

Attualità

## Iva, "leasing traslativo" equiparato alla cessione degli immobili a uso abitativo

29 Agosto 2005

Ma occorre una delicata indagine caso per caso

Thumbnail  
Image not found or type unknown

L'articolo 19-*bis*1, comma 1, lettera *i*), del Dpr n. 633 del 1972, che legittima le sole imprese - aventi per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione o la rivendita dei fabbricati o delle porzioni di fabbricati a destinazione abitativa (cioè quelle classificate o classificabili nelle categorie da A1 a A11, esclusa la categoria A10) - alla detrazione dell'imposta relativa all'acquisto degli stessi, trova applicazione alle società che, su indicazione dei propri clienti, acquistino immobili a uso abitativo, destinati ad attività di "agriturismo" o di "turismo rurale", al fine di concedere loro tali beni in locazione finanziaria, con clausola di riscatto al termine del rapporto a un prezzo inferiore al loro valore residuo.

Le aliquote d'imposta applicabili ai canoni di locazione finanziaria e al prezzo di riscatto dei beni sono quelle previste in caso di cessione dei beni medesimi e cioè 10 per cento nel caso che l'impresa cliente riceva in locazione finanziaria un'unità abitativa "non di lusso" (ex Tabella A, parte II, n. 127-*undecies*, allegata al Dpr Iva) e del 20 per cento, nel caso l'impresa cliente riceva in locazione finanziaria un'unità abitativa "di lusso".

Queste le due conclusioni cui è giunta l'Agenzia delle Entrate nella **risoluzione n. 119/E** del 12 agosto scorso, conclusioni sostanzialmente adesive alle soluzioni interpretative prospettate dal contribuente in sede di presentazione di istanza di interpello.

Ciò posto, vanno evidenziate le condizioni cui l'Agenzia delle Entrate subordina la concessione della rilevanza ai fini dell'Iva delle predette operazioni. Infatti, solo il rispetto delle stesse evita che imprese che si limitino a svolgere attività di mero godimento di fabbricati a destinazione abitativa

concessi in locazione finanziaria beneficiano dell'applicazione dell'Iva, a monte e a valle, evitando in tal modo di incorrere nell'indetraibilità oggettiva e quindi nell'assolvimento dell'imposta in via definitiva.

Invero, fondamentali sono due condizioni:

1. l'assimilabilità dell'attività di leasing immobiliare all'attività di compravendita degli immobili
2. l'esercizio di tale attività in modo esclusivo o prevalente.

Con riferimento al punto *sub 1.*, l'assimilazione operata dall'Agenzia tra l'attività di *leasing* immobiliare esercitata dalla società e l'attività di compravendita degli immobili prevista dal citato articolo 19-bis<sup>1</sup> è operata sul presupposto che il *leasing* sia da qualificarsi - in base al consolidato orientamento della Corte di cassazione - come "*leasing* traslativo" di natura immobiliare, ricorrendo la fondamentale condizione che i canoni costituiscano un'anticipazione del prezzo che verrà corrisposto al momento dell'eventuale riscatto. Tale condizione, infatti, distingue il predetto *leasing* traslativo dal "*leasing* di godimento", in cui il canone di locazione viene pattuito come mero corrispettivo dell'utilizzazione del bene e non come anticipazione del prezzo di vendita.

Ulteriore presupposto da cui desumere la predetta assimilazione è rinvenuto dalla risoluzione in esame nel disposto dell'articolo 16 del Dpr Iva, il quale prevede che "*per le prestazioni di servizi dipendenti (...) da contratti di locazione finanziaria (...) l'imposta si applica con la stessa aliquota che sarebbe applicabile in caso di cessione dei beni prodotti, dati con contratti di locazione finanziaria (...)*", anche se - è precisato - tale disposizione "*fa esclusivo riferimento a cessioni soggette a imposta*", con la conseguenza che non potrà operarsi l'assimilazione ogniqualvolta la cessione del bene "*non rientra nel campo di applicazione dell'IVA*".

Ciò posto, l'Agenzia può concludere che "*con riferimento al caso in esame, si evince che la società istante, che usualmente acquista gli immobili su incarico del cliente e procede alla locazione finanziaria finalizzata alla vendita, realizza un'attività che, per quanto detto sopra, è assimilabile alla compravendita immobiliare. Ciò è comprovato anche dal fatto che, in base alle previsioni contrattuali, la società medesima si vincola alla cessione dell'immobile*".

Passando al punto *sub 2.*, cioè l'esercizio dell'attività di *leasing* traslativo immobiliare in modo esclusivo o prevalente, la risoluzione in esame richiama la circolare n. 182/E del 1996, secondo cui assume rilevanza l'"attività effettivamente svolta dall'impresa", a nulla rilevando le generiche indicazioni contenute negli atti societari. Ebbene, secondo l'Agenzia delle Entrate "*dagli atti*

*societari e dai dati risultanti dal bilancio dell'anno precedente allegato all'istanza di interpello, appare altresì manifesto che l'attività di locazione finanziaria da 'leasing traslativo' immobiliare assume carattere prevalente rispetto alla restante gestione".*

Da ultimo, con specifico riferimento alle aliquote d'imposta applicabili ai canoni di locazione finanziaria e al prezzo di riscatto dei beni immobili, è precisato che - come chiarito nella citata risoluzione n. 182/E del 1996 - a tali operazioni non può applicarsi il trattamento di esenzione previsto dal n. 8-bis) dell'articolo 10 del Dpr Iva, *"in quanto operazioni poste in essere da soggetto assimilabile ad impresa che ha per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la compravendita di fabbricati".*

Come può notarsi, condizioni decisive per l'applicazione del regime Iva più favorevole - cioè la detrazione a monte e l'imponibilità a valle, rispetto all'indetraibilità a monte e l'esenzione a valle - sono due: che il *leasing* sia "traslativo" e che l'esercizio dell'attività di locazione finanziaria sia "effettivamente" prevalente o esclusivo.

Ebbene, entrambe le predette condizioni risultano di difficile accertamento in concreto:

1. la prima perché, basandosi la differenza tra leasing traslativo e leasing di godimento sulla qualificazione dei canoni come "anticipazione" del prezzo che verrà corrisposto al momento dell'eventuale riscatto, solo sui contratti di leasing che non prevedano alcuna clausola di riscatto del bene non potranno sussistere dubbi sulla loro natura di leasing di godimento; in ogni altro caso, occorre procedere, da un lato, a una delicata indagine delle clausole contrattuali e, dall'altro lato, alla perizia del bene al momento del riscatto, al fine di verificare se il prezzo di vendita sia effettivamente inferiore al valore residuo di mercato
2. la seconda perché richiede un'indagine fattuale della complessiva attività d'impresa esercitata.

di

**Michele Andriola**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/iva-leasing-traslativo-equiparato-alla-cessione-degli-immobili-uso>