



ASSILEA
Associazione Italiana Leasing

Senato della Repubblica
6a Commissione Finanze e Tesoro

Indagine conoscitiva sulla tassazione degli immobili

Audizione del Direttore Generale di ASSILEA
Gianluca De Candia

Senato della Repubblica – Palazzo Carpegna
Roma, 25 giugno 2013

ASSILEA Associazione Italiana Leasing
› 00144 Roma › Piazzale Ezio Tarantelli, 100
› tel. 06.9970361 › fax 06.45440739
› www.assilea.it › info@assilea.it
› C.F. 06273760584

Introduzione

Nell'ordinamento nazionale gli immobili, residenziali e non, sono soggetti a una pluralità di imposte (IMU, IRES/IRPEF/addizionali, cedolare secca, IVA, registro, ipotecarie e catastali, successioni e donazioni/TARES).

In Italia il sistema della tassazione immobiliare si è sviluppato "a macchia di leopardo" con interventi normativi privi di un disegno unitario che hanno dato luogo nel tempo a evidenti distorsioni, sia in relazione alla natura giuridica del contribuente soggetto passivo e sia al tipo di immobile cui essa si connette.

L'indagine conoscitiva sulla tassazione degli immobili deliberata dalla 6a Commissione Finanze e Tesoro è un'iniziativa auspicata da tempo dagli operatori del settore, destinata ad incidere sulla normativa che impatta sul mercato e sul più generale dibattito politico sull'imposizione fiscale.

ASSILEA, raggruppa la quasi totalità degli operatori del leasing in Italia: banche generaliste, banche specializzate, intermediari finanziari e società di noleggio a lungo termine.

Il mercato del leasing italiano è il quinto in Europa, dopo quelli tedesco, inglese, francese e russo ed è il primo per stipulato nel comparto del leasing di immobili destinati al settore produttivo.

Il 28 maggio 2013 Agenzia delle Entrate ed ASSILEA hanno pubblicato la 5° edizione del Rapporto sull'andamento del mercato degli immobili non residenziali 2013 da cui emerge un bilancio delle compravendite di capannoni, uffici e negozi avvenute nel 2012; sono crollate del 24% mentre il leasing segna -17,7%. Quanto ai capannoni, la flessione è stata del 19,7%.

Nel gennaio 2013, ASSILEA ed il Consiglio Notarile di Milano hanno pubblicato un prospetto relativo alla tassazione degli atti nel leasing immobiliare che si allega al presente documento.

Il presente documento contiene le osservazioni di ASSILEA per la Commissione 6a Commissione Finanze e Tesoro ed è diviso in due parti:

1. misure fiscali volte a rilanciare il mercato immobiliare tramite il leasing finanziario;
2. interventi mirati a semplificare e razionalizzare l'assetto normativo fiscale nel settore immobiliare.

In aggiunta alle considerazioni che seguono ASSILEA condivide l'opinione espressa da più parti che una completa riforma del regime fiscale del settore immobiliare non può prescindere da una revisione organica ed un ammodernamento del Catasto.

INDICE

Introduzione.....	2
Parte I: Misure per lo sviluppo del mercato immobiliare tramite il leasing finanziario ..	3
Parte II: Misure volte a migliorare l'attuale assetto normativo nel settore immobiliare.	8
Imu	9
Contenzioso in essere	9
Iva – Imposta di registro.....	10
Regime dell'inversione contabile	11
Cessione del credito. Imposta di registro.....	11
Iva. Separazione delle attività.....	13
Annotazione del nominativo utilizzatore a titolo di leasing nei registri.....	14

Parte I: Misure per lo sviluppo del mercato immobiliare tramite il leasing finanziario

Da una recente ed autorevole indagine europea¹ risulta che il leasing fra le PMI è la forma di finanziamento bancario più utilizzata. Oltre il 40% delle imprese intervistate ha dichiarato di aver fatto ricorso al leasing per finanziare i propri investimenti e la percentuale di ricorso al leasing da parte delle PMI risulta pari al 35%. Il tasso di penetrazione del leasing sul volume complessivo degli investimenti registrato dalle PMI italiane risulta più elevato della media (16%) e vicino al 20%.

Le società di leasing che operano in Italia sono tradizionalmente molto attive nel settore del real estate. Fino al 2011, l'Italia era al primo posto in Europa per volumi di stipulato leasing immobiliare, e dal 2001 al 2010 la fetta più ampia del mercato leasing italiano è stata quella relativa ai beni immobili. Si tratta per la quasi totalità dei casi di immobili ad uso non residenziale.

¹ The Use of Leasing Amongst European SMEs; Oxford Economics, novembre 2011

Le tipologie di edifici maggiormente acquisiti in leasing sono gli immobili ad uso industriale, seguiti da quelli ad uso commerciale; ma è anche diffuso il finanziamento per la costruzione o l'acquisto di immobili ad uso ufficio, di alberghi e centri ricreativi.

Nel comparto immobiliare il leasing mostra appieno i suoi vantaggi e consente di finanziare beni che per le PMI risultano essere quelli più costosi e strategici, in quanto interessano tipicamente l'immobile in cui l'azienda svolge la propria attività (capannone industriale, ma anche laboratorio, ufficio, immobile commerciale, ecc.).

Illuminante in tal senso è quanto affermato dal Presidente di Confindustria Squinzi nel corso della recente assemblea allorquando ha affermato che *"per un'impresa il capannone è come un tornio e – conseguentemente – un vero e proprio investimento produttivo"*.

A partire dal 2008 il leasing immobiliare ha risentito pienamente della crisi del real estate italiano.

In base ai dati ASSILEA, il valore dei nuovi contratti stipulati nell'anno si è quasi dimezzato rispetto al 2011, passando da 7 miliardi di euro a 3,6 miliardi di euro, con una riduzione del 48,9%, una flessione che ha seguito la contrazione di mercato già sperimentata, seppur in misura minore, negli anni precedenti. La contrazione dei numeri e dei volumi di stipulato è stata generalizzata e ha riguardato, tranne limitatissime eccezioni, tutti gli operatori. Il calo dei volumi ha inoltre avuto proporzioni simili in tutti i segmenti di stipulato.

La penetrazione del leasing immobiliare rispetto al numero ed al valore delle compravendite di immobili non residenziali e rispetto ai volumi di finanziamenti bancari per tale tipologia di investimenti ha subito una contrazione rispetto a quanto si registrava prima dell'inizio della crisi.

Su questo ha pesato, da un lato, una politica fiscale che con l'allungamento delle durate minime contrattuali (da 8 a 15 e poi a 18 anni) ha progressivamente ridotto l'appetibilità dell'operazione di leasing immobiliare, sia per le società di leasing (in termini di maggiore rischiosità dell'operazione), sia per le imprese (in termini di maggiori tempistiche per la deducibilità). Dall'altro, pur con l'introduzione del provvedimento che nel corso del 2012 ha rimosso il vincolo della durata minima, la crisi di liquidità dei mercati ha penalizzato fortemente le società di leasing che, non svolgendo attività di depositi come le banche, devono reperire la provvista per la loro attività direttamente dal sistema bancario, a costi sempre crescenti.

La crisi del settore produttivo ha ingenerato un incremento delle sofferenze e di conseguenza una diminuzione dei prezzi di rivendita degli immobili rivenienti da contratti di

leasing risolti per inadempienza dell'utilizzatore, con effetti sempre più evidenti nei bilanci delle società di leasing in termini di costo del rischio.

In questo contesto è importante che venga rilanciato il ruolo del leasing come strumento di finanziamento degli investimenti immobiliari. È ragionevole ritenere, infatti, che la crisi del leasing rifletta in pieno la crisi delle PMI, che rappresentano, in termini di valore di contratti in essere oltre il 75% della clientela del settore.

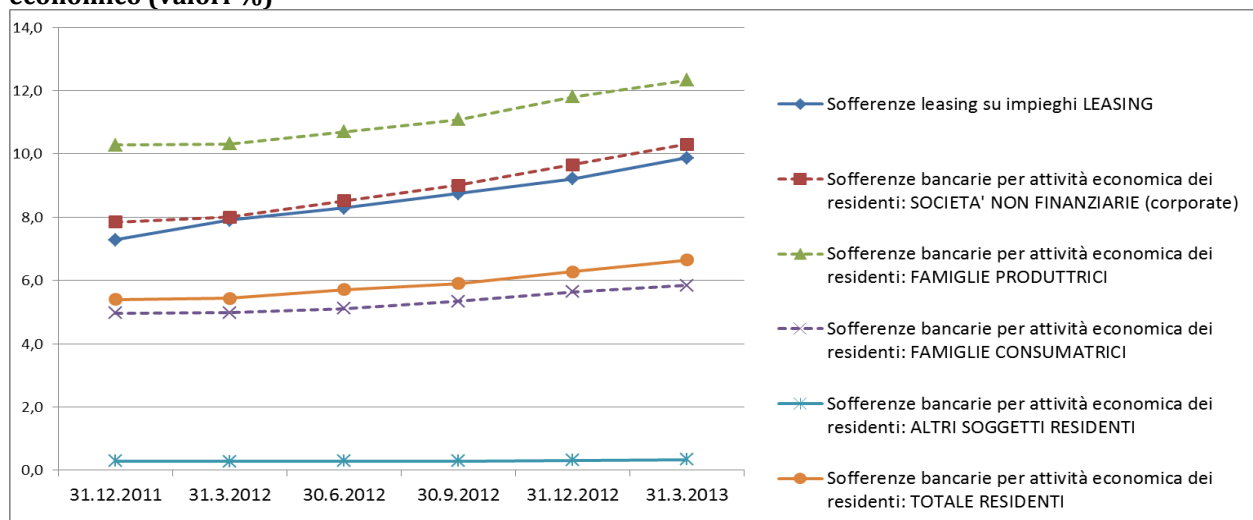
Il leasing è lo strumento di finanziamento che meglio si presta a “scardinare” l’attuale stagnazione del credito bancario alle imprese per due motivi fondamentali.

Da un lato, in quanto la società di leasing è proprietaria del bene e gode quindi di una garanzia aggiuntiva; questo strumento di finanziamento risulta essere la forma tecnica meno rischiosa per il settore bancario e finanziario, dall’altro il leasing è da sempre riconosciuto come lo strumento principale per finanziare gli investimenti produttivi. Proprio per queste ragioni, dunque, è lecito affermare che la locazione finanziaria sia lo strumento in grado di rappresentare a tutti gli effetti il cd. “cavallo di Troia” per rimettere in moto il credito alle imprese ed in particolare alle PMI.

Dai dati pubblicati sul Supplemento al Bollettino Statistico Banca d’Italia “Moneta e Banche”, è possibile riscontrare, sia a fine 2012, che nel primo trimestre 2013 un’incidenza delle sofferenze bancarie (nei segmenti corporate famiglie produttrici) superiore a quella sinora mostrata dalle sofferenze leasing.

Nella fig. 1 si distingue l’incidenza delle sofferenze nei seguenti comparti: società non finanziarie (corporate), famiglie produttrici, famiglie consumatrici e altri soggetti residenti (principalmente settore pubblico, istituzioni finanziarie e istituzioni senza fini di lucro).

Fig. 1 - Dinamica dell’incidenza delle sofferenze leasing e delle sofferenze bancarie per comparto economico (valori %)



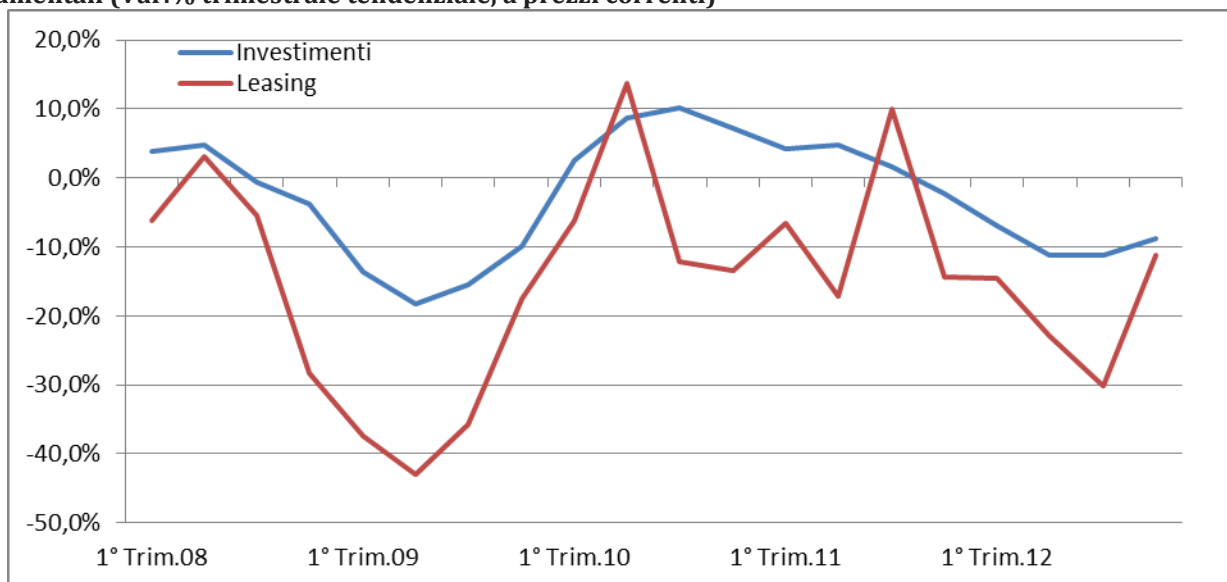
Fonte: dati Assilea per il leasing; dati Banca d'Italia (Supplemento al Bollettino Statistico “Moneta e Banche”, maggio 2013) per le sofferenze bancarie.

La minor rischiosità del leasing per il settore bancario e finanziario è riconducibile al fatto che a fronte della concessione in uso del bene all'impresa (capannoni industriali, uffici, macchinari e beni strumentali all'attività di impresa, auto aziendali ecc...) la società di leasing ne mantiene la nuda proprietà.

Ciò rappresenta di fatto una garanzia sul pagamento dei canoni di leasing che "agevola" la concessione del leasing rispetto ad altre forme tecniche di finanziamento come i mutui chirografari o ipotecari; questi ultimi infatti costringono le banche a lunghe ed onerose operazioni di recupero del bene in sede giudiziaria, gravando peraltro il già oberato sistema della giustizia civile.

Il leasing è inoltre uno strumento di credito che stimola esclusivamente l'economia reale del paese. La sua dinamica, come indicato in fig.2, anticipa quella degli investimenti.

Fig. 2 - Serie storica dell'andamento degli investimenti produttivi e del leasing, su beni mobili strumentali (Var.% trimestrale tendenziale, a prezzi correnti)



Fonte: dati Assilea per il leasing; elaborazioni Assilea su dati Istat per gli investimenti.

Per ogni contratto di leasing infatti:

- la società di leasing acquista un bene che una impresa ha prodotto o commercializzato, generando imponibile e rivitalizzando mercati asfittici come quello immobiliare;
- si genera nuovo valore imponibile sul produttore o venditore del bene;
- si genera nuovo valore imponibile sul conto economico delle società di leasing, che incassano interessi dalla locazione finanziaria stessa;
- si alimenta l'efficienza produttiva e quindi il fatturato dell'impresa che acquista il bene;

- si generano posti di lavoro per l'utilizzo in azienda del bene;
- si generano posti di lavoro per la sua manutenzione.

Tale creazione di valore era alla base del sistema leasing che ha sostenuto con fiducia ed ottimismo la crescita del paese negli anni '80 e '90 e che a seguito del minor vantaggio fiscale degli ultimi anni è andato progressivamente inaridendosi dai 50 mld di stipulato del 2007, sino ai 15 mld di stipulato attuale.

Circa 30 miliardi di risorse finanziarie finalizzate allo sviluppo economico del paese sono così scomparse in breve tempo, ma possono altrettanto agevolmente essere rimesse nel circuito finanziario produttivo del paese con l'intervento di seguito proposto.

Un intervento imperniato su una anticipazione dei tempi di ammortamento fiscale degli investimenti finanziati attraverso la formula leasing, consentirebbe di creare gli stimoli necessari per effettuare quelle scelte di investimento idonee a rilanciare ed accrescere la competitività delle PMI, anche su nuovi mercati.

In sostanza si tratterebbe di prevedere una manovra STRUTTURALE che andrebbe a reintrodurre a favore delle PMI, e limitatamente a nuovi contratti di leasing, l'appel fiscale che ha sostenuto lo sviluppo del paese degli anni '80, riportando il periodo di deducibilità fiscale del leasing pari alla metà dei coefficienti ministeriali per i beni strumentali e per i veicoli (9 anni per gli immobili) utilizzati direttamente dall'utilizzatore.

La proposta di modifica, che interverrebbe in due specifiche disposizioni riguardanti il leasing (art.54 co.2 e art.102 co.7 del TUIR), consentirebbe una deducibilità fiscale anticipata rispetto alla situazione attuale e un conseguente vantaggio (di sola competenza) per le imprese che investono.

Proposte di modifica del TUIR

Art. 102 comma 7 TUIR .

“Per i beni concessi in locazione finanziaria l'impresa concedente che imputa a conto economico i relativi canoni deduce quote di ammortamento determinate in ciascun esercizio nella misura risultante dal relativo piano di ammortamento finanziario. Per l'impresa utilizzatrice che imputa a conto economico i canoni di locazione finanziaria, a prescindere dalla durata contrattuale prevista, la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito a norma del comma 2, in relazione all'attività esercitata dall'impresa stessa; in caso di beni immobili, la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore a nove anni. La quota di interessi impliciti desunta dal contratto è soggetta alle regole dell'articolo 96”.

All'art.54 comma 2 apportare le seguenti modifiche:

- a) alla fine del terzo periodo sostituire le parole "otto anni e un massimo di quindici" con "nove anni" ;
- b) il quinto periodo è soppresso.

Il minor gettito fiscale sarebbe solo teorico perché:

- il nuovo imponibile generato non sarebbe esistito in assenza della manovra;
- stante il negativo conto economico e lo stato di default di molte imprese italiane la maggior imposta sarebbe stata solo teoricamente incassata dall'Erario.

Parte II: Misure volte a migliorare l'attuale assetto normativo nel settore immobiliare

L'ipotesi di intervento normativo descritta nella Parte I è fondamentale laddove si intenda rilanciare il settore immobiliare facendo leva su una forma tecnica che già in passato ha dimostrato di sostenere l'economia produttiva del nostro paese.

Nella Parte II sono invece evidenziate talune modifiche normative che si palesano necessarie al fine di semplificare e razionalizzare il regime di tassazione del settore immobiliare.

Imu

In materia di IMU è fondamentale prevedere per tutte le imprese la deduzione di tale imposta ai fini dell'IRES e dell'IRAP.

Come peraltro rilevato dalla Banca d'Italia nel corso dell'audizione tenutasi il 13 giugno 2013, questo intervento (indicato dal decreto legge n. 54 del 2013 tra le linee guida di una riforma complessiva della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare) ha il pregio di favorire le imprese che non occultano i loro redditi ed è in linea con quanto avviene nei principali paesi europei; inoltre, risulta coerente con la scelta di dedurre parte dell'IRAP dalle imposte sui redditi, motivata anche dall'esigenza (potenzialmente valida anche per l'IMU) di non incorrere in censure di incostituzionalità.

Un'altra proposta necessaria attiene ai casi di immobili non utilizzati dalle imprese ovvero di immobili rivenienti da contratti di leasing finanziario risolti e non rilocati²; in entrambi i casi è auspicabile prevedere l'esonero dal versamento dell'IMU ovvero l'applicazione di una aliquota ridotta³.

Si tratterebbe di una previsione in linea con un impegno assunto di recente dal Governo di abolire l'Imu, per almeno tre anni, sulle aree e sui fabbricati invenduti delle imprese costruttrici nonché con la proposta di Confindustria di non applicare l'IMU ai beni invenduti delle imprese edili.

Contenzioso in essere

Le disposizioni attualmente vigenti in materia di soggettività passiva per le compravendite immobiliari prevedono una irragionevole responsabilità solidale della società di leasing.

Nonostante il ruolo di mero intermediario finanziario che acquista l'immobile o il terreno (da edificare) al fine esclusivo di concederlo in locazione finanziaria e nonostante finanzia l'importo effettivamente fatturato dal venditore e pattuito da quest'ultimo con

² Secondo quanto previsto dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 e dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30 ottobre - di approvazione del modello di dichiarazione IMU e delle relative istruzioni - il soggetto passivo dell'IMU - in relazione agli immobili oggetto di contratti di locazione finanziaria risolti anticipatamente ovvero inoptati, è il locatario fino alla data di riconsegna dell'immobile comprovata dal verbale di consegna.

³ La norma proposta è diretta ad escludere dall'IMU quegli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, che, oggetto di contratti di locazione finanziaria, ritornino nella disponibilità della società di leasing a seguito di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore e non siano quindi utilizzati; e ciò anche in conformità a quanto già previsto dal legislatore fiscale ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale ai sensi dell'articolo 35 comma 10- ter.1 del decreto legge 4 luglio 2006 n.223, convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248 e ai fini dell'esenzione in materia di tassa annuale sulle unità da diporto.

l'utilizzatore, la società di leasing si trova di fatto ad essere solidalmente responsabile per il pagamento delle imposte d'atto assolte direttamente dall'utilizzatore.

Dal 2009 ad oggi il contenzioso delle società di locazione finanziaria è notevolmente incrementato; a tale riguardo infatti il numero di accertamenti per le imposte d'atto ricevuti dalle società di leasing supera le 2.000 unità.

Nel ricordare che nell'ambito della disciplina regolamentare, a fronte di un'operazione di leasing immobiliare, le società di leasing incaricano un perito indipendente per la redazione di un'apposita perizia di stima, è auspicabile un intervento normativo volto ad escludere la società di leasing dai soggetti solidalmente responsabili delle imposte d'atto.

Iva - Imposta di registro

Nel regime di tassazione nazionale gli scambi tra imprese di fabbricati strumentali sono esenti, o, su opzione del cedente, imponibili IVA ad aliquota ordinaria; a prescindere dal regime IVA, si applicano l'imposta ipotecaria del 3 per cento e l'imposta catastale dell'1 per cento sul valore di transazione, nonché l'imposta di registro in misura fissa.

Da una analisi comparata con i Paesi UE emerge con tutta chiarezza che le imposte d'atto su trasferimenti onerosi sono presenti in tutti i paesi esaminati, senza significative differenze tra immobili residenziali e non. Tuttavia le cessioni soggette a IVA prevedono l'applicazione di misure ridotte o fisse delle imposte d'atto.

Per quanto attiene alle imposte sui trasferimenti immobiliari a titolo oneroso, motivazioni logico sistematiche richiederebbero un intervento del legislatore nei termini di una loro riduzione o ad una riconduzione alla forma di tassa fissa prelevata in contropartita di un servizio pubblico, in quanto ostacolano l'efficiente allocazione delle risorse.

Con riferimento alle compravendite tra imprese riguardanti fabbricati strumentali, le imposte ipotecaria e catastale (complessivamente del 4 per cento) sono relativamente elevate; a queste imposte va aggiunta quella di registro sulle locazioni di fabbricati di analoga natura. Si tratta di forme di prelievo proporzionale e non alternativo all'IVA introdotte in un momento di espansione del mercato che gravano sul sistema produttivo e che andrebbero auspicabilmente riviste.

Regime dell'inversione contabile

In materia di IVA-reverse charge è ragionevole attendersi una modifica normativa riguardante le cessioni di immobili strumentali rivenienti da contratti di leasing risolti per inadempienza dell'utilizzatore nel senso di applicare sempre il regime del cd. *reverse charge* anche per quelli per i quali non siano decorsi i 5 anni dal termine della fine lavori.

In sostanza, nel tener conto della particolare congiuntura economico finanziaria che ha caratterizzato negativamente anche il settore della locazione finanziaria, si auspica un intervento volto a favorire una più facile e tempestiva (re)immissione nel ciclo produttivo di un immobile riveniente da un contratto di leasing risolto che, altrimenti, concorrerebbe a costituire il patrimonio immobiliare della società di leasing, ponendo quest'ultima nella condizione di svolgere un'attività (assunzione di cespiti immobiliari) non ammessa dalla normativa secondaria di Banca d'Italia per gli intermediari finanziari vigilati.

A tal proposito ricordiamo infatti che le istruzioni di vigilanza Bankitalia per gli intermediari finanziari vigilati (società di leasing) in materia di attività finanziarie ammesse impone tra l'altro che *"gli acquisti di beni oggetto dell'attività vengano effettuati in presenza di contratti di leasing già stipulati con la clientela"*; le medesime istruzioni di vigilanza, nell'ambito dell'attività di assunzione di cespiti immobiliari pone la condizione che *"non venga posta in essere una gestione attiva del patrimonio immobiliare acquisito e che la detenzione dei suddetti cespiti sia circoscritta al tempo strettamente necessario ad effettuarne la profittevole cessione"*.

Cessione del credito. Imposta di registro

Secondo l'orientamento dell'Agenzia delle Entrate (cfr.risoluzione 95/E del 17 ottobre 2012), il contratto di cessione dei crediti vantati nei confronti del GSE stipulato, a garanzia del pagamento dei canoni derivanti da un contratto di leasing, è soggetto a imposta proporzionale di registro, con aliquota dello 0,50%, da calcolarsi sulla base del valore dei crediti dichiarato in via presuntiva, salvo conguaglio o rimborso dopo la determinazione definitiva dell'ammontare degli stessi.

Ai sensi dell'art. 6, della Tariffa, Parte I, del D.P.R. n. 131/1986 l'imposta di registro si applica nella misura proporzionale dello 0,50% agli atti istitutivi di "garanzie reali e personali a favore di terzi, se non richieste dalla legge". L'applicazione dell'imposta di registro nella misura dello 0,50% risulta subordinata al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:

- si deve trattare di una garanzia “a favore di terzi”;
- si deve trattare di una garanzia “non richiesta dalla legge”.

Pertanto, la mancanza di tali presupposti impedisce l'applicazione dell'imposta di registro con aliquota dello 0,50% e, di conseguenza si tratta di capire quale sia la misura dell'imposta di registro applicabile al ricorrere di tale circostanza.

Stante il dettato normativo in questione “*garanzie reali e personali a favore di terzi*”, occorre verificare se la locuzione “*a favore di terzi*” sia riferita solo alle garanzie personali o se, invece, non vi sia alcuna differenza tra le “*garanzie reali*” e le “*garanzie personali*” in ordine al fatto di avere un trattamento differente a seconda che siano prestate “a favore di terzi” o meno.

Detta questione non è di difficile soluzione in quanto, come emerge dall'art. 6 in commento, il legislatore ha inteso disciplinare diversamente ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, il caso in cui le garanzie (reali e personali) siano date al creditore dal debitore stesso, rispetto a quello in cui le medesime siano date da un soggetto terzo.

A ciò si deve aggiungere che riferire l'espressione “*a favore di terzi*” alle sole garanzie personali e non anche a quelle reali, non solo non appare logico, in quanto non sembra esserci alcun senso nel porre tale discriminazione tra le stesse, ma anche contraria alle caratteristiche proprie delle medesime; infatti, mentre le garanzie reali possono essere prestate al creditore sia dal debitore che da un soggetto terzo, quelle personali, possono essere date solo da un soggetto terzo.

Di conseguenza, sia le garanzie reali sia quelle personali non date a favore di terzi, non si ritiene scontino l'imposta di registro in misura proporzionale dello 0,50%.

Conferma della non imponibilità ai fini dell'imposta di registro di una garanzia reale prestata dal debitore e non da terzi si rinviene anche nella Riunione degli Ispettori Compartimentali del 7-10 marzo 1989 (“qualora la garanzia sia prestata dal debitore stesso, non è configurabile, in tale ipotesi, la esistenza di un terzo a cui favore viene concessa la garanzia, non potendosi considerare terzo né il creditore garantito, né tanto meno il debitore”; pertanto “la garanzia prestata direttamente dal debitore, in correlazione alla obbligazione dal medesimo assunta, non è imponibile ai fini del tributo del registro”). In argomento è intervenuta anche l'Amministrazione finanziaria con la R.M. n. 260146, del 14 giugno 1991, precisando che il disposto di cui all'art. 6, della Tariffa, Parte I, del D.P.R. n. 131/1986 deve trovare applicazione soltanto nell'ipotesi in cui la garanzia venga prestata da un soggetto estraneo al rapporto obbligatorio.

Laddove tale presupposto non risulti verificato con riferimento alla singola fattispecie, la garanzia non è assoggettabile all'imposta proporzionale di registro di cui al più volte citato articolo 6, bensì alla sola imposta in misura fissa (168 euro) in caso di registrazione volontaria.

Con riferimento allo specifico caso in esame (cessione dei crediti GSE in un'operazione di leasing su impianto fotovoltaico), l'esclusiva funzione di garanzia della cessione dei crediti trova espressa ed inequivocabile conferma sul sito internet del GSE laddove si precisa che il testo di schema contrattuale è quello *"da utilizzare affinché il GSE provveda alla propria obbligazione di pagamento dei crediti nei confronti del cessionario. La cessione del credito potrà avvenire unicamente nei casi in cui sia rispettato il contenuto dell'articolo denominato "cessione dei crediti" presente sulla convenzione del Conto Energia"*; in tale schema contrattuale il cessionario (*rectius* società di leasing) dichiara che *"è interessato ad acquisire pro soluto / pro solvendo la totalità dei crediti, presenti e futuri, vantati dal Cedente verso il GSE derivanti dalla Convenzione a garanzia di un finanziamento concluso trae.....in data.....identificato con il n....."*

Sulla base di quanto sopra è auspicabile un intervento legislativo diretto all'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa.

Iva. Separazione delle attività

A seguito della modifica intervenuta ad opera del dl 83/2012 alcune fattispecie che in precedenza erano imponibili senza esercizio dell'opzione (ad es.: locazione finanziaria di immobile strumentale a soggetto privato o con pro-rata di detraibilità inferiore al 25%) sono divenute esenti senza esercizio dell'opzione in atto.

In questa particolare circostanza è da chiarire se tali operazioni possano rientrare nell'attività separata esente – che notoriamente ha ad oggetto fabbricati abitativi – sebbene appunto si tratti di immobili strumentali.

In tal caso è opportuno un chiarimento dell'Agenzia delle Entrate ovvero una modifica legislativa all'articolo 36 comma 3 del dpr 633/72, in base al quale la separazione delle attività non sia legata alla tipologia dell'immobile.

Annotazione del nominativo utilizzatore a titolo di leasing nei registri

È fondamentale prevedere nei registri immobiliari l'annotazione del nominativo dell'utilizzatore a titolo di locazione finanziaria, come d'altro canto già previsto dal Codice della Strada e dal Codice della Nautica da Diporto per la locazione finanziaria.

Si tratterebbe di prevedere una norma, senza oneri a carico dello Stato, in base alla quale i fabbricati utilizzati a titolo di locazione finanziaria sono iscritti nei registri immobiliari a nome del locatore con specifica annotazione del nominativo dell'utilizzatore e della data di scadenza del relativo contratto.

L'adempimento della su indicata formalità avrebbe il pregio di rendere edotti gli enti locali del vincolo giuridico esistente sull'immobile consentendo loro di notificare eventuali richieste di pagamento di imposte (IMU, TARES, etc.) direttamente al legittimo soggetto passivo d'imposta.

Allegato 1

La tassazione degli atti nel
leasing immobiliare - imposte indirette

aggiornato a gennaio 2013

FABBRICATO		ACQUISTO										CONTRATTO LEASING		CESSIONE (RISCATTO O VENDITA DI IMMOBILE RIVENDENTE DA LEASING RISOLTO PER INADEMPIMENTO DELL'UTILIZZATORE)						
		Venditore	IVA	Reverse Charge	Detraibilità IVA	Registro	Ipotecar.	Catast.	Base imponibile	Registrazione Contratto ¹	Fattura Canoni	IVA	Reverse Charge	Registro	Ipotecar.	Catast.	Base imponibile			
STRUMENTALE	finito	Costruttore / Ristrutturatore (^{<} 5 anni)	SI	NO	SI	168	3%	1%	prezzo											
	finito	Costruttore/Ristrutturatore ^{>} 5 anni con opzione per IVA	SI	SI	SI	168	3%	1%	prezzo	NO	IVA se opz.	SI se opz.	SI ⁴	168	168	168	=====			
	finito	Costruttore/Ristrutturatore ^{>} 5 anni senza opzione per IVA	esente	NO	=====	168	3%	1%	prezzo											
	finito	Privato	fuori campo	NO	=====	7%	2%	1%	prezzo											
	in corso di costruzione / non ultimato ¹²	Privato	fuori campo	NO	=====	7%	2%	1%	prezzo											
		soggetti IVA	SI	NO	SI	168	168	168	=====	NO	IVA se opz.	SI se opz.	SI ⁵	168	168	168	=====			
		Privato	fuori campo	NO	=====	8%	2%	1%	prezzo											
	Area edificabile ²	soggetti IVA	SI	NO	SI	168	168	168	=====			ora fabbricato finito								
	Terreno agricolo FV ³	Privato	fuori campo	NO	=====	15%	2%	1%	prezzo	NO	IVA se opz.	SI se opz.	SI ⁶	168	168	168	=====			
		soggetti IVA	fuori campo	NO	=====	15%	2%	1%	prezzo			ora impiantato e accatastato								
ABITATIVO (non pertinenziale) ⁶	finito	Costruttore / Ristrutturatore (^{<} 5 anni)	SI	NO	NO	168	168	168	=====											
	finito	Costruttore / Ristrutturatore (^{>} 5 anni) con opzione per IVA	SI	SI	NO	168	168	168	=====											
	finito	Costruttore/Ristrutturatore ^{>} 5 anni senza opzione per IVA	esente	NO	=====	7%	2%	1%	prezzo	NO	esente IVA ⁹	esente	NO	168	168	168	=====			
	finito	Privato	fuori campo	NO	=====	7%	2%	1%	prezzo											
	in corso di costruzione / non ultimato ¹³	Privato	fuori campo	NO	=====	7%	2%	1%	prezzo											
		soggetti IVA	SI	NO	SI	168	168	168	=====	NO	IVA se opz. ¹⁰	SI se opz. ⁸	SI	168	168	168	=====			
	Area edificabile ⁷	Privato	fuori campo	NO	=====	8%	2%	1%	prezzo											
		soggetti IVA	SI	NO	SI	168	168	168	=====			ora fabbricato finito ¹¹								
	DOPO 5 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE																			
	PRIMA DI 5 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE																			

STRUMENTALE

ABITATIVO (non pertinenza)⁵



ASSILEA
Associazione Italiana Leasing

CONSIGLIO NOTARILE DI MILANO

La tassazione degli atti nel
leasing immobiliare - imposte indirette

Legenda Prospetto Tassazione	
1	Il contratto di leasing è soggetto a registrazione solo in caso d'uso.
2	L'IVA sulle fatture ricevute sui SAL è detraibile.
3	L'operazione riguarda l'acquisto del terreno agricolo sul quale installare un impianto fotovoltaico (da accatastare) che sarà qualificabile come immobile strumentale ai fini delle imposte indirette.
4	Il reverse charge non si applica se utilizzatore è un soggetto non IVA (cfr. prospetto Reverse Charge)
5	Il reverse charge non si applica nel caso di riscatto anticipato dell'utilizzatore entro i 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione (cfr. prospetto Reverse Charge). In tal caso la cessione del bene è imponibile IVA senza bisogno di esercitare l'opzione in atto a condizione che la società di leasing abbia i requisiti di società costruttrice/ristrutturatrice.
6	Regime di esenzione IVA: la Società di leasing può optare per la separazione delle attività ovvero applicare il PRO rata. Sono imponibili, invece, le seguenti cessioni: a) le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, da chiunque effettuate, purchè nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; b) le cessioni di fabbricati abitativi effettuate dal costruttore/ristrutturatore entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione; c) le cessioni di fabbricati abitativi effettuate dal costruttore/ristrutturatore oltre 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione per cui abbia manifestato in atto l'opzione per l'imposizione.
7	L'IVA sulle fatture ricevute sui SAL è detraibile nei casi in cui la Società di leasing non possa essere assimilata al soggetto costruttore/ristrutturatore dal momento che - in tali circostanze - non potrebbe manifestare l'opzione per l'imposizione ad IVA dei canoni di leasing da fatturare successivamente all'utilizzatore.
8	Recupero dell'IVA non detratta sull'acquisto del terreno o dell'immobile in costruzione e sulla costruzione/completamento dell'immobile abitativo per gli anni mancanti al compimento dei 10 anni dall'ultimazione. L'operazione è obbligatoriamente imponibile IVA se la cessione da parte del costruttore/ristrutturatore avviene entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori; l'operazione è invece imponibile per opzione se il costruttore/ristrutturatore la effettua dopo il decorrere dei 5 anni dall'ultimazione dei lavori
9	A meno che non si tratti di locazione (anche finanziaria) di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per i quali si può manifestare l'opzione per l'imposizione IVA.
10	A condizione che la società di leasing sia assimilata alla società costruttrice/ristrutturatrice e manifesti in atto l'opzione per imposizione ad IVA (ad es. nel caso in cui la società di leasing conferisca un mandato senza rappresentanza all'impresa utilizzatrice oppure la società di leasing stipuli con l'impresa un vero e proprio contratto di appalto per la realizzazione dell'immobile).
11	A condizione che la società di leasing sia assimilata alla società costruttrice/ristrutturatrice (ad es. nel caso in cui la società di leasing conferisca un mandato senza rappresentanza all'impresa utilizzatrice oppure la società di leasing stipuli con l'impresa un vero e proprio contratto di appalto per la realizzazione dell'immobile) e manifesti in atto l'opzione per l'imposizione ad IVA. Sono, invece, obbligatoriamente imponibili (senza, quindi, necessità di manifestare l'opzione in atto per l'imposizione) le cessioni infraquinquennali effettuate dalle imprese costruttrici.
12	Secondo l'Agenzia delle Entrate (cfr. Circolare n. 12 del 01/03/2007) l'immobile di civile abitazione si considera "ultimato" a partire dalla data in cui viene reso il cosiddetto "fine lavori" o, anche precedentemente, se prima di tale momento l'immobile viene concesso in uso a terzi con appositi contratti (ad esempio, locazione o comodato). Tuttavia, considerato che l'attestazione della ultimazione dei lavori da parte del direttore dei lavori non è un atto formale, è ragionevole fare riferimento all'istanza di fine lavori presentata e protocollata in Comune.

REVERSE CHARGE IN SEDE DI CESSIONE PER RISCOATTO DELL'UTILIZZATORE

DESTINAZIONE FABBRICATO		TIPO DI CESSIONE ALL'UTILIZZATORE	FATTURA SOCIETÀ LEASING	TIPO UTILIZZATORE	REVERSE CHARGE
FINITO all'atto dell'acquisto	STRUMENTALE	Riscatto (anche anticipato)	IVA	Soggetto non IVA ¹	NON SI APPLICA
	ABITATIVO			Soggetto IVA ¹	SI APPLICA
COSTRUITTO / RISTRUTTURATO a s.r.l. dalla società di leasing	STRUMENTALE	Riscatto (anche anticipato)	ESENTI	Soggetto non IVA	NON SI APPLICA
				Soggetto IVA	NON SI APPLICA
				Soggetto non IVA ¹	NON SI APPLICA
				Soggetto IVA ¹	SI APPLICA
	ABITATIVO			Soggetto non IVA	NON SI APPLICA
				Soggetto IVA	NON SI APPLICA
				Soggetto non IVA ¹	NON SI APPLICA
				Soggetto IVA ¹	SI APPLICA

1. La società di leasing opta per l'IVA in atto.

2. La società di leasing può essere assimilata all'impresa costruttrice/ristrutturatrice laddove ad es. stipuli un contratto d'appalto per la realizzazione/ristrutturazione dell'immobile con il soggetto utilizzatore ovvero allorquando conferisca un mandato senza rappresentanza all'impresa utilizzatrice.