

Locazione finanziaria. I chiarimenti della circolare 12/E/2011 sul prelievo applicato ai contratti in corso al 1° gennaio

Il leasing verso la «sostitutiva»

Versamento entro il 31 marzo - Il riaddebito del tributo può evitare l'Iva

**Giacomo Albano
Gianluca De Candia**

Il riaddebito dell'imposta sostitutiva sui contratti di leasing immobiliari in corso al 1° gennaio 2011 è escluso da Iva qualora l'imposta sia stata assolta dalla società di leasing in base a uno specifico mandato dell'utilizzatore. Il chiarimento arriva dalla circolare 12/E dell'11 marzo 2011, con cui le Entrate illustrano le modifiche alla disciplina dei contratti di leasing immobiliare introdotte dalla legge di stabilità (articolo 1, commi 15 e 16 della legge 220/2010), soffermandosi su alcuni aspetti relativi all'imposta sostitutiva da versare in via telematica entro il 31 marzo.

A seguito delle modifiche apportate dalla legge 220/2010, per i contratti di leasing immobiliare stipulati dal 1° gennaio 2011 è previsto che le imposte ipotecarie siano applicate in misura piena (4%) all'atto dell'acquisto dell'immobile da parte della società concedente e in misura fissa al riscatto finale.

La nuova disciplina si applica anche per i contratti in corso al 1° gennaio 2011, per i quali è stato previsto il pagamento di un'imposta sostitutiva per l'accesso al nuovo regime, a fronte del venir meno delle ipotecarie proporzionali al riscatto.

I soggetti obbligati al versamento dell'imposta sostitutiva sono solidalmente il concedente e l'utilizzatore. Da un punto di vista operativo, saranno le società di leasing a versare l'imposta in via telematica, rivalendosi poi sull'utilizzatore. La rivalsa potrà avvenire in un'unica soluzione o includendo l'imposta nel debito residuo entro il 31 dicembre 2010 (in pratica "finanziando" l'imposta).

Nel primo caso, le Entrate hanno chiarito che il riaddebito potrà avvenire in esclusione da Iva (articolo 15, comma 3,

Dpr 633/72), solo qualora il versamento dell'imposta da parte della società di leasing sia avvenuto in base a uno specifico mandato rilasciato dall'utilizzatore. Il riaddebito si configurerebbe quale rimborso di un'anticipazione effettuata dal concedente in nome e per conto dell'utilizzatore.

In assenza di uno specifico mandato, il riaddebito dell'imposta configurerà sempre un'operazione soggetta a Iva, sia qualora avvenga in un'unica soluzione sia in caso di finanziamento dell'imposta.

La sostitutiva è dovuta su tutti i contratti immobiliari in essere al 1° gennaio 2011, relativi a immobili strumentali e abitativi, ultimati, ancora da costruire o in costruzione, nonché quelli adibiti a cava. La circolare conferma che l'imposta non è dovuta per i contratti stipulati entro il 31 dicembre 2010, ma per i quali la società di leasing non abbia ancora acquistato la proprietà del bene da concedere in leasing: la compravendita dell'immobile da parte della società di leasing verrà tassata secondo le nuove regole.

La sostitutiva deve essere, invece, corrisposta in relazione ai contratti di leasing per i quali, entro il 31 dicembre 2010, sia stato già esercitato il riscatto da parte dell'utilizzatore, ma non sia stata ancora stipulata l'atto di compravendita. Quest'ultima, effettuata dopo il 31 dicembre 2010, viene, infatti, assoggettata a tassazione in misura fissa e pertanto il pagamento della sostitutiva evita salti impositivi.

La circolare fornisce chiarimenti anche sulla base imponibile della sostitutiva, che è pari al costo finanziario dell'immobile; per i contratti di leasing-appalto (immobili in corso di costruzione o da costruire), occorre, invece, fare riferimento al costo di realizzazione del fabbricato, come indicato nel contratto di leasing.

Sulla base imponibile va applicata l'aliquota del 2% per i fabbricati strumentali e del 3% per i fabbricati abitativi, scomputando le imposte proporzionali di registro corrisposte in relazione al contratto di leasing dal 4 luglio 2006 al 31 dicembre 2010. Può essere portata in deduzione anche l'imposta di registro versata per la comunicazione di proroga del contratto di leasing.

Sull'importo così calcolato è applicata una riduzione pari al 4% per ogni anno di durata residua del contratto. Ai fini del calcolo delle annualità residue si deve tener conto, per il periodo dal 1° gennaio 2011 fino alla data prevista per l'esercizio del riscatto, del numero di anni completi (tutti di 365 giorni) e, per l'ultima frazione di anno, del numero di giorni residui; nel caso di leasing in costruzione, devono essere conteggiati esclusivamente gli anni di durata prevista del contratto, computati a partire dal 1° gennaio 2011, con esclusione del periodo cosiddetto di prelocazione.

Il quadro

1 IL CALCOLO DELL'IMPOSTA



2 GLI ESEMPLI

IL FABBRICATO STRUMENTALE

Leasing su immobile strumentale finito di durata 10 anni con riscatto 1° giugno 2015. Importi in euro

Data di decorrenza	1° giugno 2005
Data riscatto prevista	1° giugno 2015
Importo finanziato (al lordo del maxicanone)	810.728
Costo finanziato (2% di 810.728)	16.215
Imposta di registro versata (1% sui canoni di leasing)	4.165
Differenza	12.050
Percentuale di riduzione 4% x (4 + 152/365) (durata residua)	17,67
Importo riduzione	2.129
Imposta sostitutiva (differenza - riduzione)	9.921

IL CASO DELLA MORATORIA

Leasing su immobile strumentale finito con durata 11 anni dopo proroga di un anno per moratoria Abi e riscatto il 1° giugno 2016

Data di stipula	1° giugno 2005
Data riscatto prevista	1° giugno 2016
Importo finanziato (al lordo del maxicanone)	810.728
Costo finanziato (2% di 810.728)	16.215
Imposta di registro versata (1% sui canoni di leasing + proroghe)	4.232
Differenza	11.983
Data di fine locazione (riscatto)	1° giugno 2016
Percentuale di riduzione 4% x (5 + 153/365) (durata residua)	21,68
Importo riduzione	2.597
Imposta sostitutiva (differenza - riduzione)	9.385

IL CAPANNONE DA COSTRUIRE

Contratto di leasing su capannone industriale da costruire con durata 18 anni

Data di stipula	1° gennaio 2009
Costo lavori di edificazione previsti in Ctr	700.000
Costo di realizzazione (da contratto)	1.000.000
Costo di realizzazione previsto (2% di 1.000.000)	20.000
Imposta di registro versata (1% su canone alla stipula e su canoni di prelocazione)	4.165
Differenza	15.835
Data di fine locazione (riscatto)	31 dicembre 2028
Percentuale di riduzione 4% x (6.570/365) (durata da contratto)	72,00
Importo riduzione	11.401
Imposta sostitutiva (differenza - riduzione)	4.434

L'EDIFICIO ABITATIVO

Leasing su immobile abitativo finito con durata 10 anni e riscatto 1° settembre 2015

Data di stipula	1° ottobre 2005
Data riscatto prevista	30 settembre 2015
Importo finanziato (al lordo del maxicanone)	400.000
Costo finanziato (3% di 400.000)	12.000
Imposta di registro versata (2% sui canoni di leasing)	5.014
Differenza	6.986
Data di fine locazione (riscatto)	30 settembre 2015
Percentuale di riduzione 4% x (4 + 273/365) (durata residua)	18,99
Importo riduzione	1.327
Imposta sostitutiva (differenza - riduzione)	5.659

FOCUS

Il fotovoltaico bene immobile

L'imposta sostitutiva va versata anche per i contratti di leasing di impianti fotovoltaici accatastati o da accatastare come opifici industriali (categoria D/1). La circolare 12/E chiarisce che, ai fini delle imposte d'atto, gli impianti fotovoltaici soggetti ad accatastamento sono sempre considerati beni immobili. Il chiarimento interviene su un aspetto controverso, dato che ai fini delle imposte sui redditi l'impianto configura un bene immobile solo quando non è possibile separare il bene mobile (i pannelli) dall'immobile (terreno o fabbricato), senza alterare la funzionalità dell'impianto (circolare 38/E/2010).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DOMANDE & RISPOSTE

Sono soggetti all'imposta di leasing anche i contratti riguardanti immobili in costruzione o da costruire?
Sì. Vanno registrati tutti i contratti di leasing riguardanti immobili strumentali e immobili a uso abitativo, anche se da costruire o in costruzione, che siano in corso di esecuzione alla data del 1° gennaio 2011. Sono soggetti all'imposta anche i contratti riguardanti immobili adibiti a cava ed i contratti di impianti fotovoltaici censiti o da censire al catasto fabbricati come opifici industriali (categoria D/1).

Chi sono i soggetti tenuti al versamento?
L'obbligo incombe solidalmente sulle parti contraenti del contratto di leasing, società di leasing ed utilizzatore, dove l'assolvimento di una delle due parti comporta l'estinzione

dell'obbligo tributario verso l'erario anche per l'altro (vincolo di solidarietà obbligatoria).

Qual è la base imponibile dell'imposta sostitutiva?
La base di calcolo è rappresentata dal costo finanziato del bene immobile per i contratti finiti, e il costo di realizzazione del fabbricato, come indicato nel contratto di leasing, per i contratti di leasing in costruzione.

Quale il termine e le modalità per il versamento della sostitutiva?
Pagamento in un'unica soluzione entro il 31 marzo 2011 esclusivamente in via telematica.

L'imposta sostitutiva può essere compensata con altre imposte o tributi?
No, in quanto è una imposta sostitutiva delle imposte ipotecarie e catastali (e non delle imposte sui redditi e sul valore aggiunto).

La precisazione. Quando scatta l'obbligo

Imposta di registro in somma fissa per il caso d'uso

Angelo Busani

La nuova normativa sulla tassazione delle operazioni di locazione finanziaria sancisce che i contratti di leasing sono soggetti, dal 1° gennaio 2011, a registrazione «solo in caso d'uso» (nota all'articolo 1, Tariffa, parte seconda, allegata al Dpr 131/1086, Testo unico dell'imposta di registro, Tur). In precedenza questi contratti erano da registrare in termine fisso e scontavano l'aliquota dell'1% (per l'immobile strumentale) e del 2% (per le abitazioni).

Il testo della nuova norma lascia però aperte due tematiche, sulle quali la circolare n. 12/E prende posizione: 1) quale tassazione a titolo di imposta di registro si applica se si verifica il "caso d'uso"? 2) La tassazione in caso d'uso si applica anche se il contratto di leasing è stipulato in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata?

La risposta alla prima domanda (che l'agenzia delle Entrate dà nel senso di ritenere applicabile l'imposta fissa) non è semplice perché, da un lato, è abbastanza generalizzata la considerazione che, quando scatta il "caso d'uso", si applica di solito la stessa tassazione che si applicherebbe se l'atto fosse stato da registrare in termine fisso. In questo caso si finirebbe però per applicare (sia per i contratti di locazione esenti da Iva, sia per quelli imponibili: articolo 40, commi 1 e 1-bis, Tur) la tassazione proporzionale dettata all'articolo 5 della Tariffa, parte prima, del Tur, ma con l'incongruenza che sarebbe così reintrodotta l'imposta proporzionale sui canoni del contratto di leasing che la legge 220/2010 ha inteso invece cancellare.

La strada indicata dalle En-

trate per giungere alla tassazione con l'imposta fissa è dunque quella di far ricorso all'articolo 40, comma 1, primo periodo, del Tur, ove si dice che «per gli atti relativi a (...) prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta si applica in misura fissa» e di impedire che questa norma venga derogata dalle eccezioni che essa stessa contempla: vale a dire quella relativa alle «operazioni esenti ai sensi dell'articolo 10, n. 8» Dpr 633/1972 e quella, dettata al comma 1-bis, relativa alle «locazioni di immobili strumentali, ancorché assoggettate all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, n. 8» del Dpr 633/1972. Per impedire la deroga, d'ora innanzi tutti i riferimenti che il Tur opera alle locazioni vengono letti come in effetti rivolti solo a locazioni "non" finanziarie.

Il ragionamento appena svolto serve anche per risolvere la questione della tassazione del leasing stipulato in forma di atto pubblico o autenticato. Sarebbe stato arduo sostenere che la nuova previsione della tassazione "solo in caso d'uso" valga anche per gli atti pubblici, perché nel sistema non vi è un solo caso di atto pubblico tassabile in caso d'uso. L'atto pubblico va invece tassato in termine fisso, sulla base della considerazione che il leasing rientra tra «gli atti relativi a ... prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto» (articolo 40, comma 1, Tur) che tale norma per questi contratti dispone l'applicazione dell'imposta fissa e che tale imposta va applicata in termine fisso ai sensi dell'articolo n. Tariffa, parte prima, del Tur.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In bilancio. Il trattamento contabile

Onere spalmato sulla durata residua

Marco Marani

Chiariti i criteri di funzionamento dell'imposta sostitutiva, resta da chiedersi come trattare questo onere dal punto di vista contabile e fiscale.

Sotto il profilo operativo, la circostanza che il provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate del 14 gennaio scorso abbia imposto il versamento in via telematica disintenterà gli utilizzatori dal procedere da soli. Saranno quasi certamente le società di leasing a pagare l'imposta sostitutiva per poi riaddebitarla all'utilizzatore, soggetto al quale per prassi competono, oltre ai benefici, le spese e gli oneri che seguono alla formazione del contratto di leasing. Il riaddebito potrà avvenire in un'unica soluzione o essere spalmato lungo la durata residua del contratto.

A prescindere dalle modalità adottate, per l'utilizzatore l'imposta sostitutiva dovrebbe rappresentare un onere accessorio rispetto al contratto di leasing (così è chiarito dalla circolare 12/E/2011 laddove la sostitutiva venga finanziata, concorrendo a formare il canone), dovendo pertanto essere imputata a conto economico in funzione della durata residua del contratto, cui seguirebbe una deducibilità fiscale per competenza secondo le medesime modalità di imputazione contabile.

In altri termini, il riaddebito dell'imposta verrebbe a costituire un onere, legato sempre al godimento dell'immobile, da ripartirsi contabilmente in funzione della durata residua del contratto, con (speculare) riconoscimento fiscale. Tale tesi avrebbe peraltro il pregio di equiparare il trattamento contabile e fiscale - riservato all'onere tra gli utilizzatori che adottano i principi contabili nazionali e quelli che seguono gli IAS (questi ultimi, in un contesto di cosiddetto *financial lease*) iscrivono il bene nell'attivo patrimoniale sin dalla stipula del contratto di leasing.

Un'interpretazione alternativa comporterebbe invece la "sospensione" - contabile e fiscale - dell'onere riaddebitato fino alla scadenza del contratto e all'eventuale esercizio del riscatto. Dopodiché, l'onere sarebbe portato a incremento del prezzo di riscatto dell'immobile, dando così prevalenza alla natura sostanziale dell'imposta sostitutiva (che costituisce, in tale ottica, un'anticipazione degli oneri tributari che sarebbero stati sostenuti per il trasferimento della proprietà laddove la disciplina non fosse stata modificata).

Il costo dell'imposta sostitutiva, dapprima divenuto "costo sospeso" per l'utilizzatore, andrebbe poi aggiunto al valore

EFFETTO RIFLESSO

Con questa formula la deducibilità fiscale ricomincia le modalità di imputazione a conto economico

dell'immobile che l'utilizzatore iscriverà nell'attivo patrimoniale al momento del riscatto, andando a formare - insieme al prezzo di riscatto - la base da prendere a riferimento ai fini dell'ammortamento, ciò anche in chiave fiscale.

Quest'ultima tesi, che disconoscerebbe in sostanza la valenza di onere contrattuale all'imposta sostitutiva, non appare tuttavia del tutto convincente e potrebbe giustificarsi economicamente solo nell'ipotesi di contratto di leasing in prossimità di scadenza.

Data comunque la natura di onere pluriennale dell'imposta sostitutiva stonerebbe, infine, prima contabilmente ma poi anche fiscalmente, l'imputazione integrale del costo a conto economico e la sua deducibilità per cassa secondo l'articolo 99 del Tur.

© RIPRODUZIONE RISERVATA