



RISCATTO DI UN LEASING ABITATIVO

In presenza di un contratto di leasing, avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo, il relativo riscatto configura un'operazione esente da Iva, alla quale si applicano l'imposta di Registro del 7%, l'imposta Ipotecaria del 2% e l'imposta Catastale dell'1%.

In tal caso, la base imponibile, su cui calcolare le imposte indirette, è rappresentata dal valore venale in comune commercio dell'immobile oggetto del riscatto. Questi i principali chiarimenti contenuti nella Risoluzione Ministeriale n.163/E del 22 giugno 2009, con la quale l'Agenzia delle Entrate precisa la corretta tassazione in capo all'utilizzatore del bene, qualora quest'ultimo preveda di esercitare l'opzione di riscatto.

L'Agenzia delle Entrate, nel sottolineare che nel caso prospettato dal contribuente la volontà delle parti è quella di far acquistare la proprietà dell'immobile all'utilizzatore, specifica che «l'acquisto da parte del concedente ed il riscatto finale da parte dell'utilizzatore sono disposizioni perfettamente autonome ai fini delle imposte sui trasferimenti».

L'Ance aggiunge che l'imposta di Registro dovrà essere assolta sia dalla società concedente, al momento dell'acquisto del bene immobile, sia dall'utilizzatore, nel caso di riscatto, nonostante tale imposta sia stata inclusa nei canoni da questi versati. Considerando che la fattispecie prospettata non rientra nelle ipotesi di imponibilità previste dal numero 8-bis dell'art.10 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n.633, il trattamento tributario cui assoggettare l'operazione prevede:

- Esenzione ai fini Iva;
- Imposta di Registro pari al 7%;
- Imposte Ipotecaria e Catastale, rispettivamente pari al 2% e all'1%.

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate, richiamando espressamente la Circolare Ministeriale n.12/E del 1° marzo 2007, estende anche agli immobili ad uso abitativo il calcolo della base imponibile basato sul criterio utilizzato in sede di riscatto della proprietà di un immobile strumentale, utile al fine del calcolo delle imposte d'atto.

Tale ammontare è dato dal valore venale in comune commercio, individuato dal «prezzo di riscatto finale del bene, aumentato dei canoni, depurati della componente finanziaria».

Infine, l'Agenzia delle Entrate precisa che, diversamente da quanto disposto per gli immobili strumentali, nel caso di leasing ad uso abitativo, non si può beneficiare né della riduzione del 50% delle aliquote delle imposte Ipotecaria e Catastale, né della possibilità di operare la detrazione da tali imposte dell'importo corrispondente all'imposta di Registro pagata sui canoni di locazione finanziaria.