



Studio n. 4-2016/T

## Novità nella Legge di Stabilità 2016 per la tassazione del leasing finanziario abitativo

Approvato dall'Area Scientifica – Studi Tributari il 29 gennaio 2016

**Lo studio in sintesi (Abstract):** *La legge di stabilità 2016 (art. 1, commi 82-84, l. 28 dicembre 2015, n. 208) reca alcune disposizioni di carattere fiscale in tema di leasing finanziario abitativo applicabili dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020, ed in particolare: una detrazione irpef con riguardo ai “canoni e relativi oneri accessori” ed al “costo di acquisto a fronte dell’esercizio dell’opzione finale”- a determinate condizioni - a favore degli utilizzatori di immobili concessi in locazione finanziaria e destinati ad abitazione principale; un’aliquota ridotta dell’imposta di registro proporzionale (pari all’1,5%) per i trasferimenti nei confronti delle banche e degli intermediari finanziari autorizzati all’esercizio del leasing finanziario di immobili acquisiti in locazione finanziaria da parte di utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni relative all’acquisto della ‘prima casa’ di abitazione; l’imponibilità ai fini dell’imposta di registro delle cessioni dei contratti di leasing, da parte degli utilizzatori, anche aventi ad oggetto fabbricati abitativi, con la previsione di distinte aliquote dell’imposta di registro in ragione della ricorrenza o meno in capo agli utilizzatori/cessionari delle condizioni per l’acquisto della ‘prima casa’ di abitazione.*

*Lo studio esamina queste previsioni, le quali sembrano considerare l’accesso alla proprietà dell’abitazione realizzata mediante il ricorso allo strumento contrattuale del leasing finanziario equivalente, a determinati effetti fiscali, ad un acquisto diretto (eventualmente finanziato con un mutuo ipotecario) della stessa; e con specifico riguardo all’imposizione indiretta dell’acquisto di immobile abitativo mediante leasing finanziario, si propone di approfondire anche l’applicabilità, rispetto ai trasferimenti a favore della società di leasing, di quanto disposto, in primo luogo, dalla nota II-bis all’art. 1 della tariffa, parte prima, D.P.R. n. 131/1986 e, in secondo luogo, dalle altre disposizioni che regolano, sotto altri profili, gli acquisti della ‘prima casa’.*

\*\*\*

**Sommario:** 1. Il quadro normativo; 2. La detrazione Irpef a favore dell’utilizzatore; 3. L’imposizione indiretta dell’acquisto di immobile abitativo mediante leasing finanziario; 3.1 *La disciplina di cui alla nota II-bis;* 3.2 *La base imponibile;* 3.3 *L’acquisto dall’impresa costruttrice (o ristrutturatrice);* 3.4 *Il credito di imposta per l’acquisto della ‘prima casa’;* 3.5 *Il riscatto da parte dell’utilizzatore;* 4. La tassazione delle cessioni dei contratti di leasing da parte dell’utilizzatore.



\*\*\*

## 1. Il quadro normativo

In un contesto sociale ed economico caratterizzato da persistenti difficoltà del mercato immobiliare il legislatore si preoccupa (ancora una volta <sup>(1)</sup>) di soddisfare le esigenze, da un lato, di coloro che intendono accedere alla proprietà di un'abitazione in modo graduale, acquisendone subito la disponibilità a fronte del pagamento di canoni periodici e rinviando ad un momento futuro l'eventuale acquisto finale ad un prezzo ridotto, e da un altro lato, di coloro che intendono vendere il proprio immobile dismettendone subito la proprietà.

La legge di stabilità 2016 (art. 1, commi 82-84, l. 28 dicembre 2015, n. 208) interviene non solo dettando una disciplina sostanziale del leasing finanziario avente ad oggetto l'abitazione principale dell'utilizzatore <sup>(2)</sup>, ma anche introducendo una disciplina fiscale 'incentivante' (in presenza di determinate condizioni) per gli acquisti dell'abitazione realizzati mediante lo strumento contrattuale della locazione finanziaria.

L'intervento normativo segue ad alcuni anni di distanza la riforma della tassazione del leasing ai fini delle imposte indirette, operata dalla legge di stabilità 2011 (art. 1, comma 15, l. n. 220/2010), diretta a garantire una sostanziale equivalenza tributaria tra l'acquisto diretto di un bene immobile e quello realizzato tramite la conclusione di un leasing finanziario <sup>(3)</sup>.

In particolare, va ricordato come la legge di stabilità del 2011 - tra l'altro - aveva ricondotto la locazione finanziaria immobiliare, ai fini dell'imposizione di registro, nell'ambito della disciplina dei contratti bancari e finanziari, soggetti a registrazione in caso d'uso se redatti nella forma della scrittura privata non autenticata (cfr. nota all'art. 1 della tariffa, parte seconda, allegata al D.P.R. n. 131/1986) e in termine fisso se formati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.

Quanto alla misura dell'imposta di registro dovuta «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, (...). 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*» <sup>(4)</sup>.

Ne deriva, dunque, che i canoni non scontano imposta di registro in misura proporzionale.

La riforma del 2011 non ha modificato, invece, il regime iva relativo alle operazioni di locazione finanziaria immobiliare. Pertanto, i canoni di leasing sono soggetti allo stesso



trattamento previsto per le locazioni ordinarie <sup>(5)</sup> e, quindi, sono di regola esenti da iva, fatte salve le eccezioni di cui all'art. 10, comma 1, n. 8 D.P.R. n. 633/1972. <sup>(6)</sup>

Le modifiche introdotte dalla legge di stabilità 2011, inoltre, proprio in considerazione della natura unitaria dell'operazione economica di locazione finanziaria immobiliare hanno, in sostanza, concentrato il prelievo fiscale, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, nella fase relativa all'acquisto del bene da parte della società di leasing <sup>(7)</sup>, prevedendo, in maniera correlata, che per le cessioni derivanti dall'esercizio dell'opzione di acquisto da parte dell'utilizzatore (nonché per le cessioni degli immobili rinvenienti da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempimento dell'utilizzatore) le suddette imposte siano dovute in misura fissa (art. 35, comma 10-ter.1, d.l. n.223/2006).

A seguito della soppressione dal 1° gennaio 2014 delle esenzioni ed agevolazioni fiscali relative ai trasferimenti immobiliari a titolo oneroso di cui all'art. 1 della tariffa, parte prima, D.P.R. n. 131/1986 (ai sensi dell'art. 10, comma 4, d.lgs. n. 23/2011) si è posto il dubbio relativo alla sopravvivenza o meno della previsione di cui all'art. 35 comma 10-ter.1 cit., sembrando ragionevole, quantomeno nell'ipotesi del riscatto, considerarla ancora vigente in quanto norma non agevolativa rispetto ad un trasferimento immobiliare, ma di sistema, volta a garantire la sostanziale equivalenza tributaria tra l'acquisto diretto del bene e quello realizzato tramite la complessiva operazione di leasing finanziario, unitariamente considerata <sup>(8)</sup>. Tuttavia sul punto l'Agenzia delle entrate non si è mai espressa.

Il problema interpretativo si pone evidentemente solo nelle ipotesi di cessioni di immobili abitativi esenti da iva, per le quali l'imposta di registro si applica in deroga al principio di alternatività con l'iva (art. 40, comma 1, D.P.R. n. 131/1986) <sup>(9)</sup>. Diversamente, nel caso in cui la cessione riguardi fabbricati strumentali, essendo l'imposta di registro dovuta ordinariamente in misura fissa (sia nelle ipotesi di esenzione che di imponibilità iva), non può in ogni caso trovare applicazione la disposizione del citato comma 4 dell'art. 10 d.lgs. n. 23/2011, riferita dal legislatore esclusivamente agli atti "di cui al comma 1 e 2" del medesimo art. 10 cit. (ovverosia quelli per i quali è prevista l'imposta proporzionale di registro) <sup>(10)</sup>.

Per completare il quadro normativo precedente alla novella del 2016, occorre rammentare anche le modifiche introdotte dalla legge di stabilità 2014 in materia di applicazione dell'imposta di registro proporzionale alle cessioni da parte dell'utilizzatore dei contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto fabbricati strumentali per natura. Da un lato è stato modificato l'art. 40 D.P.R. n. 131/1986 per derogare al principio di alternatività iva-imposta di registro, da un altro lato è stato aggiunto l'art. 8-bis alla parte prima della tariffa, recante la specifica previsione relativa all'imposta proporzionale di registro applicabile (nella misura del 4%) alle suddette cessioni dei contratti di locazione finanziaria (in deroga perciò anche al principio generale di cui all'art. 31 D.P.R. n. 131/1986). La base imponibile della cessione è rappresentata dal corrispettivo pattuito per la



cessione aumentato dalla quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto (nota all'art. 8-*bis* cit.).

In tale quadro normativo si inseriscono le novità fiscali di cui alla legge di stabilità 2016 – **applicabili dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020** (art. 1, comma 84, legge di stabilità 2016) - concernenti la previsione:

- di una detrazione irpef con riguardo ai “canoni e relativi oneri accessori” ed al “costo di acquisto a fronte dell’esercizio dell’opzione finale”- a determinate condizioni - a favore degli utilizzatori di immobili concessi in locazione finanziaria e destinati ad abitazione principale;

- di un’aliquota ridotta dell’imposta di registro proporzionale pari all’1,5%, per i trasferimenti nei confronti delle banche e degli intermediari finanziari autorizzati all’esercizio del leasing finanziario di immobili acquisiti in locazione finanziaria da parte di utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni relative all’acquisto della ‘prima casa’ di abitazione;

- l’estensione della disciplina delle cessioni dei contratti di leasing da parte degli utilizzatori, introdotta nel 2014, anche ai contratti aventi ad oggetto fabbricati abitativi, con la previsione di distinte aliquote dell’imposta di registro in ragione della ricorrenza o meno in capo agli utilizzatori/cessionari delle condizioni per l’acquisto della ‘prima casa’ di abitazione.

Si tratta di previsioni che, come meglio si vedrà più avanti, sembrano considerare l’accesso alla proprietà dell’abitazione realizzata mediante il ricorso allo strumento contrattuale del leasing finanziario equivalente, a determinati effetti fiscali, ad un acquisto diretto (eventualmente finanziato con un mutuo ipotecario) della stessa.

## **2. La detrazione Irpef a favore dell’utilizzatore**

A seguito della legge di stabilità 2016 è riconosciuta una detrazione dall’imposta lorda sui redditi di un importo pari al 19% dei “*canoni e relativi oneri accessori*” e del “*costo di acquisto a fronte dell’esercizio dell’opzione finale*” <sup>(11)</sup> derivanti da contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili anche da costruire da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna. Gli oneri devono essere sostenuti da soggetti con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro all’atto della stipula del contratto di locazione finanziaria e non titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa (art. 15, comma 1, lett. i-*sexies*.1 e i-*sexies*.2, D.P.R. n. 917/1986).

L’importo massimo su cui calcolare la detrazione del 19% è di 8.000 euro annui per i canoni (e relativi accessori) e di 20.000 euro per il costo di acquisto a fronte dell’esercizio dell’opzione finale se si tratta di oneri sostenuti da giovani di età inferiore a 35 anni all’atto della stipula del contratto di locazione finanziaria; è, invece, di 4.000 euro annui per i canoni e relativi accessori e di 10.000 euro per il costo di acquisto a fronte dell’esercizio dell’opzione finale se si tratta di costi sostenuti da soggetti di età non inferiore a 35 anni all’atto della stipula del contratto di locazione finanziaria.



La formulazione della norma e la previsione dei distinti massimali portano a ritenere che la detrazione relativa ai canoni e quella relativa al costo del riscatto siano cumulabili qualora il contribuente effettui i relativi pagamenti nello stesso periodo di imposta, fermo restando che esse possono essere fatte valere fino a concorrenza dell'imposta lorda <sup>(12)</sup>.

Atteso che la disposizione riferisce la ricorrenza dei requisiti relativi all'età ed al reddito complessivo *"all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria"*, deve ritenersi che il superamento di uno di questi limiti successivamente non comporti la perdita del diritto alla detrazione.

Un problema interpretativo potrebbe porsi, tuttavia, con riguardo al requisito del reddito complessivo, dovendosi valutare se si debba fare riferimento all'ultima dichiarazione dei redditi oppure a quella relativa al periodo di imposta in corso all'atto della stipula del contratto <sup>(13)</sup>.

Un problema interpretativo potrebbe porsi anche con riguardo all'altra condizione richiesta dalla legge, relativa alla non titolarità dei diritti di proprietà su immobili abitativi, in quanto l'espresso riferimento ai diritti di proprietà può indurre a dubitare che sia ostativa rispetto alla spettanza del beneficio la titolarità di diritti reali di godimento e a chiedersi se invece sia ostativa la titolarità di una quota (seppur minima) di proprietà. Inoltre, in assenza di precisazioni al riguardo, è indifferente, ai fini della condizione ostativa, l'ubicazione dell'immobile.

La detrazione spetta con riguardo agli oneri *"derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna"*.

Per quanto riguarda quest'ultimo requisito si ritiene si debba fare riferimento alla medesima nozione utilizzata nell'ambito del testo unico delle imposte sui redditi, e più precisamente a quella risultante dalla lett. b) del medesimo art. 15, comma 1 (al quale peraltro la lett. i-sexies.1 rinvia), nonché dall'art. 10, comma 3-bis, D.P.R. n. 917/1986; pertanto, *«per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica che la possiede ... o i suoi familiari <sup>(14)</sup> dimorano abitualmente»* <sup>(15)</sup>.

Ai fini di questa nozione di abitazione non rilevano specifici requisiti costruttivi o le risultanze catastali. Ne deriva, pertanto, che è possibile usufruire della detrazione in esame anche se l'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria è accatastato nelle categorie A1, A8 e A9.

La lett. i-sexies.1) stabilisce, infine, che *"la detrazione spetta alle condizioni di cui alla lettera b)"* <sup>(16)</sup> dell'art. 15 comma 1 cit. Occorre, dunque, valutare la portata (e la compatibilità) del rinvio alle condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi del mutuo relativo all'acquisto dell'abitazione principale <sup>(17)</sup>.

Le previsioni relative alle detrazioni in esame, come detto, trovano applicazione fino al 31 dicembre 2020. Tale limitazione temporale deve intendersi riferita ai contratti di locazione finanziaria stipulati entro la suddetta data, a prescindere dalla circostanza che la durata del leasing si protragga oltre il 31 dicembre 2020.



In altri termini la stipula del contratto di locazione finanziaria entro il 31 dicembre 2020 comporta il diritto del contribuente alla detrazione irpef per i relativi oneri anche se sostenuti nei periodi di imposta successivi al 31 dicembre 2020 <sup>(18)</sup>.

### **3. L'imposizione indiretta dell'acquisto di immobile abitativo mediante leasing finanziario**

L'art. 1, comma 83, lett. b), della legge di stabilità 2016 interviene sulla disciplina dell'imposizione proporzionale di registro dei trasferimenti immobiliari a titolo oneroso, aggiungendo un quarto periodo all'art. 1 della tariffa, parte prima, D.P.R. n. 131/1986 in base al quale *«se il trasferimento è effettuato nei confronti di banche e intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, e ha per oggetto case di abitazione, di categoria catastale diversa da A1, A8 e A9, acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis) e II-sexies)»*, l'imposta proporzionale di registro è dovuta nella misura dell'1,5%.

Ai sensi dell'art. 1, comma 84, legge di stabilità 2016, cit. la disposizione è applicabile dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020.

Pertanto, l'acquisto da parte di una società di leasing (*rectius*, banca o intermediario finanziario autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario) dell'immobile da concedere in locazione finanziaria sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura dell'1,5% (con importo minimo di mille euro, imposte ipotecaria e catastale di 50 euro ciascuna ed esenzione da imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie, ai sensi dell'art. 10 d.lgs. n. 23/2011) se oggetto del trasferimento è un'abitazione (escluse le categorie catastali A1, A8, A9) e sussistono le cd. condizioni 'prima casa', di cui alla nota II-bis all'art. 1 cit., in capo all'utilizzatore (il quale è obbligato in solido al pagamento delle suddette imposte ai sensi degli artt. 57, comma 1-bis, D.P.R. n. 131/1986 e art. 11 d.lgs. n. 347/1990 cit.).

La nota II-sexies - pure aggiunta dalla medesima lett. b) del comma 83, art. 1 legge di stabilità 2016 - stabilisce che *«nell'applicazione della nota II-bis ai trasferimenti effettuati nei confronti di banche ed intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario, si considera, in luogo dell'acquirente, l'utilizzatore e, in luogo dell'atto di acquisto, il contratto di locazione finanziaria»*.

Ai sensi del combinato disposto delle due note all'art. 1 cit, quindi, le dichiarazioni relative alla sussistenza delle condizioni 'prima casa', riferite all'utilizzatore, dovrebbero essere rese nel contratto di leasing. Tuttavia, di tali dichiarazioni dovrebbe essere data evidenza anche nell'atto di acquisto (effettuato dalla società di leasing) dell'immobile oggetto della locazione finanziaria, tenendo conto che la relativa ricorrenza incide sulla tassazione dell'atto di acquisto stesso e che il contratto di leasing potrebbe non essere registrato se redatto nella forma della scrittura privata non autenticata.



Il problema, evidentemente, non si pone laddove il contratto di leasing e l'atto di acquisto siano contenuti nello stesso documento notarile <sup>(19)</sup>.

Altro aspetto che verrà esaminato nei paragrafi che seguono, alla luce della necessità che ricorrano *“le condizioni di cui alle note II-bis e II-sexies”*, è rappresentato dalla misura della compatibilità, rispetto a questa nuova categoria di trasferimenti, di quanto disposto, in primo luogo, dalla nota II-bis stessa e, in secondo luogo, dalle altre disposizioni che regolano, sotto altri profili, gli acquisti della 'prima casa'.

### **3.1 La disciplina di cui alla nota II-bis**

Per quanto riguarda la disciplina di cui alla nota II-bis, può osservarsi quanto segue.

#### *i) il requisito oggettivo*

Il requisito oggettivo è, come detto, espressamente previsto dal nuovo quarto periodo all'art. 1 della tariffa cit., ed è rappresentato – al pari di quello indicato nell'art. 1, secondo periodo, della tariffa cit. – da *“case di abitazione di categoria catastale diversa da A1, A8, A9”*.

Non è richiesto che si tratti di immobile destinato ad abitazione principale dell'utilizzatore <sup>(20)</sup>, a differenza di quanto prescritto per poter usufruire della detrazione ai fini irpef (nonché ai fini dell'applicazione della disciplina di cui ai commi 76-81 dell'art. 1, legge di stabilità 2016).

Infatti, scopo della nuova previsione di cui all'art. 1 della tariffa appare essere quello di consentire al contribuente, che intenda acquisire un'abitazione utilizzando lo strumento contrattuale del leasing finanziario, di usufruire di un'aliquota ridotta dell'imposta proporzionale di registro in sede di trasferimento alla società di leasing dell'immobile oggetto della locazione finanziaria (considerato, peraltro, che il costo di acquisto dell'immobile è uno degli elementi che incide sulla determinazione dei canoni di leasing), in presenza delle medesime condizioni che, in caso di acquisto diretto, gli permetterebbero di usufruire delle cd. agevolazioni 'prima casa' <sup>(21)</sup> ai sensi dell'art. 1 secondo periodo della tariffa cit.

#### *ii) le condizioni soggettive*

Le condizioni soggettive di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, nota II-bis non sembrano porre problemi particolari di compatibilità.

Peraltro il richiamo all'intera nota II-bis effettuato dalla nota II-sexies induce a ritenere che la condizione di cui alla lettera c) si possa verificare, nei confronti dell'utilizzatore, anche secondo quanto previsto dal comma 4-bis della nota II-bis stessa <sup>(22)</sup>. E, quindi, l'aliquota dell'1,5% può trovare applicazione all'acquisto da parte del concedente anche nel caso in cui l'utilizzatore sia titolare di un'altra abitazione in precedenza acquistata usufruendo delle agevolazioni elencate nella lett. c) cit. <sup>(23)</sup>, purché alieni quest'ultimo immobile entro un anno. <sup>(24)</sup>

#### *iii) le pertinenze*

L'aliquota ridotta di cui al quarto periodo dell'art. 1 cit. dovrebbe spettare, in ragione dell'equivalenza ad un acquisto diretto della 'prima casa' (che come detto pare giustificare la



disciplina in esame), anche nell'ipotesi di trasferimento alla società di leasing della pertinenza dell'abitazione (nei limiti di cui al comma 3 della nota II-bis), se entrambi gli immobili sono acquisiti in locazione finanziaria da parte di un utilizzatore per il quale ricorrono le condizioni 'prima casa' (25).

*iv) la decadenza*

Presenta, invece, alcuni profili di problematicità l'applicabilità del comma 4 della nota II-bis, relativo alla disciplina della decadenza dalle cd. agevolazioni 'prima casa'.

Infatti, se da un lato il richiamo all' *"applicazione della nota II-bis ai trasferimenti effettuati nei confronti di banche ed intermediari finanziari autorizzati all'esercizio dell'attività di leasing finanziario"* di cui alla nota II-sexies cit., potrebbe essere idoneo a consentire in linea di principio l'estensione del regime della decadenza di cui al comma 4 cit., non presentando problemi di compatibilità la mendacità delle dichiarazioni (compreso il mancato trasferimento della residenza nel Comune) riferita all'utilizzatore, da un altro lato, occorre valutare come possa operare l'ipotesi dell'alienazione infraquinquennale (e l'eventuale riacquisto "sanante") nella fattispecie, in esame, dell'acquisto "agevolato" da parte della società di leasing.

Più precisamente l'ipotesi di decadenza dell'alienazione infraquinquennale non pare possa riferirsi alla banca o all'intermediario finanziario che ha acquistato l'abitazione concessa in locazione finanziaria, sia in quanto il regime di favore è concesso in ragione di condizioni sussistenti con riguardo ad un altro soggetto, ossia l'utilizzatore, sia in quanto il concedente non potrebbe evitare la decadenza riacquistando un altro immobile da destinare a "propria abitazione principale".

Si consideri, inoltre, come sono connaturate all'operazione di leasing finanziario "alienazioni" dell'immobile da parte del concedente (si pensi al riscatto oppure, ad esempio, alla vendita del bene in caso di risoluzione del contratto di leasing per inadempimento dell'utilizzatore, di cui al comma 78 dell'art. 1 legge di stabilità 2016) e sarebbe del tutto irrazionale un'interpretazione che portasse a valutare le stesse, benché segmenti negoziali dell'operazione medesima, nella prospettiva della decadenza (se infraquinquennali).

D'altro canto, però, se la nuova disposizione in esame, relativa agli acquisti da parte delle banche ed intermediari finanziari menzionati, trova una sua giustificazione nella volontà di riconoscere un regime di favore all'acquisizione dell'abitazione mediante leasing in presenza delle stesse condizioni che consentirebbero all'utilizzatore di usufruire delle agevolazioni 'prima casa' nell'ipotesi di un suo acquisto diretto, l'equivalenza non può che realizzarsi anche sotto il profilo delle conseguenze sanzionatorie, eventualmente "adattate".

E, pertanto, considerato che i criteri di "adattamento" delle agevolazioni 'prima casa' alla fattispecie dell'acquisto in locazione finanziaria sono indicati dalla nota II-sexies - dalla quale emerge come si debba attribuire rilievo all'utilizzatore in luogo dell'acquirente e al contratto di locazione finanziaria in luogo dell'atto di acquisto - è plausibile ritenere che, applicando tali criteri,





l'alienazione nei cinque anni di cui al comma 4 della nota II-bis debba essere intesa come riferita alla cessione del contratto di leasing da parte dell'utilizzatore.

Infatti è mediante tale negozio che l'utilizzatore può realizzare, nella sostanza, la "dismissione" dell'immobile in relazione al quale ha fruito del regime agevolato ( v. infra la disciplina relativa alle aliquote applicabili alla cessione del contratto). La decadenza dovrebbe, in questa prospettiva, essere sanata ove l'utilizzatore riacquisti entro l'anno un altro immobile da destinare a propria abitazione principale (e potrebbe essere ragionevole un'interpretazione sistematica che consideri idoneo sia l'acquisto, a qualsiasi titolo, diretto, sia l'acquisizione in leasing).

### **3.2 La base imponibile**

La base imponibile del trasferimento di cui all'art. 1 quarto periodo è rappresentata, secondo le regole generali, dal valore venale dell'immobile, applicandosi l'imposta sul valore dichiarato dalle parti o, in mancanza o se superiore, sul corrispettivo (art. 51 D.P.R. n. 131/1986).

Non risulta applicabile alla fattispecie la cd. opzione prezzo-valore di cui all'art. 1, comma 497 della l. 23 dicembre 2005, n. 266, per carenza del requisito soggettivo in capo all'acquirente (ai sensi del citato comma 497, infatti, lo stesso deve essere una persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali) <sup>(26)</sup>.

### **3.3. L'acquisto dall'impresa costruttrice (o ristrutturatrice)**

Qualora la banca o l'intermediario finanziario autorizzato all'esercizio dell'attività di leasing acquisti l'abitazione (di categoria catastale diversa da A1, A8, A9), oggetto della locazione finanziaria, da un soggetto passivo Iva in regime di imponibilità, si pone il problema dell'applicabilità o meno dell'aliquota ridotta del 4% se nei confronti dell'utilizzatore ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis.

Il n. 21 tabella A, parte II, allegata al D.P.R. n. 633/1972 dispone l'applicazione dell'aliquota nella misura del 4% alle cessioni di «*case di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9, ancorché non ultimate, purché permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. In caso di dichiarazione mendace nell'atto di acquisto, ovvero di rivendita nel quinquennio dalla data dell'atto si applicano le disposizioni indicate nella predetta nota*».

Le perplessità sono giustificate perché se da un lato il n. 21) cit. rinvia alle condizioni di cui alla nota II-bis, riferibili anche agli utilizzatori nel caso di acquisto da parte della società di leasing <sup>(27)</sup>, da un altro lato la direttiva 2006/112/CE non consente agli Stati membri di introdurre nuove tipologie di cessioni soggette all'aliquota ridotta del 4%.



### **3.4. Il credito di imposta per l'acquisto della 'prima casa'**

Ai sensi dell'art. 7, comma 1, l. n. 448/1998 «*ai contribuenti che provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo, entro un anno dall'alienazione dell'immobile per il quale si è fruito dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro e dell'imposta sul valore aggiunto per la prima casa, un'altra casa di abitazione non di lusso, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, è attribuito un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato. L'ammontare del credito non può essere superiore, in ogni caso, all'imposta di registro o all'imposta sul valore aggiunto dovuta per l'acquisto agevolato della nuova casa di abitazione non di lusso...».*

Anche in ordine a questa previsione appare alquanto problematico stabilire se e come la stessa possa applicarsi nell'ipotesi di un acquisto ai sensi dell'art. 1, quarto periodo, della tariffa cit.

In primo luogo, considerato che la ratio del credito di imposta è da ravvisare nell'intento di favorire la sostituzione dell'immobile acquistato con le agevolazioni 'prima casa' con un altro più idoneo alle esigenze del contribuente, senza aggravii fiscali, sottoponendo cioè il contribuente ad un solo prelievo relativo alla 'prima casa', non duplicabile nel corso del tempo <sup>(28)</sup>, pare da escludere che lo stesso possa riferirsi all'ipotesi in cui sia la società di leasing ad alienare un'abitazione acquistata fruendo del regime di cui all'art. 1 quarto periodo e a riacquistare poi un'altra con il medesimo trattamento.

Il dubbio si pone, invece, per l'ipotesi in cui l'utilizzatore alieni un'abitazione acquistata con le agevolazioni e ne acquisisca un'altra in leasing, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis.

Da un lato, infatti, la formulazione letterale dell'art. 7 l. n. 448/1998 non sembra ostativa in quanto riconosce il credito ai contribuenti *che "provvedono ad acquisire, a qualsiasi titolo" l'abitazione "in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis"*, esprimendosi in modo analogo all'art. 1, quarto periodo, della tariffa cit., il quale si riferisce alle abitazioni *"acquisite in locazione finanziaria dagli utilizzatori per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis) e II-sexies)"*.

Da un altro lato, tuttavia, si deve valutare se la disciplina del credito di imposta richieda l'identità della fattispecie agevolativa (che nel caso di specie non ricorre in quanto si verifica un acquisto ai sensi dell'art. 1 secondo periodo e un acquisto ai sensi dell'art. 1 quarto periodo della tariffa cit.) e/o l'identità fra il soggetto che ha effettuato l'alienazione e quello che è legittimato ad utilizzare il credito di imposta. Problema, quest'ultimo, che si pone con maggiore evidenza con riguardo alla modalità di utilizzo del credito rappresentato dallo scomputo dall'imposta dovuta sull'atto di acquisto.



### **3.5 Il riscatto da parte dell'utilizzatore**

La tassazione della cessione derivante dall'esercizio dell'opzione di acquisto da parte dell'utilizzatore ripropone il problema interpretativo relativo alla permanenza, o meno, nell'ordinamento tributario della disposizione di cui all'art. 35, comma 10-ter.1, d.l. n. 223/2006, a seguito della soppressione delle agevolazioni ed esenzioni relative ai trasferimenti immobiliari a titolo oneroso di cui all'art. 1 della tariffa cit., ai sensi dell'art. 10, comma 4, d.lgs. n. 23/2011 (v. supra paragrafo 1). Problema che, come già detto, si pone in caso di cessione di fabbricato abitativo esente da iva <sup>(29)</sup>.

A favore di un'interpretazione volta ad ammettere l'applicabilità al riscatto dell'imposizione, agli effetti delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, in misura fissa ai sensi del menzionato art. 35, comma 10-ter.1 può osservarsi come l'attuale regime sia volto a consentire all'utilizzatore di far valere le condizioni 'prima casa', a lui riferibili, in sede di acquisto dell'abitazione da parte della società di leasing. E lo stesso regime sembra giustificarsi proprio in considerazione della valutazione unitaria, ai fini dell'imposizione indiretta, dell'operazione di leasing, complessivamente intesa <sup>(30)</sup> quale strumento di accesso alla proprietà immobiliare, la cui tassazione è concentrata in sede di acquisto del bene da parte della società di leasing.

È nel momento dell'acquisto da parte della società di leasing che rileverebbe, dunque, la capacità contributiva rappresentata dal trasferimento dell'immobile destinato, seppure attraverso la "mediazione" del contratto di leasing, all'utilizzatore, potenziale acquirente.

E, considerando che sono esclusi dall'imposizione proporzionale di registro (nonché, di regola, dall'imponibilità iva) i canoni di leasing <sup>(31)</sup> (i quali per una quota sono calcolati sulla base del prezzo di acquisto del bene <sup>(32)</sup>), nella stessa logica, resterebbe escluso dall'imposizione proporzionale il riscatto <sup>(33)</sup>.

### **4. La tassazione delle cessioni dei contratti di leasing da parte dell'utilizzatore**

A seguito delle modifiche introdotte dalla legge di stabilità 2016 è stata stabilita (sempre fino al 31 dicembre 2020) una specifica disciplina anche per la cessione, da parte dell'utilizzatore, del contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto immobili abitativi.

L'atto di cessione in esame, pertanto, è – a differenza del contratto di leasing – soggetto all'obbligo di registrazione in termine fisso a prescindere dalla sua forma <sup>(34)</sup>.

Più precisamente, come già previsto per le cessioni dei contratti di leasing aventi ad oggetto fabbricati strumentali (vedi supra paragrafo 1), è stata introdotta una deroga al principio di alternatività con l'iva di cui all'art. 40 D.P.R. n. 131/1986. Infatti, ai sensi del relativo comma 1-bis «sono soggette all'imposta proporzionale di registro ... le cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili abitativi e strumentali, anche da costruire ed ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numeri 8-bis e 8-ter), del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 1972».



Invero, benché l'inciso *“ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numeri 8-bis e 8-ter”* non sia chiaro <sup>(35)</sup>, la disposizione dovrebbe intendersi nel senso che il contratto di cessione in esame, anche se posto in essere da un soggetto passivo iva, è sottoposto, in deroga all'alternatività, all'imposta di registro proporzionale.

La disposizione va letta in connessione con l'art. 8-bis della tariffa, parte prima, pure modificato dalla legge di stabilità 2016 al fine di introdurre due specifiche aliquote dell'imposta di registro per la cessione dei contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili abitativi.

In particolare, ai sensi del comma 1-bis del suddetto art. 8-bis agli *«atti relativi alle cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa, di categoria catastale diversa da A1, A8 e 9, effettuate nei confronti di soggetti per i quali ricorrono le condizioni di cui alle note II-bis) e II-sexies) dell'articolo 1, ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-bis), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633»* l'imposta di registro si applica con l'aliquota dell'1,5%.

Ai sensi del comma 1-ter, agli *«atti, diversi da quelli di cui al comma 1-bis, relativi alle cessioni, da parte degli utilizzatori, di contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa, anche da costruire ed ancorché assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-bis), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633»* l'imposta si applica con l'aliquota del 9%.

La base imponibile della cessione, come già previsto, è rappresentata dal corrispettivo pattuito per la cessione aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto (nota I all'art. 8-bis cit.).

Pertanto, avuto riguardo alle aliquote previste ed ai criteri per la determinazione della base imponibile, sembra che la disciplina delle cessioni dei contratti in esame sia dettata tenendo conto della circolazione immobiliare sottostante alla cessione del contratto stesso. <sup>(36)</sup>.

*Annarita Lomonaco*

- 
- 1) Si pensi al contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili disciplinato dall'art. 23, comma 1, d.l. 12 settembre 2014, n. 133, conv., con modificazioni, in l. 11 novembre 2014, n. 164.
  - 2) Per un commento alle disposizioni di cui ai commi 76-81, art. 1, legge di stabilità 2016 si rinvia allo studio n. 38-2016/C in corso di pubblicazione.
  - 3) Il comma 15 dell'articolo 1 chiarisce, infatti, che le nuove disposizioni sono introdotte al fine *“di disciplinare il trattamento tributario del contratto di locazione finanziaria 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”*.
  - 4) Agenzia delle entrate, circ. n. 12/E dell'11 marzo 2011. Nello stesso senso cfr. LOMONACO, *Le novità in tema di leasing immobiliare nella Legge di stabilità 2011*, segnalazione novità normativa in *CNN Notizie* del 18 gennaio



2011. In sostanza, a seguito delle modifiche apportate dalla legge di stabilità 2011, le locazioni finanziarie immobiliari hanno trovato un'autonoma disciplina nell'ambito dell'imposta di registro, e «pertanto, le deroghe al principio di alternatività Iva-Registro ovvero le regole di tassazione previste dall'articolo 5 della Tariffa, parte I, allegata al TUR, trovano applicazione solo con riferimento ai contratti di locazione ordinaria» (circ. n. 12/E cit.).

- 5) Cfr. Agenzia delle Entrate, circ. n. 27/E del 4 agosto 2006, n. 18/E del 29 maggio 2013.
- 6) In particolare, nei casi in cui il leasing abbia ad oggetto fabbricati abitativi l'imponibilità iva sui canoni potrebbe ricorrere laddove la società di leasing fosse assimilabile all'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) dell'immobile ed effettuasse l'opzione relativa; nei casi in cui il leasing abbia ad oggetto fabbricati strumentali per natura o alloggi sociali l'imponibilità potrebbe ricorrere se il concedente eserciti l'opzione.
- 7) E ai sensi dell'art. 57, comma 1-ter, D.P.R. n. 131/1986 e dell'art. 11, comma 2, d.lgs. n. 347/1990 l'utilizzatore è solidalmente obbligato al pagamento delle suddette imposte per l'acquisto dell'immobile da concedere in locazione finanziaria.
- 8) Cfr. il prospetto di tassazione delle operazioni di leasing immobiliare Assilea-CNN in [www.assilea.it](http://www.assilea.it).
- 9) Qualora ricorra un riscatto di immobile abitativo imponibile iva ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis, D.P.R. n. 633/1972 (laddove la società di leasing sia assimilabile all'impresa costruttrice o ristrutturatrice dell'immobile) le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa per il principio di alternatività.
- 10) Pertanto, qualora il riscatto abbia ad oggetto fabbricati strumentali ad esso continua senza dubbio a trovare applicazione il menzionato art. 35, comma 10-ter. 1, che prevede l'imposta fissa di registro, ipotecaria e catastale (cfr. LOMONACO, *Leasing in costruendo e successiva vendita dei beni da parte della società utilizzatrice*, risposta a quesito n. 316-2014/T, in *CNN Notizie* del 16 maggio 2014; MASTROIACOVO, *Soppressione di agevolazioni e applicabilità dell'art. 35, comma 10-ter.1 Legge n. 220/1010*, risposta a quesito n. 401-2014/T, in *CNN Notizie* del 16 dicembre 2014).
- 11) Tale espressione invero non è molto chiara; presumibilmente dovrebbe riferirsi al corrispettivo pagato in sede di esercizio del riscatto.
- 12) FORTE, *Legge di stabilità 2016, leasing prima casa: vantaggi fiscali cumulabili*, in *Ipsa Quotidiano* del 12 gennaio 2016.
- 13) In dottrina si è osservato al riguardo che, essendo la base imponibile ai fini Irpef determinata con riferimento all'intero periodo di imposta, potrebbe ritenersi che il requisito reddituale vada verificato con riguardo al reddito complessivo risultante dalla dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta nel corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria (restando irrilevante, ai fini della spettanza della detrazione, l'eventuale superamento del reddito complessivo nei successivi periodi di imposta). In tal senso cfr. Forte, *Leasing prima casa: i requisiti sono troppo stringenti*, in [www.commercialista telematico.com](http://www.commercialista telematico.com).
- 14) Per familiari, ai fini delle imposte sui redditi, si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado (art. 5, comma 5, D.P.R. n. 917/1986).
- 15) L'elemento caratterizzante consiste, dunque, nell'utilizzo effettivo dell'immobile a dimora abituale non solo da parte del contribuente ma anche – in alternativa – dei suoi familiari. Quanto alla prova della destinazione a propria abitazione principale, che secondo l'orientamento prevalente spetta al contribuente, può anche prescindere dalla certificazione anagrafica, consistendo in una dimostrazione fondata su elementi oggettivi e di fatto, quali utenze del gas, luce, ecc. Può essere idonea anche una autocertificazione, effettuata ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, «con la quale il contribuente può attestare anche che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici» (cfr. art. 1, comma 1, d.m. 30 luglio 1999 n. 311. In tal senso v. BELLINI, *Finanziaria 2006. Imposta sostitutiva sulle plusvalenze da cessioni immobiliari*, studio n. 60-2006/T, in *Studi e materiali*, 2006, 576; CIGNARELLA, *Legge finanziaria 2006. Individuazione e calcolo delle plusvalenze immobiliari*, in *Studi e materiali*, 2006, sez. materiali, 695).
- 16) Ai sensi della lett. b) cit. «gli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare



*da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a 4.000 euro. L'acquisto della unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo. Non si tiene conto del suddetto periodo nel caso in cui l'originario contratto è estinto e ne viene stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati. In caso di acquisto di unità immobiliare locata, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. La detrazione spetta non oltre il periodo di imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale; non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro. Non si tiene conto, altresì, delle variazioni dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata. Nel caso l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovata dalla relativa concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto. In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo, il limite di 4.000 euro è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti. La detrazione spetta, nello stesso limite complessivo e alle stesse condizioni, anche con riferimento alle somme corrisposte dagli assegnatari di alloggi di cooperative e dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione alla cooperativa o all'impresa costruttrice a titolo di rimborso degli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione relativi ai mutui ipotecari contratti dalla stessa e ancora indivisi. Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi, ciascuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi; in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote;».*

- 17)** Si noti, però, che mentre nel caso di mutuo la detrazione spetta con riguardo ai soli interessi passivi, nel caso di leasing finanziario la detrazione riguarda i canoni, senza distinzione tra quota capitale e quota interessi (oltre al costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale).
- 18)** La relazione tecnica di accompagnamento riferisce, infatti, l'indicazione del limite temporale all'acquisto ed effettua le previsioni di gettito di competenza annua in base ad una media dei leasing stipulati nell'arco del quinquennio aventi durata media di 20 anni. Sul tema cfr. FORTE, *Legge di stabilità 2016, leasing prima casa: per le agevolazioni rileva la data del contratto*, in *Ipsa Quotidiano* del 13 gennaio 2016. Nello stesso senso v. anche Assilea, circolare del 26 gennaio 2016, *Legge di stabilità 2016. Novità per il leasing*,
- 19)** In ordine alla possibilità che l'operazione di leasing abitativo si configuri come unitaria sul piano documentale cfr. studio n. 38-2016/C di cui alla nota 2.
- Con riguardo agli obblighi di registrazione del contratto di locazione finanziaria cfr. supra paragrafo 1. Sia qualora nell'atto di acquisto si enunci (in presenza delle condizioni di cui all'art. 22 D.P.R. n. 131/1986) o si alleggi il contratto di leasing, non registrato, sia qualora si scelga la contestualità documentale è dovuta anche l'imposta fissa di registro per la registrazione del contratto di leasing.
- L'Agenzia delle entrate, rispondendo ai quesiti di Telefisco 2016, con riguardo alle dichiarazioni ha affermato che «tali dichiarazioni potranno essere rese dall'utilizzatore sia nell'atto di acquisto dell'immobile da parte della società di leasing, intervenendo volontariamente all'atto, sia nel contratto di locazione finanziaria dell'immobile. In tale ultima ipotesi, tuttavia, è necessario, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni 'prima casa' che il contratto di locazione finanziaria venga prodotto per la registrazione unitamente all'atto di trasferimento dell'immobile» (cfr. la risposta n. 28, pubblicata sul Sole 24 Ore del 29 gennaio 2016. Per la debenza dell'imposta fissa di registro in caso di enunciazione del contratto di leasing v. risposta n. 30)
- 20)** In tal senso anche l'Agenzia delle entrate, nella risposta 29 ai quesiti di Telefisco 2016, cit.
- 21)** In ordine alla differenti nozioni di 'prima casa' e di 'abitazione principale' cfr. LOMONACO, *La rilevanza fiscale dell'abitazione ed i suoi molteplici profili. Problematiche concernenti i trasferimenti della c.d. prima casa di abitazione*, in *Novità e problemi nell'imposizione tributaria relativa agli immobili*, Milano, 2006, 173.
- 22)** Per un approfondimento sul tema degli acquisti ai sensi del comma 4-bis cit. cfr. LOMONACO, *Novità in tema di condizioni per l'acquisto della 'prima casa' di abitazione nella legge di stabilità 2016*, in *CNN Notizie* del 25 gennaio 2016.



- 23)** In tal senso cfr. RIZZI, *Il leasing immobiliare abitativo*, in [www.federnotizie.it](http://www.federnotizie.it).
- 24)** Un problema interpretativo si potrebbe porre con riguardo alla decorrenza di tale termine. Infatti, occorre chiedersi se, in considerazione del rilievo attribuito, ai sensi della nota II-*sexies*, al contratto di locazione finanziaria in luogo dell'atto di acquisto per l'applicazione della nota II-*bis*, il dies a quo sia rappresentato dalla data di stipula del contratto di leasing.
- 25)** La conclusione dovrebbe valere anche nell'ipotesi in cui l'acquisto della pertinenza da parte della medesima società di leasing avvenga con atto separato. Invece, laddove l'acquisto, ad esempio, del box o della cantina avvenga da parte di una diversa società di leasing oppure sia effettuato direttamente dall'utilizzatore, mancherebbe il presupposto civilistico (ossia la titolarità della proprietà o di un diritto reale sulla cosa principale) necessario ai fini della destinazione pertinenziale (art. 817 c.c.).
- 26)** È proprio l'impossibilità di accedere ad una base imponibile rappresentata dal valore catastale potrebbe giustificare la previsione dell'aliquota in misura inferiore al 2%.
- 27)** Secondo Assilea, circolare del 26 gennaio 2016 cit., «la ratio delle nuove disposizioni va nella direzione del riconoscimento dell'aliquota ridotta (nella specie, 4 per cento) anche per le operazioni sottoposte all'IVA, tenuto conto che le agevolazioni "prima casa" sono sempre andate di pari passo nelle rispettive normative ... Inoltre, anche dal punto di vista letterale, la nuova normativa autorizza l'interpretazione estensiva. Infatti ... il n. 21 della tabella A, parte II, allegata al D.P.R. n. 633/1972 contiene un rinvio ricettizio alle "condizioni di cui alla nota II-*bis* ...", condizioni che - per effetto della novella - ricorrono anche quando sia l'utilizzatore in leasing (e non l'acquirente) a possedere i requisiti "prima casa"». Si osserva anche come «la nuova nota II-*sexies*) – nel disporre che i requisiti "prima casa" debbano essere verificati in capo all'utilizzatore – prevede che questa operazione di adattamento "logico" sia effettuata "nell'applicazione della Nota II-*bis*)", evidenziando che l'agevolazione normativa trova sempre il suo fondamento nella nota II-*bis*), richiamata dal citato n. 21 della tabella IVA». Ritengono che tale rinvio giustifichi l'applicabilità dell'aliquota iva del 4% anche PETRELLI, *Leasing di immobili abitativi*, in [www.gaetanopetrelli.it](http://www.gaetanopetrelli.it); MANNELLA, *Il leasing per l'acquisto dell'abitazione principale: la disciplina dall'1/1/2016*, in Il Quotidiano giuridico Ipsoa del 12 gennaio 2016.
- 28)** In tal senso cfr. Agenzia delle Entrate, 20 luglio 2004, interpello n. 954-312/2004, in *Riv. not.*, 2005, 432.
- 29)** Qualora la società di leasing possa essere assimilata all'impresa costruttrice o ristrutturatrice dell'abitazione concessa in leasing, la relativa cessione sarebbe imponibile ai fini iva (obbligatoriamente o a seguito di opzione) ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-*bis* D.P.R. n. 633/1972 e, pertanto, le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale (nella misura di 200 euro ciascuna) sarebbero dovute in ragione del principio di alternatività di cui all'art. 40 D.P.R. n. 131/1986.
- 30)** Tenendo conto, pertanto, della struttura e della causa di finanziamento ravvisabile nel contratto di locazione finanziaria, in dottrina si è osservato come «le parti del contratto di *leasing* piegano la loro volontà al perseguimento di un'operazione finanziaria complessa, che ha come probabile epilogo il trasferimento della proprietà del bene dal concedente all'utilizzatore. La struttura dell'operazione, le sue condizioni e soprattutto il suo "prezzo" sono determinati anche in conseguenza di tale possibile conclusione, prescindendo dalla volontà, attuale e futura, dell'utilizzatore, di voler riscattare un giorno il bene». Allora, dunque, «nel valore dei canoni e nello stesso prezzo di riscatto è compreso anche il valore del bene ... che si intende acquistare» (così SAPONARO, *Problematiche fiscali del leasing finanziario immobiliare*, in *Rass. trib.*, 2004, spec. 948 e 952. In tal senso cfr. anche nota Min. fin. 4/3787 del 12 dicembre 1979, Cass. n. 6151/2003 in tema di INVIM).
- 31)** In ordine alla disciplina dei canoni cfr. supra paragrafo 1. Qualora la società di leasing possa essere assimilata all'impresa costruttrice o ristrutturatrice dell'abitazione concessa in leasing, i canoni potrebbero essere imponibili iva in caso di opzione (art. 10, comma 1, n. 8 D.P.R. n. 633/1972). Ai sensi dell'art. 16, comma 3, del citato D.P.R. n. 633/1972 «per le prestazioni di servizi dipendenti da ... contratti di locazione finanziaria ... l'imposta si applica con la stessa aliquota che sarebbe applicabile in caso di cessione dei beni ... dati con contratti di locazione finanziaria», e, dunque, osserva l'Agenzia delle entrate (ris. n. 119/E del 2005), il legislatore ha inteso omologare, agli effetti dell'applicazione dell'aliquota, la cessione ordinaria a quella derivante da un'operazione di locazione finanziaria. Si potrebbe ritenere, pertanto, che sui canoni di leasing sia dovuta l'iva nella misura del 4% in presenza delle condizioni 'prima casa' in capo all'utilizzatore (cfr. Rossi, *Riflessioni a margine delle problematiche riguardanti l'iva sul leasing immobiliare*, in *Il fisco*, 2006, 1-174 ss.).



- 32)** Si consideri, infatti, che i canoni della locazione finanziaria sono composti da una quota-capitale, la quale attiene direttamente al bene rappresentando il corrispettivo della cessione dello stesso, e da una quota-interessi, che attiene all'attività finanziaria rappresentandone il relativo compenso (cfr. sul punto BORIA, *Leasing nel diritto tributario*, in *Digesto IV, disc. priv.*, 518; cfr., inoltre, Agenzia delle entrate, ris. 12 agosto 2003 n. 175/E, e circ. n. 1/E del 19 gennaio 2007). Ai sensi del comma 76 dell'art. 1 legge di stabilità 2016 il corrispettivo del contratto di locazione finanziaria di immobile da adibire ad abitazione principale tiene conto "del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto".
- 33)** Nel senso della debenza delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa si è espressa anche Assilea, circolare cit. Laddove, invece, non aderendo a tale interpretazione, si ritenesse che il riscatto dell'immobile abitativo a favore dell'utilizzatore debba essere assoggettato a tassazione quale autonomo trasferimento a titolo oneroso (esente da iva e soggetto ad imposta di registro proporzionale), dovrebbe valutarsi se e come siano applicabili le agevolazioni 'prima casa' ai sensi dell'art. 1 secondo periodo della tariffa cit.
- 34)** Cfr. Agenzia delle Entrate, nota n. 55898 del 17 aprile 2014.
- 35)** Sul punto v. MASTROIACOVO, *Le novità introdotte dalla legge di stabilità 2014*, in *Codice delle leggi tributarie*, a cura di Fedele, Mariconda, Mastroiacovo, Milano, 2014, 516 ss.
- 36)** Cfr. circ. Assonime n. 1/2014, richiamata in MASTROIACOVO, op. cit., 517 s.

*(Riproduzione riservata)*