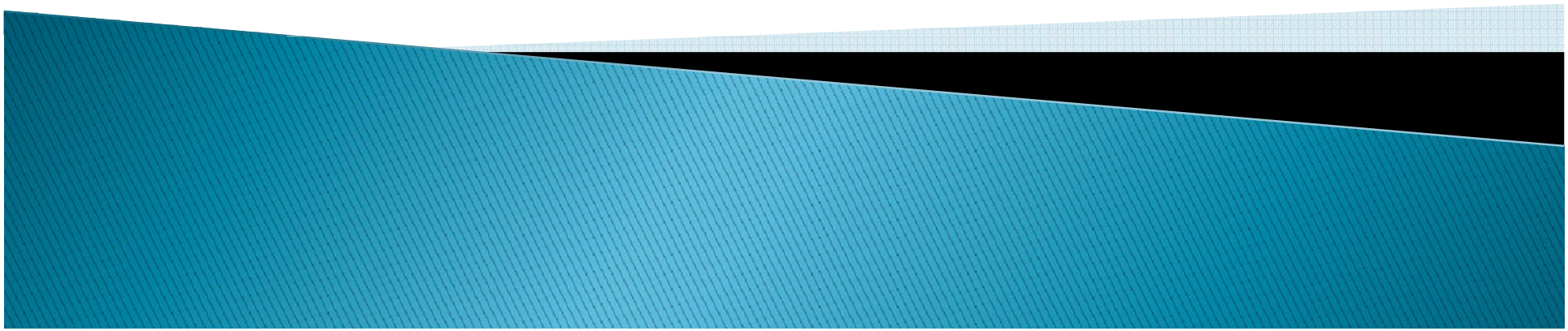
Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Lodi

LA FISCALITA' IMMOBILIARE

Lodi, 12 settembre 2011

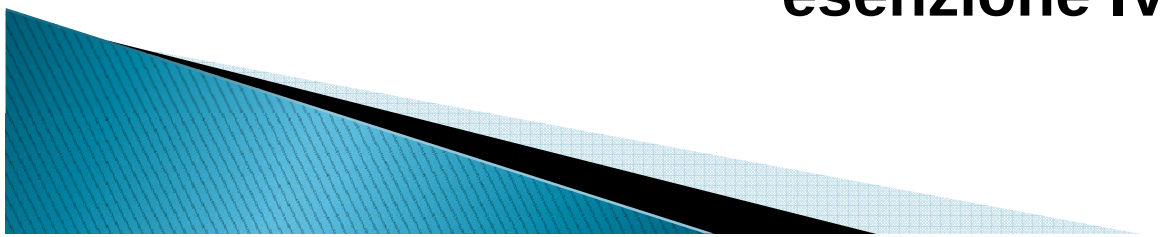
RELATORE DR. STEFANO BARUZZI



LEGGE 13.12.2010
Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di Stabilità per il 2011)

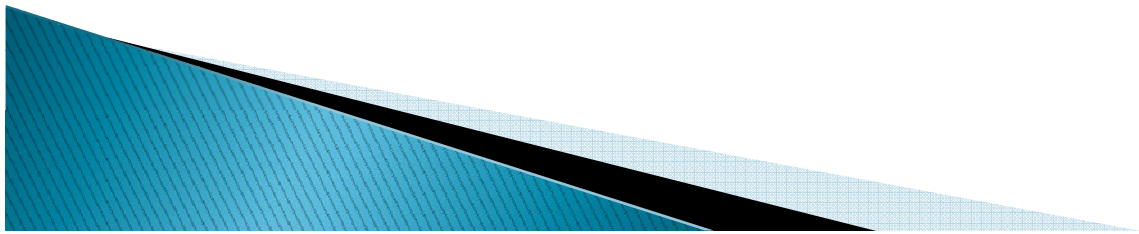
Articolo 1, commi 15 e 16
Disposizioni in materia di locazione finanziaria

Articolo 1, comma 86
Prolungamento da 4 a 5 anni del termine (art. 10,1° c., n. 8 bis, DPR n. 633/72) entro cui la cessione di unità immobiliari residenziali (da imprese costruttrici o che hanno attuato il recupero) viene effettuata in regime di imponibilità IVA e non di esenzione IVA



LEGGE 13.12.2010
Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di Stabilità per il 2011)

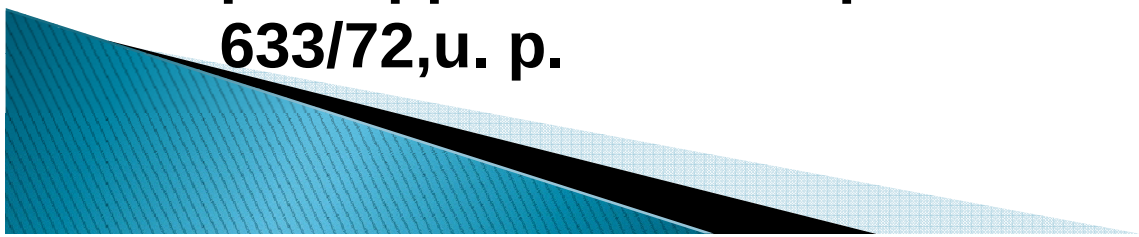
Articolo 1, comma 48
Disposizioni in materia di detrazione per il risparmio energetico (55%):estensione fino al 31.12.2011 ma con suddivisione in 10 anni e non più in 5 anni



Fiscalità del leasing immobiliare ante L. 220/2010

1) **Canoni di leasing soggetti a IVA o a registro come le normali locazioni immobiliari (N.B.: prima del D.L. 223/06 i canoni di leasing erano invece sempre soggetti a IVA, sia per immobili strumentali che per abitativi)**

2) **Conseguente rischio di pro rata per le concedenti in dipendenza da operazioni esenti IVA: pertanto, circ. 27/2006 conferma che anche per operazioni di leasing immobiliare è concessa la facoltà di optare per applicazione separata dell'IVA ex art. 36 DPR 633/72,u. p.**



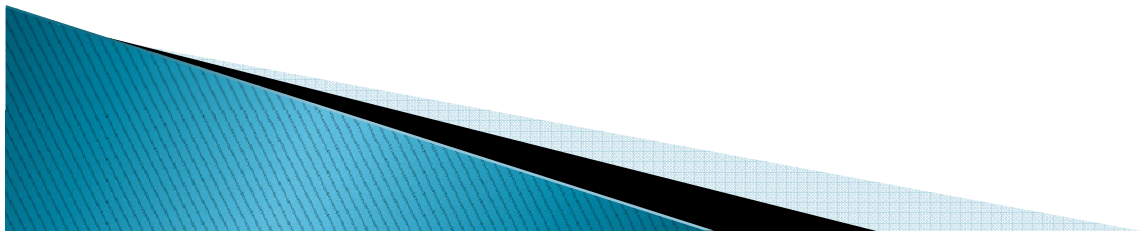
Fiscalità del leasing immobiliare ante L. 220/2010

3) Sul riscatto si applicava la disciplina delle compravendite salvo quanto previsto per gli immobili strumentali per natura dall'art. 35, co. 10 ter del D.L. 223/06 (dimezzamento ipocatastali,con pagamentoin due tranche, e deduzione imp. registro assolta in corso di contratto).

Si noti che sia ai fini del registro che delle ipocatastali il valore di riscatto non era il solo prezzo di riscatto ma il costo sostenuto dalla concedente nell'acquisizione del bene (circ. 12/2007 e ris. 163/2009), ossia prezzo di riscatto + canoni depurati dalla componente finanziaria ex D.M. 24.4.98, senza scomputi di imposte assolte in fase di acquisto da parte delle concedente.

Trattamento fiscale canoni leasing

- **aree non edificabili (escluse quelle destinati a parcheggio di veicoli): canoni esenti IVA**
- **aree edificabili o non edificabili ma destinate a parcheggio di veicoli: canoni con IVA 20%**
- **fabbricati abitativi: di regola canoni esenti da IVA**
- **fabbricati strumentali per natura: in genere canoni con IVA 20% (cfr. art. 10, n. 8 DPR 633/72)**



La legge di stabilità 2011 ha cercato di allineare il leasing immobiliare alle altre forme di trasferimento immobiliare,essendo esso a ciò finalizzato.

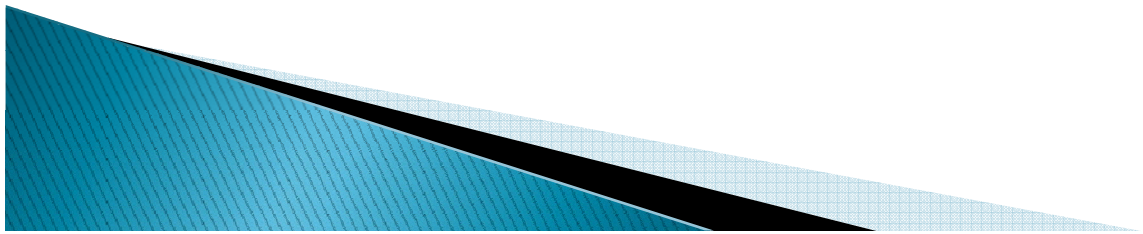
E’ stata eliminata la disparità di trattamento che penalizzava leasing di abitazioni e in costruendo rispetto al leasing di immobili strumentali: le prime due forme,infatti, subivano doppia imposizione delle imposte ipocatastali all’acquisto (dell’abitazione e del terreno edificando) e al riscatto, senza avere il dimezzamento delle ipocatastali né la deduzione dell’imposta di registro assolta sui canoni dalle ipocatastali (benefici previsti per il solo leasing di immobili strumentali per natura).

Ora non c’è più imposta proporzionale di registro nella fase locativa, né imposte proporzionali di registro e ipocatastali al riscatto.

Resta l’IVA,se e in quanto dovuta.

L. 220/2010 - Articolo 1 Comma 15 - In vigore dal 1 gennaio 2011

15. Al fine di disciplinare il trattamento tributario del contratto di locazione finanziaria (leasing) applicato al settore immobiliare e di garantirne la coerenza con le disposizioni relative alle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicate per i trasferimenti operati con strumenti contrattuali diversi dallo stesso, sono disposte le seguenti modificazioni:



L. 220/2010 - Articolo 1 Comma 15 - In vigore dal 1 gennaio 2011

a) al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (DPR 131/1986):

1) all'articolo 57, dopo il c.1-bis e` inserito il seguente: «1-ter. L'utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria e` solidalmente obbligato al pagamento del tributo per l'immobile, anche da costruire o in corso di costruzione, acquisito dal locatore per la conclusione del contratto»; (responsabilità in solido per imposta registro)

2) nella nota all'art. 1 della tar., parte II, dopo le parole: «credito al consumo,» sono inserite le seguenti: «ivi compresi quelli di locazione finanziaria immobiliare,»; (registrazione in caso d'uso o in via volontaria e non più in termine fisso)

L. 220/2010 - Articolo 1 Comma 15 - In vigore dal 1 gennaio 2011

b) all'art. 11, c. 2, del T.U. delle imposte ipotecaria e catastale (D.Lgs. 347/90) sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «,***nonché l'utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria***»; (respons. in solido per imp. ipotecaria e catastale).

Art. 11 T.U. imp. Ipocatastali: ***Sono obbligati al pagamento delle imposte ipocatastali coloro che richiedono le formalità e volture, i pubblici ufficiali, tutti coloro nel cui interesse è stata richiesta la formalità/voltura, per iscrizioni/ rinnovazioni anche i relativi debitori, nonché l'utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria***

Tariffa Parte 2 Articolo 1 - **Atti soggetti a registrazione solo in caso d'uso**. Atti formati mediante corrispondenza e soggetti ad IVA.
1. Atti indicati:
a) negli articoli 2, comma 1, 3, 6, 9 e 10 della parte prima formati mediante corrispondenza, ad eccezione di quelli per i quali dal codice civile è richiesta a pena di nullità la forma scritta e di quelli aventi per oggetto cessioni di aziende o costituzioni di diritti di godimento reali o personali sulle stesse: Le stesse imposte previste per i corrispondenti atti nella parte prima
b) nell'art. 5, comma 2, del testo unico quando riguardano cessioni di beni o prestazioni di servizi soggette all'imposta sul valore aggiunto: euro 168,00

(NOTA in calce): I contratti relativi alle operazioni e ai servizi bancari e finanziari e al credito al consumo, ivi compresi quelli di locazione finanziaria immobiliare, per i quali il titolo VI del D.Lgs. n. 385/93 (TULB) prescrive a pena di nullità la forma scritta, sono assoggettati a registrazione solo in caso d'uso.

L. 220/2010 - Articolo 1 Comma 15 - In vigore dal 1 gennaio 2011

c) all'art. 35 del D.L. n. 223/2006 (conv. da L. n. 248/2006):

1) il co. 10-ter e` sostituito dal seguente: «10-ter. Per le volture catastali e le trascrizioni relative alle cessioni di beni immobili strumentali di cui all'art. 10, 1° c., n. 8 ter del DPR n. 633/72, anche se assoggettati a IVA, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'articolo 37 del TUF (D.Lgs. n. 58/98) e dall'art. 14 bis della L. 86/1994, le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale, come modificate dal comma 10-bis del presente articolo, sono ridotte della metà»;

PRECEDENTE TESTO ART. 35, CO. 10 TER DEL D.L. 223/2006

10-ter. Per le volture catastali e le trascrizioni relative a cessioni di beni immobili strumentali di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, anche se assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'articolo 37 del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni, e dall'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, (ovvero imprese di locazione finanziaria, ovvero banche e intermediari finanziari di cui agli articoli 106 e 107 del testo unico di cui al decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, limitatamente all'acquisto ed al riscatto dei beni da concedere o concessi in locazione finanziaria), le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale, come modificate dal comma 10-bis del presente articolo, sono ridotte della metà. L'efficacia della disposizione di cui al periodo precedente decorre dal 1.10.2006.

L. 220/2010 - Articolo 1 comma 15 - In vigore dal 1 gennaio 2011

2) dopo il co. 10-ter e` inserito il seguente: «10-ter.1. Alle cessioni, effettuate dalle banche e dagli intermediari finanziari autorizzati di cui all'articolo 106 del TULB (D. Lgs. n. 385/93), nel caso di esercizio, da parte dell'utilizzatore, dell'**opzione di acquisto dell'immobile concesso in locazione finanziaria, ovvero nel caso di immobile riveniente da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempienza dell'utilizzatore**, le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa»; (COMMA DI NUOVO INSERIMENTO)

3) il comma 10-sexies e` abrogato.

L. 220/2010 - Articolo 1 comma 15 - In vigore dal 1 gennaio 2011

Comma 10-sexies dell'Art. 35 del D.L. n. 223/2006 (abrogato dalla L. 2220/2010)

<<10-sexies. Le somme corrisposte a titolo di imposte proporzionali di cui all'articolo 5 della Tariffa, parte prima, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, per i contratti di locazione finanziaria, anche se assoggettati ad imposta sul valore aggiunto, aventi ad oggetto beni immobili strumentali di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a-bis), della Tariffa, parte prima, del predetto decreto n. 131 del 1986, possono essere portate, nel caso di riscatto della proprietà del bene, a scomputo di quanto dovuto a titolo di imposte ipotecaria e catastale.>> (In pratica,l'imposta di registro pagata sui canoni di leasing riduceva le imposte ipocatastali dovute per il riscatto dell'immobile se strumentale per natura)

L. 220/2010 - Articolo 1 Comma 16 - In vigore dal 1 gennaio 2011

16. In deroga alle disposizioni di cui all'art. 3, L. 212/2000, per tutti i contratti di locazione finanziaria di immobili in corso di esecuzione al 1.1.2011 le parti sono tenute a versare un'imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale da corrispondere in unica soluzione entro il 31.3.2011, le cui modalità di versamento sono determinate con provvedimento del Direttore Ag. Entrate (**n. 6275 – 14.1.2011**). La misura del tributo è definita applicando all'importo, determinato con le modalità previste dal co. 10 sexies art. 35 D.L. 223/06 (conv. L. 248/2006), nel testo vigente prima della data di entrata in vigore della presente legge, una riduzione di una percentuale pari al 4% moltiplicato per gli anni di durata residua del contratto.

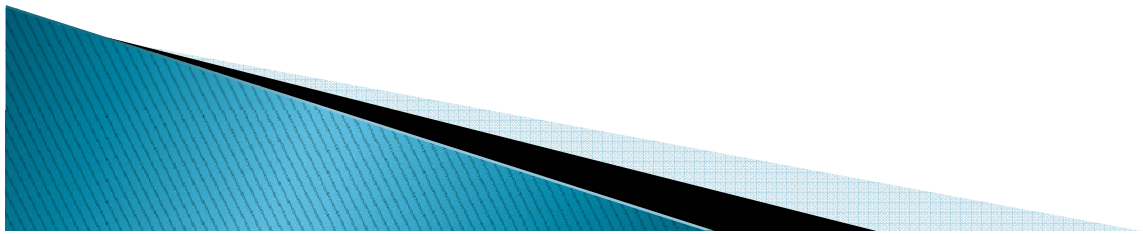
Provv. del Direttore Ag. Entrate prot. n. 6275 del 14.1.2011

1.1. Le parti contraenti dei contratti di locazione finanziaria immobiliare in esecuzione all'1.1.2011 sono tenute al versamento di un'imposta sostitutiva delle imp. ipocatastali.

1.3. La sostitutiva è dovuta anche per i contratti di leasing per i quali entro il 31.12.2010 sia stato esercitato il riscatto ma non sia ancora stato stipulata la compravendita.

1.4. La sostitutiva non è invece dovuta per i contratti di leasing rispetto ai quali al 31.12.2010 la società di leasing non abbia ancora acquisito la proprietà.

.



Provv. del Direttore Ag. Entrate prot. n. 6275 del 14.1.2011

1.4. La sostitutiva è determinata applicando all'importo corrispondente al costo dell'immobile finanziato (se finito) o di realizzazione previsto in contratto (per i SAL in caso di immobile da costruire) le aliquote del

- 2% (per fabbricati strumentali di cui all'art. 10,n.8 ter DPR 633/72) (N.B.: 4% diviso 2)

-3% (per fabbricati abitativi)

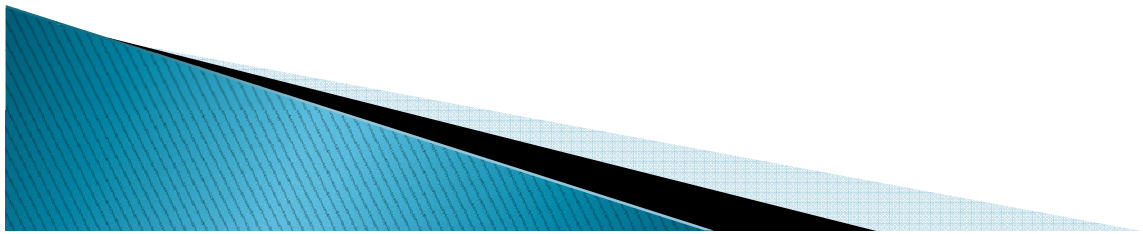
•scomputando le imp. proporz. di registro (art. 5 Tar. Parte prima TUR) corrisposte in relazione al contratto di leasing immobiliare

•infine riducendo l'importo risultante di una percentuale a forfait del 4% moltiplicata per gli anni di durata residua del contratto (n° annualità decorrenti dall'1.1.2011, senza computare quelle iniziate prima, calcolate in base ai giorni/365 per gli anni non interi)

Provv. del Direttore Ag. Entrate prot. n. 6275 del 14.1.2011 e circ. 12/E/2011

Sostitutiva non dovuta se la società di leasing al 31.12.2010 non aveva ancora acquisito la proprietà dell'immobile

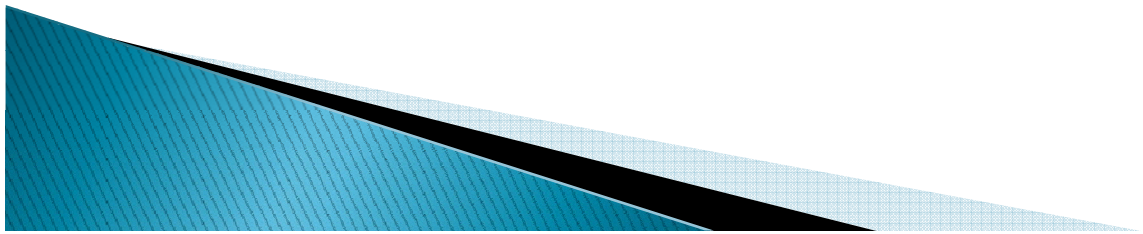
Sostitutiva invece dovuta per riscatti già esercitati ma non ancora rogitati all'1.1.2011 perché in tal caso il trasferimento delbene seguirà le nuove regole e avrà luogo con imposte fisse di registro e ipocatastali



Provv. del Direttore Ag. Entrate prot. n. 6275 del 14.1.2011

2.1 Le specifiche tecniche allegate al Provvedimento servono anche per la comunicazione telematica dei dati catastali relativi ad immobili interessati da cessione,risoluzione, proroga dei contratti di locazione o affitto già registrati all'1.7.2010 (mod CDC punto 2.4. Provv. Dir. Ag. Entr. 25.6.2010)

Motivazioni del Provvedimento (pag. 3): si precisa che non risulta più dovuta l'imposta di registro in relazione ai leasing immobiliari in corso al 1°gennaio 2011 e che la concentrazione delle ipocatastali in fase di acquisto dell'immobile da parte della concedente ha luogo con le seguenti aliquote: (segue)

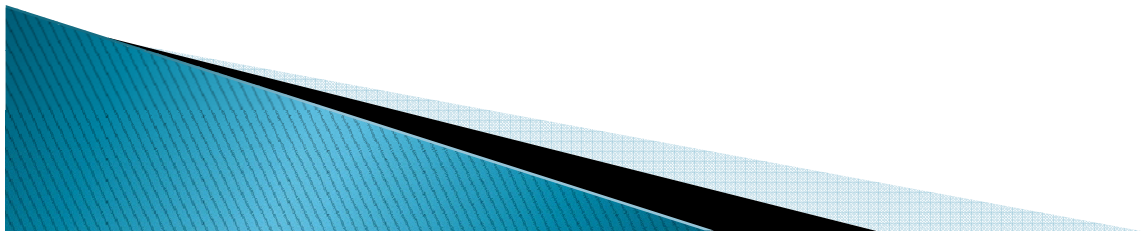


Provv. del Direttore Ag. Entrate prot. n. 6275 del 14.1.2011

- immobili strumentali 3%+1% se la cessione rientra nel campo di applicazione dell'IVA ovvero 2%+1% se non vi rientra;

-Immobili abitativi 2%+1% se la cessione non rientra nel campo di applicazione dell'IVA o venga effettuata in esenzione IVA ex art. 10, 1° c., n. 8 bis DPR 633/72;

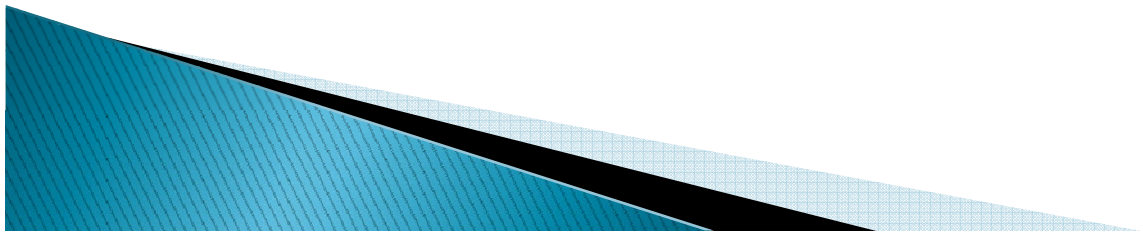
- al riscatto le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno d'ora in poi fisse.



Circolare Ag. Entrate n. 12/E dell'11.3.2011: precisazioni/conferme

- **imposte fisse di registro,ipotecaria e catastale (al riscatto o a seguito risoluzione per inadempimento) sia per unità abitative che per strumentali per natura**

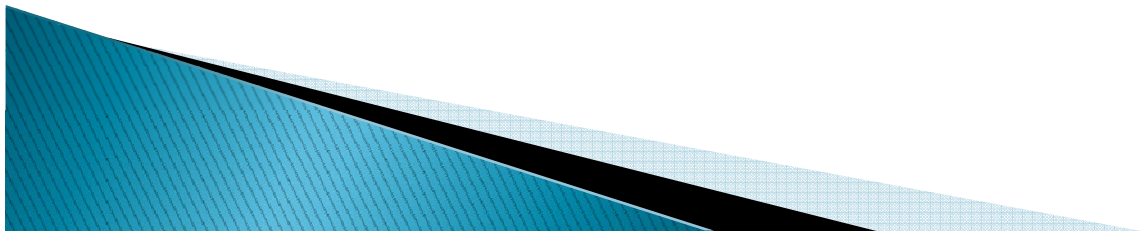
- **estensione solidarietà passiva per imposte registro e ipocatastali anche per leasing in costruendo (sul terreno edificando trasferito)**



Circolare Ag. Entrate n. 12/E dell'11.3.2011: precisazioni/conferme

Autonoma considerazione della locazione finanziaria rispetto a quella ai fini del registro. Conseguentemente:

- scritture private di locazione finanziaria non autenticate: registrazione in caso d'uso o in forma volontaria a tassa fissa
- scritture di locazione finanziaria autenticate o per atto pubblico: registrazione in termine fisso ma sempre a tassa fissa



RISPOSTE DI INTERESSE IMMOBILIARE FORNITE DALL'AG. ENTRATE NEI RECENTI INCONTRI CON LA STAMPA SPECIALIZZATA (Circ. 28/E del 21 giugno 2011)

In caso di cessione del contratto di leasing il valore normale costituisce sopravvenienza attiva (art. 88.5 TUIR): tale valore normale deve essere assunto al netto 1) dei canoni residui 2) del prezzo di riscatto (valore normale netto) che saranno dovuti dal cessionario, attualizzati alla data della cessione (circ. 108/E/96)

nonché

tenendo conto in diminuzione anche della quota capitale dei canoni già pagati, indeducibile in quanto riferita al terreno di sedime e pertinenziale. Soluzione coerente (equiparazione) con il caso speculare della cessione avulsa da leasing (ris. 19/2004): infatti,la circ. 11/2007 aveva già chiarito che la plusvalenza da cessione è unica e pari alla differenza fra corrispettivo e costo riconosciuto fiscalmente, costo da incrementare con le quote di amm.to indeducibili relative al terreno.