



Circolare informativa per la clientela
n. 12/2011 del 7 aprile 2011

LEASING IMMOBILIARE NOVITÀ FISCALI

In questa Circolare

- 1. Novità delle Legge di Stabilità 2011**
- 2. Imposta di registro**
- 3. Imposte ipo-catastali**
- 4. Responsabilità solidale**
- 5. Imposta sostitutiva**

1. NOVITÀ della LEGGE di STABILITÀ 2011

La Legge di Stabilità per il 2011 ha **modificato** il trattamento tributario del **contratto di locazione finanziaria** (leasing) con riferimento alle **imposte di registro, ipotecaria e catastale**, per garantirne la coerenza con la disciplina dei trasferimenti immobiliari operati con schemi contrattuali diversi dal leasing (art. 1, co. 15 e 16, L. 13.12.2010, n. 220). In altre parole, l'obiettivo è quello di rendere **equivalente** la tassazione prevista per l'acquisto dell'immobile con quella applicabile in caso di acquisizione in leasing dello stesso.

A seguito delle modifiche intervenute, **dall'1.1.2011** in caso di acquisto di un immobile, anche da costruire o in corso di costruzione da concedere in leasing, per le imposte di registro e ipo-catastali, l'**utilizzatore** del bene è **solidalmente responsabile** per il pagamento delle imposte indirette con la **società di leasing**. Tali imposte indirette, precisamente di registro, ipotecaria e catastale, sono dovute in **misura integrale** (in precedenza le ipo-catastali erano dovute in misura ridotta al 50%).

Un'altra novità attiene alle **imposte ipo-catastali** per le **cessioni** degli **immobili** concessi in leasing da parte di tali soggetti a seguito del **riscatto** da parte dell'utilizzatore: le imposte sono dovute in **misura fissa**.

Inoltre, i contratti di leasing immobiliare stipulati da **banche e intermediari** finanziari sono soggetti a **registrazione solo in caso d'uso**. In precedenza era previsto l'obbligo di registrazione del contratto di leasing immobiliare con versamento dell'imposta di registro nella misura dell'1% sui canoni di leasing.

Infine, per i **contratti in corso di esecuzione all'1.1.2011**, è stato previsto il versamento di un'**imposta sostitutiva** delle imposte ipo-catastali che andava effettuato, in unica soluzione, entro il **31.3.2011**, pari all'imposta ipo-catastale che sarebbe stata pagata in sede di riscatto (imposte ipo-catastali in misura proporzionale al netto dell'imposta di registro pagata sui canoni di locazione) **ridotta** di una percentuale pari al 4% moltiplicata per gli anni di durata residua del contratto.

Le modalità di versamento sono state definite dal Prov. Agenzia Entrate 14.1.2011.

I chiarimenti in ordine alle modalità di versamento di detta imposta sostitutiva sono stati forniti attraverso la C.M. 11.3.2011, n. 12/E.

LEASING IMMOBILIARE – NOVITÀ		
Operazione	Dall'1.1.2011	Fino al 31.12.2010
Acquisto di un immobile, anche da costruire o in corso di costruzione, da parte di una società di leasing.	Imposte di registro e ipo-catastali in misura integrale.	Imposte ipo-catastali in misura proporzionale, ridotte al 50%. Oltre a ciò si doveva versare l'imposta di registro in misura fissa (euro 168).
Registrazione del contratto di leasing immobiliare (non formato per atto pubblico o scrittura privata autenticata).	È soggetto a registrazione soltanto in caso d'uso.	La registrazione andava eseguita in termine fisso previo versamento dell'imposta di registro proporzionale (1% sui canoni di leasing di immobili strumentali e 2% per i leasing di edifici residenziali).
Riscatto dell'immobile da parte dell'utilizzatore.	Le imposte di registro e ipo-catastali sono dovute in misura fissa (euro 168 per ciascuna delle tre imposte).	Imposte ipo-catastali in misura proporzionale, ridotte al 50% ed al netto dell'imposta di registro versata sui canoni. Oltre a ciò si doveva versare l'imposta di registro in misura fissa (euro 168).
Contratti di leasing immobiliare in essere alla data dell'1.1.2011.	È previsto il versamento in un'unica soluzione di un'imposta sostitutiva che andava eseguito entro il 31.3.2011.	Non esisteva.

Responsabilità solidale.	L'utilizzatore dell'immobile è solidalmente responsabile con la società di leasing per il pagamento delle imposte di registro e ipo-catastali dovute dal locatore.	Non prevista.
--------------------------	--	---------------

Come è facile intuire, il meccanismo precedente le modifiche in commento (applicazione dell'imposta di registro sui canoni di locazione e successiva riduzione delle imposte ipo-catastali per un importo pari all'imposta di registro versata sui canoni) aveva un mero fine finanziario (incassare un'imposta di registro da restituire in un secondo tempo).

Inoltre, il complicato meccanismo di pagamento delle imposte ipo-catastali in due *tranche* (50% all'acquisizione da parte della società di leasing e 50% al riscatto da parte dell'utilizzatore, al netto dell'imposta di registro dovuta sui canoni) non rispecchiava la reale natura economica dell'operazione: infatti, l'acquisizione in leasing aveva un regime fiscale differente rispetto all'acquisto diretto, ancorché la locazione finanziaria altro non è, da un punto di vista economico, che l'acquisto di un bene tramite finanziamento o, secondo una definizione data dalla giurisprudenza, la locazione finalizzata all'acquisto.

Per tali motivi il Legislatore ha voluto concentrare il prelievo fiscale dovuto per i trasferimenti di immobili nella fase relativa all'acquisto del bene da parte della società di leasing.

È bene evidenziare che le novità **non** riguardano gli **acquisti di immobili strumentali** (individuati dall'art. 10, co. 1, n. 8-ter), D.P.R. 633/1972) di cui siano parte **fondi immobiliari chiusi** per i quali è ancora possibile l'applicazione delle imposte ipo-catastali nella misura ridotta alla metà.

2. IMPOSTA di REGISTRO

Il Legislatore ha inteso ricondurre i contratti di leasing immobiliare tra quelli aventi natura finanziaria, di cui al Titolo VI, D.Lgs. 1.9.1993, n. 385.

Ne consegue che il **trattamento** ai fini del registro **varia** in funzione della **modalità di formazione del contratto di leasing**, come esposto nella tabella che segue.

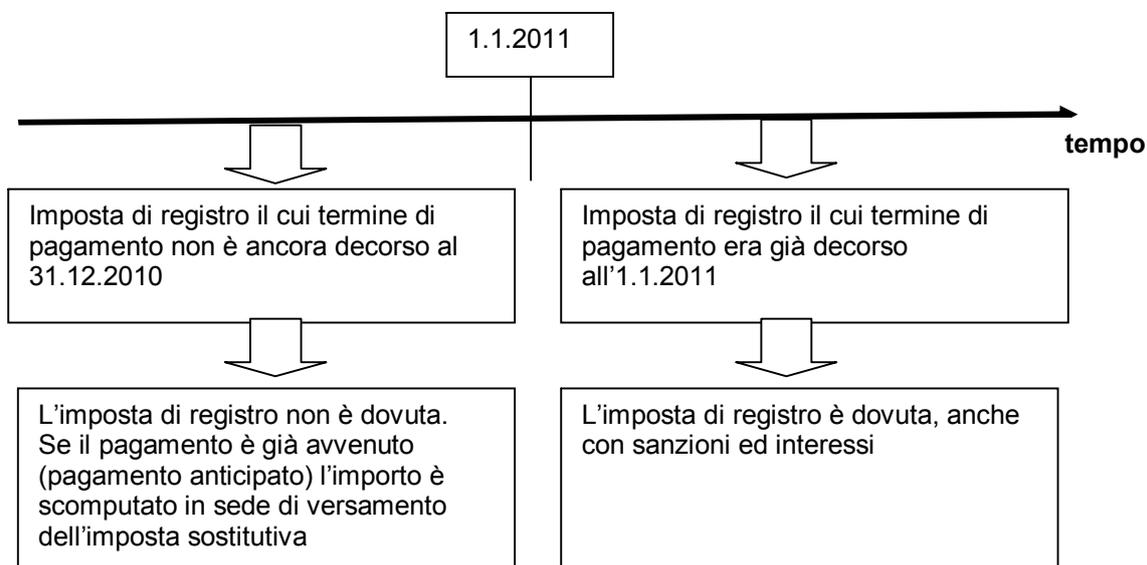
LEASING IMMOBILIARE e REGISTRO	
Modalità di formazione del contratto di leasing	Imposta di registro
Atto pubblico o scrittura privata autenticata	Registrazione del contratto in termine fisso. Inoltre, dato il principio di alternatività Iva-registro, per quest'ultima è dovuto il prelievo in misura fissa di euro 168 (art. 40, co. 1, D.P.R. 131/1986).
Scrittura privata non autenticata	La registrazione avviene solo in caso d'uso (art. 1, Tariffa, Parte Seconda, allegata al D.P.R. 131/1986) e, in tal caso, l'imposta è dovuta nella misura fissa di euro 168 (art. 1, lett. b), Tariffa Parte Seconda, D.P.R. 131/1986), applicandosi nel caso di specie l'art. 40, co. 1, primo periodo, D.P.R. 131/1986 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».

In considerazione del fatto che la nuova disciplina trova applicazione a decorrere dall'1.1.2011, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che:

- per le annualità in relazione alle quali il **termine** per il **pagamento non sia ancora decorso all'1.1.2011**, l'imposta di **registro non va versata**. Diversamente, se per dette annualità l'imposta fosse già stata versata (il pagamento è stato effettuato prima della scadenza) il relativo ammontare poteva essere dedotto in sede di determinazione dell'imposta sostitutiva (si veda oltre) versata entro il 31.3.2011;
- per le annualità in relazione alle quali il **termine** per il **pagamento era già decorso all'1.1.2011**, l'imposta di **registro va versata**, anche se il pagamento avviene dopo l'1.1.2011. Resta inteso che il

contribuente potrà sanare la violazione tramite l'istituto del ravvedimento operoso. Il relativo ammontare di quanto versato poteva essere dedotto in sede di determinazione dell'imposta sostitutiva (si veda oltre) versata entro il 31.3.2011.

Quando è dovuta l'imposta di registro sui contratti di leasing



3. IMPOSTE IPO-CATASTALI

La misura **varia** a seconda della **natura** dell'**immobile** e dell'**assoggettamento** o meno all'**Iva** (vedi tabella seguente).

LEASING IMMOBILIARE e IPO-CATASTALI		
Natura dell'immobile	Assoggettamento o ad Iva	Aliquota imposte ipo-catastali
Strumentale	SÌ	4% (3% ipotecaria + 1% catastale)
	NO (*)	3% (2% ipotecaria + 1% catastale)
Abitativo	SÌ	Misura fissa (euro 160 ipotecaria ed euro 168 catastale)
	NO (**)	3% (2% ipotecaria + 1% catastale)

(*) Operazione esclusa da Iva ovvero esente ai sensi dell'art. 10, co. 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972.
(**) Operazione esclusa da Iva ovvero esente ai sensi dell'art. 10, co. 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972.

4. RESPONSABILITÀ SOLIDALE

L'**utilizzatore** dell'immobile è **solidalmente responsabile** per il versamento dell'imposta di **registro** e di quelle **ipo-catastali** dovute dalla società di leasing (art. 57, co. 1-ter, D.P.R. 131/1986 e art. 11, co. 2, D.Lgs. 347/1990):

- in fase di **acquisto** dell'**immobile** da parte della società di leasing;
- per i **trasferimenti immobiliari** che intervengono nella fase di **costruzione** (come l'acquisto del terreno su cui viene costruito l'immobile da concedere in locazione finanziaria nell'ipotesi di leasing-appalto).

A tal fine nell'atto di compravendita dell'immobile concesso in locazione va individuato specificatamente l'utilizzatore dell'immobile stesso.

SOGGETTI SOLIDALMENTE OBBLIGATI al VERSAMENTO delle IMPOSTE INDIRETTE	
Soggetti	
Pubblici ufficiali che redigono l'atto	Invariato
Parti contraenti (cedente e società di leasing acquirente)	Invariato
Utilizzatore dell'immobile	Novità

5. IMPOSTA SOSTITUTIVA

Al fine di gestire il passaggio dalla «vecchia» alla «nuova» disciplina, poiché le imposte ipo-catastali saranno dovute in misura fissa, è stato previsto che per tutti i contratti di «*locazione finanziaria di immobili in corso di esecuzione alla data del 1° gennaio 2011 le parti sono tenute a versare un'imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale da corrispondere in unica soluzione entro il 31 marzo 2011*».

Con il Provvedimento 14.1.2011 l'Agenzia delle Entrate ha precisato le **modalità** di **determinazione** e **versamento** di detta **imposta sostitutiva**. Secondo la norma, l'importo dovuto ammonta a quanto originariamente sarebbe stato pagato (imposte ipo-catastali ridotte al 50% al netto dell'imposta di registro dovuta sui canoni di locazione) attualizzato (al tasso del 4% per gli anni residui di durata del contratto).

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate, al fine di meglio definire l'applicazione della nuova disciplina, nella C.M. 11.3.2011, n. 12/E ha fornito una serie di chiarimenti riepilogati nella seguente tabella.

IMPOSTA SOSTITUTIVA – CARATTERISTICHE	
Per quali contratti era dovuta	Leasing immobiliari (aventi ad oggetto beni immobili, anche da costruire o in costruzione) in corso all'1.1.2011 . L'imposta era dovuta a prescindere dalla tipologia di immobile oggetto del contratto stesso (strumentale o abitativo). Secondo l'Agenzia delle Entrate, l'imposta era dovuta anche per: <ul style="list-style-type: none">• immobili ancora da costruire o in costruzione;• immobili adibiti a cava;• impianti fotovoltaici censiti/da censire al Catasto dei fabbricati nella categoria D/1 (opifici industriali).
Come si individuano i contratti in corso all'1.1.2011	L'imposta sostitutiva era dovuta anche in relazione ai contratti per i quali, entro il 31.12.2010, sia stato esercitato il diritto di riscatto da parte dell'utilizzatore ma non sia ancora stato stipulato il relativo contratto di compravendita . In tal caso, secondo l'Agenzia delle Entrate, la stipula del contratto di compravendita, che interviene dopo il 31.12.2010, viene assoggettata a tassazione in misura fissa, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

	<p>Non era dovuta per i contratti di leasing stipulati, con riferimento ai quali al 31.12.2010 la società di leasing non risulta ancora proprietaria dell'immobile. Infatti, per effetto della stipula del contratto di compravendita, la tassazione ai fini delle imposte ipo-catastali avverrà nella misura ordinaria venendo dunque meno la ratio sottesa alla previsione dell'imposta sostitutiva.</p>
Cosa sostituisce	Le imposte ipo-catastali .
Modalità di versamento	<p>In unica soluzione utilizzando esclusivamente i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate (Prov. Agenzia Entrate 4.3.2011). L'imposta sostitutiva non poteva essere compensata con altre imposte o tributi in quanto, ai sensi del D.Lgs. 241/1997, possono essere oggetto di compensazione soltanto le imposte sostitutive delle imposte sui redditi e dell'Iva.</p>
Termine di versamento	<p>31.3.2011. L'omesso o insufficiente versamento entro tale termine comporta l'applicazione della sanzione del 30% (art. 13, D.Lgs. 471/1997). Per consentire il versamento, tramite Modello F24, delle somme dovute a titolo di sanzioni ed interessi, sono stati istituiti i seguenti codici tributo (R.M. 31.3.2011, n. 37/E):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8930 per le sanzioni; • 1999 per gli interessi da ravvedimento.
Misura	<p>L'imposta sostitutiva dovuta era determinata applicando all'importo corrispondente al valore del bene immobile finanziato l'aliquota nella misura, rispettivamente, del 2% per i fabbricati strumentali e del 3% per i fabbricati abitativi e successivamente scomputando le imposte proporzionali di registro, corrisposte in relazione al contratto di locazione finanziaria dell'immobile, ed infine, riducendo l'importo risultante di una percentuale forfetaria pari al 4% moltiplicata per gli anni di durata residua del contratto.</p> <p>La C.M. 12/E/2011 contiene alcune precisazioni, affermando che l'imposta sostitutiva andava calcolata applicando al costo finanziato dell'immobile (ovvero al costo di realizzazione indicato in contratto per gli immobili da costruire/in corso di costruzione) l'aliquota:</p> <ul style="list-style-type: none"> • del 2% se il contratto di leasing ha ad oggetto fabbricati strumentali; • del 3% se il contratto di leasing ha ad oggetto fabbricati abitativi. <p>Successivamente, dall'importo risultante, andava scomputata:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'imposta di registro proporzionale versata, sia in relazione agli immobili strumentali che abitativi, fino alla data di versamento dell'imposta sostitutiva. • la percentuale forfetaria del 4% moltiplicata per gli anni di durata residua del contratto (il periodo di durata residua del contratto va dall'1.1.2011 compreso alla data, contrattualmente prevista, di esercizio del riscatto). Per i contratti aventi ad oggetto immobili in corso di costruzione, ai fini del calcolo della durata residua era necessario considerare esclusivamente gli anni di durata prevista del contratto a decorrere dall'1.1.2011, senza tener conto del periodo di cd. «prelocazione». <p>Per determinare la riduzione spettante per le annualità residue era, pertanto, necessario considerare, fino alla data prevista per l'esercizio del diritto di riscatto, il numero di anni completi e, per l'eventuale ultima frazione di anno, il numero di giorni residui diviso 365 (per ragioni di semplificazioni, il divisore 365 è fisso anche per gli anni bisestili).</p>

<p>Da chi era dovuta</p>	<p>Era dovuta dalle parti contraenti del contratto di locazione finanziaria (società di leasing e utilizzatore). Poteva essere assolta da parte di uno solo dei contraenti: in tal caso si determina l'estinzione dell'obbligo tributario verso l'Erario, con effetto anche nei confronti degli altri contraenti. Resta salvo il diritto, da parte del soggetto che ha effettuato il versamento, di esercitare il diritto di regresso nei confronti degli altri soggetti coobbligati.</p>
<p>Riaddebito all'utilizzatore</p>	<p>Se il versamento è stato effettuato dalla società di leasing e questa intende rivalersi sull'utilizzatore occorre analizzare il trattamento ai fini Iva del riaddebito.</p> <p>In particolare, se il pagamento è stato effettuato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sulla base di uno specifico mandato conferito dall'utilizzatore, l'importo riaddebitato non va assoggettato ad Iva, in quanto il riaddebito configura un'anticipazione effettuata dalla società in nome e per conto dell'utilizzatore (art. 15, co. 1, n. 3, D.P.R. 633/1972); • senza uno specifico mandato, l'importo riaddebitato concorre alla formazione della base imponibile Iva (art. 13, D.P.R. 633/1972), realizzandosi una mera traslazione economica all'utilizzatore di un onere sostenuto dalla società. <p>Se il riaddebito avviene a seguito di finanziamento dell'onere (inclusione dell'importo nel piano di ammortamento del contratto di leasing), costituendo questo un onere accessorio del contratto, assume rilevanza ai fini Iva, concorrendo lo stesso a formare il canone dovuto in base al contratto di locazione finanziaria.</p>
<p>Leasing in pool</p>	<p>Erano tenuti al versamento dell'imposta sostitutiva, oltre all'utilizzatore, anche ciascuna delle società concedenti, a prescindere dal soggetto (capofila o altra società appartenente al pool) che ha provveduto alla registrazione del contratto. E poiché il contratto di leasing è unico, l'obbligo del pagamento riguardava l'intera imposta.</p>