

chiedo ai colleghi più esperti conferma in ordine alla disciplina fiscale applicabile alla seguente fattispecie:

- atto di vendita da parte di Banca a privato di abitazione e garage pertinenziale già oggetto di contratto di locazione finanziaria risolto per inadempienza dell'utilizzatore.

L'atto è esente da imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-bis), D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (trattandosi di cessione di abitazione e relativa pertinenza da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, i lavori di cui alle lettere c), d) e f) dell'articolo 3 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e soggetto, pertanto, ad imposta di registro.

Si applica in tale caso la disposizione di cui all'articolo 10 - ter.1 del D.L. 223/2006 convertito con modificazioni nella legge 248/2006?

O detta disposizione deve ritenersi non applicabile dopo il primo gennaio 2014?

---

diversamente dalle cessioni di fabbricati strumentali per natura, che si considerano "soggette" a IVA anche nel caso in cui siano esenti, e, pertanto, non rientrando le stesse nel perimetro di applicazione dell'art. 1 Tariffa P.1<sup>^</sup> del TUR, continuano a godere dei benefici "soppressi" dal 1° gennaio 2014 per gli atti che in tale perimetro rientrano;

le cessione esenti di fabbricati abitativi, invece, non si considerano "soggette" a IVA e, pertanto, in quanto rientranti nella disciplina impositiva di cui al citato art. 1 della Tariffa P.1<sup>^</sup> del TUR, non dovrebbero poter più fruire delle agevolazioni per tale ambito, come detto, sopresse con effetto dal 1° gennaio 2014.

Ciononostante la Tabella, che allego, elaborata da Assilea con il patrocinio del CNN, ritiene applicabili le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale anche alle cessioni di abitativi effettuate da società di leasing.

Tanto perché, si afferma, "E' ragionevole ritenere che le imposte d'atto siano dovute in misura fissa in quanto trattasi di norma di sistema."

Sinceramente non ho mai capito di quale "sistema" si tratti.

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 <sup>12</sup>	Registrazione Contratto <sup>1</sup>	Fattura Canoni	IVA	Reverse Charge <sup>4</sup>	Registro <sup>13</sup>	Ipotecar. <sup>13</sup>	Catast. <sup>13</sup>	Base imponibile								
MENTALE	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 <sup>12</sup>	Privato	fuori campo	NO	===	9%	50 €	50 €	prezzo	NO	IVA se opz.	ora fabbricato finito	SI se opz.	SI <sup>5</sup>	200 €	200 €	200 €	===							
		soggetti IVA	SI	NO	SI	200 €	200 €	200 €	===																
	Area edificabile <sup>2</sup>	Privato	fuori campo	NO	===	9%	50 €	50 €	prezzo																
		soggetti IVA	SI	NO	SI	200 €	200 €	200 €	===																
Terreno agricolo FV <sub>3</sub>	Privato	fuori campo	NO	===	12%	50 €	50 €	prezzo	NO	IVA se opz.	ora in affitto	SI se opz.	SI <sup>5</sup>	200 €	200 €	200 €	===								
	soggetti IVA	fuori campo	NO	===	12%	50 €	50 €	prezzo																	
finito	Costruttore / Ristrutturatore (< 5 anni)	SI	NO	NO	200 €	200 €	200 €	===										NO	esente IVA <sup>9</sup>	esente	NO	200 €	200 €	200 €	===
finito	Costruttore / Ristrutturatore (>5 anni) con opzione per IVA	SI	SI	NO	200 €	200 €	200 €	===																	

6 (non pertinenziale) finito	finito	soggetti IVA (tra cui Costruttore/Ristrutturatore >5 anni senza opzione per IVA)	esente	NO	===	9%	50 €	50 €	prezzo								
		Privato	fuori campo	NO	===	9%	50 €	50 €	prezzo								
	in corso di costruzione / non ultimato <sup>11</sup>	Privato	fuori campo	NO	===	9%	50 €	50 €	prezzo	NO	ora fabbricato finito	DOPO 5 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE					
		soggetti IVA	SI	NO	NO	200 €	200 €	200 €	===			ESENTE <sup>8</sup>	NO	200 €	200 €	200 €	===
	Area edificabile <sup>7</sup>	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 <sup>8</sup>	NO	200 €	200 €	200 €	===

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



### 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 accatastare) 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.

La tassazione degli atti nel leasing  
immobiliare - imposte indirette



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO



**ASSILEA**  
Associazione Italiana Leasing

aggiornato ad aprile 2014