

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

Ipo-catastali. Regole ferree per il riscatto degli immobili strumentali

29 Gennaio 2008

Base imponibile "insensibile" al reale valore venale in comune commercio individuato in base alla situazione di mercato della zona in cui si trova il fabbricato



Per la determinazione della base imponibile, ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, applicabili in sede di riscatto dell'immobile strumentale concesso in leasing, non assumono rilevanza le particolari condizioni socio-economiche della situazione di mercato della zona in cui si trova l'immobile strumentale oggetto del riscatto.

Questi, in estrema sintesi, i contenuti della **risoluzione n. 24/E** del 29 gennaio, con la quale l'Agenzia ha risposto a un interpello con cui erano stati chiesti chiarimenti in merito alla possibilità di considerare, quale base imponibile per i citati tributi, il reale valore venale in comune commercio, così come determinato dalla particolare situazione di mercato della zona in cui si trova l'immobile industriale oggetto del riscatto, in luogo del prezzo di riscatto del bene aumentato dei canoni, depurati dalla componente finanziaria, come, invece indicato, proprio in relazione ai contratti di leasing, nella circolare 12/2007.

I tecnici delle Entrate hanno preliminarmente precisato che l'articolo 35, comma 10-ter, del DL 223/2006 ha stabilito particolari criteri per l'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali dovute, tra l'altro, in relazione all'acquisto di immobili strumentali da concedere in locazione finanziaria. In particolare, dal 1° ottobre 2006 le imposte ipotecarie e catastali sono state ridotte alla metà.

Il medesimo trattamento è stato, inoltre, previsto per il riscatto da parte dell'utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria.

Al riguardo, l'Amministrazione ha chiarito che le imposte in discorso sono applicate con un'aliquota ridotta alla metà (2% più 2%) su entrambe le compravendite, quella iniziale e quella finale rappresentata dal riscatto, e su un imponibile omogeneo, in quanto il prezzo di riscatto del bene, aumentato dei canoni al netto della componente finanziaria coincide, sostanzialmente, con il valore iniziale dichiarato dalla società di leasing.

L'intento del legislatore, relativamente alle imposte ipotecaria e catastale, è finalizzato a garantire la neutralità nelle scelte di finanziamento della clientela e, quindi, la sostanziale equivalenza tributaria tra leasing e acquisto diretto.

Ciò posto, con la risoluzione è stato osservato che, così come già precisato con la circolare 12/2007, la base imponibile ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, applicabili in sede di riscatto dell'immobile, concesso in leasing, è costituita dal valore venale in comune commercio che può essere individuato nel prezzo di riscatto del bene aumentato dei canoni, depurati dalla componente finanziaria. La base imponibile, così determinata, corrisponde al costo originario sostenuto al momento della stipula del contratto di locazione finanziaria.

L'Amministrazione finanziaria ha, come detto, precisato che, ai fini dell'imposizione in questione, la base imponibile non può essere determinata tenendo conto delle particolari condizioni socio-economiche della situazione di mercato della zona in cui è situato l'immobile strumentale oggetto del riscatto. Infatti, la rilevanza di tali condizioni potrebbe comportare effetti distorsivi nell'ambito dell'imposizione ipo-catastale, in quanto non sarebbe garantita, in un'ottica di sostanziale unitarietà dell'operazione economica complessivamente considerata, la necessaria omogeneità tra la base imponibile della compravendita iniziale e quella relativa al riscatto finale da parte dell'utilizzatore.

di

Laura Monfeli

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/ipo-catastali-regole-ferree-riscatto-degli-immobili-strumentali>