

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.