

Legge di stabilità 2011 – Regime fiscale dei contratti di Leasing immobiliare (Art. 1 – commi 15 e 16)

Data Articolo: 09 Febbraio 2011

Autore Articolo: Rita Martin

1. Imposta di registro

Il contratto di leasing può essere registrato solamente in caso d'uso, pertanto scompare per gli immobili strumentali l'obbligo di versamento dell'imposta di registro sui canoni periodici pari all'1%.

Rimane dubbia l'applicazione dell'imposta sia per i contratti già in essere al 31.12.2010, sia per i casi in cui le parti intendano comunque registrare il contratto.

In caso di **acquisto dell'immobile**, si continua ad applicare l'imposta di registro in misura fissa (Euro 168,00) per gli immobili strumentali. Per quelli abitativi, invece, l'imposta è applicata in misura fissa (Euro 168,00) se la cessione è soggetta ad IVA; negli altri casi si applica in misura del 7%.

In caso di **riscatto dell'immobile o di cessione dello stesso in caso di risoluzione** del contratto per inadempienza del conduttore, si applica l'imposta in misura fissa (Euro 168,00) per i fabbricati strumentali; per quelli abitativi l'imposta è pari al 7%.

2. Imposte ipotecarie e catastali

Per i contratti di leasing immobiliare relativi a fabbricati strumentali si applicano le imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa del 4%; se oggetto del contratto è un immobile abitativo le imposte si applicano nella misura del 3%.

In caso di **riscatto dell'immobile**, sia esso strumentale o abitativo, le imposte ipotecarie e catastali si applicano nella misura fissa di Euro 168,00.

3. Imposta sostitutiva delle ipotecarie e catastali

Viene applicata un'imposta sostitutiva sui contratti di leasing immobiliare in corso al 1.1.2011, in riferimento agli immobili strumentali; non è chiaro se rientrino in tale applicazione anche gli immobili abitativi. L'imposta viene determinata:

- calcolando le imposte ipotecarie e catastali al 2% sul valore di acquisto del bene da parte della società di leasing
- detraendo da questo importo l'imposta di registro corrisposta sui canoni periodici fino al 31.12.2010
- detraendo dall'importo determinato un ulteriore 4% per ogni anno di durata del contratto a partire dal 1.1.2011

Il pagamento dell'imposta sostitutiva deve avvenire entro il 31 marzo 2011.

4. Responsabilità solidale.

Ai fini delle imposte catastali e ipotecarie e dell'imposta di registro, **è prevista una solidarietà passiva tra**

la società di leasing e il conduttore.

La responsabilità solidale in capo al conduttore riguarda tutti i trasferimenti di immobili a favore di società di locazione finanziaria, siano essi strumentali o abitativi.

La responsabilità dell'utilizzatore, quindi, si affianca a quella del notaio e delle parti contraenti, già prevista dalla Legge.

Pagamento dell'imposta sostitutiva al 31.3.2011 - Esempio

- *Leasing immobiliare con durata fino al 31.12.2025 (anni residui 15)*

- *Costo originario dell'immobile Euro 2.150.000 - Imposta di registro già corrisposta entro il 31.12.2010 (1%) Euro 11.000*

- *Imposta che, in base alle vecchie regole, si sarebbe corrisposta in fase di riscatto:*

$$\text{Euro } 2.150.000 \times 2\% = 43.000 - 11.000 = \text{Euro } 33.000$$

- *Sconto 4% per 15 anni = 60%*

- *Importo da corrispondere: Euro 33.000 - (33.000 x 60%) = Euro 13.200*

Autrice: Rita Martin - Centro Studi CGN