FISCO

Imposta sostitutiva sui leasing ad ampia portata

Il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate ha previsto il versamento dell'imposta sostitutiva tanto per i leasing abitativi quanto per leasing strumentali

/ Enrico ZANETTI

Entro **il 31 marzo 2011** imposta sostitutiva anche sui contratti di leasing in corso all'1 gennaio 2011 che hanno per oggetto **fabbricati abitativi** e non solo, dunque, per quelli che hanno per oggetto fabbricati strumentali.

Questa la linea interpretativa del comma 16 dell'art. 1 della L. 220/2010, adottata dall'Agenzia delle Entrate, quale risultante dal provvedimento dello scorso 14 gennaio con il quale sono state disposte le **modalità per il versamento** dell'imposta sostitutiva delle imposte ipotecarie e catastali che, in assenza delle novità contestualmente introdotte dalla legge di stabilità per il 2011, sarebbero risultate dovute in **sede di riscatto del bene**.

Sia per i leasing di fabbricati strumentali che per quelli di fabbricati abitativi, **l'ammontare dell'imposta** dovuta si calcola:

- applicando le aliquote delle imposte ipo-catastali sul costo sostenuto dal concedente per l'acquisto o la costruzione dell'immobile, in misura **pari al 2%** se trattasi di fabbricati strumentale, **del 3%** se trattasi di fabbricati abitativi;
- scomputando dall'ammontare così calcolato quanto versato a titolo di imposta di registro sui canoni di leasing **fino al 31 dicembre 2010** (a decorrere dall'1 gennaio 2011 l'imposta non è più dovuta), tenendo a tale fine presente che per i leasing di fabbricati abitativi l'imposta di registro sui canoni andava applicata con l'aliquota del 2%, mentre sui leasing di fabbricati strumentali con l'aliquota dell'1%;
- riducendo l'ammontare così calcolato in misura pari al 4% per ogni anno residuo di durata del contratto di leasing.

Prendiamo **ad esempio** un contratto di leasing relativo ad un immobile acquisito dal concedente per 1 milione di euro e stipulato in data 1 gennaio 2008 con durata di 18 anni e canoni annui pari a **100.000 euro**.

Se l'immobile oggetto del leasing è un **fabbricato strumentale**, l'imposta sostitutiva che dovrà essere versata entro il prossimo 31 marzo 2011 con le modalità indicate dal provvedimento del 14 gennaio sarà pari a: [(1.000.000 euro x 2% di ipocatastali sul riscatto) – (100.000 euro x 3 anni x 1% di imposta di registro sui canoni)] x [100% - (4% x 15 anni di durata residua del contratto alla data del 1.1.2011)] = **6.800 euro**.

Se invece l'immobile oggetto del leasing è un **fabbricato abitativo**, l'imposta sostitutiva sarà pari a: [(1.000.000 euro x 3% di ipocatastali sul riscatto) – (100.000 euro x 3 anni x 2% di imposta di registro sui canoni)] x [100% - (4% x 15 anni di durata residua del contratto alla data del 1.1.2011)] = **9.600 euro**.

In verità le modalità di calcolo dell'imposta sostitutiva sembrano tarate apposta per i soli leasing aventi per oggetto fabbricati strumentali e, relativamente a quelli abitativi, danno luogo ad importi **del tutto slegati** da qualsiasi coerenza, rispetto a quello che sarebbe stato il carico fiscale di imposte d'atto in sede di riscatto del bene, ove non fossero sopravvenute le modifiche della legge di stabilità.

È vero però che il tenore **strettamente letterale** del comma 16 dell'art. 1 della L. 220/2010 può giustificare l'interpretazione resa dall'Agenzia delle entrate.

Il provvedimento del 14 gennaio 2011 chiarisce inoltre che il versamento dell'imposta sostitutiva è dovuta anche per quei contratti di leasing relativamente ai quali, alla data del 31 dicembre 2010, il **diritto di riscatto** da parte dell'utilizzatore è già stato **esercitato**, ma non è ancora stato stipulato il relativo atto di compravendita (punto 1.3).

Coerentemente a questa impostazione, vengono invece **esclusi** quei contratti di leasing che alla data del 31 dicembre 2010 risultano già stipulati tra concedente ed utilizzatore, ma relativamente ai quali la società di leasing **non ha** ancora **acquisito la proprietà** dell'immobile da concedere in leasing (punto 1.4).

Diverso è il caso del contratto di leasing **già stipulato** alla data del 31 dicembre avente per oggetto non già un immobile che la società di leasing deve ancora acquisire in proprietà, bensì un immobile che la società di leasing **deve ancora costruire** o sta ancora costruendo: dal tenore del punto 1.1 del provvedimento si evince che in questo caso l'imposta sostitutiva risulta dovuta.