

## NELLA CIRCOLARE 12/E I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SULLE RECENTI MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL *LEASING* IMMOBILIARE

### 1. Modifiche alla disciplina dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale

Con la circolare 12/E dell'11 marzo 2011 l'Agenzia delle entrate fornisce alcuni chiarimenti in ordine alla corretta applicazione delle modifiche, introdotte dalla legge di stabilità 2011 (art. 1, comma 15, l. n. 220/2010), alla disciplina applicabile, ai fini delle imposte indirette, ai contratti di locazione finanziaria immobiliare ed ai connessi atti di acquisto e cessione degli immobili oggetto del *leasing* (sul tema si rinvia anche a Lomonaco, *Le novità in tema di leasing immobiliare nella Legge di stabilità 2011*, segnalazione novità normativa in Cnn notizie del 18 gennaio 2011).

In particolare, con riferimento alle disposizioni che prevedono l'obbligo solidale dell'utilizzatore dell'immobile concesso in *leasing* al pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute per l'acquisto dell'immobile medesimo da parte della società di *leasing*, l'Agenzia ritiene che «sarà cura del pubblico ufficiale individuare nell'atto di compravendita dell'immobile concesso in locazione il soggetto utilizzatore dell'immobile».

Al riguardo va osservato come dalle disposizioni esaminate non derivi un obbligo (o un'eventuale sanzione in caso di inadempimento), in capo al notaio rogante, di individuare ed indicare nell'atto l'utilizzatore. Tuttavia, anche in considerazione della prassi negoziale secondo la quale l'acquisto e il contratto di *leasing* vengono stipulati "contestualmente", l'individuazione in atto dell'utilizzatore, pur non configurandosi come un obbligo, sarebbe comunque opportuna al fine, evidentemente, di consentire agli uffici finanziari di venire a conoscenza dell'identità di questo ulteriore soggetto obbligato.

Per quanto riguarda le nuove regole relative all'obbligo di registrazione in caso d'uso dei contratti di locazione finanziaria immobiliare, l'Agenzia delle entrate chiarisce alcuni dubbi interpretativi.

Nella segnalazione novità del 18 gennaio 2011 (Lomonaco, *Le novità in tema di leasing immobiliare nella Legge di stabilità 2011*, cit.), infatti, evidenziando le possibili interpretazioni non univoche della modifica alla nota all'art. 1 parte II della tariffa, allegata al d.p.r. n. 131/1986, era

stato sottolineato come «si potrebbe, ..., ritenere che con l'introduzione nella nota in esame dell'inciso relativo ai contratti di locazione finanziaria immobiliare il legislatore abbia inteso derogare all'esclusione dalla 'qualificazione' dei contratti soggetti ad IVA prevista dall'art. 5 comma 2 d.p.r. n. 131/1986 cit., esclusione concernente – tra gli altri – i contratti di locazione, esenti o imponibili, di cui all'art. 10 n. 8 d.p.r. n. 633/1972. In altri termini, le scritture private non autenticate aventi ad oggetto le locazioni finanziarie immobiliari, per le quali la nota in esame - come modificata - prevede la registrazione solo in caso d'uso, sarebbero da considerare atti riguardanti prestazioni di servizi soggette all'IVA ai sensi dell'art. 5 comma 2 cit. e, quindi, rientrando nella previsione di cui alla lett. b) dell'art. 1 della tariffa, parte seconda, cit., nell'ipotesi di registrazione in caso d'uso (e di registrazione volontaria) l'imposta di registro sarebbe dovuta nella misura fissa». Inoltre si era osservato, con riferimento ai contratti di locazione finanziaria immobiliare stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata (da registrare in termine fisso) come «considerato, ..., che l'imposta fissa per le scritture private non autenticate riguardanti operazioni soggette ad IVA è prevista in applicazione del principio di alternatività disciplinato dall'art. 40 d.p.r. n. 131/1986, si dovrebbe ritenere, per coerenza, che la deroga all'esclusione valga anche rispetto a questa disposizione, con l'effetto che pure nell'ipotesi di stipula nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata l'imposta di registro sarebbe dovuta in misura fissa, in base al principio di alternatività con l'IVA».

Con riguardo a questi profili, l'Agenzia delle entrate, nella circolare in esame, conclude in senso analogo a quello indicato nella sopra citata segnalazione di questo Settore Studi, ritenendo che *«per effetto delle modifiche introdotte con la legge di stabilità, i contratti di locazione finanziaria sono nuovamente ricondotti nell'ambito della disciplina prevista per i contratti di natura finanziaria e, pertanto, se il contratto è formato per scrittura privata non autenticata deve essere assoggettato a registrazione solo in caso d'uso. Diversamente, i contratti formati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata devono essere assoggettati a tassazione in termine fisso secondo le regole ordinarie. Per quanto concerne la misura dell'imposta applicabile, si precisa che, per effetto delle modifiche introdotte, in relazione ai contratti di locazione finanziaria torna ad operare il regime di alternatività IVA-Registro di cui agli articoli 5, comma 2 e 40, primo periodo, del TUR. Pertanto, se il contratto di locazione finanziaria è formato per scrittura privata non autenticata, trova applicazione il disposto di cui all'articolo 5, comma 2, secondo cui "Le scritture private non autenticate sono soggette registrazione in caso d'uso se tutte le disposizioni in esse*

contemplate sono relative ad operazioni soggette all'imposta sul valore aggiunto". *Al verificarsi del caso d'uso, l'imposta deve essere, quindi, corrisposta in misura fissa ai sensi del disposto di cui all'articolo 1, lettera b) della Tariffa, parte seconda. Nel caso di contratto formato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, ovvero in caso di registrazione volontaria del contratto di locazione finanziaria, torna invece applicabile il primo periodo del comma 1 dell'art. 40 del TUR che dispone: "Per gli atti relativi a cessione di beni e prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta si applica in misura fissa"».*

## **2. Imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale**

L'Agenzia esamina, inoltre, la disciplina relativa all'imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale (art. 1, comma 16, l. n. 220/2010 cit.), con specifico riguardo anche ai soggetti (la società di *leasing* e l'utilizzatore) solidalmente obbligati al pagamento ed al trattamento da riservare, ai fini IVA, all'eventuale riaddebito disposto dalla società di *leasing* - che abbia provveduto al pagamento stesso - nei confronti dell'utilizzatore, fermo restando che resta *«riservata all'autonomia delle parti la individuazione delle modalità di eventuale esercizio del diritto di regresso per il pagamento del tributo»*. Al riguardo l'Agenzia prospetta due diverse ipotesi:

- nel caso in cui l'imposta sostitutiva venga assolta dalla società di *leasing*, sulla base di uno specifico mandato conferito dall'utilizzatore, l'importo riaddebitato non deve essere assoggettato ad IVA costituendo l'anticipazione di una spesa effettuata in nome e per conto del cliente (*ex art. 15 comma 1 n. 3 d.p.r. n. 633/1972*);
- qualora il pagamento dell'imposta non venga effettuato in base ad un mandato, la somma riaddebitata deve essere assoggettata ad IVA, in quanto si realizza un'ipotesi di mera traslazione economica di un onere sopportato dalla società di *leasing*.

La circolare non si occupa anche della deducibilità, ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta sostitutiva.

Sul tema, si osserva che ai sensi dell'art. 99 del Tuir (per le imprese) e per effetto dell'art. 54 (per i lavoratori autonomi) non sussistono, in linea di principio, disposizioni che prevedono espressamente l'indeducibilità del tributo in rassegna.

Ai sensi del citato art. 99 l'indeducibilità, nell'ambito del reddito d'impresa, riguarda esclusivamente le imposte sui redditi. Nel caso di specie è pacifico che l'imposta sostitutiva abbia

natura completamente diversa (essendo sostitutiva delle ipotecarie e catastali), pertanto sembra corretto ritenere la stessa deducibile.

Il costo dovrebbe essere deducibile in un'unica soluzione nel periodo d'imposta in cui avviene il pagamento (art. 99, comma 1 del Tuir) dal contribuente che sostiene effettivamente tale onere. Pertanto se la società che effettua la locazione immobiliare sostiene l'onere in nome e per conto del cliente, l'eventuale deducibilità spetterà unicamente all'utilizzatore avendo questi sostenuto il costo nell'esercizio dell'attività d'impresa.

Non appare corretto considerare il costo dell'imposta sostitutiva ad incremento del valore dell'immobile in quanto il tributo è completamente scollegato dal trasferimento del cespite, ed in sostanza non rappresenta un onere accessorio sostenuto all'atto del trasferimento.

Con riferimento al medesimo onere sostenuto dai lavoratori autonomi, per le ragioni precedentemente illustrate, il tributo dovrebbe essere scollegato dall'immobile e quindi non sarebbe capitalizzabile. Per tale motivo non si applicherebbero le limitazioni, in termini di deducibilità, riguardanti gli immobili acquistati al di fuori dal periodo 2007/2009. In sostanza il tributo dovrebbe risultare deducibile in un'unica soluzione in base al principio di cassa.

Le osservazioni sopra riportate riguardano il caso in cui l'onere (l'imposta sostitutiva) sia stato sostenuto dalla società di *leasing* ed addebitato nei confronti dell'utilizzatore in regime di esclusione dall'IVA in virtù di uno specifico mandato. Le soluzioni indicate valgono anche nel caso in cui l'imposta sostitutiva sia stata sostenuta direttamente dall'utilizzatore.

Invece è diverso il caso in cui l'onere fiscale sia sostenuto dalla medesima società di *leasing*, senza uno specifico mandato e la medesima provveda ad addebitare l'onere (con l'applicazione dell'IVA) nei confronti dell'utilizzatore. Con riferimento a tale fattispecie si ritiene che i criteri di deducibilità di tale onere seguano (siano corrispondenti a) quelli applicabili per i canoni di locazione finanziaria, trattandosi di un onere accessorio al medesimo contratto. Ad esempio, se un lavoratore autonomo ha stipulato il predetto contratto di *leasing* immobiliare nel periodo 1° gennaio 2007 – 31 dicembre 2009 potrà considerare in deduzione il predetto onere. Al contrario la soluzione sarà negativa ove il contratto sia stato stipulato post 31 dicembre 2009, cioè al di fuori del periodo che consente la deducibilità dei canoni di locazione relativi agli immobili strumentali per gli esercenti arti e professioni.

Quanto alle modalità di determinazione dell'imposta sostitutiva e, in particolare, allo scomputo delle imposte proporzionali di registro corrisposte in relazione al contratto di *leasing* appare utile sottolineare come, condivisibilmente, nella circolare in esame si ritenga che «per

*ragioni di coerenza sistematica dell'impianto normativo introdotto con l'articolo 1, commi 15 e 16, della legge di stabilità, tale deduzione possa essere effettuata in sede di determinazione dell'imposta sostitutiva anche con riferimento all'imposta di registro pagata in relazione agli immobili abitativi».*

L'Agenzia precisa, infine, come l'imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale non possa essere compensata con altre imposte o tributi (poiché l'art. 17 lett. c d.lgs. n. 241/1997 stabilisce la possibilità di compensare solo le imposte sostitutive delle imposte sui redditi e sul valore aggiunto) e come l'omesso o insufficiente versamento comporti l'applicazione della sanzione amministrativa pari al trenta per cento dell'importo non versato, ai sensi dell'art. 13 d.lgs. n. 471/1997.

*Annarita Lomonaco - Nicola Forte*

\*\*\*

**Agenzia delle Entrate**

**CIRCOLARE n. 12/E dell'11 marzo 2011**

**OGGETTO** *Modifiche alla disciplina del leasing immobiliare Articolo 1, commi 15 e 16, della legge 13 dicembre 2010, n.220 (legge di stabilità 2011)*