



ALLA DIREZIONE GENERALE
DI TUTTE LE ASSOCIATE

CIRCOLARE
SERIE FISCALE N. 39/2010
SERIE IMMOBILIARE N. 11/2010

Roma, 22 dicembre 2010

Oggetto: Modifica alla disciplina delle imposte d'atto nel leasing immobiliare. Gazzetta ufficiale.

Rif. Normativi: Legge 13 dicembre 2010, n. 220 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2011)" (GU n. 297 del 21.12.2010 - Suppl. Ordinario n.281).

Rif. Assilea: Circolare Serie Fiscale n.37 Immobiliare n.10/2010.

La legge 13 dicembre 2010, n. 220 (Legge di stabilità 2011), in vigore dal 1° gennaio 2011, introduce alcune importanti novità per i contratti di leasing immobiliare volte a garantire la loro neutralità fiscale ai fini delle imposte d'atto nelle scelte di finanziamento per l'acquisizione degli immobili sia strumentali che abitativi (cfr. par.4).

Per i nuovi contratti stipulati dall'1.1.2011:

- al momento dell'acquisto da parte della società di leasing dell'immobile ultimato, in corso di costruzione/ristrutturazione ovvero del terreno su cui realizzare l'immobile, da concedere in leasing le ipocatastali sono applicate in misura ordinaria (proporzionali o fisse a seconda dello status del soggetto venditore o del regime applicabile alla cessione);
- al momento del riscatto da parte dell'utilizzatore le ipocatastali e l'imposta di registro sono applicate in misura fissa;
- è soppresso l'obbligo di registrare, salvo il caso d'uso, i contratti di leasing immobiliare e di assolvere l'imposta di registro proporzionale (1% o 2% a seconda della natura dell'immobile).

In sostanza, con le nuove regole, le imposte di registro e le ipocatastali dovute in caso di acquisizione in leasing immobiliare saranno esattamente pari a quelle dovute in caso di acquisto diretto; è presumibile altresì attendersi una semplificazione degli adempimenti connessi alla gestione dei contratti di leasing immobiliare e, dal punto di vista commerciale, una ripresa di quei settori (abitativo e costruendo), sino ad oggi penalizzati rispetto all'acquisto diretto.¹

Per i contratti di leasing immobiliare stipulati e "rogitati" al 1° gennaio 2011:

A fronte del venir meno dell'imposta di registro sui canoni e delle ipocatastali al riscatto - è previsto il pagamento entro il 31.3.2011 di un'imposta sostitutiva; tale importo si determina quale differenza tra le imposte ipocatastali dovute al riscatto (2 per cento sul costo dell'immobile se strumentale) e l'imposta di registro versata fino al 31.12.2010 (1 o 2 per cento sui canoni a seconda della natura dell'immobile); su tale importo - che rappresenta in sostanza quanto si sarebbe pagato in caso di riscatto dell'immobile al 1.1.2011 - è applicata una riduzione pari al 4 per cento per ciascun anno di durata residua del contratto, riduzione che attenua sensibilmente gli effetti retroattivi della nuova disciplina.

In attesa dell'emanazione entro il 15.1.2011 del provvedimento direttoriale relativo alle modalità di versamento dell'imposta sostitutiva, Vi rimandiamo alla lettura dell'unito appunto, condiviso in seno alla Commissione Fiscale e Contabilità, contenente un esame del nuovo regime in vigore dal 1.1.2011 e alcune osservazioni e indicazioni sulla gestione dell'imposta sostitutiva per i contratti in corso al 1.1.2011.

Cordiali saluti.

Il Direttore Generale
ing. Fabrizio Marafini

Allegato 1 non trasmesso ma disponibile sul sito internet www.assilea.it

¹ Nel leasing abitativo non vi sarebbe più una duplicazione delle ipocatastali ordinarie senza possibilità di scomputare il 2% versato a titolo di registro mentre nel leasing in costruendo verrebbe eliminato il "gap" nei confronti dell'ipotesi dell'acquisto del terreno con costruzione del fabbricato (in sede di riscatto non si dovranno più pagare le ipocatastali del 2%, ma fisse).

Oggetto: Modifica alla disciplina delle imposte d'atto nel leasing immobiliare. Gazzetta ufficiale

| | |
|---|----|
| 1. PREMESSA | 3 |
| 2. DISCIPLINA SUI CONTRATTI STIPULATI DALL'1.1.2011 | 3 |
| 2.1. Principi e finalità della norma..... | 3 |
| 2.2. Il nuovo regime delle ipocatastali e dell'imposta di registro nel leasing immobiliare..... | 3 |
| 2.2.1. <i>Il leasing su immobili residenziali</i> | 4 |
| 2.2.2. <i>Il leasing immobiliare in costruendo</i> | 5 |
| 2.2.3. <i>Il pagamento delle imposte d'atto e l'eventuale trattamento della rivalsa ai fini IVA</i> | 5 |
| 2.2.4. <i>Registrazione dei contratti di leasing immobiliari solo in caso d'uso</i> | 5 |
| 2.2.5. <i>Imposta di registro proporzionale sui contratti di leasing in essere al 1° gennaio 2011</i> ... | 6 |
| 2.3. Applicazione delle imposte d'atto in misura fissa in caso di cessione di immobili rivenienti da contratti risolti per inadempienza dell'utilizzatore | 6 |
| 2.4. Applicazione delle imposte d'atto ai contratti di leasing immobiliare aventi ad oggetto terreni da adibire a cava. | 7 |
| 3. IMPOSTA SOSTITUTIVA SUI CONTRATTI IN CORSO ALL'1.1.2011 | 7 |
| 3.1. Principi e finalità della norma..... | 7 |
| 3.2. L'applicazione dell'imposta sostitutiva..... | 7 |
| 3.4. Esempio di calcolo dell'imposta sostitutiva | 8 |
| 3.5. Ambito di applicazione oggettivo..... | 9 |
| 3.1. <i>Contratti in pool</i> | 9 |
| 3.2. <i>Contratti Leasing in costruendo (non in decorrenza)</i> | 9 |
| 3.3. <i>Gestione operativa dei rogiti a titolo di riscatto da effettuare nel I trimestre 2011</i> | 10 |
| 3.6. Il trattamento ai fini IVA del riaddebito dell'imposta sostitutiva e gli schemi di lettera standard da inviare alla clientela..... | 10 |
| 3.6.1. <i>Schema adottabile nell'ipotesi di riaddebito dell'imposta sostitutiva all'utilizzatore in un'unica soluzione</i> | 10 |
| 3.6.2. <i>Schema adottabile nell'ipotesi di riaddebito dell'imposta all'utilizzatore spalmata lungo la durata residua del contratto</i> | 11 |
| 4. CONFRONTO DELLA DISCIPLINA (ANTE E POST MANOVRA) DELLE IMPOSTE D'ATTO NEL LEASING IMMOBILIARE | 13 |

1. PREMESSA

I commi 15-16 dell'art.1 della Legge n.220 del 13.12.2010 (di seguito Legge di stabilità 2011) intervengono sul regime di tassazione previsto ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali relativo ai contratti di locazione finanziaria di beni immobili (strumentali e abitativi).

Le disposizioni in esame si applicano a decorrere dal 1° gennaio 2011.

Di seguito sono esaminate le novità recate dal legislatore fiscale alla disciplina per i contratti di locazione finanziaria immobiliare stipulati dal 1° gennaio 2011 e la disposizione riguardante l'imposta sostitutiva sui contratti di leasing immobiliare in essere al 1° gennaio 2011.

2. DISCIPLINA SUI CONTRATTI STIPULATI DALL'1.1.2011

2.1. Principi e finalità della norma

Con l'introduzione delle norme in commento il legislatore fiscale ha inteso:

- garantire la coerenza delle disposizioni relative alle imposte d'atto (registro, ipotecaria e catastale) applicate al leasing immobiliare con quelle applicate per i trasferimenti operati con strumenti contrattuali diversi dal leasing; in particolare, come precisato nella relazione tecnica di accompagnamento all'emendamento governativo il legislatore intende "*perequare il trattamento tributario, ai fini delle imposte indirette, del leasing immobiliare*"²: il contribuente deve quindi essere messo nelle stesse condizioni di imposizione fiscale se intende acquistare direttamente il bene (area, fabbricato etc) ovvero acquisirlo a titolo di locazione finanziaria;
- semplificare la riscossione e la gestione delle formalità e degli adempimenti relativi ai contratti di leasing immobiliare.

2.2. Il nuovo regime delle ipocatastali e dell'imposta di registro nel leasing immobiliare

Le lettere a), n. 1), e b) del comma 15 dell'art.1 della Legge di stabilità 2011 stabiliscono che è responsabile solidalmente per il pagamento dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale l'utilizzatore dell'immobile ultimato, in corso di costruzione/ristrutturazione ovvero del terreno su cui realizzare l'immobile, acquisiti dalla società di leasing per la concessione in locazione finanziaria.

La lettera c) del comma 15 interviene sulla misura delle imposte ipotecaria e catastale dovute per le cessioni effettuate dalle società di leasing di fabbricati (strumentali e abitativi) i) a seguito del riscatto dell'utilizzatore ovvero ii) rivenienti da contratti di leasing risolti per inadempienza dell'utilizzatore, disponendo:

- la modifica del comma 10-ter dell'art. 35 del D.L. n. 223/2006 e l'introduzione del comma 10-ter.1 al fine di sostituire la misura delle imposte ipotecaria e catastale da proporzionali, seppur ridotte alla metà (numero 1) a misura fissa (numero 2);
- la soppressione del comma 10-sexies dell'art. 35 del D.L. n. 223/2006 (numero 3), prevalentemente a fini di coordinamento con la modifica di cui ai numeri 1 e 2. Infatti, tale comma stabilisce che l'utilizzatore che riscatta il fabbricato strumentale può scomputare dalle imposte ipotecaria e catastale dovute sul trasferimento (e determinate in misura proporzionale) un ammontare corrispondente alle imposte di registro proporzionali (1 per cento) corrisposte sui canoni di leasing.

Pertanto, con riferimento ai contratti di locazione finanziaria immobiliare (abitativo e strumentale) stipulati dal 1° gennaio 2011:

- al momento dell'acquisto da parte della società di leasing dell'immobile ultimato, in corso di costruzione/ristrutturazione ovvero del terreno su cui realizzare l'immobile, da concedere in

² Cfr. Relazione Tecnica AC 3778 – emendamento governativo n.1500 MEF Dip.to della Ragioneria generale dello stato dell'11.11.2010.

- leasing le imposte ipotecaria e catastale sono applicate in misura ordinaria (proporzionali o fisse a seconda dello status del soggetto venditore o del regime applicabile alla cessione);
- al momento del riscatto da parte dell'utilizzatore le imposte ipotecaria e catastale e l'imposta di registro sono applicate in misura fissa;
 - viene meno l'obbligo di registrare, salvo il caso d'uso, i contratti di leasing immobiliare e di assolvere l'imposta di registro in misura proporzionale (1% o 2% a seconda della natura dell'immobile).

In sostanza, con le nuove regole, le imposte di registro e le imposte ipotecaria e catastale dovute in caso di acquisizione in leasing di un immobile saranno pari a quelle dovute in caso di acquisto diretto, sia con riferimento agli immobili strumentali che residenziali.

Ricordiamo infatti che secondo le attuali regole, nel leasing immobiliare strumentale è previsto il pagamento delle imposte ipotecarie e catastali ridotte della metà (ad es. il 2 per cento in luogo del 4 per cento) all'atto dell'acquisto dell'immobile ultimato da parte della società di leasing; il contratto è soggetto a registrazione telematica con obbligo di corrispondere l'imposta di registro pari all'1% sui canoni annuali mentre in sede di riscatto si pagano poi le imposte ipotecarie e catastali per il restante 2%, scomputando l'imposta di registro pagata nel corso del contratto. In sostanza, le imposte ipotecaria e catastale sono assolte in maniera diluita lungo la durata del contratto, ma con pesanti adempimenti connessi alla registrazione telematica ed all'assolvimento dell'imposta di registro.

Dal 1° gennaio 2011 la nuova disciplina consentirà presumibilmente di semplificare gli adempimenti sottostanti alla gestione dei contratti di leasing immobiliare (diminuendo quindi i contenziosi in materia di imposte d'atto) e, soprattutto, dal punto di vista commerciale dovrebbe favorire una ripresa del leasing immobiliare residenziale, finora precluso dal regime fiscale penalizzante.

2.2.1. Il leasing su immobili residenziali

A causa del regime fiscale introdotto dal dl del 4 luglio 2006 n.223, convertito con modifiche nella Legge del 4 agosto 2006 n.248³, il leasing su immobili residenziali è stato di fatto reso inattuabile: da un lato, in quanto assoggettato ad imposta di registro ed ipotecaria e catastale in misura ordinaria sia all'atto dell'acquisto da parte della società di leasing che all'atto del riscatto da parte dell'utilizzatore, dall'altro, in quanto il contratto è soggetto a registrazione obbligatoria e obbligo di pagare l'imposta di registro in misura pari al 2 per cento sui canoni (peraltro non scomputabile in sede di riscatto).

Con le modifiche introdotte dalla Legge di stabilità 2011 dal 1° gennaio 2011 il riscatto dell'immobile residenziale sarà soggetto ad imposte in misura fissa (168+168+168) e sarà altresì eliminato l'obbligo di registrazione del contratto e, conseguentemente, il versamento dell'imposta di registro del 2 per cento sui canoni di leasing.

Per quanto attiene all'operatività nel leasing abitativo, tenuto conto che locazioni finanziarie di fabbricati a destinazione abitativa sono considerate esenti da Iva, è consigliabile alla società di leasing che intenda operare in questo settore, senza incorrere in problemi di "Pro Rata di detraibilità", di optare per la separazione delle attività ai fini Iva (cd. "attività separate") all'interno della più generale complessiva attività di locazione finanziaria; ricordiamo che tale opportunità è stata peraltro confermata dalla stessa Agenzia delle Entrate allorquando, con circolare del 4 agosto 2006, n.27, ha precisato che "Resta fermo che anche per le operazioni di leasing immobiliare e' concessa la facoltà di optare per la applicazione separata dell'imposta in relazione alle locazioni finanziarie di immobili a destinazione abitativa, esenti ai fini IVA, che comportano la riduzione del diritto a detrazione".

³ Cfr. Circolare Assilea Serie Fiscale n.15/2006.

2.2.2. Il leasing immobiliare in costruendo

È presumibile che a trarre beneficio dalle nuove norme vi sarà anche il cd. Leasing in costruendo: secondo le attuali regole, acquistare direttamente un terreno finanziandosi in banca e costruendovi sopra un capannone industriale è più vantaggioso rispetto alla formula della locazione finanziaria: le imposte d'atto, infatti, sono assolte esclusivamente a monte (addirittura in misura fissa se il terreno è ceduto da un soggetto passivo Iva); dal 1° gennaio 2011 questo vantaggio fiscale dell' "acquisto del terreno con costruzione del fabbricato" nei confronti del leasing in costruendo è eliminato in quanto nel leasing in sede di riscatto non si dovranno più pagare le ipocatastali in misura proporzionale (2 per cento) ma fisse (€168 + €168).

2.2.3. Il pagamento delle imposte d'atto e l'eventuale trattamento della rivalsa ai fini IVA

Per quanto attiene all'assolvimento delle imposte d'atto al momento dell'acquisto dell'immobile o dell'area su cui costruire l'immobile da concedere in leasing, è prassi contrattuale prevederne il pagamento:

- direttamente dall'utilizzatore;
- a monte dalla società di leasing con relativo riaddebito all'utilizzatore;
- a monte dalla società di leasing e l'inclusione delle stesse nell'importo finanziato.

Per i nuovi contratti di leasing immobiliare l'assolvimento delle imposte d'atto da parte di uno dei contraenti comporta l'estinzione dell'obbligo tributario verso l'erario, lasciando all'autonomia contrattuale delle parti (società di leasing e utilizzatore) individuare le modalità di esecuzione della rivalsa, con ciò intendendo che le imposte d'atto:

- se assolte dalla società di leasing, possono concorrere alla determinazione dell'importo finanziato costituendone oneri accessori;
- se assolte direttamente dall'utilizzatore, conservano la natura di imposte;
- se assolte dalla società di leasing, a fronte di un precedente mandato conferitole dall'utilizzatore, e dalla società di leasing riaddebitate all'utilizzatore in un'unica soluzione, costituiscono un'anticipazione in nome e per conto dell'utilizzatore⁴; in tal caso il riaddebito non è assoggettato ad IVA ai sensi dell'art.15, comma 1, n.3 del DPR n.633/72; al contrario, in assenza del predetto mandato, la somma riaddebitata concorre a formare la base imponibile rilevante ai fini IVA ai sensi dell'art. 13, dpr n.633/72.

2.2.4. Registrazione dei contratti di leasing immobiliari solo in caso d'uso

Il numero 2 della lettera a) del comma 15 dell'art.1 interviene sulla disciplina dell'imposta di registro stabilendo che essa è dovuta solo in caso d'uso.

La norma deroga alla disciplina generale sotto un duplice profilo: da un lato, riferendosi ai contratti bancari e finanziari senz'altra specificazione in ordine alla forma scritta che questi possono assumere, essa comporta che i contratti medesimi, in deroga a quanto dispone l'art.5 del dpr n.131 del 26.4.1986 sono esenti da registrazione fino al caso d'uso anche se redatti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata (e a maggior ragione, quindi, se formati per scrittura non autenticata).

La norma assume quale presupposto per la sua applicabilità puramente e semplicemente la circostanza che i contratti rientrino nel novero di quelli per i quali il Testo Unico delle leggi bancarie prescrive a pena di nullità la forma scritta, indipendentemente dalla natura e dal contenuto delle singole clausole in essi contenute; deve soggiungersi che la ricordata norma speciale dettata per i contratti relativi ad operazioni bancarie e finanziarie non stabilisce invece alcun particolare

⁴ Ai fini dell'applicazione dell'art.15, comma 1, n.3 del DPR n.633/72 - il quale stabilisce che "non concorrono a formare la base imponibile" IVA, tra l'altro, "le somme dovute a titolo di rimborso delle anticipazioni fatte in nome e per conto della controparte, purché regolarmente documentate" - devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

1. l'intermediario deve agire in nome e per conto del mandante;
2. le anticipazioni effettuate di cui si chiede il rimborso devono essere regolarmente documentate; tale condizione si intende soddisfatta nel caso in cui l'intermediario sia in possesso di apposita documentazione o direttamente intestata al mandante ovvero allo stesso intermediario nella veste di rappresentante.

criterio in ordine al trattamento tariffario applicabile ai contratti medesimi nei casi in cui si proceda alla loro registrazione in caso d'uso o volontariamente.

Dalla lettura dell'art.1 della tariffa parte seconda del dpr n.131/86 non è chiaro se, nell'ipotesi di registrazione dei contratti di locazione finanziaria all'eventuale verificarsi del caso d'uso (art. 6 dpr n.131/86⁵) ovvero in caso di registrazione volontaria dell'atto, l'imposta di registro è dovuta in misura fissa (art.1 tariffa parte seconda lett.b) in luogo di quella proporzionale (art.1 tariffa parte seconda lett.a).

Tenuto conto che l'intento del legislatore fiscale è volto a ripristinare la situazione previgente alla cd. Visco – Bersani, allorquando i contratti di leasing immobiliare, se registrati volontariamente o in caso d'uso, erano assoggettati a imposta di registro in misura fissa, è auspicabile un intervento normativo o interpretativo volto a chiarire che nell'ipotesi in esame l'imposta di registro è dovuta in misura fissa.

2.2.5. Imposta di registro proporzionale sui contratti di leasing in essere al 1° gennaio 2011

Alla luce del nuovo impianto di tassazione volto a perequare il trattamento tributario ai fini delle imposte indirette del leasing immobiliare e a concentrare il prelievo delle imposte ipotecarie e catastali nella fase dell'acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, non è più dovuta l'imposta di registro proporzionale (annualità successiva e conguagli su indicizzazione) in relazione ai contratti di locazione finanziaria di immobili in corso e già registrati alla data del 1° gennaio 2011.

2.3. Applicazione delle imposte d'atto in misura fissa in caso di cessione di immobili rivenienti da contratti risolti per inadempienza dell'utilizzatore

La disposizione prevede espressamente, con decorrenza 1° gennaio 2011, l'applicazione delle imposte di registro e ipotecaria e catastale in misura fissa (€ 168, € 168, € 168) in luogo di quelle ordinarie agli atti di cessione - da parte della società di leasing di immobili rivenienti da contratti di leasing (stipulati anche prima del 1° gennaio 2011) risolti per inadempienza dell'utilizzatore.

In sostanza il legislatore fiscale, nel tener conto della particolare congiuntura economico-finanziaria che ha caratterizzato negativamente anche il settore della locazione finanziaria, ha inteso favorire una più facile e tempestiva (re)immissione nel ciclo produttivo di un immobile riveniente da un contratto di leasing risolto⁶ che, altrimenti, concorrerebbe a costituire il patrimonio immobiliare della società di leasing, ponendo quest'ultima nella condizione di svolgere un'attività (assunzione di cespiti immobiliari) non ammessa dalla normativa secondaria di Banca d'Italia per gli intermediari finanziari vigilati.

A tal proposito ricordiamo infatti che le istruzioni di vigilanza Bankitalia per gli intermediari finanziari vigilati (società di leasing)⁷ in materia di attività finanziarie ammesse impone tra l'altro che *“gli acquisti di beni oggetto dell'attività vengano effettuati in presenza di contratti di leasing già stipulati con la clientela”*; le medesime istruzioni di vigilanza, nell'ambito dell'attività di assunzione di cespiti immobiliari pone la condizione che *“non venga posta in essere una gestione attiva del patrimonio immobiliare acquisito e che la detenzione dei suddetti cespiti sia circoscritta al tempo strettamente necessario ad effettuare la profittevole cessione”*.

Ai fini della corretta applicazione delle imposte d'atto in misura fissa in luogo di quelle in misura ordinaria è intenzione dell'Associazione predisporre e, se del caso condividere con l'ordine notarile, uno schema di dichiarazione - da rendere a cura del rappresentante della società di leasing

⁵ *“1. Si ha caso d'uso quando un atto si deposita, per essere acquisito agli atti, presso le cancellerie giudiziarie nell'esplicazione di attività amministrative o presso le amministrazioni dello Stato o degli enti pubblici territoriali e i rispettivi organi di controllo, salvo che il deposito avvenga ai fini dell'adempimento di un'obbligazione delle suddette amministrazioni, enti o organi ovvero sia obbligatorio per legge o regolamento”*.

⁶ L'immobile è stato acquisito formalmente - a fronte della stipula di un contratto con l'utilizzatore successivamente resosi inadempiente - con l'unico scopo di concederlo in locazione finanziaria.

⁷ Circolare Banca d'Italia n.216/96 capitolo III.

che interviene in atto – da inserire come clausola nell’atto di cessione (contenente un espresso richiamo agli estremi del documento con cui la società di leasing ha comunicato all’utilizzatore la risoluzione del contratto per inadempienza).

2.4. Applicazione delle imposte d’atto ai contratti di leasing immobiliare aventi ad oggetto terreni da adibire a cava.

Nel precisare che il terreno è da considerare “cava” se come tale è qualificato dagli strumenti urbanistici (compresi nel piano provinciale delle cave) ed è destinato a tale uso da un provvedimento autorizzativo del Comune⁸, nell’ipotesi di un’operazione di leasing immobiliare⁹ avente ad oggetto un terreno da adibire a cava la tassazione ai fini delle imposte d’atto è la seguente:

- acquisto da parte della società di leasing del terreno da adibire a cava
imposta di registro 15%¹⁰ e imposte ipocatastali in misura fissa (€ 168, € 168).
- riscatto da parte dell’utilizzatore del terreno da adibire a cava
imposta di registro e imposte ipocatastali in misura fissa (€ 168, € 168, € 168).

3. IMPOSTA SOSTITUTIVA SUI CONTRATTI IN CORSO ALL’1.1.2011

Il comma 16 dell’articolo 1 della legge di stabilità 2011 stabilisce, infatti, 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 una imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale da corrispondere in unica soluzione entro il 31 marzo 2011, le cui modalità di versamento sono determinate con provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate, da emanare entro il 15 gennaio 2011”.

3.1. Principi e finalità della norma

Tramite il versamento dell’imposta sostitutiva, si provvede al versamento in via anticipata delle imposte ipotecaria e catastale che si sarebbero dovute versare al momento del riscatto.

In particolare, il legislatore fiscale ha inteso evitare un “doppio regime” di applicazione delle imposte d’atto (nuove regole per i contratti dall’1.1.2011 e vecchie regole e adempimenti per i contratti in essere all’1.1.2011) rendendo quindi pienamente efficace la semplificazione prevista dalla nuova disciplina.

L’onere corrispondente all’anticipazione del pagamento dell’imposta sostitutiva viene attenuato mediante il riconoscimento di un sconto il cui importo cresce in misura direttamente proporzionale agli anni di durata residua del contratto di locazione finanziaria stipulato.

3.2. L’applicazione dell’imposta sostitutiva

Il comma 16 dell’art.1 della Legge di stabilità 2011 introduce una imposta sostitutiva delle imposte ipotecarie e catastali dovute sui contratti di leasing immobiliare in corso alla data del 1° gennaio 2011.

La norma è introdotta in deroga all’art. 3 dello Statuto del contribuente ai sensi del quale le modifiche tributarie possono essere introdotte solo a partire dal periodo d’imposta successivo a quello in corso alla data di entrata in vigore delle disposizioni che le prevedono.

⁸ Cfr. Cass. n. 20385 del 20 settembre 2006.

⁹ È orientamento giurisprudenziale consolidato 1 ai fini dell’imposta di registro qualificare come locazione di immobili “il contratto, con cui si concede, per un periodo di tempo e per un determinato corrispettivo, la facoltà di estrarre materiale da una cava” (Decisione Commissione tributaria centrale, sez. XXVI, 06-10-1997, n. 4711).

¹⁰ Si applica l’aliquota dell’8% nell’ipotesi in cui l’utilizzatore possiede la qualità di imprenditore agricolo.

Al fine di attenuare la retroattività della norma - sulla falsariga di quanto già adottato per i contratti in essere dal dl 4 luglio 2006, n.223 (Visco-Bersani) – è previsto il pagamento in un'unica soluzione - entro il 31 marzo 2011 - un'imposta sostitutiva delle imposte ipocatastali la cui misura è determinata:

- applicando l'aliquota prevista rispettivamente nella misura del 2 per cento (1,5 per cento imposta ipotecaria + 0, per cento imposta catastale) per i beni immobili strumentali e del 3 per cento (2 per cento imposta ipotecaria + 1 per cento imposta catastale) per i beni immobili abitativi all'importo corrispondente al valore finanziato,
- scomputando le imposte proporzionali di cui all'articolo 5 della Tariffa, parte prima, del testo unico di cui al dpr 26 aprile 1986, n. 131, corrisposte in relazione al contratto di locazione finanziaria (1 per cento per lo strumentale e 2 per cento per l'abitativo), ed applicando all'importo risultante, uno sconto pari alla percentuale forfetaria del 4 per cento moltiplicata per gli anni di durata residua del contratto.

La metodologia di calcolo segue quella già prevista dal legislatore fiscale in sede di corresponsione in un'unica soluzione dell'imposta di registro dovuta sui contratti di locazione¹¹ nonché in sede di applicazione dell'imposta proporzionale di registro ai contratti di locazione in corso di esecuzione alla data del 4 luglio 2006¹².

Per quanto attiene alle modalità di versamento la disposizione in commento rinvia ad un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate da emanarsi entro il 15 gennaio 2010.

A tal proposito segnaliamo che nelle more dell'emanazione del citato provvedimento l'Associazione ha avviato un tavolo di confronto con l'Agenzia delle entrate.

3.4. Esempio di calcolo dell'imposta sostitutiva

Contratto di 9 anni con durata residua di 5 anni alla data del 31.12.2010

| | |
|--|-----------|
| Importo finanziato | € 810.728 |
| Maxicanone | € 105.822 |
| Riscatto | € 119.737 |
| Durata contratto (anni) | 9 |
| Tasso Effettivo | 4,59% |
| Canone periodico | € 7.098 |
| N° canoni periodici (escluso maxicanone) | 107 |

Il contratto è stato stipulato nel 2007 con scadenza (*rectius* riscatto) dopo 9 anni (2015); pertanto, alla data della disposizione, restano ancora cinque annualità prima dell'esercizio dell'opzione finale di acquisto.

Al fine di calcolare l'imposta sostitutiva delle ipocatastali le parti (società di leasing e utilizzatore) devono applicare la metodologia di calcolo prevista dal (ora soppresso) comma 10-sexies dell'art. 35 del Decreto Legge 223/2006: ipocatastali del 2% sul costo finanziato al netto dell'imposta di registro versata sui canoni fino al 31.12.2010; successivamente, all'importo così ottenuto è applicata una riduzione di una percentuale pari al 4 per cento moltiplicato per gli anni di durata residua del contratto (5); quindi:

A) 2% di 810.728 (costo finanziato) = 16.215

¹¹ Cfr. articolo 5, nota I), della tariffa, parte prima, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con dpr 26 aprile 1986, n. 131: "I) Per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale, l'imposta, se corrisposta per l'intera durata del contratto, si riduce di una percentuale pari alla metà del tasso di interesse legale moltiplicato per il numero delle annualità;"

¹² Cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 14 settembre 2006 ai sensi dell'art. 35, comma 10-quinquies, decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modifiche, dalla legge 4 agosto 2006, n.248: "2. Determinazione e versamento dell'imposta 2.2. L'imposta, se corrisposta in unica soluzione per l'intera durata residua del contratto, si riduce della misura individuata dall'articolo 5, nota I), della tariffa, parte prima, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con dpr 26 aprile 1986, n. 131."

B) imposta di registro proporzionale corrisposta dalla società di leasing (e riaddebitata all'utilizzatore) sino alla data dell'entrata in vigore della disposizione¹³: 4.165.

C) $A - B \Rightarrow 16.215 - 4.165 = 12.050$

D) Riduzione = 4,00 % (percentuale di riduzione) x 5 (durata residua) = 20% $\Rightarrow 12.050 \times 20\% = 2.410$

E) $E = C - D \Rightarrow$ Imposta sostitutiva = $12.050 - 2.410 = 9.640$

3.5. Ambito di applicazione oggettivo

In attesa dell'emanazione del provvedimento direttoriale è ragionevole ritenere che per contratti di locazione finanziaria di immobili in corso di esecuzione alla data del 1° gennaio 2011 sono da intendersi quelli per i quali è stato stipulato il relativo atto di compravendita con assolvimento delle imposta d'atto.

Pertanto l'imposta sostitutiva non è dovuta per i contratti di locazione finanziaria di immobili stipulati, non registrati per i quali, entro il 1° gennaio 2011, non sia stato ancora stipulato il relativo atto di compravendita (ad es. fabbricati oggetto di aggiudicazione all'asta); per tali contratti, se registrati con assolvimento dell'imposta di registro proporzionale, le parti potrebbero richiedere - evitando una irragionevole penalizzazione - il rimborso dell'imposta di registro versata ai sensi dell'art. 77, comma 1, dpr n. 131 del 26/04/1986. Su quest'ultima interpretazione è auspicabile una conferma ministeriale.

3.1. Contratti in pool

Tenuto conto che nel caso di operazioni di leasing immobiliari in "pool" la gestione della registrazione dei contratti avviene secondo modalità differenti a seconda di quando gli stessi sono stati stipulati (antecedentemente ovvero successivamente all'emanazione della risoluzione Agenzia delle Entrate nella Risoluzione n. 443 del 17 novembre 2008¹⁴), riteniamo ragionevole che.

- se la registrazione è stata eseguita pro quota (in via autonoma dalle partecipanti al pool), ciascuna società di leasing è tenuta al pagamento pro quota dell'imposta sostitutiva;
- se la registrazione del contratto è stata eseguita dalla capofila, la medesima è il soggetto tenuto al pagamento dell'imposta.

3.2. Contratti Leasing in costruendo (non in decorrenza)

Ai fini della liquidazione dell'imposta occorre tener conto:

- del costo di realizzazione del fabbricato (indicata in contratto e presa a base per il calcolo del tasso leasing ai fini della normativa Banca d'Italia sulla trasparenza della condizioni contrattuali);

¹³ Per i contratti indicizzati la quota da prendere in riferimento per determinare la base imponibile è data dalla sommatoria delle quote capitali insite nei canoni dell'annualità di riferimento. I valori relativi alla quota interessi, agli eventuali adeguamenti d'indicizzazione o ad altre variazioni finanziarie, devono essere conguagliati entro i 20 giorni dalla scadenza dell'annualità del contratto con il codice tributo appositamente previsto dalla Risoluzione 119 del 31.10.2006 (116T).

¹⁴ Contrariamente ad una precedente interpretazione ministeriale fornita in occasione del tavolo tecnico di lavoro interassociativo costituito per risolvere talune problematiche del leasing immobiliare connesse al dl n.223/2006, secondo la risoluzione ministeriale citata nel caso di locazioni finanziarie immobiliari in pool:

- ciascuna delle società partecipanti al pool è tenuta alla registrazione del contratto di leasing, ai sensi degli articoli 5 e 10 del Testo unico dell'imposta di registro (dpr n.131/1986);
- le società di leasing partecipanti al pool, nella qualità unitaria di "parte contraente" sono solidalmente obbligate al pagamento dell'imposta di registro;
- l'obbligo di pagamento riguarda la totalità dell'imposta di registro e tale coobbligazione consente a ciascun condebitore l'integrale estinzione del debito e a ciascun condebitore di liberare gli altri con il proprio adempimento.

- della durata prevista nel contratto, a prescindere dal periodo di prelocazione.

3.3. Gestione operativa dei rogiti a titolo di riscatto da effettuare nel I trimestre 2011

Tenuto conto che l'imposta sostitutiva dovrà essere versata entro il 31 marzo 2011, al fine di improntare una operatività coerente con le nuove regole in vigore dal 1° gennaio 2011 è opportuno che le società di leasing prevedano fin dai primi rogiti relativi ai riscatti previsti nel I trimestre 2011 adeguate prassi operative volte al recupero anticipato dalla clientela delle somme che saranno versate a titolo di imposta ipocatastale entro il 31 marzo 2011.

3.6. Il trattamento ai fini IVA del riaddebito dell'imposta sostitutiva e gli schemi di lettera standard da inviare alla clientela

L'assolvimento dell'imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale a cura della società di leasing estingue l'obbligazione nei confronti dell'Erario, lasciando all'autonomia contrattuale delle parti (società di leasing e utilizzatore) individuare le modalità di esecuzione della rivalsa, con ciò intendendo che l'imposta sostitutiva:

- se assolta dalla società di leasing, può concorrere alla determinazione dell'importo finanziato costituendone onere accessorio (inclusione nel debito residuo al 31.12.2010 e quindi nel PAF);
- se assolta dalla società di leasing, a fronte di un precedente mandato conferitole dall'utilizzatore, e dalla società di leasing riaddebitata all'utilizzatore in un'unica soluzione, costituisce un'anticipazione in nome e per conto dell'utilizzatore¹⁵; in tal caso il riaddebito non è assoggettato ad IVA ai sensi dell'art.15, comma 1, n.3 del dpr n.633/72; al contrario, in assenza del predetto mandato, la somma riaddebitata concorre a formare la base imponibile rilevante ai fini IVA ai sensi dell'art. 13, dpr n.633/72.

A questo proposito segnaliamo che l'apposito gruppo di lavoro costituito in seno alla Commissione Fiscale e Contabilità ha condiviso due schemi di lettera standard da inviare alla clientela:

3.6.1. Schema adottabile nell'ipotesi di riaddebito dell'imposta sostitutiva all'utilizzatore in un'unica soluzione

(ad es. nel caso in cui l'importo dell'imposta è inferiore ad una soglia individuata dalla società di leasing sulla base del proprio portafoglio ovvero il contratto interessato è in scadenza nel 2011)

Oggetto: imposta sostitutiva al contratto di locazione finanziaria immobiliare ND (numero del contratto)

“Gentile Cliente,

con la recente Legge 13 dicembre 2010, n. 220 (legge di stabilità 2011) il legislatore ha inteso attuare una radicale semplificazione dell'impostazione fiscale sul leasing immobiliare introdotta al tempo della Visco Bersani nel rispetto del principio di neutralità fiscale fra leasing ed acquisto diretto degli immobili.

In quest'ottica, affinché la semplificazione fosse pienamente efficace, era tecnicamente indispensabile che la nuova disciplina delle imposte d'atto riguardasse anche i contratti di leasing immobiliare già in essere, per i quali si prevede un'anticipazione ad oggi delle imposte che —

¹⁵ Ai fini dell'applicazione dell'art.15, comma 1, n.3 del DPR n.633/72 - il quale stabilisce che “non concorrono a formare la base imponibile” IVA, tra l'altro, “le somme dovute a titolo di rimborso delle anticipazioni fatte in nome e per conto della controparte, purché regolarmente documentate” - devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

3. l'intermediario deve agire in nome e per conto del mandante;
4. le anticipazioni effettuate di cui si chiede il rimborso devono essere regolarmente documentate; tale condizione si intende soddisfatta nel caso in cui l'intermediario sia in possesso di apposita documentazione o direttamente intestata al mandante ovvero allo stesso intermediario nella veste di rappresentante.

secondo l'impostazione Visco-Bersani - al termine del contratto di leasing si sarebbero dovute pagare negli anni futuri.

Trattandosi di un'anticipazione "forzosa", per i contratti stipulati alla data del 1° gennaio 2011 il legislatore riconosce un significativo sconto sulle imposte d'atto così anticipate.

Pertanto, con riferimento al Suo contratto in essere, Le comunichiamo che l'imposta sostitutiva ammonta a Euro XXXX,XX con una riduzione del (indicare percentuale) pari a Euro XXXX,XX; tale imposta Le sarà i)riaddebitata in unica soluzione nella prima fattura successiva al 31.3.2011 ii) trattenuta a titolo di deposito cauzionale (n.b. nel caso di rogito da effettuarsi nel I trimestre 2011).

Al fine di ottemperare agli obblighi previsti dal legislatore fiscale, La preghiamo di compilare e restituire con raccomandata RA entro e non oltre il gg.mm.aaaa l'unita copia con la quale ci conferite apposito mandato per il pagamento in Suo nome e per Suo conto dell'imposta sostitutiva in oggetto; in assenza del predetto mandato, la somma riaddebitata sarà assoggettata a IVA ai sensi dell'art. 13, dpr n.633/72.

Nell'assicurare la disponibilità a fornirLe tutti i necessari chiarimenti, Le sarà possibile contattarci (uff. XXXX n° tel. XXXXXX).

Cordiali saluti.

Società di Leasing"

Testo del mandato

"A parziale deroga di quanto previsto all'art. XX delle condizioni generali, al fine di ottemperare alle disposizioni previsto dall'art.1 comma 16 della Legge n. XX del xx.12.2010 (Legge di Stabilità 2011), la parte utilizzatrice conferisce il presente mandato alla parte concedente a pagare in suo nome e per suo conto l'importo di euro XXXX,XX secondo le modalità ed i termini previsti dal Provvedimento direttoriale del 15.1.2011; la parte concedente riaddebiterà il relativo importo (fuori campo IVA ai sensi dell'art.15 del dpr n.633/72) mediante apposita fattura emessa dalla stessa nella prima fattura successiva al 31.3.2011,"

3.6.2. Schema adottabile nell'ipotesi di riaddebito dell'imposta all'utilizzatore spalmata lungo la durata residua del contratto

(ad es. nel caso in cui l'importo dell'imposta è uguale o superiore ad una soglia individuata dalla società di leasing sulla base del proprio portafoglio ovvero il contratto interessato non è in scadenza nel 2011)

Oggetto: imposta sostitutiva al contratto di locazione finanziaria immobiliare ND (numero del contratto)

"Gentile Cliente,

con la recente Legge 13 dicembre 2010, n. 220 (legge di stabilità 2011) il legislatore ha inteso attuare una radicale semplificazione dell'impostazione fiscale sul leasing immobiliare introdotta al tempo della Visco Bersani nel rispetto del principio di neutralità fiscale fra leasing ed acquisto diretto degli immobili.

In quest'ottica, affinché la semplificazione fosse pienamente efficace, era tecnicamente indispensabile che la nuova disciplina delle imposte d'atto riguardasse anche i contratti di leasing immobiliare già in essere, per i quali si prevede un'anticipazione ad oggi delle imposte che — secondo l'impostazione Visco-Bersani - al termine del contratto di leasing si sarebbero dovute pagare negli anni futuri.

Trattandosi di un'anticipazione "forzosa", per i contratti stipulati alla data del 1° gennaio 2011 il legislatore riconosce un significativo sconto sulle imposte d'atto così anticipate.

Pertanto, con riferimento al Suo contratto in essere, Le comunichiamo che l'imposta sostitutiva ammonta a Euro XXXX,XX con una riduzione del (indicare percentuale) pari a Euro XXXX,XX.; tale imposta Le sarà riaddebitata in unica soluzione nella prima fattura successiva al 31.3.2011.

Al fine di facilitare ulteriormente la Sua impresa, Le comunichiamo di essere comunque disponibili a valutare positivamente il finanziamento dell'imposta "una tantum" spalmandone gli effetti lungo la durata residua del Suo contratto; in tal modo, tenendo anche conto del citato "sconto" per l'anticipazione dell'imposta sostitutiva nonché della soppressione dell'obbligo di pagamento dell'imposta di registro proporzionale, avrà modo di attenuare radicalmente l'impatto finanziario per la Sua impresa andando a diluire lungo la durata residua contrattuale l'onere impositivo così anticipato.

Nell'assicurare la disponibilità a fornirLe tutti i necessari chiarimenti, Le sarà possibile contattarci (uff. XXXX n° tel. XXXXXX).

Cordiali saluti.

Società di Leasing"



4. CONFRONTO DELLA DISCIPLINA (ANTE E POST MANOVRA) DELLE IMPOSTE D'ATTO NEL LEASING IMMOBILIARE

(n.b.:in grassetto le modifiche)

| FABBRICATO VENDITORE | | | REGOLE DALL' 1.1.2011 | | | | | | | | REGOLE FINO AL 31.12.2010 | | | | | | | |
|----------------------|------------------|---|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|--|--------------|--------------|--------------|-----------------------------|-----------|---------|----------|--|----------|-----------|---------|
| | | | Acquisto società di leasing | | | Canoni | CESSIONE PER RISCATTO (SdL opta per l'IVA) | | | | Acquisto società di leasing | | | Canoni | CESSIONE PER RISCATTO (SdL opta per l'IVA) | | | |
| | | | Registro | Ipotecar. | Catast. | Registro | Fattura SdL | Registro | Ipotecar. | Catast. | Registro | Ipotecar. | Catast. | Registro | Fattura SdL | Registro | Ipotecar. | Catast. |
| STRUMENTALE | finito | Costruttore / Ristrutturatore (< 4 anni) | € 168 | 3,0% | 1,0% | 0,0% | IVA | € 168 | € 168 | € 168 | € 168 | 1,5% | 0,5% | 1,0% | IVA | € 168 | 1,5% | 0,5% |
| | finito | Impresa SI opzione IVA | € 168 | 3,0% | 1,0% | 0,0% | IVA | € 168 | € 168 | € 168 | € 168 | 1,5% | 0,5% | 1,0% | IVA | € 168 | 1,5% | 0,5% |
| | finito | Impresa NO opzione IVA | € 168 | 3,0% | 1,0% | 0,0% | IVA | € 168 | € 168 | € 168 | € 168 | 1,5% | 0,5% | 1,0% | IVA | € 168 | 1,5% | 0,5% |
| | finito | Privato | 7,0% | 2,0% | 1,0% | 0,0% | IVA | € 168 | € 168 | € 168 | 7,0% | 2,0% | 1,0% | 1,0% | IVA | € 168 | 1,5% | 0,5% |
| | Area edificabile | Privato | 8,0% | 2,0% | 1,0% | 0,0% | IVA | € 168 | € 168 | € 168 | 8,0% | 2,0% | 1,0% | 1,0% | IVA | € 168 | 1,5% | 0,5% |
| | | Soggetto IVA | € 168 | € 168 | € 168 | 0,0% | IVA | € 168 | € 168 | € 168 | € 168 | € 168 | € 168 | 1,0% | IVA | € 168 | 1,5% | 0,5% |
| ABITATIVO | finito | Costruttore / Ristrutturatore (< 5 anni*) | € 168 | € 168 | € 168 | 0,0% | esente | € 168 | € 168 | € 168 | € 168 | € 168 | € 168 | 2,0% | esente | 7,0% | 2,0% | 1,0% |
| | finito | Altri soggetti IVA | 7,0% | 2,0% | 1,0% | 0,0% | esente | € 168 | € 168 | € 168 | 7,0% | 2,0% | 1,0% | 2,0% | esente | 7,0% | 2,0% | 1,0% |
| | finito | Privati | 7,0% | 2,0% | 1,0% | 0,0% | esente | € 168 | € 168 | € 168 | 7,0% | 2,0% | 1,0% | 2,0% | esente | 7,0% | 2,0% | 1,0% |
| | Area edificabile | Privato | 8,0% | 2,0% | 1,0% | 0,0% | <i>dopo 5 anni dalla data di ultimazione</i> | | | | 8,0% | 2,0% | 1,0% | 2,0% | <i>dopo 4 anni dalla data di ultimazione</i> | | | |
| | | | | | | | esente | € 168 | € 168 | € 168 | | | | | Esente | 7,0% | 2,0% | 1,0% |
| | | | | | | | <i>prima di 5 anni dalla data di ultimazione</i> | | | | | | | | <i>prima di 4 anni dalla data di ultimazione</i> | | | |
| | | | | | | | IVA | € 168 | € 168 | € 168 | | | | | IVA | € 168 | € 168 | € 168 |
| | Area edificabile | Impresa | € 168 | € 168 | € 168 | 0,0% | <i>dopo 5 anni dalla data di ultimazione</i> | | | | € 168 | € 168 | € 168 | 2,0% | <i>dopo 4 anni dalla data di ultimazione</i> | | | |
| | | | | | | | esente | € 168 | € 168 | € 168 | | | | | Esente | 7,0% | 2,0% | 1,0% |
| | | | | | | | <i>prima di 5 anni dalla data di ultimazione</i> | | | | | | | | <i>prima di 4 anni dalla data di ultimazione</i> | | | |
| IVA | | | | | | | € 168 | € 168 | € 168 | IVA | | | | | € 168 | € 168 | € 168 | |

*< 4 anni secondo le regole ante 1.1.2011