

Leasing immobiliare

Il leasing immobiliare è una modalità di finanziamento alternativa al mutuo, mediante la quale la società di leasing acquista o fa costruire l'immobile scelto dall'impresa utilizzatrice in base alle proprie esigenze, concedendolo in leasing per un periodo contrattualmente determinato. Al termine del contratto di leasing, l'impresa, dopo aver beneficiato della deduzione dei canoni dal reddito imponibile, ha la facoltà di acquistare l'immobile ad un prezzo già prefissato al momento della stipula del contratto (riscatto).

Come affermato a più riprese anche dall'Amministrazione finanziaria, tra l'acquisizione o realizzazione del bene in proprio e quella effettuata tramite contratto di leasing, deve sussistere un criterio di tendenziale equivalenza, finalizzato ad "assicurare nel tempo, in relazione alle mutevoli condizioni di mercato, la necessaria neutralità fiscale della scelta aziendale tra acquisizione dei beni in proprietà o in leasing" (si veda in questo senso la relazione ministeriale al D.L. 414/1989, reiterato con il D.L. 90/1990).

Ai fini fiscali, indipendentemente dal criterio di contabilizzazione adottato, sono deducibili esclusivamente i canoni, nel rispetto del principio di competenza relativi a beni strumentali ammortizzabili (non sono deducibili per esempio i canoni di leasing relativi a un contratto di leasing azionario - R.M. 10 maggio 2004, n. 69/E).

Le norme del D.L. 223/2006 stabiliscono l'estensione ai contratti di leasing immobiliare, delle regole introdotte per l'acquisto di fabbricati strumentali. Si prevede l'indeducibilità della parte della quota capitale dei canoni riferibile al costo del terreno, da quantificare, quest'ultimo, con riferimento agli ammortamenti. La quota capitale del canone di competenza dell'esercizio, da scomporre tra parte deducibile e parte indeducibile, viene determinata, come chiarito dalla C.M. 1/E/2007, con il criterio semplificato previsto ai fini Irap dal D.M. 24 aprile 1998:

Canone (quota capitale): $[(\text{Costo sostenuto dalla società concedente} - \text{Prezzo di riscatto}) \div \text{numero dei giorni di durata complessiva del contratto di locazione finanziaria}] \times \text{numero dei giorni del contratto compresi nel periodo di imposta}$.

La quota parte di canone riferita agli interessi passivi risulterà interamente deducibile (ai soli fini Ires), salva l'eventuale applicazione delle norme specifiche in materia di Rol ex art. 96 del Tuir . Non vengono stabiliti criteri specifici per determinare il canone indeducibile, per cui è necessario adattare al caso del leasing le disposizioni stabilite per i cespiti immobiliari di

proprietà. La C.M. 1/E/2007 semplifica le regole da applicare, stabilendo l'indeducibilità del 20% o 30% del canone di competenza (quota capitale), salva la verifica del valore residuo, per i leasing già in corso al 1° gennaio 2006. L'assimilazione delle norme sul leasing a quelle sull'ammortamento riguarda anche i casi in cui il terreno è stato acquisito precedentemente dalla società di leasing e quelli in cui il valore dell'area è stato iscritto separatamente nel bilancio 2005.

In riferimento al periodo minimo di deduzione, l'art. 4-bis del D.L. 16/2012, introdotto dalla legge di conversione n. 44/2012 ha eliminato dal testo dell'art. 102, comma 7, del Tuir ogni riferimento alla durata minima dei contratti quale condizione di deduzione dei canoni. Le novità riguardavano i contratti stipulati dal giorno 29 aprile 2012, data di entrata in vigore della L. 44/2012.

La Legge di Stabilità per il 2014 (L. 147/2013) ha modificato nuovamente il comma 7 dell'art. 102 del Tuir prevedendo i termini indicati nella seguente tabella.

Periodi minimi di deduzione dei canoni di leasing

Per i contratti stipulati a decorrere dal 01.01.2014	Periodo minimo equivalente alla metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente ministeriale (invece dei 2/3 precedentemente previsti)
Per i suddetti contratti aventi ad oggetto beni immobili	Periodo minimo di 12 anni

Dal 1° gennaio 2014 si sconta l'imposta di registro del 4% calcolata sul corrispettivo pattuito (tra nuovo e precedente utilizzatore) per il subentro nel contratto immobiliare aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto. E' infatti prassi consolidata determinare il corrispettivo per la cessione del contratto quale differenza tra il valore normale attribuito dalle parti all'immobile e l'ammontare della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto finale; il cessionario (nuovo utilizzatore) si accolla l'onere del pagamento dei canoni residui di leasing e del prezzo di riscatto finale. L'introduzione dell'obbligo di registrazione dell'atto di cessione avrebbe anche il vantaggio di far emergere il maggior reddito imponibile in capo al cedente (precedente utilizzatore) a fronte del subentro nel contratto da parte del nuovo utilizzatore. Nessun adempimento e formalità sono previsti in capo alla società di leasing.

In riferimento alle locazioni finanziarie, la Finanziaria 2011 (L. 13.12.2010, n. 220) ha previsto all'art. 1, co. 15 e 16, il pagamento delle imposte di registro ed ipo-catastali in modo integrale all'acquisto per i contratti di leasing immobiliare stipulati dall'1.1.2011. E' inoltre previsto per i contratti stipulati in precedenza il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte ipo-catastali da effettuare in unica soluzione entro il 31.03.2011 con la riduzione pari alla

percentuale del 4% moltiplicata per gli anni di residua durata del contrattuale. Le procedure telematiche per il versamento dell'imposta sostitutiva sono state disposte con provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 14.1.2011 e sono state attivate con il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 35830 di data 4.3.2011.

La finanziaria 2011 (L. 13.12.2010, n. 220) all'art. 1, co. 15 rivede la disciplina in precedenza descritta con la finalità di rendere coerente il sistema di applicazione delle imposte ipo-catastali al contratto di leasing rispetto a quanto avviene per il contratto di compravendita, apportando le modifiche illustrate nella seguente tabella.

Sistema di applicazione delle imposte ipo-catastali

Obbligazione solidale dell'utilizzatore	la prima novità prevista non ha riflessi diretti in termini di imposizione ma va a costituire un'obbligazione all'imposta anche a carico dell'utilizzatore
Nuova modalità di tassazione degli acquisti immobiliari in leasing	è prevista un'anticipazione dell'imposizione indiretta relative alle imposte ipotecaria e catastale. E' infatti introdotto un meccanismo di applicazione integrale delle imposte al momento di acquisto dell'immobile da parte della società concedente. Al momento del successivo riscatto le imposte saranno pagate in misura fissa.
Canoni di leasing	i singoli canoni di leasing periodici non saranno più soggetti ad imposta di registro proporzionale, in quanto il contratto è soggetto ad imposta di registro solo in caso d'uso e non più in termine fisso. Infatti l'art. 1, co. 15, L. 220/2010 modifica direttamente la Parte II della Tariffa allegata al TU Registro (D.P.R. 131/1986) includendo i contratti di leasing fra quelli soggetti a registrazione in caso d'uso

Lo studio rimane a disposizione per ogni approfondimento in materia.