al conto economico. Se il contratto ha durata inferiore al periodo fiscale, invece, occorre recuperare a tassazione l'eccedenza del canone contabile rispetto a quello fiscale il quale, essendo parametrato a un periodo più lungo, risulta necessariamente inferiore (si veda l'esempio riprodotto qui a fianco).



Leasing «breve»

Prima del D16/12, il Testo unico condizionava la deduzione sul canone di leasing al fatto che il contratto avesse una durata non inferiore a un certo periodo. Ora, a partire dai contratti stipulati dal 29 aprile 2012, possono essere stipulati contratti di durata più breve ma la deduzione deve essere ripartita sul periodo minimo

Recupero a fine contratto

Il primo interrogativo risolto dalle Entrate riguarda tempi e modalità di recupero degli importi sottoposti a tassazione durante la durata contrattuale. La circolare chiarisce che la deduzione avverrà mediante variazione in diminuzione dopo il termine del contratto, come se quest'ultimo continuasse per l'intero periodo fiscale. La prosecuzione della deduzione per quote rapportate alla durata fiscale del leasing vale in ogni caso, e dunque sia in presenza di esercizio del riscatto (i canoni non dedotti non devono cioè essere capitalizzati sul costo del bene riscattato né ammortizzati con questo), sia in assenza di questa opzione (la deduzione prosegue anche se il bene viene trattenuto dalla compagnia di leasing), sia, infine, se il bene viene ceduto a terzi dopo il riscatto. I canoni solo fiscali che vengono dedotti extracontabilmente dopo la fine del contratto devono poi essere sottoposti, per la quota di interessi impliciti in essi ricompresa, al test del Rol. La circolare si occupa della cessione a terzi di un contratto di leasing di durata inferiore al periodo fiscale, precisando che in questa situazione l'intero ammontare dei canoni non dedotti si porta a riduzione della sopravvenienza attiva realizzata.

APPROFONDIMENTO ONLINE

Il testo della circolare
www.ilssole24ore.com/norme

L'esempio

Le nuove regole per i leasing stipulati dal 29 aprile 2012

Data di stipula del leasing	1° luglio 2012
Durata del contratto	3 anni (scadenza 30/06/2015)
Periodo minimo di deduzione fiscale	6 anni (dal 1°/07/2012 al 30/06/2018)
In euro	
Costo del bene	110.000
Interessi	20.000
Riscatti	10.000
Totale canoni	120.000

Il canone contabile da imputare in bilancio si determina sulla base del periodo contrattuale di 3 anni (40mila all'anno), mentre quello di competenza fiscale si calcola ripartendo il totale su un arco di 6 anni (20mila all'anno).

Esercizio	Canone di competenza contabile	Canone di competenza fiscale	Variazione in Unico
2012	40.000 x 6/12 = 20.000	20.000 x 6/12 = 10.000	(+) 10.000
2013	40.000	20.000	(+) 20.000
2014	40.000	20.000	(+) 20.000
2015	40.000 x 6/12 = 20.000	20.000	(+) 10.000 (-) 10.000 = Zero
2016	-	20.000	(-) 20.000
2017	-	20.000	(-) 20.000
2018	-	20.000 x 6/12 = 10.000	(-) 10.000
Totale	120.000	120.000	Zero

Le particolarità. Immobili e imposta sulle attività produttive

Per il calcolo dell'Irap vale il canone iscritto a bilancio

Per i leasing immobiliari la quota dei canoni indeducibile, in quanto riferita all'area sottostante, si calcola applicando le percentuali di legge al canone fiscale. Il meccanismo vale sia durante il periodo contrattuale, sia successivamente al riscatto con riferimento alla deduzione extracontabile. Uno dei tanti interrogativi sollevati dal nuovo regime di leasing "veloci" (cioè di durata inferiore al periodo minimo di deduzione fiscale) riguarda

l'intreccio con le regole per i contratti aventi ad oggetto immobili strumentali. La norma prevede che l'importo riferito al costo del terreno sottostante (indeducibile) si quantifica sulla base del 20% o del 30% (o

LA PRECISAZIONE

Per i terreni la quota indeducibile si calcola sull'importo che emerge dalla durata minima

ancora, in caso di leasing-appalto, del coefficiente dato dal rapporto tra costo dell'area e costo totale del bene) della quota capitale del periodo di imposta (circolare 1/E/2007). In presenza di contratti aventi durata inferiore al minimo fiscale - chiarisce l'agenzia delle Entrate con la circolare 17 di ieri - il calcolo deve essere effettuato non già sull'importo contabilizzato, ma su quello "fiscale". Durante il contratto si avranno dunque due variazio-

ni in aumento: una temporanea data dalla differenza tra canone contabile e canone fiscale e una definitiva pari al 20/30% della quota capitale di quest'ultimo.

Ad esempio (immobile per attività commerciale), se il canone contrattuale di competenza dell'esercizio 2013 è pari a mille (di cui 900 per quota capitale e 100 per interessi), quello rapportato alla durata fiscale è 800 (di cui 720 quota capitale e 80 interessi), il modello Unico 2014 dovrà esporre le seguenti variazioni in aumento: 200 per quota da rinviare al termine del contratto con deduzione extracontabile, e 144 (pari al 20% di 720) per importo riferito all'area sottostante.

L'Agenzia sottolinea che, per determinare la quota di in-

teressi impliciti, si possono ancora utilizzare le metodologie semplificate previste dal Dm 24 aprile 1999. L'importo si calcola, anche in questo caso, avendo a base il canone "fiscale" (cioè parametrato alla durata minima). Nell'esempio qui sopra, gli interessi da considerare saranno dunque pari a 80.

Le regole introdotte dal decreto legge 16/2012 si estendono anche ai leasing dei professionisti che, qualora stipulati dal 29 aprile 2012, non sono più condizionati a una durata minima contrattuale, fermo restando che i canoni devono dedursi in base al periodo fiscale in precedenza previsto.

Il nuovo regime non ha effetti sostanziali per la determinazione dell'imponibile Irap delle società di capitali: in questa

se, infatti, le variazioni previste dalle norme sul reddito di impresa non si applicano. La deduzione avverrà dunque per l'importo (al netto della componente interessi e, nei leasing immobiliari, di quella riferita all'area) contabilizzato secondo la durata contrattuale anche nel caso in cui questa sia inferiore rispetto alla tempistica fiscale minima.

Per le società di persone e per le imprese individuali, che non hanno optato per il regime Irap delle società di capitali, la deduzione Irap segue le regole illustrate in materia di imposte sui redditi e dunque dovrà procedersi, se il contratto ha durata più breve di quella fiscale, ad attivare il doppio binario civile-fiscale.

Ricognizione generale sul registro

Costruzioni in corso, sulle cessioni ipocatastale fissa

Angelo Busani

Ben 237 sono le pagine di cui si compone la circolare n. 18/E del 29 maggio 2013, con la quale l'agenzia delle Entrate si è fatta carico di fornire ai contribuenti e agli operatori professionali una visione a 360 gradi dell'imposta di registro. Non è facile ricordare altri interventi di simile ampio "respiro", poiché - di solito - le opinioni dell'amministrazione sono espresse su problemi specifici: quindi, per risalire a un precedente di analogia portata, occorre probabilmente rifarsi addirittura alla circolare (la n. 37/220301 del 10 giugno 1986) con cui venne spiegata l'imposta di registro all'indomani dell'introduzione nel nostro sistema del Dpr 131/1986 (il testo unico). A prima vista l'intervento appare ricognitivo: una sistemazione di una materia che, dal 1986 a oggi, si è "persa" nei mille rivoli di singole circolari, risoluzioni e sentenze.

In ogni caso è possibile individuare una serie di spunti significativi. Per esempio la circolare, al paragrafo 1.6, si occupa dell'annosa questione inerente l'applicazione dell'imposta fissa all'atto contenente una pluralità di disposizioni: viene riconosciuto che, quando un verbale societario contiene una serie di deliberazioni, si applica una sola imposta fissa se si tratta di deliberazioni di contenuto economico (ad esempio: un cambiamento di sede e una modificazione dell'oggetto sociale) mentre, nel concorso di disposizioni che hanno contenuto economico (si pensi a un conferimento) con disposizioni che ne sono prive, si applica la sola tassazione attinente alla disposizione dalla quale emerge l'espressione della capacità contributiva.

Ancora, dove la circolare si occupa della divisione delle cosiddette "masse plurime" (paragrafo 2.2.3), viene fatta un'affermazione importante e cioè che l'ultimo acquisto successivo (il quale permette di applicare la "normale" imposta di divisione e quindi esime dal tassare la "permuta" tra le plurimasse) può riguardare solo una delle varie masse senza dover necessariamente interessare tutte.

Ancor più rilevante è un'affermazione in tema di trattamento Iva dei fabbricati in corso di costruzione: la circolare spesso volge il suo sguardo

all'Iva (poiché la stessa attività contrattuale rientra nel novero applicativo dell'imposta di registro o dell'Iva a seconda di chi sia il soggetto cedente) e quindi anche in questo ambito si collegano affermazioni importanti. Il caso del trattamento delle cessioni dei manufatti in corso di costruzione è interessante perché di stretta attualità e oggetto di cospicuo contenzioso, nel quale l'amministrazione sostiene diametralmente tesi diverse da quelle invece recate dalla circolare. Nel documento, infatti, si afferma che la cessione di un manufatto «effettuata da un soggetto passivo di imposta in un momento anteriore alla data di ultimazione del medesimo, sia esclusa dall'ambito applica-

I VERBALI

Le delibere societarie «plurime» senza contenuto economico devono scontare una sola imposta

tivo dell'articolo 10, nn. 8-bis) e 8-ter) del D.P.R. n. 633/1972, trattandosi di un bene ancora nel circuito produttivo, la cui cessione, pertanto, deve essere in ogni caso assoggettata ad Iva», con la conseguenza che, per il principio di alternatività, le imposte ipotecaria e catastale vanno assolte in misura fissa (anziché nella complessiva misura del 4 per cento). Alcuni Uffici contestano ai contribuenti di essersi comportati così come ora dice la circolare n. 18/E (e cioè di aver approfittato della tassazione in misura fissa), pretendendo di considerare il manufatto in corso di costruzione (spesso si tratta di impianti fotovoltaici) come una fattispecie rientrante nel novero applicativo del n. 8-ter dell'articolo 10 del Dpr 633/1972, e quindi un caso nel quale le imposte ipotecaria e catastale si debbono pagare - sempre secondo gli uffici - applicando la complessiva aliquota del 4% al prezzo dichiarato per la cessione. Deponendo la circolare n. 18/E per la tassazione in misura fissa, questo contenzioso dovrebbe quindi scemare.

APPROFONDIMENTO ONLINE

Il testo della circolare
www.ilssole24ore.com/norme/documenti

Criteri per la redazione della semestrale 2013

Novità IFRS e IFRIC applicabili dal 2013

Nuovo ED sul leasing e progetti IASB

Milano, 19 e 20 giugno 2013 - Hotel Hilton

Prima giornata: mercoledì 19 giugno 2013

Seconda giornata: giovedì 20 giugno 2013

Il nuovo ED sul leasing
Altri Exposure Draft e progetti in corso dello IASB

Il nuovo ED sul leasing
- significative variazioni rispetto al precedente Exposure Draft
Dott. Franco Riccomagno - Deloitte

Il nuovo ED sul leasing
- criteri di presentazione in stato patrimoniale per i locatari e per i locatori
Dott. Massimiliano Semprini - Deloitte

Proposte IASB di modifiche agli standard esistenti: bilancio consolidato e altri standard
Dott. Giovanni Andrea Toselli - Price Waterhouse Coopers

Exposure Draft su "Classificazione e valutazione: limitati emendamenti all'IFRS 9"
Dott. Gian Pietro Val - Banco Popolare
Dott.ssa Romina Nespole - Banco Popolare

Review Draft del nuovo progetto sull'hedge accounting
Dott.ssa Sabrina Pucci - Università Roma Tre

Exposure Draft su "Financial Instruments: Expected credit losses"
Dott. Lorenzo Ascione - Mediobanca

Consultation Draft su "International Integrated Reporting Framework" emesso da International Integrated Reporting Council
Dott. Paolo Bersani - Price Waterhouse Coopers

Il nuovo assetto dei Servizi Pubblici Locali a rilevanza economica
Milano, 28 e 29 maggio 2013
Hotel Hilton

L'attuazione in Italia della Direttiva AIFM
Milano, 29 maggio 2013
Grand Hotel et de Milan

Il nuovo regime di responsabilità solidale nei contratti di appalto
Milano, 30 maggio 2013
Grand Hotel et de Milan

Antiriciclaggio
Milano, 18 e 19 giugno 2013
Grand Hotel et de Milan

PARADIGMA Srl
Per informazioni, programma completo e iscrizioni:
C.so Vittorio Emanuele II, 48 - 10121 Torino
Tel. 011.538686 - Fax 011.5621123
www.paradigma.it - info@paradigma.it
Coordinatore e Responsabile Paradigma:
Dott.ssa Maria Vittoria Curbis