

Normativa e prassi

Immobili abitativi in leasing, riscatto con il valore commerciale

22 Giugno 2009

È un'operazione esente da Iva, ma le imposte d'atto vanno versate con le ordinarie aliquote proporzionali

Thumbnail Image not found or type unknown
In caso di leasing traslativo di un immobile a uso abitativo, il riscatto finale da parte dell'utilizzatore è una disposizione perfettamente autonoma rispetto all'acquisto da parte del concedente. È, quindi, irrilevante che l'imposta proporzionale di registro sia già stata assolta sull'acquisto dell'immobile da parte della società di leasing e che sia stata inclusa nei canoni versati dall'utilizzatore.

L'operazione di riscatto da parte dell'utilizzatore integra gli estremi di una cessione esente ai fini Iva. Pertanto, per quel che riguarda il trattamento tributario cui assoggettare l'operazione in questione, trovano applicazione - in deroga al principio di alternatività Iva/Registro - le imposte d'atto con le ordinarie aliquote proporzionali.

Per le imposte di registro e ipocatastali, la base imponibile relativa al riscatto è costituita dal valore venale in comune commercio dell'immobile. Tale valore è costituito dal prezzo di riscatto finale del bene, aumentato dei canoni, depurati della componente finanziaria.

Questi, in sintesi, i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la **risoluzione n. 163/E** del 22 giugno.

Una società ha presentato un'istanza di interpello per conoscere, in relazione all'operazione di riscatto di un immobile abitativo, dalla stessa condotto in locazione finanziaria, su quale base imponibile e con quali aliquote debbano essere calcolate le imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Dopo aver premesso che l'imposta proporzionale di registro è stata assolta all'atto di acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, l'istante ritiene che la base imponibile dell'operazione di riscatto dell'immobile debba essere costituita dal prezzo di riscatto e che le imposte ipotecaria e catastale dovute debbano essere compensate con quanto corrisposto dalla società di leasing al momento dell'acquisto del bene.

A supporto della soluzione prospettata, l'istante richiama la giurisprudenza della Corte di cassazione secondo cui il leasing traslativo non è un vero e proprio contratto di compravendita bensì uno strumento finanziario.

La risoluzione precisa, innanzitutto, che per consolidata giurisprudenza di legittimità, nel leasing traslativo il riscatto della proprietà del bene contraddistingue la funzione assegnata dalle parti al contratto (*cf* Cassazione, sentenze 18229/2003 e 18195/2007).

Nella fattispecie prospettata dall'istante, è previsto l'esercizio dell'opzione di acquisto da parte dell'utilizzatore alla scadenza del contratto. La volontà delle parti trasfusa nelle clausole contrattuali è, quindi, quella di far acquistare la proprietà dell'immobile.

L'acquisto da parte del concedente e il riscatto finale da parte dell'utilizzatore sono, in questo caso, disposizioni perfettamente autonome ai fini delle imposte sui trasferimenti. Pertanto, è irrilevante che l'imposta proporzionale di registro sia già stata assolta sull'acquisto dell'immobile da parte della società di leasing e che sia stata inclusa nei canoni versati dall'utilizzatore.

Sul versante Iva, il documento di prassi, inoltre, fa presente che l'articolo 35, comma 8, lettera a), del DL 223/2006, ha profondamente innovato il regime fiscale dell'imposta relativa alle cessioni di beni immobili.

Secondo il riformulato comma 8-bis) dell'articolo 10 del DPR 633/1972, le cessioni di immobili a destinazione abitativa sono, in via generale, operazioni esenti da Iva, tranne quelle effettuate dalle imprese costruttrici, oppure dalle imprese che hanno realizzato sul fabbricato interventi di recupero edilizio, entro quattro anni dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o di ristrutturazione (articolo 31, lettere c), d) ed e), della legge 457/1978).

Detto ciò, visto che la fattispecie prospettata non è riconducibile tra le ipotesi di imponibilità previste dalla norma, l'operazione di riscatto da parte dell'utilizzatore integra gli estremi di una cessione esente ai fini Iva.

Quindi, per quanto attiene il trattamento tributario cui assoggettare l'operazione in questione, trovano applicazione - in deroga al principio di alternatività Iva/Registro di cui all'articolo 40,

comma 2, del Dpr 131/1986 (Tur) - le imposte d'atto con le ordinarie aliquote proporzionali.

Il Registro va versato nella misura del 7% e le imposte ipotecaria e catastale, nella misura complessiva del 3 per cento.

Per quanto concerne il secondo quesito posto dall'istante, relativo all'individuazione del valore da assumere come base imponibile su cui la parte, in sede di rogito del riscatto della proprietà, deve liquidare le suddette imposte d'atto, la risoluzione rinvia a quanto precisato nella circolare 12/2007. Con specifico riferimento agli immobili strumentali, il richiamato documento di prassi precisa che, ai sensi dell'articolo 51, comma 2, del Tur - cui espressamente rinvia il decreto legislativo 347/1990, concernente le imposte ipotecaria e catastale - la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio dell'immobile. Essa, pertanto, viene individuata nel prezzo di riscatto finale del bene, aumentato dei canoni, depurati della componente finanziaria. Tale ammontare costituisce l'effettivo valore di scambio attribuibile all'immobile, tenuto conto dei vincoli contrattuali che gravano su di esso.

Il criterio individuato per la determinazione della base imponibile in sede di riscatto della proprietà di un immobile strumentale deve essere adottato anche per gli immobili a uso abitativo, non sussistendo validi motivi per discostarsene.

A corollario dei chiarimenti forniti, l'Agenzia precisa, infine, che le disposizioni contenute rispettivamente nei commi 10-ter) e 10-sexies) dell'articolo 35 del DI 223/2006, sono rivolte esclusivamente ai fabbricati strumentali e, pertanto, non sono applicabili al caso in esame.

di

Cristina Murino

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/immobili-abitativi-leasing-riscatto-valore-commerciale>