

**La tassazione degli atti nel  
leasing immobiliare - imposte indirette**

aggiornato a maggio 2009

| FABBRICATO                                 |                                  | ACQUISTO                                  |                    |                |                  |          |           |         |                 | CONTRATTO LEASING (SdL opta per IVA) |                     |                                       | CESSIONE PER RISCATTO (SdL opta per l'IVA) |                                       |                 |                   |  |  |  |
|--|----------------------------------|---|--------------------|----------------|------------------|----------|-----------|---------|-----------------|--------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|-----------------|-------------------|--|--|--|
|  |                                  | Venditore                                 | Regime Iva vendita | Reverse Charge | Detraibilità IVA | Registro | Ipotecar. | Catast. | Base imponibile | Registrazione Contratto <sup>2</sup> | Registro sui canoni | Fattura Canoni                        | Fattura SdL                                | Reverse Charge                        | Registro        | Ipotecar.         | Catast.                                  | Base imponibile                          |  |
| STRUMENTALE                                | finito                           | Costruttore / Ristrutturatore (< 4 anni)  | IVA                | NO             | SI               | 168      | 1,5%      | 0,5%    | prezzo          | SI                                   | 1,0%                | IVA                                   | IVA  | SI <sup>5</sup>                       | 168             | 1,5% <sup>3</sup> | 0,5% <sup>3</sup>                        | Σ quote capitale + riscatto <sup>1</sup> |  |
|  | finito                           | Soggetto IVA con opzione per IVA          | IVA                | SI             | SI               | 168      | 1,5%      | 0,5%    | prezzo          | SI                                   | 1,0%                | IVA                                   | IVA  | SI <sup>5</sup>                       | 168             | 1,5% <sup>3</sup> | 0,5% <sup>3</sup>                        | Σ quote capitale + riscatto <sup>1</sup> |  |
|  | finito                           | Soggetto IVA senza opzione per IVA        | esente IVA         | NO             | ==               | 168      | 1,5%      | 0,5%    | prezzo          | SI                                   | 1,0%                | IVA                                   | IVA  | SI <sup>5</sup>                       | 168             | 1,5% <sup>3</sup> | 0,5% <sup>3</sup>                        | Σ quote capitale + riscatto <sup>1</sup> |  |
|  | finito                           | Privato                                   | fuori campo IVA    | NO             | ==               | 7,0%     | 2,0%      | 1,0%    | prezzo          | SI                                   | 1,0%                | IVA                                   | IVA  | SI <sup>5</sup>                       | 168             | 1,5% <sup>3</sup> | 0,5% <sup>3</sup>                        | Σ quote capitale + riscatto <sup>1</sup> |  |
|  | Area edificabile <sup>4</sup>    | Privato                                   | fuori campo IVA    | NO             | ==               | 8,0%     | 2,0%      | 1,0%    | prezzo          | SI                                   | 1,0%                | IVA                                   | ora fabbricato                             | IVA                                   | SI <sup>6</sup> | 168               | 1,5% <sup>3</sup>                        | 0,5% <sup>3</sup>                        | Σ quote capitale + riscatto <sup>1</sup> |
|  |                                  | Ogni soggetto IVA                         | IVA                | NO             | SI               | 168      | 168       | 168     | ==              | SI                                   | 1,0%                | IVA                                   |  | IVA                                   | SI <sup>6</sup> | 168               | 1,5% <sup>3</sup>                        | 0,5% <sup>3</sup>                        | Σ quote capitale + riscatto <sup>1</sup> |
| ABITATIVO (non pertinenziale) <sup>7</sup> | finito                           | Costruttore / Ristrutturatore (< 4 anni)  | IVA                | NO             | NO               | 168      | 168       | 168     | ==              | SI                                   | 2,0%                | esente IVA                            | esente IVA                                 | NO                                    | 7,0%            | 2,0%              | 1,0%                                     | Σ quote capitale + riscatto <sup>1</sup> |  |
|  | finito                           | Altri soggetti IVA                        | esente IVA         | NO             | ==               | 7,0%     | 2,0%      | 1,0%    | prezzo          | SI                                   | 2,0%                | esente IVA                            | esente IVA                                 | NO                                    | 7,0%            | 2,0%              | 1,0%                                     | Σ quote capitale + riscatto <sup>1</sup> |  |
|  | finito                           | Privati                                   | fuori campo IVA    | NO             | ==               | 7,0%     | 2,0%      | 1,0%    | prezzo          | SI                                   | 2,0%                | esente IVA                            | esente IVA                                 | NO                                    | 7,0%            | 2,0%              | 1,0%                                     | Σ quote capitale + riscatto <sup>1</sup> |  |
|  | Area edificabile <sup>8 10</sup> | Privato                                   | fuori campo IVA    | NO             | ==               | 8,0%     | 2,0%      | 1,0%    | prezzo          | SI                                   | 2,0%                | esente IVA                            | ora fabbricato                             | DOPO 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE |                 |                   |  |  | Σ quote capitale + riscatto <sup>1</sup> |
|  |                                  |   |                    |                |                  |          |           |         |                 |                                      |                     |                                       |  | esente IVA                            | NO              | 7,0%              | 2,0%                                     | 1,0%                                     |  |
|  |                                  | PRIMA DI 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE |                    |                |                  |          | ==        |         |                 |                                      |                     |                                       |  |                                       |                 |                   |  |  |  |
|  |                                  | IVA <sup>9</sup>                          | NO                 | € 168          | € 168            | € 168    |           |         |                 |                                      |                     |                                       |  |                                       |                 |                   |  |  |  |
| Ogni soggetto IVA                          | IVA                              | NO  | NO                 | NO             | 168              | 168      | 168       | ==      | SI              | 2,0%                                 | esente IVA          | DOPO 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE |  |                                       |                 |                   | Σ quote capitale + riscatto <sup>1</sup> |  |  |
|  |                                  |   |                    |                |                  |          |           |         |                 |                                      |                     | esente IVA                            |  | NO                                    | 7,0%            | 2,0%              |  | 1,0%                                     |  |
| PRIMA DI 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE  |                                  |   |                    |                | ==               |          |           |         |                 |                                      |                     |                                       |  |                                       |                 |                   |  |  |  |
| IVA <sup>11</sup>                          | NO                               | 168                                       | 168                | 168            |                  |          |           |         |                 |                                      |                     |                                       |  |                                       |                 |                   |  |  |  |

1 La base imponibile è determinata ai sensi dei chiarimenti di cui alla Circolare AdE n.12/07

2 Registrazione obbligatoria

3 Al netto dei versamenti per imposta di registro (1%) sui canoni di leasing

4 L'IVA sulle fatture ricevute sui SAL è detraibile

5 Il reverse charge non si applica se utilizzatore è un soggetto non IVA (cfr. prospetto Riscatto Reverse Charge)

6 Il reverse charge non si applica nel caso di riscatto anticipato dell'utilizzatore entro i 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione (cfr. prospetto Riscatto Reverse Charge)

7 Regime di esenzione IVA: la SdL può optare per la separazione delle attività ovvero applicare PRO rata

8 L'IVA sulle fatture ricevute sui SAL è indetraibile

9 Recupero dell'IVA non detratta sulla costruzione dell'immobile per gli anni mancanti al compimento dei 10 anni dall'ultimazione

10 Per i contratti in essere al 4.07.2006 la SdL opera la rettifica dell'IVA per i fabbricati costruiti o ristrutturati dalla SdL e ultimati dopo il 4.7.2006

11 Recupero dell'IVA non detratta sull'acquisto del terreno e sulla costruzione dell'immobile per gli anni mancanti al compimento dei 10 anni dall'ultimazione



CONSIGLIO NOTARILE DI MILANO

## Riscatto di fabbricato strumentale da parte dell'utilizzatore REVERSE CHARGE

### Riscatto di fabbricato strumentale da parte dell'utilizzatore REVERSE CHARGE

#### a) Cessione di fabbricato strumentale per riscatto finale o anticipato dell'utilizzatore

| FATTURA SOCIETÀ LEASING | TIPO UTILIZZATORE                       | REVERSE CHARGE |
|-------------------------|---|----------------|
| IVA                     | Soggetto non IVA                        | NON SI APPLICA |
|                         | Soggetto IVA con Pro rata $\leq 25\%$ * | SI APPLICA     |
|                         | Soggetto IVA con Pro rata $> 25\%$ *    |                |

#### b) Cessione di fabbricato strumentale costruito/ristrutturato a SAL dalla società di leasing per riscatto anticipato dell'utilizzatore entro i 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione

| FATTURA SOCIETÀ LEASING | TIPO UTILIZZATORE                       | REVERSE CHARGE |
|-------------------------|---|----------------|
| IVA                     | Soggetto non IVA                        | NON SI APPLICA |
|                         | Soggetto IVA con Pro rata $\leq 25\%$ * |                |
|                         | Soggetto IVA con Pro rata $> 25\%$ *    |                |

\* La società di leasing opta per l'IVA in atto.



**ASSILEA**  
Associazione Italiana Leasing



CONSIGLIO NOTARILE DI MILANO