



PELLIZZER & PARTNERS

DOTTORI COMMERCIALISTI E REVISORI CONTABILI

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: NOVITA' DELLA FINANZIARIA 2011 PER LE AZIENDE IMMOBILIARI

In conseguenza alla pubblicazione della corrente finanziaria per il 2011 (Legge di Stabilità 2011), evidenziamo alcune novità che interessano in particolare il settore delle aziende immobiliari, nello specifico secondo gli argomenti che seguono:

- a) leasing immobiliare;**
- b) regime iva per le società immobiliari;**

a) leasing immobiliare

Ai fini delle Imposte ipotecarie e catastali il *leasing* è ora equiparato all'acquisto.

Le nuove regole di imposizione saranno applicate ai contratti sottoscritti dal 1 gennaio 2011, mentre il vecchio sistema impositivo resterà temporaneamente in vigore fino ad esaurimento dei contratti in essere ad oggi, con alcune eccezioni trattate in seguito.

Ricordiamo brevemente che il sistema in via di estinzione è così delineato:

- ➔ pagamento delle imposte ipotecarie catastali nella misura complessiva del 2% all'atto dell'acquisto dell'immobile da parte della società di *leasing* (1,5% di ipotecaria + 0,5% di catastale);
- ➔ pagamento dell'imposta di registro nella misura dell'1% per tutta la durata della locazione finanziaria da parte dell'utilizzatore;
- ➔ pagamento delle imposte ipotecarie catastali nella misura complessiva del 2% all'atto del riscatto da parte dell'utilizzatore (1,5% + 0,5%), con scomputo della somma pagata a titolo di imposta di registro nel corso della locazione finanziaria.

A decorrere dai contratti stipulati nel 2011, come per gli immobili acquistati in proprietà, anche nelle locazioni finanziarie l'acquisto da parte della società di *leasing* scontrerà le imposte ipotecarie e catastali nella misura del 3% di imposta ipotecaria + 1% di imposta catastale. L'imposta di registro sarà in misura fissa al momento della stipula, mentre il registro per la durata della locazione sarà dovuto sempre nella misura dell'1%, ma solo in caso d'uso. Naturalmente come di consueto sarà la società di leasing-concedente a ribaltare questi costi direttamente sull'utilizzatore,

Rimane inalterata la vecchia disciplina con alcune riduzioni per cessioni ad opera di fondi immobiliari chiusi o successive cessioni in cui il locatario sia inadempiente, ma sono casi scarsamente verificabili nella realtà

Disciplina per i contratti in essere al 1 gennaio 2011

Sui contratti in corso alla data di effetto del provvedimento dovrà essere versata una imposta sostitutiva da versarsi entro il 31 marzo 2011, con modalità ancora da stabilirsi.

L'imposta che sarà versata sostituirà le ipotecarie e catastali, in modo da uniformare alle nuove regole anche questi contratti.

Su tali contratti sarà dovuta **entro il prossimo 31 marzo 2011** (con modalità ancora da stabilirsi) un'imposta sostitutiva delle imposte ipotecarie e catastali così determinata:

2% di ipocatastale al netto di quanto già versato a titolo d'imposta di registro sulla locazione in essere



su tale somma verrà poi applicata una riduzione percentuale del: 4% moltiplicato per gli anni di durata residua del contratto.

Maggiore, quindi, sarà la durata residua del contratto di locazione finanziaria, minore sarà l'importo da versare a titolo di imposta sostitutiva.

La legge di stabilità non chiarisce se l'utilizzatore dovrà successivamente versare l'1% di imposta di registro annuale per le prossime annualità e l'eventuale recuperabilità di questi futuri esborsi a conguaglio di fine contratto. Sicuramente ci saranno altre precisazioni o interpretazioni, quantomeno da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Responsabilità solidale "allargata" all'utilizzatore

Per effetto delle modifiche apportate all'art.57 del DPR n.131/86 e all'art.11 del D.Lgs. n.347/90, l'utilizzatore diventa responsabile in solido con la società di *leasing* per il pagamento all'erario sia dell'imposta di registro che delle imposte ipotecarie e catastali.

L'utilizzatore del bene in leasing è responsabile con il concedente per quanto riguarda l'imposta di registro, in ogni tipologia di contratto di leasing, sia di tipo *leasing-appalto* che *leasing in costruendo*.

b) Novità in materia di regime IVA delle società immobiliari

Il comma 86 dell'art.1 della Legge di Stabilità ha operato una modifica sul punto 8-bis dell'art.10 DPR 633/72 – Legge IVA, essenzialmente portando il periodo di applicazione dell'IVA sulle cessioni di immobili abitativi da 4 a 5 anni.

Ricordando la specifica fattispecie di cui al punto 8-bis dell'art.10 DPR 633/72, i soggetti che effettuano interventi di recupero o costruiscono immobili di civile abitazione, possono cedere gli immobili con applicazione dell'IVA se la vendita avviene entro un certo periodo di tempo. Questo meccanismo fa sì che si possa evitare il meccanismo del pro-rata iva e rettifiche di detrazione

* ^ * ^ * ^ * ^ *

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento necessitasse, cogliamo l'occasione per porgerVi i nostri più cordiali saluti.

- *M. Pellizzer* -