

2. Obbligazioni e contratti

IL LEASING IMMOBILIARE



Il contratto di leasing è di frequente utilizzo nel mondo delle imprese per finanziare l'acquisizione o la costruzione di immobili. Esso può essere traslativo o di puro godimento, può avere ad oggetto un bene già edificato o un bene ancora da erigere, ma a prescindere dalla natura e dall'oggetto e nonostante la crisi del settore, mantiene il proprio appeal grazie alle agevolazioni fiscali in sede di imposizione indiretta.

/ Saverio SABATINI *

Come noto, il *leasing* è il contratto con cui una parte concede all'altra il godimento di un bene che il medesimo concedente ha prodotto od acquistato, per conto del concessionario, dietro pagamento di un canone periodico e con il diritto di riscattarlo alla debita scadenza. È contratto atipico che, tuttavia, trova definizione normativa nell'art. 17 della L. 183/1976, co. 2: *"Per operazioni di locazione finanziaria si intendono le operazioni di locazione di beni mobili e immobili, acquistati o fatti costruire dal locatore, su scelta e indicazione del conduttore, che ne assume tutti i rischi, e con facoltà per quest'ultimo di divenire proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo prestabilito"*.

Tra le varie tipologie di *leasing*, il c.d. *leasing finanziario* è l'istituto che si atteggia a figura contrattuale innominata, caratterizzata da una sua autonoma identità causale, che consiste nel finanziamento per l'acquisto della disponibilità immediata di mezzi strumentali all'esercizio dell'impresa.

Pur potendo, astrattamente, aderire alla teoria della causa mista dell'istituto e del collegamento negoziale¹, risultante dalla combinazione della vendita e della locazione, appare preferibile concludere che la causa della locazione finanziaria risieda nel **finanziamento** dell'utilizzatore, sicchè il canone non assume la funzione di corrispettivo della locazione, bensì di restituzione del finanziamento (cui si sommeranno

* *Avvocato*

1 Una forte analogia in primo luogo si pone rispetto alla locazione, tanto è che il *leasing* viene anche definito *"locazione finanziaria"*. Vi è chi ha ricondotto lo schema anche al contratto di finanziamento. Non mancano opinioni secondo le quali si tratterebbe di una fattispecie assimilabile alla vendita con riserva della proprietà o della locazione con patto di futura vendita, stante il meccanismo, di cui si è fatto cenno, consistente nella possibilità che la parte utilizzatrice diventi proprietaria del bene versando una somma alla fine del periodo di durata previsto dal contratto. È per questa ragione che si è sostenuta la tesi del contratto di *leasing* come contratto connotato da una causa mista o anche come ipotesi di collegamento negoziale (Cass. 2.11.1998 n. 10926), risultante dalla combinazione della vendita e della locazione (con la conseguente proposizione del tema della scelta tra teoria della combinazione e teoria dell'assorbimento ovvero della contemporanea applicazione di entrambe le normative di riferimento).

interessi e spese sostenute dal concedente). Il concedente vedrà garantito il proprio investimento, a fronte dell'eventualità di insolvenza da parte del concessionario, dal diritto di proprietà sul bene acquistato per conto del concessionario medesimo. La Cassazione² ha concluso, seppur in *obiter dictum*, che il leasing non è contratto di credito ma di scambio, in quanto la prestazione del concedente a favore dell'utilizzatore e la controprestazione di questo non si esauriscono nel fare credito e restituirlo, bensì anche nel dare e ricevere in godimento. Si può concludere, allora, che la causa del leasing non è meramente finanziaria, ma consiste anche nel mettere a disposizione dell'utilizzatore il bene che ne costituisce oggetto.

COS'È IL LEASING TRASLATIVO

La Giurisprudenza³ distingue:

- A. il **leasing traslativo**, che accanto allo scopo di finanziamento prevede l'intento dei contraenti di realizzare il trasferimento di proprietà del bene.
- B. il **leasing di puro godimento**, dove il canone costituisce il corrispettivo *tout court* del godimento.

La distinzione tra codeste due figure di locazione finanziaria trova la propria ragion d'essere nella predeterminazione del valore residuo⁴ del bene allo scadere del termine di durata del contratto: se tale valore è irrisorio, si parlerà di *leasing* di puro godimento, mentre qualora detto valore fosse ingente, se ne dovrebbe desumere la volontà dei contraenti di realizzare l'effetto del trasferimento della proprietà. Nel *leasing* traslativo, secondo la Cassazione, è applicabile l'art. 1526 c.c., per cui il concedente che intendesse trattenere il bene sarà tenuto a corrispondere all'utilizzatore i canoni corrisposti in passato, salvo il giusto compenso per l'uso della

cosa e l'eventuale risarcimento del danno⁵.

Ma perché un'azienda dovrebbe preferire il *leasing* al mutuo? E perché un avveduto consulente dovrebbe consigliare il *leasing*? Appare evidente che a mezzo *leasing* si possa pervenire all'acquisto di beni di elevato valore, il cui acquisto comporterebbe esborsi superiori alle capacità di investimento, così aumentando la propria capacità produttiva, ma diluendo nel tempo l'impegno economico. Vantaggi indiscutibili derivano anche dal fatto che la società di *leasing* finanzia l'intero acquisto, oltre IVA, al netto dell'eventuale "maxicanone" iniziale. Dal punto di vista fiscale, i canoni di *leasing* sono integralmente deducibili dal reddito imponibile, senza che occorra mandare ad ammortamento i relativi costi come avverrebbe in un acquisto diretto.

Nell'alveo delle locazioni finanziarie traslative si colloca il **leasing immobiliare**.

IL LEASING IMMOBILIARE

Come noto, il *leasing* traslativo può avere ad oggetto un **bene esistente**. Circa le clausole da inserire nel contratto, si rinvia al modello di contratto proposto nel numero successivo della Rivista, tuttavia si suggerisce sin d'ora di prevedere nel contratto tutte le possibili ipotesi (stante la durata, spesso lunga, del contratto) e le obbligazioni assunte dalle parti: ad esempio, la **manutenzione del bene**, l'**onere di rinnovare licenze o autorizzazioni di carattere amministrativo**, l'**assicurazione del bene**, ecc. (tutte obbligazioni che gravano sul concessionario/utilizzatore).

Quel che preme sottolineare, ora, è la previsione dell'elemento essenziale della "**durata**" del contratto: la disciplina previgente prevedeva la deducibilità dei canoni di *leasing*

2 Cass. 29.9.2007 n. 20592, in *Banca Dati Eutekne*.

3 Cass. 13.12.1989 n. 5572, in *Banca Dati Eutekne*.

4 Cass. 14.11.2006 n. 24214: "Si configura, invece, il leasing traslativo allorché la pattuizione si riferisce a beni atti a conservare a quella scadenza un valore residuo superiore all'importo convenuto per l'opzione ed i canoni hanno la funzione di scontare anche una quota del prezzo di previsione del successivo acquisto", in *Banca Dati Eutekne*.

5 Cass. 23.5.2008 n. 13418; Cass. 19.4.2010 n. 9257, in *Banca Dati Eutekne*; Cass. n. 24214/2006 cit.: "la risoluzione del contratto di leasing per inadempimento dell'utilizzatore è soggetta all'applicazione in via analogica delle disposizioni fissate dall'art. 1526 c.c. con riguardo alla vendita con riserva della proprietà, ove si tratti di leasing c.d. traslativo pattuito con riferimento a beni atti a conservare alla scadenza contrattuale un valore residuo superiore all'importo convenuto per l'opzione e dietro canoni che scontano anche una quota del prezzo in previsione del successivo acquisto".

esclusivamente allorché la durata fosse non inferiore ai due terzi del periodo di ammortamento fiscale del bene (art. 102 co. 7 del TUIR); in particolare, per i fabbricati (per i quali, per solito, il coefficiente di ammortamento è del 3%), il finanziamento del locale tramite *leasing* consentiva di dedurre il costo in 18 anni anziché nei 33 previsti per il mutuo. Oggi, l'art. 4-*bis* co. 1 lett. b) del DL 16/2012 convertito in L. 44/2012, pur lasciando immutata la previsione del citato art. 102 co. 7 TUIR ha svincolato la deducibilità del canone dall'obbligo della durata minima, sicché, in caso di *leasing* avente durata superiore a quella minima fiscale, la deduzione dei canoni sarà effettuata sulla scorta della durata *ex contractu*, mentre in caso di durata inferiore al minimo, i canoni eccedenti l'importo massimo deducibile saranno ripresi a tassazione durante la vita contrattuale per poi essere dedotti in via extracontabile al termine del contratto, sempre nei limiti della quota massima deducibile. A titolo esemplificativo, una società potrà pur sempre stipulare un *leasing* immobiliare di 10 anni, ma continuerà a dedurre i canoni in 18 anni⁶.

Trattandosi di bene immobile, sarà necessaria una stima: all'uopo, per solito, la società di *leasing* incarica un perito al quale viene demandato il compito di eseguire la perizia di stima che fissi il valore del bene; normalmente il costo di tale perizia estimativa viene fatto gravare in capo al cliente/utilizzatore.

Il *leasing* immobiliare può avere ad oggetto anche un **edificio ancora da realizzare**, ma bisogna distinguere due ipotesi:

A. il caso in cui **l'utilizzatore sia già proprietario del terreno edificabile e/o delle opere già realizzate sullo stesso**⁷: l'utilizzatore cede l'area alla società di *leasing*, la quale, in un secondo momento, *post* edificazione, glielo concede in locazione finanziaria. A ben vedere, la disciplina dei beni futuri, di cui all'art. 1472 c.c., ed il

relativo differimento dell'efficacia del negozio⁸ non si potranno applicare ai singoli negozi, in quanto la prima disposizione (tra concessionario e *leasing*) avrà ad oggetto un bene esistente (il terreno), mentre la seconda disposizione (concessione del bene all'utilizzatore) avrà ad oggetto un bene diverso, consistente nell'edificio *post* edificazione;

B. il caso in cui **l'area fabbricabile debba ancora essere acquisita** da un terzo: in tal caso è l'utilizzatore (futuro) ad individuare l'area, a farla acquistare alla società di *leasing*, a provvedere alla edificazione a regola d'arte, secondo i propri *desiderata* e, una volta ultimata l'edificazione, la società di *leasing* provvederà alla consegna dell'immobile all'utilizzatore. A seguito della edificazione, il contratto proseguirà come un normale *leasing* avente ad oggetto beni esistenti. Dopo l'edificazione, il contratto proseguirà come un normale *leasing* avente ad oggetto beni esistenti. A seguito del rogito, iniziano a decorrere gli effetti del contratto e successivamente alla consegna si eseguirà una perizia finale, così concludendosi la fase del prefinanziamento e iniziandosi a produrre gli effetti fiscali del *leasing*.

IL MANDATO CON E SENZA RAPPRESENTANZA NEL LEASING AVENTE AD OGGETTO UN BENE DA COSTRUIRE

Stante il ruolo primario attribuito all'utilizzatore e il ruolo di mero finanziatore in capo alla società di *leasing*, si cercherà di limitare l'intervento del concedente ai soli aspetti finanziari dell'operazione e di permettere all'utilizzatore di avere un più diretto ed immediato rapporto con l'appaltatore, nell'ottica di meglio sorvegliare la realizzazione dell'opera ed al fine di assumere tempestivamente le decisioni che possano rendersi necessarie nel

6 Restà, comunque, più conveniente il *leasing* rispetto al mutuo, stante la possibilità di recuperare il costo del bene in un arco temporale più breve.

7 Operazione molto simile al *sale and lease back*.

8 Cass. 6.5.2009 n. 10388, in [in Banca Dati Eutekne](#).

caso sopraggiungano impreviste difficoltà di realizzazione. Per questo motivo, per solito, il concedente riconosce a favore dell'utilizzatore un **mandato senza rappresentanza**, di modo che possa agire in nome proprio ma nell'interesse del concedente alla realizzazione dell'opera sull'area di proprietà del concedente medesimo. Conclusa l'opera, questa viene consegnata direttamente dall'appaltatore all'utilizzatore, al quale spetta anche l'onere del collaudo, come pure di conseguire le licenze e le autorizzazioni necessarie. Sarà, inoltre, l'utilizzatore ad accollarsi ogni onere di manutenzione e conservazione del bene, fornendo la necessaria copertura assicurativa e provvedendo a qualsivoglia ulteriore obbligo di legge (pagamento imposte, normativa impianti, antincendio, ecc.).

Il mandato senza rappresentanza,⁹ tuttavia, può essere contemplato anche in ordine alla stipula di locazioni finanziarie tra Enti: allorché, ad esempio, la Banca Alfa abbia stipulato con la Società di *Leasing* Beta un contratto di mandato senza rappresentanza alla stipulazione di contratti di *leasing*, si avranno, in capo a quest'ultima:

1. l'acquisto in nome proprio dell'immobile,
 2. l'esercizio della locazione finanziaria,
 3. la gestione diretta del contratto di *leasing*;
- tuttavia sarebbe pur sempre la banca/mandante a fornire la provvista necessaria e sufficiente all'acquisto del bene oggetto del *leasing*, il cui rimborso sarebbe, poi, garantito dalla retrocessione dei canoni periodici inizialmente incassati dalla società di *leasing*. A quest'ultima, invece, verrebbe garantita una commissione di gestione.

Per semplificare:

1. fulcro dell'operazione sarà l'acquisto del bene da parte della società di *leasing*;

2. conseguenza di tale acquisto sarà l'attività di locazione finanziaria che, a ben vedere, costituisce lo specifico oggetto del rapporto di mandato senza rappresentanza¹⁰.

LEASING IN COSTRUENDO¹¹

Il *leasing* immobiliare "in costruendo" *tout court* si colloca all'interno del *leasing* traslativo e rappresenta una forma di **finanziamento privato delle opere pubbliche** con la quale un soggetto anticipa i fondi necessari e, al termine dell'esecuzione, viene ristorato dall'Ente utilizzatore tramite la corresponsione di canoni periodici. Concluso il pagamento di questi ultimi, la P.A. può acquisire l'opera pubblica, già da tempo utilizzata. Il *leasing* finanziario traslativo, consolidando l'acquisto della proprietà in capo all'Ente pubblico, realizza l'obiettivo di incrementare stabilmente il patrimonio dell'amministrazione. Nel caso di *leasing in costruendo* appare vincolata la scelta finale dell'acquisto del bene al prezzo di opzione¹².

La procedura pubblica di questo particolare *leasing* prevede la partecipazione di tre soggetti:

- la P.A. – committente, che progetta l'opera da mettere a gara, sceglie la società di *leasing* e il costruttore e nomina il Direttore dei Lavori;
- La società di *leasing* che partecipa alla gara con l'appaltatore;
- Il costruttore – appaltatore che si accolla i rischi non finanziari dell'intervento.

IL LEASING IMMOBILIARE E LA TUTELA ACQUIRENTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE

L'art. 1 del DLgs. 20.6.2005 n. 122¹³ fa rientrare anche il *leasing* tra i contratti sottoposti alla disciplina di tutela per l'acquirente di beni

9 In ordine al trattamento inerente le imposte dirette e indirette del mandato senza rappresentanza, si veda la Ris. Agenzia Entrate 18.11.2003 n. 211.

10 Quanto alle altre modalità, ed in particolare al mandato collettivo, sia consentito un breve rimando alla nota successiva.

11 Tra le varie modalità (mandato senza rappresentanza, con rappresentanza, committenza diretta, acquisto di cosa futura) si individua il mandato collettivo nell'art. 37 co. 8 del Codice dei Contratti pubblici – DLgs. 163/2006 – che espressamente prevede che, "in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificata come mandatario il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti".

12 TAR Lombardia Brescia Sez. II 5.5.2010 n. 1675 – in *Banca Dati Eutekne* – che correttamente osserva come "sarebbe illogico ed antieconomico per la P.A. sottrarsi al riscatto finale, trattandosi di un prezzo irrisorio rispetto a quanto già versato con periodicità".

immobili da costruire, comportante l'obbligo in capo al costruttore di rilasciare idonea garanzia anche a colui che – persona fisica – si trovi ad acquistare per il tramite di una società di *leasing* e non in via immediata e diretta. L'operazione avverrà in tre fasi distinte:

1. l'acquisto in capo alla società di *leasing* su segnalazione dell'utilizzatrice;
2. stipula della locazione finanziaria tra concedente e utilizzatore;
3. negozio di riscatto della proprietà, alla debita scadenza.

La disciplina del c.d. TAIC (**tutela acquirenti di immobili da costruire**) deve, allora, applicarsi in tutte le citate fasi, ma con riferimento alla sola prima vendita in cui il soggetto acquirente sarà la società di *leasing* (pertanto il costruttore dovrà prestare la fideiussione ex artt. 2 e 3 del decreto all'utilizzatore nel primo contratto e non, invece, in sede di riscatto). Ma abbiamo già anticipato che "acquirente" non può considerarsi la società di *leasing*, bensì l'utilizzatore del bene, sicché i requisiti di cui all'art. 1 della citata norma dovranno individuarsi in capo a quest'ultimo e, se persona fisica, la tutela andrà applicata solo nell'atto di vendita alla società di *leasing*, ma **con esclusivo riguardo all'utilizzatore**. Ne consegue che solo in capo a quest'ultimo potrà essere riconosciuta l'azione per la nullità relativa ex artt. 2 e 3 del DLgs. 122/2005 in caso di mancata prestazione della polizza fideiussoria.

PRELAZIONE DEI BENI CULTURALI NEL CONTRATTO DI LEASING

Nella pratica si verificano spesso ipotesi nelle quali il bene oggetto del contratto di *leasing* sia un bene sottoposto a vincoli di natura culturale o ambientale di cui al c.d. *Codice dei beni culturali* – DLgs. 42/2004; in particolare l'art. 60 legittima il Ministero, la Regione o altro Ente territorialmente competente ad

esercitare la **prelazione per i beni immobili alienati a titolo oneroso**, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione. La questione, apparentemente di agevole soluzione, presenta un dubbio sul "**quando**" sia esercitabile il diritto di prelazione da parte degli Enti abilitati: ossia, esclusivamente quando la società di *leasing* acquisti il bene per poi concederlo in locazione finanziaria al concessionario? Oppure sia in tale prima ipotesi che in sede di riscatto?

Non sorgono dubbi nella prima fase, stante il fatto che trattasi, a tutti gli effetti, di acquisto di bene immobile a titolo oneroso; nella seconda fattispecie, invece, ci si chiede se il riscatto sia esercitabile e a quali condizioni. Sul punto è anche intervenuta la Corte Costituzionale con sentenza 21.06.2007 n. 221, che ha sancito che: "*Il diritto di prelazione previsto dal Codice dei beni culturali, con riguardo ai beni oggetto di leasing, trova applicazione sia per il passaggio del bene nella proprietà del locatore che per il passaggio successivo del bene nella proprietà del locatario*".

IMPOSTE INDIRETTE

Per quanto concerne le imposte indirette, analizziamo schematicamente le tre fasi (registrazione – in caso d'uso – del contratto di *leasing*; acquisto dell'immobile e riscatto).

Registrazione del contratto di *leasing*: si ricorda sin d'ora che l'onere fiscale opera esclusivamente **in caso d'uso**; la fattura relativa ai singoli canoni sarà sempre assoggettata ad IVA, fatta eccezione per i canoni relativi ad immobile ad uso abitativo, i cui canoni saranno, invece, esenti da IVA; la **nota** all'art. 1 Tariffa parte II del DPR 131/1986 ad oggi risulta così mutata:

13 Art. 1 lett. a) – Definizioni "Ai fini del presente decreto devono intendersi: a) «per acquirente»: la persona fisica che sia promissaria acquirente o che acquisti un immobile da costruire ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato, a sé o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, ovvero colui il quale, ancorché non socio di una cooperativa edilizia, abbia assunto obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa".

"I contratti relativi alle operazioni e ai servizi bancari e finanziari e al credito al consumo, ivi compresi quelli di locazione finanziaria immobiliare¹⁴, per i quali il titolo VI del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, prescrive a pena di nullità la forma scritta, sono assoggettati a registrazione solo in caso d'uso"¹⁵.

Acquisto di immobile strumentale:

- in caso di fabbricato finito, se il venditore è
 - un **soggetto IVA** (con opzione IVA), si applicherà il relativo regime IVA, con base imponibile parametrata sul prezzo indicato in atto ed applicazione dell'imposta di registro in misura fissa (168,00 euro), ipotecaria al 3% e catastale all'1%;
 - un **privato, fuori campo IVA**, si applicherà la tassazione ordinaria con imposta di registro al 7%, ipotecaria al 2% e catastale all'1%;
- in caso di area edificabile, se il venditore è
 - un **soggetto IVA**, si applicherà la relativa disciplina IVA, con imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (168,00 euro ciascuna);
 - un **privato, fuori campo IVA**, si applicherà l'ordinaria tassazione con imposta di registro all'8%, ipotecaria al 2% e catastale all'1%.

Acquisto di immobile ad uso abitativo:

se venditore è un soggetto costruttore e la vendita avviene nei 5 anni dalla edificazione, siamo in campo IVA e saranno dovute le tre imposte, di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (168,00 euro); negli altri casi,

invece, ci si troverà fuori campo IVA, così applicando le imposte indirette nella misura ordinaria: Registro 7%, Ipotecaria 2%, Catastale 1%;

Regime del riscatto di beni strumentali

con opzione IVA da parte della società di *leasing*, sarà sempre applicabile il regime IVA, con pagamento in misura fissa (168,00 euro) delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, ma con facoltà di esercizio del *reverse charge*, sempre che l'utilizzatore sia un soggetto IVA e che non si tratti di riscatto anticipato entro i 4 anni dalla ultimazione/ristrutturazione.

LA LEGGE DI STABILITÀ 2011

La norma¹⁶ si prefigge di *"disciplinare il trattamento tributario del contratto di locazione finanziaria (leasing) applicato al settore immobiliare e di garantirne la coerenza con le disposizioni relative alle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicate per i trasferimenti operati con strumenti contrattuali diversi dallo stesso"*.

Alcune modifiche sono dirette ad ampliare il novero dei soggetti obbligati al pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute per l'acquisto dell'immobile

14 Locuzione introdotta dal co.15 lett. a) n. 2 dell'art. 1 della L. 13.12.2010 n. 220.

15 Quanto all'obbligo di registrazione in caso d'uso dei contratti di locazione finanziaria immobiliare, la circ. Agenzia Entrate 11.3.2011 n. 12 chiarisce che: *"per effetto delle modifiche introdotte con la legge di stabilità, i contratti di locazione finanziaria sono nuovamente ricondotti nell'ambito della disciplina prevista per i contratti di natura finanziaria e, pertanto, se il contratto è formato per scrittura privata non autenticata deve essere assoggettato a registrazione solo in caso d'uso. Diversamente, i contratti formati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata devono essere assoggettati a tassazione in termine fisso secondo le regole ordinarie. Per quanto concerne la misura dell'imposta applicabile, si precisa che, per effetto delle modifiche introdotte, in relazione ai contratti di locazione finanziaria torna ad operare il regime di alternatività IVA-Registro di cui agli articoli 5, comma 2 e 40, primo periodo, del TUR. Pertanto, se il contratto di locazione finanziaria è formato per scrittura privata non autenticata, trova applicazione il disposto di cui all'articolo 5, comma 2, secondo cui «Le scritture private non autenticate sono soggette a registrazione in caso d'uso se tutte le disposizioni in esse contemplate sono relative ad operazioni soggette all'imposta sul valore aggiunto». Al verificarsi del caso d'uso, l'imposta deve essere, quindi, corrisposta in misura fissa ai sensi del disposto di cui all'articolo 1, lettera b) della Tariffa, parte seconda. Nel caso di contratto formato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, ovvero in caso di registrazione volontaria del contratto di locazione finanziaria, torna invece applicabile il primo periodo del comma 1 dell'art. 40 del TUR che dispone: «Per gli atti relativi a cessione di beni e prestazioni di servizi soggetti all'imposta sul valore aggiunto, l'imposta si applica in misura fissa».*

16 Co.15 dell'art. 1 della legge di stabilità 2011 (L. 13.12.2010 n. 220), in G.U. del 21.12.2010 n. 297.

concesso in locazione finanziaria, prevedendo la **responsabilità solidale dell'utilizzatore dell'immobile** suddetto. All'art. 57 del DPR 131/1986 è inserito, infatti, un nuovo comma (**1-ter**), ai sensi del quale *"l'utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria è solidalmente obbligato al pagamento del tributo per l'immobile, anche da costruire o in corso di costruzione, acquisito dal locatore per la conclusione del contratto"*.

IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI

È modificato anche il testo dell'art. 11 co. 2 del DLgs. 347/1990, relativo al pagamento delle **imposte ipotecaria e catastale**, come segue: *"sono inoltre solidalmente tenuti al pagamento delle imposte, di cui al comma 1, tutti coloro nel cui interesse è stata richiesta la formalità o la voltura e, nel caso di iscrizioni e rinnovazioni, anche i debitori contro i quali è stata iscritta o rinnovata l'ipoteca, nonché l'utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria"*¹⁷.

VOLTURA

Per effetto delle modifiche introdotte dall'art. 1 co. 15 della legge di stabilità 2011, il co. 10-ter dell'art. 35 del DL 223/2006 è integralmente sostituito dalla seguente disposizione: *"per le **volture catastali** e le **trascrizioni** relative alle cessioni di beni immobili strumentali di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, anche se assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'articolo 37 del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni,*

e dall'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, e successive modificazioni, le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale, come modificate dal comma 10-bis del presente articolo, sono ridotte della metà".

IMPOSTA SOSTITUTIVA

Quanto, poi, all'imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale (art. 1 co. 16 della L. 220/2010) – con riferimento ai soggetti solidalmente obbligati al pagamento ed al trattamento da riservare, ai fini IVA, all'eventuale riaddebito disposto dalla società di *leasing* che abbia provveduto al pagamento stesso nei confronti dell'utilizzatore – l'Agenzia delle Entrate¹⁸ chiarisce che qualora l'imposta sostitutiva venga assolta dalla società di *leasing*, sulla base di uno specifico mandato conferito dall'utilizzatore, l'importo riaddebitato non dovrà essere assoggettato ad IVA costituendo **l'anticipazione di una spesa** effettuata in nome e per conto del cliente (ex art. 15 co. 1 n. 3 del DPR 633/1972); qualora, invece, il pagamento dell'imposta non venga effettuato in base ad un mandato, la somma riaddebitata deve essere assoggettata ad IVA, in quanto si realizza un'ipotesi di **mera traslazione economica** di un onere sopportato dalla società di *leasing*¹⁹.

L'Agenzia precisa, in conclusione, come l'imposta sostitutiva non possa essere compensata con altre imposte o tributi (poiché l'art. 17 co. 2 lett. c) del DLgs. 241/1997 stabilisce la possibilità di compensare solo le imposte sostitutive delle imposte sui redditi e sul valore aggiunto) e come l'omesso o insufficiente versamento comporti l'applicazione della sanzione amministrativa pari al 30% dell'importo non versato, ai sensi dell'art. 13 del DLgs. 471/1997.

17 In merito all'obbligo solidale, l'Agenzia delle Entrate con la circ. 12/E/2011 cit. conclude che *sarà cura del pubblico ufficiale individuare nell'atto di compravendita dell'immobile concesso in locazione il soggetto utilizzatore dell'immobile*. Pur non trattandosi di un obbligo in capo al Notaio, appare opportuno far rilevare tale menzione in atto, anche su impulso ed istanza dei consulenti delle parti coinvolte.

18 Circ. n. 12/E/2011, cit..

19 *"Per ragioni di coerenza sistematica dell'impianto normativo introdotto con l'articolo 1, commi 15 e 16, della legge di stabilità, tale deduzione possa essere effettuata in sede di determinazione dell'imposta sostitutiva anche con riferimento all'imposta di registro pagata in relazione agli immobili abitativi"*. Circ. n. 12/E/2011, cit..