

Normativa e prassi

Leasing immobiliare in pool, Registro a quota unica

17 Novembre 2008

Le singole società partecipanti al "gruppo" sono solidalmente obbligate al pagamento dell'imposta

Thumbnail
Image not found or type unknown

Nel caso di locazioni finanziarie immobiliari *in pool*, ciascuna delle società partecipanti al pool è tenuta alla registrazione del contratto di leasing, ai sensi degli articoli 5 e 10 del Testo unico dell'imposta di registro (Dpr 131/1986). Le stesse compagini, in qualità unitaria di "parte contraente", sono, inoltre, solidalmente obbligate al pagamento del tributo.

Questi, in sintesi, i chiarimenti forniti dall'agenzia delle Entrate, con la **risoluzione n. 443/E** del 17 novembre.

Il contratto atipico di leasing può sostanziarsi in una pluralità di forme, pur sempre conservando, nel rapporto causale che lega le parti, gli elementi distintivi comuni a tale tipologia contrattuale. Nello specifico, il "leasing finanziario" è caratterizzato dalla "trilateralità" del rapporto contrattuale. Il concedente, ovvero l'impresa di leasing, si frappone tra fornitore del bene e suo utilizzatore; acquista o fa costruire dal produttore il bene, mobile o immobile, scelto dall'utilizzatore e, restandone proprietario, lo concede in godimento all'utilizzatore, che assume su di sé tutti i rischi e i benefici connessi con la proprietà del bene.

A ogni modo, anche nella variante del leasing finanziario *in pool*, le parti che intervengono nel contratto restano individuabili nel concedente (*pool* delle società di leasing), nel fornitore del bene e nell'utilizzatore.

Nella fattispecie prospettata dall'istante, si faceva presente come fosse stipulato un unico contratto di locazione finanziaria nei confronti dell'utilizzatore e come le banche, o gli enti di intermediazione creditizia, assumessero unitariamente la parte contrattuale di "concedente".

Per quanto concerne il relativo trattamento tributario, tutti i contratti di locazione, anche

finanziaria, e di affitto, aventi a oggetto immobili strumentali, siano essi esenti ai fini Iva ovvero assoggettati all'imposta, scontano l'obbligo di registrazione in termine fisso, con imposta di registro proporzionale, nella misura prevista dall'articolo 5 della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/1986.

Le società di leasing partecipanti al *pool*, nella qualità unitaria di "parte contraente", ai sensi degli articoli 54 e 57 del Testo unico del Registro, sono, come anticipato, solidalmente obbligate al pagamento del tributo complessivamente dovuto. alcuna rilevanza assume nei confronti dell'Amministrazione finanziaria la regolamentazione interna dei rapporti obbligatori delle società costituenti il *pool* e i diritti e gli obblighi che le stesse assumono tra loro reciprocamente. Va, tuttavia, precisato, che resta salvo, nei rapporti interni, il diritto di rivalsa, che ciascuna società partecipante al *pool* può esercitare nei confronti degli altri soggetti coobbligati.

Per quanto attiene gli adempimenti da osservare ai fini della registrazione del contratto di leasing *in pool*, la risoluzione ha messo in evidenza come il provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate del 14 settembre 2006 avesse individuato nella registrazione telematica dei contratti di locazione la modalità tipica per l'esecuzione degli adempimenti previsti dall'articolo 35, comma 10-*quinquies*, del DL 223/2006. A tal proposito, le singole società di leasing (in qualità di parte "concedente") sono tenute alla registrazione del contratto di locazione finanziaria entro 30 giorni dalla data dell'atto. La registrazione è eseguita, previo versamento da parte del richiedente, dell'imposta autoliquidata. Ai sensi dell'articolo 1, comma 1, del citato provvedimento, la procedura telematica prevista dall'articolo 14 del decreto direttoriale 31 luglio 1998 deve essere utilizzata indipendentemente dal numero di unità immobiliari possedute dal soggetto obbligato all'adempimento.

di

Stella Torraco

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/leasing-immobiliare-pool-registro-quota-unica>