

Oggetto: SCADENZA AL 31/03/11 PER L'IMPOSTA SOSTITUTIVA SUI LEASING IMMOBILIARI

La Legge di Stabilità 2011 è intervenuta modificando la disciplina riguardante l'applicazione delle imposte ipocatastali nell'ambito del *leasing* immobiliare. Per stabilire una completa equiparazione tra acquisto diretto e *leasing*, per i contratti stipulati a partire dall'1/01/11 anche nelle locazioni finanziarie immobiliari, l'acquisto da parte della società di *leasing* sconterà le imposte ipotecaria e catastale (poi ribaltate sull'utilizzatore) nella misura complessiva del:

4%	e del 3%
3% di ipotecaria + 1% di catastale	2% di ipotecaria + 1% di catastale
se trattasi di fabbricati strumentali	se trattasi di fabbricati abitativi ceduti in esenzione
più l'imposta di registro in misura fissa, senza obbligo di registrazione del contratto.	

La registrazione avverrà solo in caso d'uso, con applicazione dell'imposta di registro in misura fissa (almeno di questo parere si è dimostrata Assilea).

Al momento del riscatto, saranno invece pagate le ipocatastali in misura fissa.

Per evitare di offrire un ingiusto vantaggio a chi ha sottoscritto il contratto entro il 31/12/10 (in tal caso con riferimento all'immobile oggetto del contratto sono infatti state pagate le ipocatastali solo nella misura del 2% al momento della sottoscrizione) rispetto a chi lo ha sottoscritto a partire dall'1/01/11 (che invece deve versare l'imposta nella misura del 4% al momento della sottoscrizione), per i primi la Legge di Stabilità 2011 ha stabilito l'obbligo di versare un'imposta sostitutiva entro il 31/03/11.

Pertanto, sui contratti in corso alla data dell'1/01/11, sarà dovuta **entro il prossimo 31 marzo 2011** un'imposta sostitutiva delle imposte ipotecarie e catastali. Tale imposta deve essere versata in unica soluzione.

Chi deve effettuare il versamento

Secondo quanto previsto nel provvedimento attuativo del 14 gennaio 2011 (protocollo n.6275/11) emanato dal direttore dell'Agenzia delle Entrate, l'assolvimento dell'imposta dovuta da parte di uno dei contraenti comporta l'estinzione dell'obbligo tributario verso l'erario, con effetto anche nei confronti degli altri contraenti. Il versamento, pertanto, può essere fatto indifferentemente da parte dell'utilizzatore ovvero da parte della società concedente.

Con ogni probabilità saranno le società di *leasing* ad occuparsi di tale adempimento: si invita pertanto la gentile clientela a contattare il concedente per accordarsi circa il soggetto che si incaricherà di tale adempimento. Nel caso in cui il si decidesse di occuparsene direttamente (previo necessario coordinamento con il concedente), si invita a contattare lo Studio per un confronto circa le corrette modalità di determinazione dell'imposta sostitutiva (si veda oltre).

Il provvedimento del 14/01/11 chiarisce inoltre che:

- ➔ L'imposta sostitutiva deve essere corrisposta anche in relazione ai contratti di locazione finanziaria per i quali, entro il 31 dicembre 2010, sia stato esercitato il diritto di riscatto da parte dell'utilizzatore, ma non sia stato ancora stipulato il relativo contratto di compravendita (quindi il materiale trasferimento dell'immobile avviene solo nel 2011, senza più versare le ipocatastali in misura proporzionale);
- ➔ L'imposta sostitutiva non è, invece, dovuta per i contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili rispetto ai quali, entro il 31 dicembre 2010, la società di *leasing* non abbia ancora acquisito la proprietà (perché in tale caso la società di leasing, acquisendo l'immobile nel corso del 2011, già pagherà le imposte ipocatastali proporzionali nella misura del 4%).

Secondo quanto affermato da Assonime nella circolare n.3 del 15 febbraio 2011, visto che il presupposto del tributo è costituito dall'esistenza di un contratto di *leasing* in corso di esecuzione alla data del 1° gennaio 2011, l'imposta deve essere assolta anche nei casi in cui il contratto abbia cessato di avere esecuzione, a seguito di esercizio del riscatto o per altre cause (ad esempio per risoluzione anticipata), nel periodo intercorrente fra il 1° gennaio e il 31 marzo 2011.

Determinazione della sostitutiva

Secondo quanto previsto nella L. n.220/10 e secondo quanto chiarito dal provvedimento del 14/01/11, l'imposta sostitutiva sarà come di seguito determinata:

2% (per i fabbricati strumentali) o **3%** (per i fabbricati a destinazione abitativa) calcolato sul costo dell'immobile per il concedente. Sul punto si segnala come non vi siano chiarimenti circa il valore da prendere a riferimento nel caso di *leasing* appalto, ossia quando la società di *leasing* si stia occupando / si sia occupata della costruzione dell'immobile.



Va portato in riduzione l'importo pagato a titolo di **imposta di registro sui canoni** di locazione.



Su tale differenza verrà poi applicata una **riduzione percentuale del 4% per ciascun anno** che manca al termine del contratto. Le annualità dovrebbero essere computate in misura arrotondata (quindi, ad esempio, 15 anni e 3 mesi dovrebbe essere arrotondato a 15 anni), anche se su tale aspetto non si è ancora espressa l'Amministrazione Finanziaria.

Maggiore, quindi, sarà la durata residua del contratto di locazione finanziaria, minore sarà l'importo da versare a titolo di imposta sostitutiva.

Esempio

Leasing con scadenza al 31/12/22.

Costo del concedente: €400.000.

Imposta di registro pagata fino al 31/12/10: €1.000.

Imposta sul riscatto $400.000 \times 2\% = 8.000 - 1.000 = 7.000$.

Riduzione per anni residui: $4\% \times 12 \text{ anni} = 48\%$.

Imposta sostitutiva da versare: $7.000 - (7.000 \times 48\%) = 7.000 - 3.360 = \mathbf{3.640}$.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.