RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMPOSTE E TASSE

di ALFREDO BUONOMO

Compravendita dell'immobile strumentale tramite contratto di leasing

In questa sede si intende inquadrare il trattamento fiscale ai fini delle imposte indirette di un istituto ormai diffusissimo nella pratica commerciale.

Il contratto di leasing immobiliare è uno strumento alternativo all'indebitamento bancario da valutare sempre con attenzione, soprattutto nel caso in cui il soggetto interessato all'acquisto dell'immobile sia un'impresa. L'utilizzo della locazione finanziaria presenta infatti alcuni vantaggi: sul **piano finanziario** , laddove si riesca ad accedere all'investimento con un **minore esborso iniziale** a titolo di maxi-canone, rispetto all'apporto di capitale proprio richiesto dalla banca per la stipula di un mutuo ipotecario; sul **piano tributario** , consentendo la deduzione del costo dell'investimento immobiliare **in un minor periodo di tempo** rispetto all'ammortamento (art. 102, c. 7, Tuir).
Sotto il profilo Iva, i canoni di leasing sono qualificabili come **prestazioni di servizi** . Tali prestazioni si considerano effettuate al momento del pagamento del corrispettivo; se anteriormente al pagamento viene emessa fattura o pagato in parte il corrispettivo, l'operazione si intenderà effettuata, limitatamente all'importo fatturato o pagato, alla data della fattura o a quella del pagamento. La base imponibile sulla quale applicare l'aliquota Iva per determinare l'imposta è costituita dall' **ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti alla società concedente** , secondo le condizioni contrattuali, concorrendo anche eventuali prestazioni accessorie effettuate dalla società concedente a favore dell'utilizzatore e ferma restando l'esclusione dell'Imu rimborsata al concedente dal locatario.
Sotto il profilo dell'imponibilità/esenzione Iva dei canoni di leasing immobiliare, va evidenziato che **non è previsto un regime specifico** per il leasing immobiliare. Pertanto, i relativi canoni sono assoggettati a Iva secondo le stesse regole previste per le locazioni di immobili, laddove **il regime naturale è l'esenzione** , salvo opzione del locatore.
Diversamente, gli importi versati dall'utilizzatore a titolo di riscatto finale del bene sono soggetti alle regole Iva per le cessioni di immobili. Dunque, relativamente ai fabbricati strumentali (immobili classificati nelle categorie catastali A/10, B, C, D ed E) concessi in leasing, i canoni potranno essere assoggettati a Iva **su opzione** del concedente anche nel caso in cui quest'ultimo non abbia costruito l'immobile o eseguito su quest'ultimo gli interventi edilizi " *pesanti* " di cui all'art. 3, c. 1, lett. c), d) ed f) D.P.R. 380/2001.
Ai fini delle **imposte di registro, ipotecaria e catastale** , per i contratti di locazione finanziaria in corso al 1.01.2011 non risulta più dovuta l'imposta di registro in misura proporzionale. Se il contratto di locazione finanziaria è formato **per scrittura privata non autenticata** è soggetto a registrazione in caso d'uso se tutte le disposizioni contemplate sono relative a operazioni soggette a Iva. Al verificarsi del caso d'uso, l'imposta deve essere, quindi, corrisposta in misura fissa. Nel caso di contratto formato **per atto pubblico o per scrittura privata autenticata** , e in caso di registrazione volontaria del contratto di locazione finanziaria, l'imposta si applica in misura fissa. Inoltre, per il riscatto del bene da parte dell'utilizzatore l'imposta di registro è dovuta in misura fissa, pari a 200 euro.
La richiamata legge di Stabilità del 2011 ha, inoltre, introdotto rilevanti modifiche anche con riferimento alle imposte ipotecaria e catastale. Per effetto di tali modifiche, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute rispettivamente nella misura del **3%** e dell' **1%** se la cessione rientra nel **campo di applicazione Iva** , oppure del **2%** e dell' **1%** se la cessione non vi rientra.

Riproduzione vietata - lunedì 13 luglio 2020