

## Quesito n. 26-2010/T

### Misura delle imposte ipotecaria e catastale applicabile al riscatto di fabbricati strumentali acquistati dalla società di *leasing* prima dell'entrata in vigore del cd. decreto Bersani

Si segnala il comportamento di alcuni uffici periferici che stanno procedendo, da un lato, a richiedere la tassazione delle imposte ipotecarie e catastali in ragione del 4 per cento, e non del 2 per cento, in presenza di atti di riscatto di *leasing* aventi ad oggetto fabbricati strumentali per natura, in cui l'atto di acquisto da parte della società di *leasing* è avvenuto anteriormente alla entrata in vigore della legge "Bersani", che come noto ha introdotto la nuova aliquota per le imposte ipotecarie e catastali in caso di vendita di immobili strumentali, e dall'altro, stanno adombrando recuperi di imposta per atti già ricevuti aventi medesime caratteristiche.

Tale comportamento appare davvero ingiustificato.

Il ragionamento semplicistico che pare stare alla base del comportamento degli Uffici è da ricercarsi nella considerazione che se la norma dell'art. 35 comma 10-ter del d.l. 4 luglio 2006 n. 223, conv. con l. 4 agosto 2006, n. 248, prevede la riduzione alla metà delle imposte ipotecarie e catastali lo fa solo perché tale imposta è versata per metà dalla società di *leasing* in sede di acquisto e per l'altra metà dall'utilizzatore in sede di riscatto e quindi, venendo meno il versamento iniziale verrebbe meno il trattamento di favore.

Militano contro tale impostazione considerazioni di ordine letterario e sistematico.

La prima è che la norma dispone che "limitatamente all'acquisto ed al riscatto ...le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale...sono ridotte della metà".

Ne segue che se nella fase genetica del rapporto le imposte erano dovute per legge in misura fissa la tassazione nella misura (agevolata) per legge prevista si applicherà alla sola fase del riscatto.

Non è al riguardo rilevante che, seguendo l'orientamento imposto dalla amministrazione finanziaria (che si è basata sul disposto del d.lgs. n. 347/1990 laddove rimanda per la base imponibile all'art. 51 comma 2 d.p.r. n. 131/1986) si sia slegata la base imponibile ai fini dell'IVA (il prezzo di riscatto) dal valore imponibile ai fini delle imposte ipotecarie e catastali (il prezzo di riscatto aumentato dei canoni depurati della componente finanziaria per giungere al "valore venale in comune commercio").

Il contratto con cui la società di *leasing* acquista ben potrebbe non essere seguito dal riscatto che è una fase successiva ed eventuale e nessuno adombra che in tale caso dovrebbe essere recuperata l'imposta del due per cento in capo alla società di *leasing*.

Altrettanto se paradossalmente cedente fosse un privato e utilizzatore una società verrebbe ad essere dovuta una complessiva imposta ipotecaria e catastale del sette per cento

(ben superiore al quattro per cento della norma) laddove già pare difficile accettare che la operazione porti a una complessiva imposizione del cinque per cento.

Se poi il legislatore avesse voluto disporre una norma transitoria avrebbe dovuto farlo, come in altri casi ha sentito il bisogno di fare, ma ciò non è accaduto perché lo stesso legislatore ha ovviamente ritenuto che la norma fosse di per sé chiara ed esauriente.

Se il legislatore avesse voluto considerare la operazione "necessariamente connessa" anche in presenza di mancato riscatto avrebbe seguito la proposta originaria di ASSILEA di tassare l'operazione nella sua fase iniziale con la imposizione al quattro per cento ed in tale caso nessuna imposta si sarebbe resa dovuta nella successiva fase del riscatto.

In conclusione, si ritiene che in caso di riscatto di un fabbricato strumentale per natura concesso in *leasing*, a prescindere dal momento iniziale dell'operazione di *leasing* (e cioè anche qualora l'acquisto da parte della società di *leasing* sia stato effettuato prima dell'entrata in vigore della normativa di cui all'art. 35 comma 10 *ter* cit.), le imposte ipotecarie e catastali siano dovute nella misura complessiva ridotta del due per cento, su una base imponibile quale specificata dalla risoluzione 24/E del 29 gennaio 2008 dell'Agenzia delle entrate.

*Ugo Friedmann*