

Normativa e prassi

La sostitutiva viaggia on line per i leasing immobiliari in corso

14 Gennaio 2011

Via telematica e in unica soluzione. Questo il percorso del tributo da versare entro il 31 marzo prossimo

Thumbnail
Image not found or type unknown

L'imposta sostitutiva sui leasing immobiliari in corso al 1° gennaio 2011 andrà versata, entro il prossimo 31 marzo, utilizzando esclusivamente i canali informatici dell'Amministrazione finanziaria e in un'unica soluzione. Lo prevede il **provvedimento** del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 14 gennaio 2011, con il quale sono state anche approvate le specifiche tecniche per il versamento del tributo. Specifiche tecniche da utilizzare anche per la trasmissione telematica dei dati catastali di immobili oggetto di cessione, risoluzione e proroga, dei contratti di locazione o affitto già registrati al 1° luglio scorso (modello "CDC").

La novità normativa

La legge di stabilità 2011 (legge n. 220/2010) ha modificato il regime delle imposte d'atto (Registro, ipotecaria e catastale) sui contratti di locazione finanziaria immobiliare, prevedendone, sostanzialmente, il prelievo nella fase di acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, con i tributi dovuti poi in misura fissa al riscatto del bene. Per quanti al 1° gennaio 2011 (entrata in vigore della nuova disciplina) si son trovati "a metà del guado", con contratti, cioè, ancora in corso, è stata prevista una sorta di chiusura dei conti agevolata con il passato, mediante il pagamento dell'imposta sostitutiva in questione, pari ai tributi "ipocatastali" che avrebbero dovuto versare al riscatto secondo le vecchie regole, ridotti del 4% per ogni anno di durata residua del contratto.

I leasing interessati

Il provvedimento del direttore fa riferimento ai contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto **beni immobili**, anche da costruire o in costruzione, in corso di esecuzione alla data del 1° gennaio 2011.

L'imposta è dovuta (solidalmente dai contraenti) anche per i leasing in relazione ai quali il locatario, entro il 31 dicembre 2010, abbia esercitato il diritto di riscatto, senza, però, che sia stato ancora stipulato il relativo contratto di compravendita. Niente tributo, invece, per i contratti rispetto ai quali, entro il 31 dicembre 2010, la società di leasing non abbia ancora acquisito la proprietà.

L'imposta sostitutiva

Entro il 31 marzo prossimo, dunque, locatari e/o locatori dovranno versare un'imposta sostitutiva, determinata applicando al valore del bene immobile finanziato l'aliquota:

- del 2% per i fabbricati strumentali
- del 3 per cento per i fabbricati abitativi

Da tale importo vanno poi scomutate le somme pagate per l'imposta di registro (dal 1° gennaio dovuta solo in caso d'uso) pagata dall'inizio del contratto. La cifra così ottenuta sarà scontata del 4% moltiplicato per gli anni di durata residua del contratto. Il periodo di durata residua del contratto deve essere computato a partire dal 1° gennaio 2011 fino alla data di esercizio del riscatto.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/sostitutiva-viaggia-on-line-leasing-immobiliari-corso>