

IMPOSTE E TASSEdi **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%** edell' **1%** se la cessione rientra nel **campo di applicazione Iva**, oppure del **2%** edell' **1%** se la cessione non vi rientra.