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

Attualità

Locazioni finanziarie a imponibilità Iva retroattiva

19 Marzo 2007

Corretta la scelta della società concedente di assoggettare a imposta i canoni di un contratto stipulato prima dell'entrata in vigore della legge di conversione del decreto "Visco-Bersani"

Thumbnail
Image not found or type unknown

E' conforme alla normativa Iva l'applicazione retroattiva del regime di imponibilità alle locazioni finanziarie effettuate nel periodo compreso fra il 4 luglio 2006, giorno di entrata in vigore del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, e l'11 agosto 2006, giorno di pubblicazione della legge 4 agosto 2006, n. 248, di conversione del predetto decreto legge e in vigore dal 12 agosto 2006.
Questo è quanto chiarito dall'Agenzia delle entrate con la **risoluzione n. 39/E** del 9 marzo 2007.

Anche le locazioni finanziarie sono state oggetto della profonda innovazione normativa in tema di imposizione indiretta che ha interessato, negli ultimi mesi, il settore immobiliare.
Il Dl n. 223 del 2006, nella sua prima formulazione, aveva disposto l'esenzione generalizzata dall'imposta sul valore aggiunto per le locazioni (comprese quelle finanziarie) e gli affitti di tutte le tipologie di fabbricati.
Tuttavia, ai fini dell'imposta di registro, la disciplina concernente le locazioni finanziarie si differenziava da quella applicabile a tutte le altre operazioni di locazione.
Infatti, mentre queste ultime erano assoggettate esclusivamente all'imposta proporzionale (in deroga al principio di alternatività Iva/Registro) nella misura del 2 per cento, per le locazioni finanziarie era rimasta intatta la disciplina originaria, con applicazione dell'imposta in misura fissa (168 euro), ai sensi dell'articolo 40, secondo comma, del Dpr 26 aprile 1986, n. 131.

Il trattamento fiscale delle locazioni finanziarie era diverso da quello prescritto per le altre operazioni di locazione, anche con riferimento agli obblighi di registrazione dei contratti:

registrazione in caso d’uso per le prime, in termine fisso per le seconde.
Con l’entrata in vigore della legge di conversione (legge n. 248 del 2006) del decreto legge n. 223/2006, le locazioni sono rimaste in via generale operazioni esenti, salvo essere considerate imponibili se hanno a oggetto immobili strumentali e se sono realizzate nei confronti di soggetti che non agiscono nell'esercizio di impresa, arti o professioni, o di soggetti passivi d’imposta che svolgono in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione d'imposta in percentuale pari o inferiore al 25 per cento; è stata stabilita, infine, la possibilità per il locatore di optare, con dichiarazione da riportare nel relativo atto, per il regime di imponibilità.

Con la stessa legge di conversione, inoltre, anche per quanto concerne l’imposta di registro, la disciplina delle locazioni finanziarie si è uniformata a quella delle altre tipologie di locazioni di immobili strumentali. Tuttavia, per queste ultime, è stata modificata la normativa preesistente, sia prevedendo l’applicazione dell’imposta proporzionale (nella misura dell’1 per cento invece che del 2 per cento) anche alle locazioni e agli affitti imponibili, sia estendendo l’obbligo di registrazione a tutti i contratti di locazione in cui il locatore sia soggetto passivo d’imposta.

Dal momento, poi, che la menzionata legge n. 248 del 2006 non prevede alcuna norma che statuisce in ordine alla disciplina da applicare durante il periodo di vigenza del Dl 223 del 2006, l’articolo 1, comma 292, della Finanziaria 2007 (legge 27 dicembre 2006, n. 296) ha fatto salvi gli effetti prodotti dall’applicazione delle norme, non convertite, previste all’articolo 35, commi 8, lettera a), e 10, del decreto legge in parola, dando allo stesso tempo ai contribuenti la possibilità di fruire, con effetto anche per il periodo antecedente alla data dell’11 agosto 2006, dell’opzione per l’imposizione, prevista al numero 8) dell’articolo 10, primo comma, del Dpr 633/72, introdotta dalla legge di conversione.

Sulla scorta delle disposizioni sopracitate, dunque, l’Agenzia delle entrate, con la risoluzione in esame, ha ritenuto corretta l’applicazione retroattiva dell’imposta sul valore aggiunto alle locazioni finanziarie effettuate tra il 4 luglio e l’11 agosto 2006.
Conseguentemente, l’operazione in questione dovrà essere assoggettata a Iva, mentre per quanto riguarda l’imposta di registro dovrà essere versata l’eventuale differenza tra l’imposta pagata in base alla disciplina in vigore durante il periodo transitorio (168 euro) e quella, invece, dovuta in base alle disposizioni previste dalla legge di conversione del decreto legge (imposta proporzionale nella misura dell’1 per cento, che in ogni caso non può essere inferiore a 67 euro).
Nel caso in cui vi dovesse essere un’eccedenza dell’imposta di registro versata, questa potrà essere chiesta a rimborso.

Con la stessa risoluzione, infine, l’Agenzia delle entrate ha incidentalmente evidenziato come il fatto che la società utilizzatrice fornisca una provvista finanziaria, per il pagamento degli oneri fiscali legati all’acquisto da parte della società locatrice dell’immobile da cedere in leasing, avvenuto sempre durante il periodo transitorio, non rileva ai fini dell’attribuzione del rimborso delle somme concernenti l’eventuale eccedenza dell’imposta di registro, determinatasi in seguito all’opzione, con efficacia retroattiva, di cui al numero 8-*ter* dell’articolo 10, primo comma, del Dpr 633 del 1972, che non trovassero capienza con il maggior tributo dovuto, a titolo di imposte ipotecaria e catastale, rispetto a quanto previsto dalla normativa antecedente alla conversione del Dl 223 del 2006.

Il diritto al rimborso, infatti, spetta chiaramente alla società locatrice.

di

Francesco D'Alfonso

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/locazioni-finanziarie-imponibilita-iva-retroattiva