

Leasing immobiliare, registro fisso per la cessione in blocco

L'INTERPELLO

Operazione da connotare in maniera unitaria e soggetta a Iva al 22%

Ipotesi misura fissa anche per le imposte ipotecarie e catastali

Angelo Busani

La cessione in blocco (da parte della società concedente) di contratti di leasing immobiliare, con contestuale cessione degli immobili sottostanti al contratto di leasing, è un'operazione soggetta a Iva con aliquota 22%; di conseguenza, l'imposta di registro si applica nella misura fissa di 200 euro. Lo affermano le Entrate in una risposta a un interpello (n. 954-166/2018) non pubblicata, ma di cui ha dato notizia l'Assilea nella circolare 14/2018.

Nell'interpello è stato prospettato un caso di trasferimento in blocco di un insieme di contratti di leasing (relativi a un'esposizione di quasi 300 milioni), in parte «in bonis» (il 18% circa) e in parte risolti per inadempimento del conduttore (il restante 82%). L'Agenzia ha preso atto che, a seguito della cessione in blocco, il cessionario sarebbe subentrato oltre che in tutte le posizioni giuridiche attive e passive relative ai contratti ceduti, sia risolti che in corso, anche:

- nel diritto di credito vantato dal cedente nei confronti degli ex utilizzatori per canoni, accessori e indennizzi a fronte dei contratti di leasing risolti;
- nella proprietà dei beni immobili oggetto dei contratti di leasing ceduti, sia risolti che in corso.

Per rapporti giuridici individuabili in blocco si intende quell'insieme di crediti, debiti e contratti che presentano un comune elemento distintivo, che può rinvenirsi nella forma tecnica, nei settori economici di destinazione, nella tipologia della contropar-

te, nell'area territoriale e in qualunque altro elemento. Pertanto, il profilo distintivo alle cessioni in blocco è l'oggetto dell'operazione, costituito dal fatto di determinare il subentro dell'acquirente in un complesso di rapporti e situazioni giuridiche, suscettibili di considerazione unitaria.

Dunque, la connotazione unitaria dell'operazione si riverbera anche sul piano fiscale, «precludendo una valorizzazione atomistica dei diritti e delle obbligazioni singolarmente considerati». Con la conseguenza che la cessione in blocco (di contratti, diritti e obblighi a essi afferenti e dei beni immobili sottostanti) «costituisce, agli effetti dell'Iva, un'unica operazione, non assumendo autonoma rilevanza, ai fini dell'imposta, le cessioni delle singole situazioni giuridiche (crediti e beni)». In particolare, l'Agenzia precisa che il corrispettivo del trasferimento della proprietà degli immobili sottostanti ai contratti oggetto di cessione in blocco è compreso nel complessivo prezzo pagato per la cessione

in blocco, e pertanto «segue il regime Iva dei contratti medesimi»: in altre parole, a detto corrispettivo si applica l'aliquota del 22 per cento.

L'Agenzia infine riconosce che, per effetto del principio di alternatività tra Iva e imposta di registro, quest'ultima si rende dovuta nella misura fissa di euro 200. Nella risposta non si parla di imposte ipotecaria e catastale: però, è ovvio che, dal ragionamento svolto dall'Agenzia, non può derivare altro che anch'esse andrebbero applicate in misura fissa, se mai si procedesse a trascrizione nei registri immobiliari e a voltura catastale. Per la verità, in applicazione dell'articolo 58 Dlgs 385/1993, il testo unico bancario (per il quale la pubblicità nella Gazzetta e nel registro imprese tiene luogo di ogni altra forma di pubblicità), si potrebbe anche dubitare che, in dipendenza di un contratto di cessione in blocco di contratti di leasing immobiliare, debba procedersi a trascrizione a voltura.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN BREVE

RULING/1 Patent box, Lago Sighe, accordo

Accordo con l'agenzia delle Entrate per Lago, l'azienda veneta di design e arredamento. Con il patent box, firmato il 15 novembre con il supporto di Warrant Hub (Tinexta Group), Lago potrà godere della tassazione agevolata dei redditi derivanti dall'uso del marchio aziendale nel quinquennio 2015-2019, al termine del quale potrà nuovamente usufruire del patent box per i disegni e i brevetti industriali, che restano tra le categorie ancora ammesse dalla normativa. Le opzioni sono state esercitate entro il 31 dicembre 2016, termine ultimo di validità, ai sensi del Dl 24 aprile 2017, per quanto riguarda l'accesso dei marchi ai benefici del patent box.

RULING/2 Anche Ica Group firma con le Entrate

Ica Group, azienda marchigiana leader mondiale nella produzione e nell'innovazione per le vernici a base d'acqua per legno e vetro ha siglato il 15 novembre l'accordo con l'agenzia delle Entrate per accedere all'agevolazione fiscale prevista dal patent box. Ica, grazie al patent box può contare su un risparmio di imposte di 800mila euro per il triennio 2015-2017. Nei successivi tre anni, per le innovazioni di processo e di prodotto, l'azienda civitanovese ha pianificato 27 milioni di euro di investimenti, ripartiti quasi a metà tra immobilizzazioni (13.900.000) e Ricerca & Sviluppo (13.100.000), settore che registra una crescita media annua del 3,5%.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

All'antielusione serve una «rete» di norme nazionali

MULTINAZIONALI

Le nuove regole europee hanno reso cogenti le raccomandazioni Ocse

Alessandro Galimberti MILANO

Il cambio di passo delle direttive Atad, che hanno reso imperative - e cioè corredate da sanzioni amministrative e penali - le mere raccomandazioni Action 2 dell'Ocse, pone problemi applicativi per le multinazionali operanti in Italia sul tema dell'antielusione. Le criticità ancora presenti nel decreto attuativo sono state al centro di un lungo seminario organizzato da Sts Deloitte.

L'effetto principale del decreto Atad è mettere "in rete" le amministrazioni sull'erosione delle basi imponibili, prevedendo un meccanismo di reazione scansionato ma nel quale non sempre è chiaro all'inizio chi sia la parte lesa. Da qui scaturiscono due tipi di reazioni ordinarie, una primaria l'altra secondaria. In caso di deduzione in uno Stato senza inclusione nell'altro, la reazione spetta a quello che ha subito la deduzione, di fronte alla cui inerzia reagirà l'altro stato per tassare il provento. Così pure per la doppia deduzione tra stabile organizzazione e casa madre. Queste reazioni nell'Action 2 erano mere raccomandazioni dell'Ocse, mentre nell'Atad 2 diventano norme imperative, quindi concorreranno per la determinazione dell'imponibile e perciò, in caso di violazioni, scatteranno sanzioni amministrative e penali.

Scopo di Atad 2 è avere nella Ue una tassazione equa, evitando

che uno Stato si appropri di imponibile di un altro. In parte questa condotta è prevista e sanzionata in una norma nelle Cfc, quindi con le operazioni abusive, infine mediante interpretazioni ultra ratio. Fino alla raccomandazione del 2012 il criterio dell'abuso era utilizzato per le interpretazioni *contra legem* della pianificazione aggressiva. Oggi però ciò non è più possibile, l'abuso deve consistere nell'aggravamento di norme di diritto positivo, una situazione obiettivamente complessa nel caso di doppia deduzione che avviene tra due ordinamenti amministrativi che, di fatto, non si parlano tra loro. La Ue concepisce infatti il rapporto tra discipline in modo molto diverso dall'Ocse e dagli Usa.

L'Ocse considera le Cfc come strumento per perseguire gli ibridi, «ma fare una disciplina Cfc forte - ha sottolineato Ivan Vacca, condirettore di Assonime - significa ostruire il diritto al libero stabilimento: ciò spiega il rapporto tra ibridi, Cfc e antiabuso nell'Atad, dove i primi sono lo strumento più forte, sotto c'è la disciplina Cfc che si occupa degli utili distorti dalla capogruppo, infine l'abuso che si applica alle norme dell'ordinamento, dove entreranno anche quelle nate per convenzione». Ciò determinerà seri problemi applicativi nel caso di operazioni con strumenti diversamente qualificati tra emittente e portatore, oppure quando il rapporto è qualificato allo stesso modo ma non il pagamento (per esempio nelle transazioni con obbligazioni convertibili). Ancora, ha rimarcato il condirettore Assonime, un caso molto diffuso sono i trasferimenti ibridi e infine i trasferimenti per pagare un prezzo compensativo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Illeciti contro la Pa, sanzioni 231 più soft

DDL ANTICORRUZIONE

Ampliati i casi di arresto in flagranza. Nuovo match Lega-M5S sui fondi ai partiti

Giovanni Negri

Arresto in flagranza obbligatorio per tutti i principali reati contro la Pa. E poi mano un po' più leggera sulle sanzioni alle imprese. Azzeramento del collegamento unico tra fondazioni e partiti. Alla fine dell'ennesima giornata ad alta tensione, il Ddl anticorruzione si avvia all'ok delle com-

missioni Affari costituzionali e Giustizia e da lunedì sarà all'esame dell'aula della Camera. Al centro delle polemiche, la soglia di tracciabilità dei contributi alle forze politiche: per i 5 Stelle l'asticella andrebbe posta a 500 euro, rimettendo in discussione l'accordo con la Lega, che invece la collocava a 2.500.

Nel merito, tra gli emendamenti approvati, spicca quello che estende significativamente la lista dei reati per i quali è obbligatorio l'arresto in flagranza, comprendendo tutti i principali illeciti contro la Pa, dalla corruzione alla concussione, dall'induzione indebita al traffico d'influenze. Per Forza Italia l'esempio di una politica

giudiziaria centrata sull'uso delle manette, anche per reati di difficile configurazione come il traffico d'influenze.

Sul fronte delle sanzioni alle imprese per reati contro la Pa commessi da propri dipendenti, il testo messo a punto dalle commissioni è un po' più mite di quanto previsto nella versione approvata dal governo. Se quella infatti ammetteva la possibilità di applicare misure interdittive, che possono andare dal divieto di contrattare con la Pa sino alla sospensione di autorizzazioni e licenze all'esclusione da finanziamenti e alla chiusura dell'azienda, fino a un massimo di 10 anni (dai 2 oggi previsti), gli emendamenti approvati articolano il sistema

in maniera diversa. La durata sarà così compresa tra 4 e 7 anni quando il reato dal quale la società ha tratto vantaggio o avuto interesse è stato commesso dai vertici; in caso contrario, per reati cioè commessi da "semplici" dipendenti la durata delle sanzioni dovrà essere compresa tra 2 e 4 anni. Tuttavia, quando l'impresa, prima della sentenza di primo grado, si è attivata per limitare le conseguenze del reato, per favorire l'individuazione dei colpevoli, per cancellare le carenze organizzative che hanno favorito la commissione del reato, allora la durata potrà tornare a essere quella tradizionale dei 2 anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

“40%: il rischio complessivo di fratture a femore, vertebre e anca. Pari a quello delle malattie cardiovascolari.”

Le fratture da osteoporosi impattano sfavorevolmente sulla persona in termini di salute, benessere e qualità di vita. Possono causare dolore cronico, disabilità a lungo termine e un incremento della mortalità.²

FONTE: 1. IOF FACTS AND STATISTICS <https://www.iofbonehealth.org/facts-statistics>
2. IOF FACTS AND STATISTICS <https://www.iofbonehealth.org/impact-osteoporosis>

SOSTENIAMO IL DIRITTO ALLA SALUTE DELLE OSSA.

ABIOGEN
PHARMA
WWW.ABIOGEN.IT