

Novità in materia di fiscalità indiretta delle locazioni finanziarie immobiliari

Aprile 2011

Il nuovo regime

L'articolo 1, commi 15 e 16, della legge 13 dicembre 2010 n. 220 ha modificato la tassazione indiretta (imposta di registro, ipotecarie e catastali) in materia di locazione finanziaria immobiliare.

La nuova disciplina si applica a far data dal primo gennaio 2011.

L'intervento legislativo è finalizzato a garantire una sostanziale equivalenza fra l'acquisto diretto del bene immobile e quello realizzato attraverso la conclusione di un contratto di *leasing*.

Le modifiche introdotte dalla legge n. 220/2010 sono state commentate dalla Agenzia delle Entrate con la circolare 11 marzo 2011, n. 12 (1).

Atti di compravendita conclusi dal primo gennaio 2011

Il regime IVA – Registro applicabile agli atti di acquisto posti in essere dalle società di *leasing* segue le regole ordinarie applicabili agli atti di compravendita.

Le imposte ipotecarie e catastali non "beneficiano" più della riduzione alla metà ⁽²⁾

¹ Cfr. anche Provvedimento Agenzia delle Entrate 14 gennaio 2011; Circolare Assilea Serie Fiscale n. 39/2010; Circolare Assonime n. 3 del 15 febbraio 2010.

² Sul punto è stato modificato l'articolo 35, comma 10-ter, d.l. 4 luglio 2006, n. 223 che ora prevede la

e sono applicate secondo le aliquote ordinarie, come segue:

- a) se immobili strumentali: (i) 3% per imposta ipotecaria e 1% per imposta catastale se la cessione rientra nel campo IVA (in regime ordinario, di esenzione o *reverse charge*); (ii) 2% per imposta ipotecaria e 1% per imposta catastale se la cessione è fuori campo IVA;
- b) se immobili abitativi e la cessione non rientra nel campo di applicazione dell'IVA o viene effettuata in regime di esenzione IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1 n. 8 *bis*), d.p.r. 633/1972: 2% per imposta ipotecaria e 1% per imposta catastale.

Ulteriore novità è che l'utilizzatore è solidalmente responsabile, con le parti contraenti e il notaio, nei confronti dell'erario per le imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute sull'acquisto dell'immobile.

Contratti di locazione finanziaria conclusi dal primo gennaio 2011

riduzione alla metà delle imposte ipotecarie e catastali esclusivamente in relazione alle operazioni in cui siano parte fondi immobiliari chiusi. In precedenza, le imposte ipotecarie e catastali – per gli immobili strumentali – erano assolte in misura pari alla metà delle aliquote ordinarie all'atto dell'acquisto dell'immobile da parte della società di *leasing* e per il residuo 50% all'atto del riscatto; gli immobili abitativi subivano una doppia tassazione "piena" ai fini delle ipotecarie e catastali in occasione dell'acquisto e del riscatto.

I contratti di leasing immobiliare formati per scrittura privata non autenticata sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso.

Se formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata i contratti di leasing immobiliare sono soggetti a registrazione in termine fisso³.

Non è, comunque, del tutto chiaro se in caso di registrazione di contratti di locazione finanziaria esenti IVA sia dovuta l'imposta di registro in misura proporzionale.

Sia Assonime sia Assilea, commentando la riforma, hanno sostenuto l'applicazione della sola imposta fissa di registro.

Riscatto dell'immobile da parte dell'utilizzatore dopo il primo gennaio 2011

Le cessioni effettuate dalle società di leasing in caso di riscatto dell'immobile da parte dell'utilizzatore ovvero di immobili rivenienti da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempimento dell'utilizzatore sono soggetti a imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.

Imposta sostitutiva sui contratti di locazione finanziaria in corso al primo gennaio 2011

L'articolo 1, comma 16, della legge n. 220 del 2010 ha istituito un'imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale altrimenti dovute al momento del riscatto da parte dell'utilizzatore per le locazioni finanziarie di immobili (sia abitativi sia strumentali) in corso di esecuzione alla data del primo gennaio 2011.

³ Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella circ. n. 12 cit. Di diverso avviso è Assonime, che sostiene l'esclusione dall'obbligo della registrazione in termine fisso indipendentemente dalla forma adottata e salvo il caso d'uso.

L'imposta sostitutiva doveva essere corrisposta entro il 31 marzo 2011 in relazione: (i) ai contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto beni immobili, anche da costruire o in costruzione, in corso di esecuzione alla data del primo gennaio 2011; (ii) ai contratti di locazione finanziaria per i quali, entro il 31 dicembre 2010, fosse stato esercitato il diritto di riscatto da parte dell'utilizzatore, ma non ancora stipulato il relativo contratto di compravendita.

L'imposta sostitutiva non era, invece, dovuta per i contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili rispetto ai quali, entro il 31 dicembre 2010, la società di leasing non aveva ancora acquisito la proprietà (cfr. Provvedimento della Agenzia delle Entrate del 14 gennaio 2011).

A p. 14 della circ. 12/2011 cit. l'obbligo di versamento dell'imposta sostitutiva è previsto anche con riferimento "*ai contratti di leasing di impianti fotovoltaici censiti/da censire al catasto fabbricati come opifici industriali (cat. D1)*".

Le modalità di calcolo dell'imposta sostitutiva sono illustrate nella circ. 12/2011 cit.

* * *

Il presente documento è una nota di studio. Quanto nello stesso riportato non potrà pertanto essere utilizzato o interpretato quale parere legale né utilizzato a base di operazioni straordinarie né preso a riferimento da un qualsiasi soggetto o dai suoi consulenti legali per qualsiasi scopo che non sia un'analisi generale delle questioni in esso affrontate.

La riproduzione del presente documento è consentita purché ne venga citato il titolo e la data accanto alla indicazione: Orrick, Herrington & Sutcliffe, Newsletter – Italy Edition.

Alessandro Mainardi
amainardi@orrick.com

Giovanni Leoni
gleoni@orrick.com

Luca Di Nunzio
ldinunzio@orrick.com

Orrick, Herrington & Sutcliffe
www.orrick.com