

**Locazione finanziaria.** L'imposta sugli immobili strumentali si paga in una sola tranche

# Leasing con prelievo unico



**ANGELO BUSANI**

Con le nuove regole torna in vigore il regime «ordinario»

**N**on è una rivoluzione, ma certo una grande innovazione, quella introdotta per la fiscalità dei rapporti di leasing dalla manovra di stabilità per il 2011 (articolo 1, commi 15 e 16 della legge 13 dicembre 2010, n. 220, in vigore dal 1° gennaio 2011).

La nuova nota all'articolo 1, Tariffa, parte seconda, allegata al Dpr 131/1986 (il testo unico dell'imposta di registro, "Tur") contempla anzi-

tutto i contratti «di locazione finanziaria immobiliare» tra gli atti soggetti a registrazione solo in caso d'uso.

Ciò significa che, con il 1° gennaio 2011, non è più dovuta la tassazione dei contratti di leasing (era prescritta l'aliquota dell'1% per il leasing di immobili strumentali e del 2% per quello delle abitazioni: articolo 5, Tariffa, parte prima, allegata al Tur). E ciò né per i contratti di nuova stipula né per le annualità dei contratti di leasing registrati prima del 2011.

## L'acquisto dell'immobile

La nuova normativa inoltre abroga la disposizione (articolo 35, comma 10-ter, Dl 223/2006, convertito dalla legge 248/2006) per effetto della quale l'acquisto da parte di una società di leasing di un immobile strumentale venduto da un soggetto Iva - sia in regime di imponibilità che di esenzione - scontava l'imposta ipotecaria con l'aliquota del 1,5% e l'imposta catastale con l'aliquota dello

0,5 per cento. Questa norma, quindi, non riguardava né il caso della vendita effettuata fuori campo Iva né quello dell'acquisto di un immobile non strumentale: questi due casi quindi non subiscono variazioni di tassazione rispetto al passato.

La normativa ora abrogata permetteva dunque di considerare l'acquisto da parte della società di leasing e l'atto di riscatto da parte dell'utilizzatore come un'unica vicenda traslativa e di spalmare su due momenti (l'acquisto da parte della società di leasing; il riscatto da parte dell'utilizzatore) il carico impositivo totale del 4 per cento.

Con l'abrogazione, pertanto, torna in vigore il regime "ordinario" e cioè all'atto di acquisto del bene strumentale da parte della società di leasing - quando il venditore sia un soggetto Iva - si applica l'imposta ipotecaria con l'aliquota del 3% e l'imposta catastale con l'aliquota dell'1 per cento. Nell'ipotesi in cui invece non si tratti di un immo-

bile strumentale, nulla cambia rispetto al passato: l'atto di vendita effettuato da un soggetto Iva è - a seconda dei casi - imponibile o esente da Iva. Con la conseguenza che, nel primo caso, le imposte ipotecarie e catastali sono dovute in misura fissa mentre, nel secondo caso, sono dovute nella misura complessiva del 3 per cento. Se poi la vendita del fabbricato (strumentale o meno) sia posta in essere fuori campo Iva, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura totale del 10 per cento.

Nulla cambia invece per l'imposta di registro, che (se il venditore è un soggetto Iva e la vendita ha per oggetto un fabbricato strumentale) era e resta dovuta in misura fissa indipendentemente dal fatto che si tratti di atto imponibile a Iva o esente. Se poi il venditore è un soggetto Iva che vende un fabbricato non strumentale, l'atto può essere, a seconda dei casi, sia in regime di imponibilità che in regime di esenzione e, di con-

seguenza, l'imposta di registro è dovuta rispettivamente in misura fissa o in misura proporzionale. L'imposta di registro è infine dovuta in misura sempre proporzionale quando il venditore non è soggetto Iva.

## L'atto conclusivo

Prima della legge di stabilità 2011, anche il riscatto del leasing di beni immobili strumentali scontava l'imposta ipotecaria con l'aliquota del 1,5% e l'imposta catastale con l'aliquota dello 0,5 per cento.

La legge di stabilità, aggiungendo il comma 10-ter.1 all'articolo 35 del Dl 223/2006 citato in precedenza, prevede ora che «nel caso di esercizio, da parte dell'utilizzatore, dell'opzione di acquisto dell'immobile» strumentale «concesso in locazione finanziaria, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa» (in sostanza, la tassazione che, in precedenza, era articolata in due stadi, ora viene tutta concentrata

all'atto dell'acquisto del fabbricato strumentale da parte della società di leasing). Viene ovviamente abrogata la norma che consentiva di scomputare dalle imposte ipotecaria e catastale l'importo dell'imposta di registro dovuta sui canoni di locazione finanziaria.

Nel caso infine di leasing di immobili non strumentali, l'atto di riscatto (ipotizzando che la società di leasing non ne sia il costruttore) è necessariamente esente da Iva e sconta le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Lo stesso discorso va ripetuto per la cessione degli immobili che restino in proprietà al locatore finanziario per effetto della risoluzione per inadempimento del contratto di leasing da parte dell'utilizzatore. La legge di stabilità dispone che la cessione di questi immobili da parte del locatore beneficia delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## 1 GLI ACQUISTI DELLE SOCIETÀ DI LEASING DAL 2011

Tipo di immobile	Soggetto venditore	Iva	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
Fabbricato strumentale	Imprese con lavori finiti da meno di 4 anni	20%	168 euro	3% (1,5%)	1% (0,5%)
	Altre imprese che optano per l'Iva	20% (*)	168 euro	3% (1,5%)	1% (0,5%)
	Altre imprese che non optano per l'Iva	Esente	168 euro	3% (1,5%)	1% (0,5%)
	Soggetto privato	Fuori campo	7%	2%	1%
Area fabbricabile	Imprese	20%	168 euro	168 euro	168 euro
	Soggetto privato	Fuori campo	8%	2%	1%
Fabbricato abitativo	Imprese con lavori finiti da meno di 5 anni	10%	168 euro	168 euro	168 euro
	Altre imprese	Esente	7%	2%	1%
	Soggetto privato	Fuori campo	7%	2%	1%

Nota: tra parentesi la previgente tassazione; (\*) si applica il reverse charge

## 2 IL RISCATTO DELL'IMMOBILE IN LEASING DAL 2011

Tipo di immobile	Iva	Imposta di registro	Imposta ipotecaria	Imposta catastale
Fabbricato strumentale	Non costruito né ristrutturato da società di leasing	20% (*)	168 euro	168 euro (1,50%)
	Costruito o ristrutturato da società di leasing e ceduto prima di 4 anni	20%	168 euro	168 euro (1,50%)
	Costruito o ristrutturato da società di leasing e ceduto dopo 4 anni	20% (*)	168 euro	168 euro (1,50%)
Area edificabile	-	20%	168 euro	168 euro (1,50%)
Fabbricato abitativo	Non costruito né ristrutturato da società di leasing	esente	168 euro (7%)	168 euro (2%)
	Costruito o ristrutturato da società di leasing e ceduto prima di 5 anni	10% o 4%	168 euro	168 euro
	Costruito o ristrutturato da società di leasing e ceduto dopo 5 anni	esente	168 euro (7%)	168 euro (2%)

Nota: tra parentesi la previgente tassazione; (\*) la società di leasing opta per l'Iva; si applica il reverse charge

Il trattamento dei rapporti già in corso al 1° gennaio

## Riscatto «scontato» sui vecchi contratti

**P**er applicare le imposte fisse ipotecaria e catastale anche agli atti di riscatto di contratti di leasing già in corso al 1° gennaio 2011 e quindi per equipararli agli atti di riscatto relativi a contratti di leasing che verranno stipulati dopo il 1° gennaio 2011, la legge di stabilità ha istituito un'imposta sostitutiva straordinaria (da versare secondo le specifiche tecniche contenute nel provvedimento emanato il 14 gennaio dal direttore delle Entrate) «per

tutti i contratti di locazione finanziaria di immobili in corso di esecuzione alla data del 1° gennaio 2011» che andrà versata in un'unica soluzione entro il 31 marzo 2011.

L'importo di questa imposta straordinaria è determinato nel modo seguente:

1) si calcola l'ammontare di quanto sarebbe stato dovuto a titolo di imposta ipotecaria e catastale se fosse stato esercitato il diritto di riscatto dell'immobile in leasing prima dell'entrata in vi-

gore della legge di stabilità (secondo la circolare n. 12 del 1° marzo 2007 e la risoluzione n. 24 del 29 gennaio 2008, la base imponibile è costituita dal prezzo di riscatto del bene aumentato dei canoni, depurati dalla componente finanziaria);

b) si detrae dall'importo così calcolato l'ammontare dell'imposta di registro versata in dipendenza del contratto di locazione finanziaria;

c) sulla differenza ottenuta si opera una riduzione pa-

ri alla percentuale che si determina moltiplicando l'aliquota del 4% per il numero di anni di durata residua del contratto di leasing, riduzione introdotta per affievolire l'effetto finanziario sfavorevole provocato dal versamento anticipato di questa somma rispetto a quella che sarebbe stata la sua "naturale" scadenza.

In altri termini, se la base imponibile fosse, in ipotesi, di 900mila euro, fossero stati effettuati versamenti per impo-

sta di registro per 8mila euro e mancassero quattro annualità alla scadenza del contratto, la riduzione concessa andrebbe calcolata così:  $[(900.000 \times 2\%) - 8.000] / 100 \times (4 \times 4) = 1.600$ ; e pertanto l'imposta dovuta sarebbe così individuata:  $[(900.000 \times 2\%) - 8.000] - 1.600 = 8.400$  euro.

L'imposta sostitutiva concerne sia i contratti di leasing aventi a oggetto immobili strumentali, sia i contratti di leasing aventi a oggetto immobili abitativi. Se quin-

di per il caso degli immobili strumentali il calcolo imposta sostitutiva presuppone l'applicazione alla base imponibile dell'aliquota del 2% (e cioè l'abbattimento alla metà delle ordinarie imposte ipotecaria e catastale), per gli immobili abitativi si deve utilizzare l'aliquota "piena" del 3 per cento. Quando poi si effettua la detrazione dell'imposta di registro pagata sui canoni, va tenuto in considerazione che l'aliquota per i canoni di leasing strumentale era dell'1% mentre quella per i canoni del leasing abitativo era del 2 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA