

Attualità

## Leasing immobiliare: alla cassa per la sostitutiva straordinaria

28 Marzo 2011

In scadenza il termine per versare l'imposta una tantum sui contratti in corso di esecuzione al 1° gennaio 2011

Thumbnail  
Image not found or type unknown

Giovedì 31 marzo è l'ultimo giorno utile per versare, in un'unica soluzione, la sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale dovuta sui contratti di leasing immobiliare in corso al 1° gennaio 2011. Il tributo, da pagare esclusivamente on line utilizzando la versione aggiornata, lo scorso 4 marzo, del software "contratti di locazione", è stato introdotto dalla legge di stabilità 2011 (la 220/2010, articolo 1, commi 15 e 16), che ha modificato il regime fiscale applicabile a tali tipologie di atti. In buona sostanza, il legislatore, fissando il momento del prelievo nella fase di acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, ha concesso da un lato la possibilità di regolare, in maniera agevolata, i conti con il Fisco a tutti coloro che a inizio anno si sono trovati con contratti di leasing ancora in corso, dall'altro, come effetto, l'ingresso nelle casse dello Stato di una entrata straordinaria perché riguardante operazioni finanziarie che altrimenti avrebbero portato a un gettito "spalmato" negli anni.

Gli interessati, dunque, potranno chiudere il conto con l'Erario versando, entro il 31 marzo, un importo determinato applicando al valore dell'immobile finanziato l'aliquota del 2%, se si tratta di fabbricati strumentali, ovvero del 3% nell'ipotesi di fabbricati abitativi. Dalla cifra così ottenuta andranno sottratte le somme pagate per il Registro all'inizio per la registrazione dell'atto (dal 1° gennaio l'imposta va assolta solo in caso d'uso). Il risultato sarà, poi, ulteriormente ridotto del 4% moltiplicato per gli anni di durata residua del contratto, che vanno computati a partire dal 1° gennaio 2011 fino alla data di esercizio del riscatto.

Se il periodo di durata residua è inferiore all'anno, la riduzione del 4% deve essere calcolata in proporzione, sulla base del rapporto tra i giorni di durata del contratto nell'anno e 365. Dunque, per determinare lo sconto spettante per le annualità residue si deve tener conto, fino alla data prevista per l'esercizio del riscatto, del numero di anni completi e, per l'eventuale ultima frazione di anno,

del numero di giorni residui diviso 365.

Le nuove regole valgono anche per i contratti di locazione finanziaria di immobili da costruire o in costruzione.

La ragione delle operazioni appena descritte va ricercata nel recente passato, quando cioè le imposte ipocatastali erano dovute (in caso di acquisizione di immobili da parte di società di leasing), nella misura complessiva del 4%, da versare in due diversi momenti: il 2% all'acquisto del bene finanziato, mentre il restante 2% al riscatto. In seguito alle modifiche introdotte dalla legge di stabilità, a decorrere dal 1° gennaio 2011, le imposte in questione vanno assolte solo all'acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, mentre al momento del riscatto le stesse spettano in misura fissa.

In seguito all'emanazione delle modifiche legislative, è intervenuta l'Agenzia delle Entrate con due provvedimenti (del **14 gennaio** e del **4 marzo**) e con la **circolare 12/E** dell'11 marzo (vedi articolo "**Tassazione leasing immobiliari. Facciamo il punto della situazione**"), chiarendo gli aspetti più complessi della norma e facendo luce su procedure e modalità da seguire per essere in linea con quanto dettato dalla legge di stabilità, secondo la quale, inoltre, in sintesi:

- i contratti di locazione finanziaria di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, sono soggetti a imposta di registro in misura fissa solo in caso d'uso
- il Registro non è più dovuto in relazione ai contratti in corso di esecuzione alla data del 1° gennaio 2011
- tutte le parti contraenti (utilizzatore e società di leasing) sono solidalmente responsabili per il versamento della sostitutiva.

Per finire, si ricorda che la sostitutiva non è dovuta per i contratti di leasing immobiliare che, al 31 dicembre 2010, non si sono risolti con l'acquisto del fabbricato da parte della società di leasing.

di

**Paola Pullella Lucano**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/leasing-immobiliare-alla-cassa-sostitutiva-straordinaria>