

La tassazione degli atti nel
leasing immobiliare - imposte indirette

aggiornato ad aprile 2014



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



ASSILEA
Associazione Italiana Leasing

FABBRICATO	ACQUISTO								CONTRATTO LEASING		CESSIONE (RISCATTO O VENDITA DI IMMOBILE RIVENIENTE DA LEASING RISOLTO PER INADEMPIMENTO DELL'UTILIZZATORE)																
	Venditore	IVA	Reverse Charge	Detraibilità IVA	Registro	Ipotecar.	Catast.	Base imponibile ¹²	Registrazione Contratto ¹	Fattura Canoni	IVA	Reverse Charge ⁴	Registro ¹³	Ipotecar. ¹³	Catast. ¹³	Base imponibile											
STRUMENTALE	finito	Costruttore / Ristrutturatore (< 5 anni)	SI	NO	SI	200 €	3%	1%	prezzo	NO	IVA se opz.	SI se opz.	SI	200 €	200 €	200 €	===										
	finito	soggetti IVA (tra cui Costruttore/Ristrutturatore >5 anni) con opzione per IVA	SI	SI	SI	200 €	3%	1%	prezzo																		
	finito	soggetti IVA (tra cui Costruttore/Ristrutturatore >5 anni) senza opzione per IVA	esente	NO	===	200 €	3%	1%	prezzo																		
	finito	Privato	fuori campo	NO	===	9%	50 €	50 €	prezzo																		
	in corso di costruzione / non ultimato ¹²	Privato	fuori campo	NO	===	9%	50 €	50 €	prezzo	NO	IVA se opz.	ora fabbricato finito	SI se opz.	SI ⁵	200 €	200 €	200 €	===									
		soggetti IVA	SI	NO	SI	200 €	200 €	200 €	===																		
	Area edificabile ²	Privato	fuori campo	NO	===	9%	50 €	50 €	prezzo																		
		soggetti IVA	SI	NO	SI	200 €	200 €	200 €	===																		
	Terreno agricolo FV ³	Privato	fuori campo	NO	===	12%	50 €	50 €	prezzo										NO	IVA se opz.	ora impianto accatastato	SI se opz.	SI ⁵	200 €	200 €	200 €	===
		soggetti IVA	fuori campo	NO	===	12%	50 €	50 €	prezzo																		
ABITATIVO (non pertinenziale) ⁶	finito	Costruttore / Ristrutturatore (< 5 anni)	SI	NO	NO	200 €	200 €	200 €	===	NO	esente IVA ⁹	esente	NO	200 €	200 €	200 €	===										
	finito	Costruttore / Ristrutturatore (>5 anni) con opzione per IVA	SI	SI	NO	200 €	200 €	200 €	===																		
	finito	soggetti IVA (tra cui Costruttore/Ristrutturatore >5 anni senza opzione per IVA)	esente	NO	===	9%	50 €	50 €	prezzo																		
	finito	Privato	fuori campo	NO	===	9%	50 €	50 €	prezzo																		
	in corso di costruzione / non ultimato ¹¹	Privato	fuori campo	NO	===	9%	50 €	50 €	prezzo	NO	ESENTE ¹⁰	ora fabbricato finito	DOPO 5 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE														
		soggetti IVA	SI	NO	NO	200 €	200 €	200 €	===				ESENTE ⁸	NO	200 €	200 €	200 €	===									
	Area edificabile ⁷	Privato	fuori campo	NO	===	9%	50 €	50 €	prezzo				PRIMA DI 5 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE														
soggetti IVA		SI	NO	NO	200 €	200 €	200 €	===	ESENTE ⁸				NO	200 €	200 €	200 €	===										



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



ASSILEA
Associazione Italiana Leasing

Note Prospetto Tassazione

1	Il contratto di leasing (se redatto per scrittura privata non autenticata) è soggetto a registrazione solo in caso d'uso (art. 1, comma 15, L. 220/2010).
2	L'IVA sulle fatture ricevute sui SAL è detraibile.
3	L'operazione riguarda l'acquisto del terreno agricolo sul quale installare un impianto fotovoltaico (da acatastare) che sarà qualificabile come immobile strumentale.
4	Il reverse charge non si applica se utilizzatore è un soggetto non IVA.
5	Il reverse charge non si applica nel caso di riscatto anticipato dell'utilizzatore entro i 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione. In tal caso la cessione del bene è imponibile IVA senza bisogno di esercitare l'opzione in atto a condizione che la società di leasing abbia i requisiti di società costruttrice/ristrutturatrice (art. 10, comma 1, n. 8-ter D.P.R. 633/1972).
6	Regime di esenzione IVA: la Società di leasing può optare per la separazione delle attività ovvero applicare il PRO rata. Sono imponibili, invece, le seguenti cessioni: a) le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, da chiunque effettuate, purchè nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; b) le cessioni di fabbricati abitativi effettuate dal costruttore/ristrutturatore entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione; c) le cessioni di fabbricati abitativi effettuate dal costruttore/ristrutturatore oltre 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione per cui abbia manifestato in atto l'opzione per l'imposizione (art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/1972).
7	L'IVA sulle fatture ricevute sui SAL è indetraibile nei casi in cui la Società di leasing non possa essere assimilata al soggetto costruttore/ristrutturatore dal momento che - in tali circostanze - non potrebbe manifestare l'opzione per l'imposizione ad IVA dei canoni di leasing da fatturare successivamente all'utilizzatore (art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/1972).
8	Salvo i casi in cui la società di leasing sia assimilata alla società costruttrice/ristrutturatrice e manifesti in atto l'opzione per imposizione ad IVA.
9	A meno che non si tratti di locazione (anche finanziaria) di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per i quali si può manifestare l'opzione per l'imposizione IVA (art. 10, comma 1, n. 8 D.P.R. 633/1972).
10	Salvo i casi in cui la società di leasing sia assimilata alla società costruttrice/ristrutturatrice e manifesti in atto l'opzione per imposizione ad IVA.
11	Secondo l'Agenzia delle Entrate (cfr. Circolare n. 12 del 01/03/2007) l'immobile di civile abitazione si considera "ultimato" a partire dalla data in cui viene reso il cosiddetto "fine lavori" o, anche precedentemente, se prima di tale momento l'immobile viene concesso in uso a terzi con appositi contratti (ad esempio, locazione o comodato). Tuttavia, considerato che l'attestazione della ultimazione dei lavori da parte del direttore dei lavori non è un atto formale, è ragionevole fare riferimento all'istanza di fine lavori presentata e protocollata in Comune.
12	Il prezzo coincide con il valore di perizia. Laddove non coincidente, ai fini della determinazione della base imponibile è ragionevole applicare il maggiore tra i due.
13	E' ragionevole ritenere che le imposte d'atto siano dovute in misura fissa in quanto trattasi di norma di sistema.