

IVA

Canoni di leasing finanziario immobiliare: regime Iva

di **Cristoforo Florio**

Il contratto di **leasing finanziario immobiliare** è uno **strumento alternativo all'indebitamento bancario** da valutare sempre con interesse e attenzione, soprattutto nel caso in cui il soggetto interessato all'acquisto dell'immobile sia un'impresa o un libero professionista.

L'utilizzo della **locazione finanziaria** presenta, infatti, alcuni possibili vantaggi:

- sul **piano finanziario**, laddove si riesca ad accedere all'investimento con un **minore esborso finanziario iniziale** a titolo di maxi-canone iniziale rispetto all'apporto di capitale proprio mediamente richiesto dalla banca per la stipula di un mutuo ipotecario;
- sul piano patrimoniale, in quanto l'immobile detenuto in **leasing non è aggredibile da parte di eventuali creditori**, dal momento che non è di proprietà dell'utilizzatore;
- sul piano tributario, in quanto – ai fini delle imposte sui redditi – consente la deduzione del costo dell'investimento immobiliare in un **minor periodo di tempo rispetto all'ammortamento** ([articolo 102, comma 7, Tuir](#)). Inoltre, il **leasing immobiliare** rappresenta, per i **liberi professionisti**, l'**unico strumento contrattuale che consente di portare in deduzione dal reddito di lavoro autonomo il costo di acquisto dell'immobile strumentale** all'esercizio dell'arte o professione, non essendo ammessa per tali soggetti la deducibilità dell'investimento immobiliare strumentale perfezionato con un acquisto diretto (con o senza mutuo bancario) ([articolo 54, comma 2, Tuir](#)).

Peraltro, a seguito della previsione legislativa di cui all'[articolo 1, commi 136-140, L. 124/2017](#), il **leasing finanziario non è più un contratto atipico** (o "innominato"), cioè non espressamente regolamentato dal codice civile e/o da una norma di legge.

Le richiamate disposizioni legislative, infatti, hanno delineato i **contorni giuridici di tale istituto, definendolo** come quel "(...) contratto con il quale la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al D.Lgs. n. 385/93, **si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore**, che ne assume tutti i **rischi**, anche di perimento, e lo fa **mettere a disposizione per un dato tempo** verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto (...)".

Inoltre, "(...) **alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene** ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo (...)".

Sotto il profilo Iva, e, in particolare, da un punto di vista oggettivo, i **canoni di *leasing*** sono qualificabili come **prestazioni di servizi** ai sensi dell'[articolo 3, comma 2, D.P.R. 633/1972](#); pertanto, relativamente al momento impositivo Iva, tali prestazioni **si considerano effettuate al momento del pagamento** del corrispettivo, fermo restando che, se anteriormente al pagamento viene emessa fattura o pagato in parte il corrispettivo, l'operazione si intenderà effettuata, limitatamente all'importo fatturato o pagato, **alla data della fattura o a quella del pagamento** (v. [articolo 6 D.P.R. 633/72](#)).

La base imponibile alla quale applicare l'aliquota Iva per determinare l'imposta è **costituita dall'ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti alla società concedente**, secondo le condizioni contrattuali (v. [articolo 13 D.P.R. 633/1972](#)), concorrendo alla stessa anche **eventuali prestazioni accessorie effettuate dalla società concedente** a favore dell'utilizzatore e ferma restando invece **l'esclusione dell'Imu rimborsata al concedente da parte del locatario** ([articolo 6, comma 12, L. 133/1999](#)).

Sotto il profilo dell'**imponibilità/esenzione dei canoni di *leasing* immobiliare** va evidenziato che le disposizioni contenute nell'[articolo 10, comma 1, n. 8\), 8-bis\) e 8-ter\), D.P.R. n. 633/1972](#) in merito all'esenzione da Iva/imponibilità a Iva di cessioni e locazioni di immobili non prevedono un regime specifico per il *leasing* immobiliare.

Pertanto, ai fini Iva, **i canoni di *leasing* immobiliare sono assimilati e, dunque, assoggettati ad Iva secondo le stesse regole previste per le locazioni di immobili** (si veda in questo senso anche quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la [circolare 18/E/2013](#)).

Diversamente, gli importi versati dall'utilizzatore **a titolo di riscatto** finale del bene sono **soggetti alle regole Iva per le cessioni di immobili**.

Dunque, relativamente ai **fabbricati abitativi** (immobili classificati/classificabili nella categoria catastale A, con esclusione di A/10) **concessi in *leasing***, i relativi canoni saranno **esenti da Iva** ai sensi dell'[articolo 10, c. 1, n. 8\), D.P.R. 633/1972](#), salvo che **l'impresa concedente** non assuma la **qualifica di "costruttore" o di "ristrutturatore"** dell'immobile concesso in *leasing* immobiliare (avendo, ad esempio, costruito o realizzato sull'immobile uno degli interventi edilizi "pesanti" di cui all'[articolo 3, comma 1, lett. c\), d\)](#) ed [f\), D.P.R. 380/2001](#), nel qual caso **il canone di *leasing* potrà essere assoggettato ad Iva su opzione** del concedente medesimo.

Lo stesso dicasi per quanto riguarda i **fabbricati strumentali** (immobili classificati/classificabili nelle categorie catastali A/10, B, C, D ed E) concessi in *leasing*, con la differenza che – relativamente a tale tipologie di immobili – i relativi canoni **potranno essere assoggettati ad Iva su opzione del concedente anche nel caso in cui quest'ultimo non abbia costruito l'immobile o eseguito su quest'ultimo gli interventi edilizi "pesanti"** di cui all'[articolo 3, comma 1, lett. c\), d\)](#) ed [f\), D.P.R. 380/2001](#).

Va inoltre ricordato che l'opzione per l'Iva sui canoni di *leasing* immobiliare **potrà essere sempre esercitata** da qualsiasi concedente soggetto passivo Iva (indipendentemente dalla

costruzione dell'immobile o dall'effettuazione sullo stesso di lavori "pesanti") nel caso dei c.d. **"alloggi sociali"** di cui al D.M. 22/04/2008.

In caso di opzione per l'Iva sui canoni di *leasing* immobiliare occorre infine **individuare le aliquote Iva** applicabili. Al riguardo va ricordato che, in base a quanto previsto dall'[articolo 16, comma 3, D.P.R. 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 (...)".

Pertanto, nel caso del ***leasing* abitativo**, l'aliquota Iva sui canoni sarà quella **ordinaria** (attualmente in misura pari al 22%), nell'ipotesi di **immobili appartenenti alle categorie di lusso** (A/1, A/8 e A/9), e del 10% qualora si tratti di immobili non di lusso ma **non aventi i requisiti "prima casa"**.

Pur in assenza di una vera e propria pronuncia ufficiale sul punto, ma sulla base di una interpretazione della normativa vigente, nonché alla luce dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la [risoluzione 119/E/2005](#), sarebbe inoltre possibile ritenere applicabile l'Iva nella misura del 4% sui canoni di *leasing* relativi ad immobili abitativi **nel caso di sussistenza dei requisiti "prima casa" in capo all'utilizzatore**.

Nel caso di *leasing* strumentale, invece, l'aliquota Iva sui canoni sarà sempre quella ordinaria, salvo le particolari ipotesi al 10% di cui ai **numeri 127-undecies** (cessioni, effettuate **da imprese costruttrici**, di fabbricati, diverse dalle case di abitazione, ancorché non ultimati, aventi le **caratteristiche "Tupini"**) e **127-quinquiesdecies** (fabbricati sui quali sono stati eseguiti interventi di recupero di cui all'[articolo 3, comma 1, lett. c, d](#) ed [f, D.P.R. 380/2001](#) e ceduti dalle imprese che hanno effettuato detti interventi) della [tabella A, parte III, allegata al D.P.R. 633/1972](#).

Seminario di specializzazione

REVERSE CHARGE E SPLIT PAYMENT

Scopri le sedi in programmazione >