

Immobili. Oltre le modifiche ai beni strumentali

Il nuovo leasing scopre la frontiera del residenziale

La ridefinizione del prelievo rilancia l'opzione per le abitazioni

A CURA DI **Angelo Busani**

Il leasing di fabbricati abitativi torna a essere un'operazione pianificabile senza più avere la zavorra di un'imposizione che - per anni - ne ha impedito di fatto l'utilizzo. È quanto emerge dalla riforma della tassazione delle operazioni di leasing immobiliare, contenuta nell'articolo 1, commi 15 e 16 della legge 220/2010, in vigore dal 1° gennaio 2011. Per effetto di questa nuova normativa:

- il contratto di leasing (qualunque sia la natura dell'immobile che è oggetto del contratto) non è più soggetto a registrazione in termine fisso e quindi non si deve più pagare l'imposta di registro dell'1% (se si trattava di fabbricato strumentale) o del 2% (fabbricato abitativo) sui canoni dovuti dall'utilizzatore alla società di leasing;
- l'acquisto dell'immobile strumentale da parte della società di leasing torna a essere tassato come un "normale" acquisto di qualsiasi altro acquirente; invece, fino al 2010, gli acquisti di fabbricati strumentali da parte delle società di leasing, se imponibili a Iva o esenti, avevano l'abbandono al 2% delle imposte ipotecaria e catastale, in luogo dell'applicazione dell'imposta "ordinaria" del 4% (per gli acquisti di fabbricati abitativi, invece,

non cambia nulla rispetto al 2010: se imponibili a Iva, scontano le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, mentre se esenti da Iva o fuori campo Iva scontano queste tre imposte nella misura complessiva del 10%);

● il riscatto del bene in leasing da parte dell'utilizzatore (non importa se si tratta di fabbricato abitativo o strumentale) beneficia, in ogni caso, dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Prelievo all'acquisto

A fronte di queste novità (illustrate anche nelle tabelle qui a fianco) per i fabbricati strumentali, la tassazione si concentra all'atto dell'acquisto del bene da parte della società di leasing, e le imposte ipotecaria e catastale non sono più spalmate per metà all'atto dell'acquisto da parte della società di leasing e per metà all'atto del riscatto.

La stessa osservazione - tassazione tutta applicata in sede di acquisto e neutralità del riscatto - va ripetuta per i fabbricati abitativi, ma con la sottolineatura che, mentre per i fabbricati strumentali la tassazione era suddivisa, come detto, tra atto di acquisto e atto di riscatto, per i fabbricati abitativi la tassazione in sede di riscatto era sempre applicata in misura "piena" (pari al 10% del valore imponibile), con la conseguenza che:

- se il fabbricato veniva comprato dalla società di leasing con un atto imponibile a Iva, in sede di acquisto si scontavano le tre imposte fisse (di registro, ipotecaria e catastale) e in sede di riscatto si dovevano applicare appun-

to l'imposta di registro del 7%, l'ipotecaria del 2% e la catastale dell'1% (dal 2011 si pagano invece tre imposte fisse, per un totale di 504 euro);

■ se il fabbricato veniva comprato in regime di esenzione da Iva (e quindi da un'impresa non costruttrice o che avesse costruito o ristrutturato il fabbricato da oltre quattro anni) o fuori campo Iva (e quindi da un soggetto privato), si applicavano le imposte di registro, ipotecaria e catastale, con la complessiva aliquota del 10%, sia in sede di acquisto da parte della società di leasing sia in sede di riscatto da parte dell'utilizzatore. Di conseguenza, per questa distorsione fiscale, l'immobile oggetto dell'operazione di leasing veniva a essere gravato di costi di transazione pari al 20% del suo valore (oltre al fatto che non era recuperabile l'imposta di registro sui canoni), il che lo rendeva di fatto incommerciabile, a meno di essere ceduto in pesante perdita.

Aree edificabili

Un discorso a parte va poi fatto per le aree edificabili, che spesso le società di leasing acquistano su incarico dell'utilizzatore affinché venga poi edificato un fabbricato. Ebbene, se fino al 2010 la stipula di un finanziamento bancario per l'acquisto di un terreno e la costruzione di un capannone industriale era senz'altro più vantaggioso rispetto al leasing (perché vi era la penalizzazione delle imposte da pagare in sede di riscatto), nel 2011 le imposte ipotecaria e catastale si pagano in misura fissa in luogo della previgente complessiva aliquota del 2 per cento.

La mappa delle operazioni



1 GLI ACQUISTI DELLE SOCIETÀ DI LEASING DAL 2011

Soggetto venditore	Iva	Registro	Ipotecaria	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%

2 IL RISCATTO DELL'IMMOBILE IN LEASING DAL 2011

Tipo di immobile	Iva	Registro	Ipotecaria	Catastale
FABBRICATO STRUMENTALE				
Non costruito né ristrutturato da società di leasing	20% (**)	168 euro	168 euro (1,5%)	168 euro (0,5%)
Costruito o ristrutturato da società di leasing e ceduto prima di 4 anni	20%	168 euro	168 euro (1,5%)	168 euro (1,5%)
Costruito o ristrutturato da società di leasing e ceduto dopo 4 anni	20% (**)	168 euro	168 euro (1,5%)	168 euro (0,5%)
AREA EDIFICABILE				
Terreno edificabile	20%	168 euro	168 euro (1,5%)	168 euro (0,5%)
FABBRICATO ABITATIVO				
Non costruito né ristrutturato da società di leasing	Esente	168 euro (7%)	168 euro (2%)	168 euro (1%)
Costruito o ristrutturato da società di leasing e ceduto prima di 5 anni	10% o 4%	168 euro	168 euro	168 euro
Costruito o ristrutturato da società di leasing e ceduto dopo 5 anni	Esente	168 euro (7%)	168 euro (2%)	168 euro (1%)

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

Tassa unificata per gli edifici in costruzione

Non affronta solo aspetti tecnici il provvedimento del direttore delle Entrate del 14 gennaio 2011, con cui sono state dettate le specifiche per il versamento telematico, entro il 31 marzo prossimo, dell'imposta straordinaria dovuta per i contratti di leasing. Questa imposta è stata istituita per allineare i contratti di leasing in corso al 1° gennaio 2011 con quelli stipulati da tale data in avanti, in quanto - con il 2011 - all'atto del riscatto si pagano in ogni caso le sole imposte fisse ipotecaria e catastale (oltre all'imposta fissa di registro) mentre, per i riscatti stipulati nel 2010, si sono pagate, per i fabbricati strumentali, le imposte ipotecaria-

sostitutiva non è, invece, dovuta per i contratti di locazione finanziaria riguardanti immobili rispetto ai quali, entro il 31 dicembre 2010, la società di leasing non abbia ancora acquisito la proprietà.

Restano però da chiarire altri aspetti delle nuove norme sul leasing. Ad esempio se la tassazione dei contratti di leasing solo in "caso d'uso" valga anche se essi sono stipulati in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, come spesso accade.

Su questo tema è arduo sostenere che la nuova previsione della tassazione solo in caso d'uso valga anche per gli atti notarili, perché nel sistema non vi è un solo caso di atto pubblico tassabile in caso d'uso. Se così fosse, lo stesso "normale" contratto di mutuo bancario dovrebbe essere registrato in caso d'uso (invece esso è registrato in termine fisso, con applicazione di imposta fissa oppure, se di durata medio/lunga, in esenzione da imposta, a causa dell'assorbimento provocato dall'imposta sostitutiva del Dpr 601/1973).

Appare più fondato sostenere, anche in questo caso: che il leasing (come d'altronde il mutuo bancario) rientra tra «gli atti relativi a... prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto» indicati all'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 11, Tariffa, parte I, Tur, trattandosi di ipotesi rientranti nell'ambito degli «atti di ogni specie per i quali è prevista la applicazione dell'imposta in misura fissa».

IL DUBBIO

Non è definito il trattamento delle intese stipulate con atto pubblico o scrittura autenticata

li nella misura del 2% e, per quelli abitativi, le imposte ipotecarie nella misura (di regola) del 3 per cento.

Le Entrate hanno colto l'occasione di questo provvedimento per fornire anche alcuni chiarimenti: è stato innanzitutto stabilito che l'imposta sostitutiva va pagata anche nel caso di leasing di immobili «anche da costruire o in costruzione». Inoltre è stato precisato che l'imposta sostitutiva va corrisposta anche in relazione ai contratti per i quali, entro il 2010, sia stato esercitato il diritto di riscatto da parte dell'utilizzatore, ma non sia stato ancora stipulato il relativo contratto di compravendita. L'imposta

L'inquadramento. Quando l'accordo va registrato

Incertezze sull'imposizione se si verifica il «caso d'uso»

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 II, allegata al Dpr 131/1986, Testonico dell'imposta di registro, Tur). Prima, invece, questi contratti erano da registrare in termine fisso e scontavano l'aliquota dell'1% se si trattava di immobile strumentale e del 2% se si trattava di abitazione.

Dalla lettura della nuova norma non è facile comprendere quale tassazione si applica se si verifica il "caso d'uso", e cioè quando un atto si deposita, per essere acquisito agli atti, presso le cancellerie giudiziarie nell'esplicazione di attività amministrativa o presso una amministrazione statale o territoriale, salvo che il deposito

avenga ai fini dell'adempimento di un'obbligazione di queste amministrazioni o sia obbligatorio per legge o regolamento (articolo 6, Tur).

La risposta non è semplice perché, da un lato, è abbastanza ge-

LA CASISTICA

Criteri differenti per le ipotesi di deposito nelle cancellerie giudiziarie o negli uffici della pubblica amministrazione

neralizzata 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 ca-

so, sia per i contratti di locazione esenti da Iva, sia per quelli imponibili, (articolo 40, commi 1 e 1-bis, Tur) si finirebbe per applicare la tassazione proporzionale prevista dall'articolo 5 della Tariffa, parte I, del Tur. Ma tutto ciò con una incongruenza, perché sarebbe così reintrodotta l'imposta proporzionale sui canoni del contratto di leasing che la legge 220/2010 ha cancellato.

Una strada praticabile per giungere alla tassazione con l'imposta fissa pare 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'Iva, l'imposta si applica in misura fissa» ma impedendo, in via interpretativa, che questa norma venga derogata dalle eccezioni che essa stessa contempla (quella relativa

alle «operazioni esenti ai sensi dell'articolo 10, n. 8» Dpr 633/1972 e quella, di cui al comma 1-bis, relativa alle «locazioni di immobili strumentali, ancorché assoggettate all'Iva, di cui all'articolo 10, primo comma, numero n. 8» Dpr 633/1972) leggendo d'ora innanzi tutti i riferimenti che il Tur opera alle locazioni come in effetti rivolti solo a locazioni "non" finanziarie.

In altri termini, dato che oggi il Tur, a differenza di quanto accadeva in passato, conferisce autonomia considerativa alla locazione qualificata da una causa finanziaria, si potrebbe concludere che il leasing si sottrae alla tassazione che il Tur dispone per la locazione "normale" (e quindi si sottrae all'articolo 5 della Tariffa, parte prima, allegata al Tur, ove si "finisce" per effetto di quanto disposto dai commi 1, secondo periodo, e 1-bis dell'articolo 40), e che quindi si da tassare con la regola generale propria degli «atti relativi a... prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto» e cioè con l'imposta fissa.

pena di nullità. Ne consegue che la società, in presenza di contestazione del suo diritto, per ottenere il risarcimento dei danni subiti avrebbe dovuto produrre fin dal primo grado, e non solo in appello, un valido contratto di alienazione dei locali danneggiati.

Di qui il ricorso in Cassazione del comune condannato e della società esclusa dal risarcimento del danno. La Cassazione, nel decidere la controversia, ha respinto definitivamente il ricorso dell'ente locale mentre ha accolto la domanda della società. I giudici di legittimità, in particolare, hanno stabilito che legittimato all'azione di risarcimento del danno ingiusto non è soltanto il proprietario del bene lesionato, ma anche colui che al momento del fatto illecito ne abbia la materiale disponibilità e sia tenuto a riconsegnarlo integro al proprietario, non essendo necessaria «l'identità tra titolo al risarcimento e titolo giuridico di proprietà».

La sentenza. La legittimazione ad agire per danni

Anche il titolare del contratto può chiedere il risarcimento

Remo Bresciani

L'utilizzatore di un immobile in leasing può agire per il risarcimento del danno in caso di danneggiamento del bene da parte di terzi. A maggior ragione quando su di lui grava l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria della cosa concessa in locazione finanziaria. Lo ha affermato la terza sezione civile della Cassazione con la sentenza 534/2011.

A sollecitare la decisione è stato il ricorso proposto da due società campane nei confronti di un comune. Le due ricorrenti, rivolgendosi al tribunale rispettivamente in qualità di proprietaria e conduttrice di un deposito, un locale commerciale e un vano a uso ufficio, hanno esposto che gli immobili confina-

no allo stadio comunale e che, in corrispondenza del confine, si erano verificate numerose infiltrazioni d'acqua che avevano causato danni agli immobili e al materiale in essi contenuto. Per questo motivo hanno chiesto al collegio la condanna dell'ente locale all'eliminazione della causa delle infiltrazioni e il risarcimento del danno.

Svoltasi l'istruttoria, alla prima udienza di trattazione è intervenuta in giudizio una terza società che ha dichiarato di essere cessionaria dell'azienda conduttrice dei locali e di avere a sua volta preso in locazione gli immobili e di fare proprie tutte le domande delle altre due società.

I giudici hanno condannato l'ente locale a risarcire il danno alla sola società conduttrice

escludendo invece il ristoro, per difetto di legittimazione attiva, per l'ente dichiaratosi proprietario dei beni.

La decisione è stata parzialmente confermata anche in appello, dove il collegio ha statuito che in primo grado la società non aveva prodotto alcun titolo di trasferimento in suo favore dei beni oggetto della controversia da parte della società finanziaria che ne aveva acquistato la titolarità, concedendoglielo poi in leasing. Né poteva ritenersi sufficiente per tale trasferimento l'avvenuto esercizio del diritto di opzione riservato alla conduttrice in leasing al termine della locazione.

Per gli atti di trasferimento della proprietà di beni immobili, infatti, la legge prescrive la forma scritta ad substantiam a

Dal 2008 formati più di 1.500 Conciliatori Professionisti

Organizza:

SAPER COMUNICARE PER BEN CONCILIARE
(dalle ore 09.00 alle ore 18.00)
FEBBRAIO 2011 Bolzano - Trento
MARZO 2011 Bologna - Vicenza - Rimini - Brescia - Genova - Siena - Parma - Milano
APRILE 2011 Treviso - Udine - Ancona - Firenze
Relatori: Avv. Donatella Catenacci, D.ssa Ilaria Buccioni, D.ssa Anna Maria Palma, D.ssa Isabella Venturi

LA CONCILIAZIONE DELLE CONTROVERSE BANCARIE E FINANZIARIE (dalle ore 09.00 alle ore 18.00)
MILANO 16 Marzo - **ROMA** 6 Aprile - **BOLOGNA** 14 Aprile - **FIRENZE** 15 Aprile
Relatore: Avv. Gianfranco Liace

L'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PER CREDITO FONDIARIO
(dalle ore 14.00 alle ore 18.00)
MILANO 17 Marzo - **PADOVA** 18 Marzo - **FIRENZE** 1 Aprile - **BOLOGNA** 14 Aprile - **ROMA** 15 Aprile
Relatore: Dott. Fabio Fiorucci

IL FUNZIONAMENTO DELLA CENTRALE RISCHI
(dalle ore 14.00 alle ore 18.00)
MILANO 16 Febbraio - **VICENZA** 2 Marzo - **GENOVA** 16 Marzo - **TRENTO** 30 Marzo - **ROMA** 6 Aprile
Relatore: Avv. Gianfranco Liace

L'ANATOCISMO e I PRODOTTI DERIVATI: COME DIFENDERSI DALLE BANCHE E PERCHÉ
(dalle ore 09.00 alle ore 13.00)
MILANO 16 Febbraio - **VICENZA** 2 Marzo - **GENOVA** 16 Marzo - **TRENTO** 30 Marzo - **ROMA** 6 Aprile
Relatore: Ing. Maurizio Mastropirro

PROTEZIONE DEL PATRIMONIO: IL TRUST E LE ALTRE STRATEGIE DI ASSET PROTECTION
(dalle ore 09.00 alle ore 18.00)
MILANO 5 Aprile - **BOLOGNA** 6 Aprile - **FIRENZE** 3 Maggio - **ROMA** 4 Maggio - **PADOVA** 7 Giugno
PERUGIA 17 Giugno
Relatori: Avv. Nunzio Dario Latrofa, Dott. Domenico Rinaldi

Per maggiori informazioni Responsabile Formazione:
D.ssa Valeria Gasparella tel. 02 91532949/50 - e-mail: v.gasparella@milanoconference.com
Per i programmi completi: www.milanoconference.com