

Quesito Tributario n. 401-2014/T

**SOPPRESSIONE DI AGEVOLAZIONI E APPLICABILITÀ DELL'ART. 35, COMMA 10-TER
1 LEGGE N. 220/2010**

Si chiede di verificare se a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 10, comma 4, del d.lgs. n. 23/2011 che prevede la soppressione di tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, in relazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso di immobili, anche se previste in leggi speciali, possa considerarsi ancora applicabile la disposizione di cui all'art. 35, comma 10 ter. 1 della legge n. 220 del 2010 nel caso di *"immobile riveniente da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempienza dell'utilizzatore"* laddove prevede l'imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

L'articolo 1, comma 15, della legge di stabilità (legge 13 dicembre 2010, n. 220) ha, aggiunto all'articolo 35 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, dopo il comma 10-ter, il comma 10-ter. 1, che stabilisce: *«Alle cessioni, effettuate dalle banche e dagli intermediari finanziari autorizzati di cui all'articolo 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, nel caso di esercizio, da parte dell'utilizzatore, dell'opzione di acquisto dell'immobile concesso in locazione finanziaria, ovvero nel caso di immobile riveniente da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempienza dell'utilizzatore, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa»* (cfr. tabella Assilea – CNN disponibile al seguente indirizzo http://www.notariato.it/sites/default/files/Prospetto_leasing_immobiliare_2014%281%29.pdf).

L'Agenzia delle entrate aveva commentato le novità introdotte nella circ. 12/E 2011 precisando che esse *"sono entrate in vigore il 1° gennaio 2011 e, pertanto, trovano applicazione con riferimento a tutti gli atti di compravendita conclusi a partire dal 1° gennaio 2011 aventi ad oggetto:*

- l'acquisto da parte della società di leasing dell'immobile da concedere in locazione finanziaria;

- l'acquisto da parte dell'utilizzatore dell'immobile in leasing ovvero la cessione da parte della società di leasing dell'immobile riveniente dal contratto di locazione finanziaria (stipulato anche prima del 1° gennaio 2011) risolto per inadempienza dell'utilizzatore" (cfr. CNN Notizie del 11/03/2011 con commento di N. Forte - A. Lomonaco, *Nella circolare 12/E i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate sulle recenti modifiche alla disciplina del leasing immobiliare*. In tema si veda anche A. Lomonaco, *Le novità in tema di leasing immobiliare nella legge di stabilità 2011*, in CNN Notizie del 18/01/2011).

In una precedente risposta a quesito (est. Cannizzaro n. 43-2011/T) si era osservato che *<le modifiche normative introdotte sono volte a garantire una sostanziale equivalenza tributaria tra*

l'acquisto diretto del bene immobile e quello realizzato tramite la conclusione di contratti di leasing finanziario.

Il comma 15 dell'articolo 1 in commento chiarisce, infatti, che le nuove disposizioni sono introdotte al fine «di disciplinare il trattamento tributario del contratto di locazione finanziaria applicato al settore immobiliare e di garantirne la coerenza con le disposizioni relative alle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicate per i trasferimenti operati con strumenti contrattuali diversi dallo stesso».

Anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 220 del 2010, le imposte ipotecaria e catastale da corrispondere per l'acquisto ed il riscatto dei beni immobili strumentali per natura da concedere o concessi in locazione finanziaria dovevano essere versate, con aliquote ridotte alla metà, in ciascuna delle due distinte fasi giuridiche che caratterizzano l'operazione di leasing immobiliare (il primo acquisto effettuato dalla società di leasing che si procurava il bene strumentale presso terzi, ed il secondo acquisto effettuato dall'utilizzatore in sede di riscatto del bene in leasing).

Le modifiche introdotte, quindi, sono anche dirette a concentrare il prelievo fiscale dovuto per i trasferimenti di immobili nella fase relativa all'acquisto del bene da parte della società di leasing (cfr. circ. 12/E 2011 cit.).

L'art. 35, comma 10-ter. 1 citato, comunque, stabilisce che le imposte d'atto (registro, ipotecaria e catastale) debbano essere applicate in misura fissa non solo con riferimento alle cessioni che si perfezionano in un contesto di riscatto del bene in leasing da parte dell'utilizzatore, ma anche con riferimento alle cessioni effettuate da società di leasing, nei confronti di qualsivoglia acquirente, che hanno per oggetto immobili rivenienti da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempienza dell'utilizzatore.

Le imposte fisse si applicano, quindi, anche nei casi in cui l'opzione per il riscatto non sia esercitata, in quanto il contratto di leasing sia stato risolto per inadempimento del locatario, e l'immobile sia stato ceduto a un terzo; questi, pertanto, si avvale dell'applicazione delle suddette imposte in misura fissa per effetto della particolare provenienza dell'immobile acquistato. In tal modo, si è voluto agevolare la dismissione degli immobili da parte delle società di leasing che hanno subito l'inadempimento (in questo senso circolare Assonime n. 3 del 15 febbraio 2011, in il fisco, 2011, 1441 con commento di S. Cerato, G. Ranocchi, Novità nella fiscalità degli immobili abitativi e dei leasing immobiliari).

Tale norma sembrerebbe, dunque, finalizzata ad agevolare lo "smaltimento" da parte delle società di leasing degli immobili che si ritrovano "in casa" a seguito di contratti di leasing non andati a buon fine (cfr. E. Zanetti, L. 13 dicembre 2010, n. 220 (c.d. "legge di stabilità") - La fiscalità indiretta dei leasing immobiliari dopo la "legge di stabilità", in "il fisco" n. 3 del 17 gennaio 2011, pag. 1-340)>.

Alla luce di quanto sopra si può rilevare che se da un lato la disposizione in esame aveva l'intento di non aggravare agli effetti fiscali un determinato assetto negoziale garantendo quindi una sostanziale equivalenza tributaria tra l'acquisto diretto del bene immobile e quello realizzato tramite la conclusione di contratti di leasing finanziario, d'altro lato, proprio per l'ipotesi di cessioni effettuate da società di leasing, nei confronti di qualsivoglia acquirente, che hanno per oggetto immobili rivenienti da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempienza dell'utilizzatore vi

era l'intento di agevolare, anche dal punto di vista fiscale, la dismissione di tali beni per consentire alla società stessa di proseguire nella sua attività "tipica" di leasing immobiliare.

E' opportuno innanzitutto precisare che l'art. 35 comma 10-ter. 1 in questione non necessariamente si pone in relazione con l'art. 10, comma 4 citato poiché trattandosi di cessioni poste in essere da soggetti IVA esse saranno regolate per lo più in regime di alternatività (ex art.40 del d.p.r. n. 131/1986).

Più precisamente nel caso in cui la cessione, conseguente all'ipotesi di inadempimento di cui sopra, riguardi immobili strumentali l'imposta di registro sarà ordinariamente in misura fissa e pertanto ad essa non potrà trovare applicazione la disposizione del citato comma 4 dell'art. 10, riferita dal legislatore esclusivamente agli atti "di cui al comma 1 e 2" ovvero sia quelli per i quali è prevista l'imposta proporzionale di registro. Pertanto, qualora la cessione di cui sopra concerna immobili strumentali, ad essa continuerà a trovare applicazione il menzionato art. 35, comma 10-ter. 1 che prevede l'imposta fissa di registro, ipotecaria e catastale (cfr. Lomonaco, *Leasing in costruendo e successiva vendita dei beni da parte della società utilizzatrice*, risposta a quesito n. 316-2014/T, in *CNN Notizie* del 16 maggio 2014).

Tuttavia, anche in ragione delle considerazioni di carattere generale che emergono dalla circ. n. 2/E del 2014 dell'Agenzia delle Entrate circa l'ambito delle agevolazioni ancora in vigore e la portata della disposizione che regola invece la soppressione, appare dubbio che l'art. 35, comma 10-ter. 1 citato, nella parte in cui prevede l'imposta di registro in misura fissa per la cessione di beni concessi in leasing all'esito di un inadempimento, possa considerarsi ancora in vigore qualora l'atto di cessione entro campo IVA risulti, come nel caso di immobili abitativi (art. 10 n. 8-bis), soggetto ad imposta di registro proporzionale. In effetti, in questi casi la norma, operando nel contesto del trasferimento a titolo oneroso di immobili, potrebbe porsi in antinomia rispetto al dettato del citato comma 4 dell'art. 10.

Al riguardo, non risultando precedenti, né posizioni ufficiali dell'Agenzia dell'Entrate, valutate le indicazioni del Mef circa un'interpretazione rigorosa del citato comma 4, si consiglia prudenza.

Valeria Mastroiacovo