

Leasing – imposte di trasferimento fisse per l’atto di cessione di immobili derivante dall’esercizio del diritto di riscatto o da contratti risolti per inadempienza

Gianluca Sica *

A giudizio di alcuni uffici locali dell’Agenzia delle Entrate, le imposte d’atto in misura fissa in relazione alle cessioni di immobili perfezionate dalle società di *leasing* in occasione del riscatto o nel caso di contratti risolti per inadempienza dell’utilizzatore, non sarebbero applicabili laddove il cessionario sia una società di *leasing*.

Rileva preliminarmente osservare che l’art. 1, comma 15, n. 2), lett. c) della Legge 13 dicembre 2010, n. 220 (legge di stabilità 2011) ha aggiunto all’art. 35 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, il comma 10-ter.1, il quale stabilisce che “alle cessioni effettuate dalle banche e dagli intermediari finanziari autorizzati di cui all’art. 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (...) – categoria nella quale rientrano le società di *leasing* – nel caso di esercizio, da parte dell’utilizzatore, dell’opzione di acquisto dell’immobile concesso in locazione finanziaria, ovvero nel caso di immobile rinveniente da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempienza dell’utilizzatore, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa [sottolineatura aggiunta]” a prescindere dalla tipologia di immobile.

In tal modo, si è voluto rendere più agevole la dismissione degli immobili da parte delle società di *leasing* che abbiano subito l’inadempimento¹.

Il dettato normativo citato subordina l’applicazione delle imposte d’atto (imposta di registro, ipotecaria e catastale) in misura fissa alla circostanza che (i) il soggetto venditore rientri nella categoria delle banche o degli “*intermediari finanziari autorizzati di cui all’art. 106 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia*” e (ii) il bene immobile oggetto di cessione derivi da un contratto di *leasing*, sia esso risolto per inadempienza dell’utilizzatore o acquisito dallo stesso

* Pr. Dottore commercialista

¹ In questo senso Circolare Assonime n. 3 del 15 febbraio 2011 e E. Zanetti, “L. 13 dicembre 2010, n. 220 (c.d. “legge di stabilità”) – La fiscalità indiretta dei leasing immobiliari dopo la legge di stabilità”, il quale commenta che “tale norma sembrerebbe, dunque, finalizzata ad agevolare lo “smaltimento” da parte della società di leasing degli immobili che si ritrovano “in casa” a seguito di contratti di leasing non andati a buon fine”.

² Cfr. Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 12/E del 11 marzo 2011, Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 18 del 29 maggio 2013 e Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 36 del 19 dicembre 2013.

³ L’operazione di riscatto dal *leasing* da parte dell’utilizzatore sconta il medesimo trattamento IVA che si applicherebbe ove l’operazione si configurasse quale compravendita ordinaria. Pertanto (i) se il *leasing* ha ad oggetto aree e terreni non edificabili, l’operazione di riscatto da parte dell’utilizzatore è fuori campo IVA; (ii) se il *leasing* ha ad oggetto aree edificabili, l’operazione di riscatto da parte dell’utilizzatore è imponibile IVA; (iii) se il *leasing* ha ad oggetto fabbricati a destinazione abitativa, l’operazione di riscatto da parte dell’utilizzatore è esente IVA (salvo il caso, puramente teorico, in cui la società di *leasing* abbia, anche mediante appalto a terzi, costruito il fabbricato o eseguito sul medesimo gli interventi di cui all’art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f) del D.P.R. n. 380/2001, procedendo poi alla cessione del fabbricato entro cinque anni dall’ultimazione del fabbricato o dell’intervento di ristrutturazione); (iv) se il *leasing* ha ad oggetto fabbricati strumentali “per natura”, l’operazione di riscatto da

utilizzatore per effetto dell’esercizio del diritto di riscatto contrattualmente previsto.

Dalla lettura delle previsioni normative, nonché dei documenti di prassi emanati dalla stessa Agenzia delle Entrate² a chiarimento della normativa in commento – nei quali non è stata mai fatta rilevare una distinzione circa il soggetto acquirente – si ritiene che la posizione degli uffici locali sia arbitraria e del tutto slegata dalla lettera della norma, nonché dalla posizione espressa dalla stessa Agenzia delle Entrate e, nel caso fosse accolta, determinerebbe un inasprimento del conto economico di un’operazione di acquisizione immobiliare del genere per effetto dell’applicazione delle imposte in misura proporzionale nel caso di cessioni non soggette all’applicazione dell’imposta sul valore aggiunto³.

Ad avvalorare quanto sopra, il Consiglio Nazionale del Notariato⁴, *ipse dixit*, ha osservato come l’art. 35, comma 10-ter.1 stabilisce che le imposte d’atto debbano essere applicate in misura fissa non soltanto alle cessioni perfezionate in occasione del riscatto del bene immobile da parte dell’utilizzatore, ma anche alle cessioni effettuate dalla società di *leasing*, “nei confronti di qualsivoglia acquirente”, che hanno per oggetto immobili rinvenienti da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempienza dell’utilizzatore.

Il comma 10-ter.1 dell’art. 35 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, non pone alcun discrimine di applicazione nei confronti del soggetto acquirente, che può essere, pertanto, anche una società di *leasing* che intervenga nella compravendita del bene immobile sia per proprio uso strumentale, sia per concederlo in locazione finanziaria a un soggetto terzo.

Ne deriva che le imposte d’atto in misura fissa si rendono applicabili (i) nel caso in cui la società di *leasing* che abbia subito l’inadempimento dell’utilizzatore, proceda alla cessione sul mercato dell’immobile di cui sono nel frattempo entrate in possesso, (ii) nel caso di esercizio del diritto di riscatto da parte dell’utilizzatore, a nulla rilevando la qualifica soggettiva del soggetto acquirente.

parte dell’utilizzatore può essere esente o imponibile IVA *ex lege* o su opzione. (Cfr. E. Zanetti, “L. 13 dicembre 2010, n. 220 (c.d. “legge di stabilità”) – La fiscalità indiretta dei leasing immobiliari dopo la legge di stabilità”). Al riguardo, si segnala che l’Agenzia delle Entrate ha fornito, con risposta privata, i chiarimenti richiesti da una società di *leasing* in materia di qualifica di soggetto costruttore/ristrutturatore ai fini dell’applicazione del corretto regime IVA nel *leasing* immobiliare. Nel caso sottoposto all’attenzione dell’Agenzia delle Entrate, “l’utilizzatore/locatore dell’immobile in leasing è intestatario del provvedimento amministrativo che autorizza a realizzare i lavori di ristrutturazione, il cui onere economico è sostenuto direttamente ed esclusivamente dal subconduttore dell’immobile, committente dei lavori”. Secondo l’orientamento dell’Agenzia delle Entrate, “la società di leasing (...) sebbene resti proprietaria dell’immobile strumentale (...) risulti del tutto estranea agli interventi edilizi in quanto non è parte del relativo contratto di appalto e nel caso di specie non è neanche intestataria dei relativi provvedimenti edilizi”. L’Agenzia delle Entrate ha altresì precisato che “le imprese costruttrici si identificano nei soggetti ai quali risulta intestato il provvedimento amministrativo in forza del quale ha luogo la costruzione o la ristrutturazione del fabbricato”. L’Agenzia delle Entrate conclude, pertanto, che la “società di leasing non è riconducibile tra le “imprese costruttrici” di cui all’art. 10, primo comma, n. 8-ter), del D.P.R. n. 633 del 1972”.

⁴ CNN - risposta al quesito n. 43-2011/T in tema di “leasing immobiliare – fallimento dell’utilizzatore – Cessione a terzi dell’immobile – Imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa – Applicabilità”.