



Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: LE NOVITÀ PER I LEASING IMMOBILIARI – IMPOSTA SOSTITUTIVA

La Legge di stabilità 2011 ha apportato rilevanti modifiche alla disciplina dei *leasing* immobiliari (sia relativi a fabbricati strumentali che a destinazione abitativa) per quanto riguarda :

- ➔ le imposte ipotecarie e catastali dovute in occasione dei trasferimenti di proprietà dell'immobile oggetto del contratto;
- ➔ l'obbligo di registrazione del contratto per il periodo di durata della locazione finanziaria;
- ➔ la responsabilità solidale verso l'erario per le imposte dovute.

Le nuove disposizioni riguardano i contratti di locazione finanziaria sottoscritti a partire dal 1° gennaio 2011.

Tuttavia, per i contratti di locazione finanziaria in corso alla data del 1° gennaio 2011 - al fine di uniformarli alla nuova disciplina che prevede il pagamento di imposte ipotecarie, catastali e di registro in misura fissa all'atto del riscatto - è dovuta un'imposta sostitutiva da pagarsi obbligatoriamente entro e non oltre la scadenza del **31 marzo 2011**.

Con il Provvedimento direttoriale del 14 gennaio 2011 l'Agenzia delle Entrate ha precisato le modalità e i criteri da adottare per il calcolo della predetta imposta sostitutiva.

Le "vecchie" regole in vigore fino al 31 dicembre 2010

La disciplina applicabile ai *leasing* immobiliari fino alla data del 31 dicembre 2010 prevedeva i seguenti passaggi:

- ➔ pagamento delle imposte ipotecarie catastali nella misura complessiva del 2% all'atto dell'acquisto dell'immobile strumentale da parte della società di *leasing* (1,5% di ipotecaria + 0,5% di catastale); la misura saliva al 3% (2% ipotecaria e 1% catastale) in caso di immobili abitativi;
- ➔ pagamento dell'imposta di registro per tutta la durata della locazione finanziaria da parte dell'utilizzatore nella misura dell'1% per i fabbricati strumentali o del 2% in caso di fabbricati abitativi;
- ➔ per i fabbricati strumentali, pagamento delle imposte ipotecarie catastali nella misura complessiva del 2 per cento all'atto del riscatto da parte dell'utilizzatore (1,5% + 0,5%); in questo caso è bene ricordare che l'Agenzia delle Entrate (circolare n.12/E/07) ha individuato quale base imponibile su cui calcolare le imposte al momento del riscatto il valore rappresentato dal costo del concedente e cioè il medesimo valore su cui è stata assolta l'imposta al momento dell'originario acquisto dell'immobile da parte della società di *leasing*; per i fabbricati abitativi, pagamento delle imposte ipotecarie catastali nella misura

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •

studiog@studiogconsulting.it • www.studiogconsulting.it • PEC studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it

Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501

Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016

complessiva del 3 per cento all'atto del riscatto da parte dell'utilizzatore (2% + 1%);

➔ per evitare una doppia imposizione relativamente ai trasferimenti di fabbricati strumentali derivanti da contratti di locazione finanziaria, il Legislatore ha previsto la possibilità per l'acquirente di scomputare dall'ammontare delle imposte ipotecarie e catastali dovute in sede di riscatto l'imposta proporzionale di registro dell'1% pagata sui canoni di locazione; nessuno scomputo, invece, era previsto per i *leasing* riguardanti fabbricati abitativi.

Le regole per i *leasing* sottoscritti a partire dal 1° gennaio 2011

Massima semplificazione, invece, a partire dal 1° gennaio 2011.

Nell'ottica di un'equiparazione pressoché totale delle operazioni di *leasing* immobiliare con i casi di acquisto in proprietà, viene prevista la tassazione "integrale" all'atto dell'acquisto dell'immobile da parte della società di *leasing*:

acquisto originario dell'immobile	➔ le modifiche sono volte a concentrare il prelievo delle imposte ipotecarie e catastali nella fase dell'acquisto dell'immobile da parte della società di <i>leasing</i> ;
periodo della locazione	➔ per effetto delle modifiche introdotte alla nota all'articolo 1 della Tariffa, parte seconda, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con DPR n.131/86, i contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto beni immobili sono soggetti a registrazione solo in caso d'uso (in tal caso la registrazione dovrebbe essere in somma fissa pari ad €168, ma sul punto si attendono conferme);
fase del riscatto	➔ le modifiche hanno interessato anche la fase del trasferimento dei beni immobili, derivanti dall'esercizio del riscatto da parte dell'utilizzatore, ovvero, le cessioni di immobili provenienti da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempienza dell'utilizzatore; in tali casi, infatti, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.

Le regole a confronto

	Dall'1/01/11	Fino al 31/12/10
Acquisto originario dell'immobile	Dovute le imposte ➔ <u>Fabbricati strumentali</u> Ipotecarie: 3% Catastali: 1% ➔ <u>Fabbricati abitativi</u> Ipotecarie: 2% Catastali: 1%	Dovute le imposte ➔ <u>Fabbricati strumentali</u> Ipotecarie: 1,5% Catastali: 0,50% ➔ <u>Fabbricati abitativi</u> Ipotecarie: 2% Catastali: 1%
Periodo della locazione	Registrazione solo in caso d'uso	Obbligo di registrazione ➔ <u>1% immobili strumentali</u> ➔ <u>2% immobili</u>

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

		<u>abitativi</u>
Fase del riscatto	Imposte ipotecarie, catastali e fisse	Dovute le imposte
		➔ <u>Fabbricati</u>
		<u>strumentali</u>
		Ipotecarie:
		Catastali:
		1,5%
		0,50%
		➔ <u>Fabbricati abitativi</u>
		Ipotecarie:
		Catastali:
		2%
		1%

L'imposta sostitutiva per i contratti in corso al 1° gennaio 2011

Per applicare le nuove regole anche ai contratti in corso alla data del 1° gennaio 2011 il Legislatore ha previsto il pagamento di un'imposta sostitutiva che dovrà essere versata:

- ➔ in unica soluzione entro il 31 marzo 2011
- ➔ esclusivamente mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, secondo le disposizioni e con le modalità di cui al capo III del decreto dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modifiche.

L'assolvimento dell'imposta sostitutiva potrà avvenire indifferente da parte di uno dei due contraenti (società di *leasing* e utilizzatore).
Si invitano pertanto i clienti che conducono un fabbricato in forza di contratto di *leasing* a contattare tempestivamente il concedente (società di *leasing*) per accordarsi circa le modalità di pagamento dell'imposta sostitutiva).

Per effetto del pagamento dell'imposta sostitutiva, per i contratti in corso alla data del 1° gennaio 2011:

- ➔ non risulterà più dovuta l'imposta di registro sui canoni di locazione finanziaria;
- ➔ il riscatto sosterà le imposte ipotecaria e catastale fissa.

IL CONTEGGIO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA DELLE IPOCATASTALI DOVUTE AL RISCATTO

CONTRATTI DI LEASING IN CORSO ALLA DATA DELL'1/01/11	2% (STRUMENTALI) o 3% (ABITATIVI)
	CALCOLATO SUL COSTO DEL CONCEDENTE
	Meno
	IMPOSTA DI REGISTRO PAGATA FINO AL 31/12/10
	=
	IMPORTO DOVUTO ALL'ATTO DEL RISCATTO
	Meno
	SCONTO COSÌ CALCOLATO:
	(4% X ANNI RESIDUI DURATA CONTRATTO <i>LEASING</i>)
	=
	IMPOSTA SOSTITUTIVA <u>DA VERSARE ENTRO 31/03/11</u>

La responsabilità solidale nei confronti dell'erario

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •
studiog@studiogconsulting.it • www.studiogconsulting.it • PEC studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it
 Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501
 Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016

Per effetto di una modifica apportata all'art.57 del DPR n.131/86 ed una all'art.11 del D.Lgs. n.347/90, l'utilizzatore diventa responsabile in solido con la società di *leasing* per il pagamento all'erario sia dell'imposta di registro che delle imposte ipotecarie e catastali. Si estende dunque la responsabilità dell'utilizzatore dell'immobile, prima confinata al rapporto privatistico instaurato con la società di *leasing* (in precedenza unica responsabile nei confronti dell'erario).

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

firma

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •

studiog@studiogconsulting.it • www.studiogconsulting.it • PEC studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it

Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501

Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016