

Giurisprudenza

L'eolico incompiuto dato in leasing sconta le ipocatastali proporzionali

24 Dicembre 2021

Quando l'immobile, non ancora utilizzabile per l'attività d'impresa, viene ceduto nell'ambito del circuito produttivo, deve essere considerato già come strumentale anche se in costruzione



Il trasferimento della proprietà superficiaria, su un impianto eolico in corso di costruzione, sconta le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale se l'impianto stesso ha già acquistato il carattere di bene strumentale. Questo il principio espresso dalla Corte di cassazione con l'ordinanza n. 33701 del 12 novembre 2021.

Il caso in esame ha riguardato una società che aveva trasferito, a una compagine di leasing, la proprietà superficiaria su quattro impianti eolici in corso di costruzione, per la durata di venticinque anni.

In merito all'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale, occorre premettere che il decreto legge n. 223/2006 ha previsto, relativamente ai trasferimenti soggetti a Iva di immobili strumentali, l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale, con le rispettive aliquote del 3 e dell'1 per cento.

In sede di registrazione dell'atto, il notaio ha versato le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, considerato che i beni oggetto del trasferimento erano ancora in corso di costruzione.

Al momento del controllo sulla tassazione, l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle entrate, presso il quale era stato registrato l'atto, ha inviato un avviso di liquidazione, al fine di recuperare le

richiamate imposte in misura proporzionale.

Le società destinatarie dell'avviso di liquidazione hanno impugnato lo stesso, ritenendo che, in caso di trasferimento soggetto a Iva di immobili strumentali, l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale fosse subordinata alla circostanza che i beni oggetto del trasferimento fossero immobili strumentali già del tutto costruiti.

La tesi delle società è stata respinta sia in primo grado (Ctp di Bergamo) che in secondo (Ct della Lombardia). La vicenda è, quindi, giunta presso la Corte di cassazione.

Quest'ultima ha, innanzitutto, evidenziato che la legge n. 220/2010 ha modificato il regime applicabile ai trasferimenti di immobili strumentali in favore di società di leasing.

In passato, infatti, per questi trasferimenti, era prevista l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale con le aliquote dimezzate (e, pertanto, dell'1,5% e dello 0,5%). Anche la successiva cessione del bene, da parte delle società di leasing, scontava le imposte nella stessa misura dimezzata.

I giudici, richiamando la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 12/2011, hanno rilevato, che secondo la normativa in vigore al momento della stipula dell'atto in esame, l'acquisto di un immobile strumentale da parte di società di leasing, sconta le imposte ipotecaria e catastale nella misura ordinaria (3% e 1%).

Considerato che le contestazioni delle parti erano inerenti, soprattutto, alla circostanza che gli impianti eolici fossero ancora in costruzione al momento dell'atto, la suprema Corte ha richiamato il proprio orientamento sul tema, affermando che *"questa Corte, con riguardo al regime applicabile alle cessioni di immobili strumentali non ultimati ha affermato che, ove avvengano nell'ambito del circuito produttivo, sono soggette ad I.V.A., non ricadendo nell'esenzione di cui all'art. 10, comma 1, n. 8-ter, del d.P.R. n. 633 del 1972, e, conseguentemente, ad imposte ipotecarie catastali in misura proporzionale, ai sensi dell'art. 1-bis della tariffa allegata al d.lgs. n. 347 del 1990, mentre, se sono poste in essere a favore del consumatore finale, il quale provveda all'ultimazione dei lavori tramite contratto di appalto, sono sottoposte ad imposta di registro (Sez. 5, n.23499 del 18/11/2016, Rv. 641873 - 01)"*.

In particolare i giudici, al fine di evidenziare che, nel caso concreto, gli immobili, pur essendo ancora in corso di costruzione, avevano già acquisito il carattere di immobili strumentali, ha richiamato una clausola inserita nell'atto di trasferimento della proprietà superficiale sui beni stessi, in base alla quale tale proprietà veniva trasferita alla società di leasing (acquirente) al solo scopo di concedere gli stessi beni in locazione finanziaria alla società venditrice.

Questa circostanza, secondo i giudici, attestava che i beni, essendo subito posti nella disponibilità della società utilizzatrice a fronte del pagamento del canone di leasing, avevano già acquisito il carattere strumentale per la stessa società utilizzatrice.

Alla luce di tali considerazioni, è stata ritenuta corretta l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale, con conseguente riconoscimento della legittimità dell'avviso di liquidazione emesso dall'amministrazione finanziaria.

di

Marcello Cardone

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/leolico-incompiuto-dato-leasing-sconta-ipocatastali-proporzionali>