

Ai Sig.ri Clienti
Loro sedi

Oggetto: circolare informativa fiscale

Milano, Gennaio 2011

NOVITA' DELLA LEGGE DI STABILITA' 2011 RIGUARDO I CONTRATTI DI LEASING IMMOBILIARI

La **L. 13.12.2010, n. 220 (Legge di stabilità 2011)**, pubblicata nel S.O. n. 281 alla *Gazzetta Ufficiale* 21.12.2010, n. 297 (si veda in questa *Rivista*, n° 1/2011, pag. 8), ha apportato **importanti modifiche** alla **disciplina fiscale**, ai fini delle **imposte di registro, ipotecarie e catastali**, dei **contratti di locazione finanziaria (leasing)** aventi ad oggetto **beni immobili**, con particolare riguardo a quelli **strumentali**.

Rispetto al quadro normativo in vigore nel 2010, la L. 220/2010 (Legge di stabilità 2011), prevede una serie di modifiche alla disciplina della cessione dei fabbricati strumentali laddove tali trasferimenti intervengano tramite una società di locazione finanziaria (leasing). Le novità, che entrano in vigore dall'1.1.2011, riguardano i seguenti aspetti:

- responsabilità solidale dell'utilizzatore per il pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, connesse al trasferimento dell'immobile a favore della società di leasing;
- applicazione delle imposte ipotecarie e catastali nella misura complessiva del 4% per i trasferimenti effettuati a favore della società di leasing ed applicazione dell'imposta in misura fissa all'atto del riscatto;
- applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte ipotecarie e catastali per i contratti in esecuzione all'1.1.2011.

Schematicamente vengono riassunte le principali novità:

| Oggetto | Descrizione |
|---|---|
| Responsabilità solidale del conduttore | Per l'imposta di registro, ipotecaria e catastale in relazione all'acquisto dell'immobile da parte della società di leasing |
| Registrazione dei contratti di locazione finanziaria immobiliari | Solo in caso d'uso |
| Misura dell'imposta ipotecaria e catastale per le locazioni finanziarie di immobili strumentali | 4% per cessioni a favore di società di leasing e in misura fissa all'atto del riscatto da parte del conduttore |
| Imposta sostitutiva | Per i contratti in esecuzione all'1.1.2011 |

Prima di entrare nel dettaglio dei suddetti aspetti, è bene precisare che la Legge di Stabilità 2011 prevede, innovando rispetto al passato, che i contratti di locazione finanziaria (da redigersi sempre per iscritto), sono soggetti a registrazione in caso d'uso.

Conseguentemente, dall'1.1.2011 viene meno l'obbligo di pagamento dell'imposta di registro nella misura dell'1% annuo.

In merito al primo aspetto, è bene evidenziare che l'utilizzatore dell'immobile detenuto in locazione finanziaria è solidalmente responsabile per il pagamento dell'imposta di registro dovuta per l'immobile acquisito dalla società di leasing, anche per immobili da costruire o in corso di costruzione (modifica dell'art. 57, D.P.R. 131/1986), nonché per le imposte ipotecarie e catastali (modifica dell'art. 11, co. 2, D.Lgs. 347/1990).

Come è agevole intuire, l'ampliamento della responsabilità solidale in capo al conduttore riguarda tutti i trasferimenti di immobili (sia abitativi sia strumentali) a favore di società di locazione finanziaria (successivamente concessi in locazione finanziaria).

Relativamente all'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale dovute per i trasferimenti di immobili strumentali in cui siano parte (acquirente o venditrice) società di locazione finanziaria, fino al 2010, come visto in precedenza, era prevista la riduzione alla metà di tali imposte.

Ora, a seguito delle modifiche introdotte dalla Legge di stabilità 2011, il Legislatore prevede quanto segue:

- applicazione delle imposte ipotecaria e catastale nella misura del 4% e dell'imposta di registro in misura fissa, per i trasferimenti effettuati a favore di società di leasing (parte acquirente);
- applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa, per i trasferimenti effettuati da parte di società di locazione finanziaria (parte venditrice). Si tratta, in tale ultima fattispecie, dei riscatti operati dai conduttori degli immobili strumentali.

In buona sostanza, a decorrere dal 2011, il Legislatore ha «parificato», ai fini dell'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale, l'ipotesi di acquisto dell'immobile «tramite» società di leasing con quella di acquisto «diretto», prevedendo in ogni caso l'applicazione delle imposte proporzionali nella misura complessiva del 4%.

Tali imposte sono applicate, nel caso di acquisto con contratto di locazione finanziaria, all'atto dell'acquisto dell'immobile da parte della società di leasing mentre all'atto del successivo riscatto tali imposte sono dovute in misura fissa.

Quale ultima modifica, il co. 16 della Legge di stabilità 2011 prevede, come anticipato, l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale, per i contratti di locazione finanziaria di immobili in corso di esecuzione all'1.1.2011. Per tale imposta, che deve essere corrisposta entro il 31.3.2011:

- le modalità di versamento sono determinate con apposito provvedimento direttoriale, da emanare entro il 15.1.2011;
- la misura è pari alla differenza tra l'imposta ipotecaria e catastale applicabile in sede di riscatto dell'immobile strumentale (2%, dedotta l'imposta di registro applicata sui canoni di locazione finanziaria) e un ammontare forfetario del 4% moltiplicato per gli anni di durata residua del contratto

Cordiali saluti
Studio Associato De Vecchi