La tassazione degli atti nel leasing immobiliare - imposte indirette

aggiornato a gennaio 2013

FABBRICATO		ACQUISTO								CONTRATTO LEASING		CESSIONE (RISCATTO O VENDITA DI IMMOBILE RIVENIENTE DA LEASING RISOLTO PER INADEMPIMENTO DELL'UTILIZZATORE)						
		Venditore	IVA	Reverse Charge	Detraibilità IVA	Registro	Ipotecar.	Catast.	Base imponibile	Registrazione Contratto [1]	Fattura Canoni	IVA		Reverse Charge	Registro	Ipotecar.	Catast.	Base imponibile
STRUMENTALE	finito	Costruttore / Ristrutturatore (< 5 anni)	SI	NO	SI	168	3%	1%	prezzo	NO	IVA se opz.	SI se opz.		SI[4]	168	168	168	===
	finito	soggetti IVA (tra cui Costruttore/Ristrutturatore >5 anni) con opzione per IVA	SI	SI	SI	168	3%	1%	prezzo									
	finito	soggetti IVA (tra cui Costruttore/Ristrutturatore >5 anni) senza opzione per IVA	esente	NO	===	168	3%	1%	prezzo									
	finito	Privato	fuori campo	NO	===	7%	2%	1%	prezzo									
	in corso di costruzione / non ultimato [12]	Privato	fuori campo	NO	===	7%	2%	1%	prezzo	NO	IVA se opz.	ora fabbricato finito	SI se opz.	SI[5]	168	168	168	===
		soggetti IVA	SI	NO	SI	168	168	168	===									
	Area edificabile [2]	Privato	fuori campo	NO	===	8%	2%	1%	prezzo									
		soggetti IVA	SI	NO	SI	168	168	168	===									
	Terreno agricolo FV [3]	Privato	fuori campo	NO	===	15%	2%	1%	prezzo	NO	IVA se opz.	ora impianto accatastato	SI se opz.	SI[5]	168	168	168	===
		soggetti IVA	fuori campo	NO	===	15%	2%	1%	prezzo									
ABITATIVO (non pertinenziale)[6]	finito	Costruttore / Ristrutturatore (< 5 anni)	SI	NO	NO	168	168	168	===	NO	esente IVA[9]	esente		NO	168	168	168	===
	finito	Costruttore / Ristrutturatore (>5 anni) con opzione per IVA	SI	SI	NO	168	168	168	===									
	finito	soggetti IVA (tra cui Costruttore/Ristrutturatore >5 anni) senza opzione per IVA	esente	NO	===	7%	2%	1%	prezzo									
	finito	Privato	fuori campo	NO	===	7%	2%	1%	prezzo									
	in corso di costruzione / non ultimato [12]	Privato	fuori campo	NO	===	7%	2%	1%	prezzo	NO	IVA se opz. [10]	ora fabbricato finito [11]	DOPO 5 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE					
		soggetti IVA	SI	NO	SI	168	168	168	===				SI se opz [8]	SI	168	168	168	===
	Area edificabile [7]	Privato	fuori campo	NO	===	8%	2%	1%	prezzo				PRIMA DI 5 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE					
		soggetti IVA	SI	NO	SI	168	168	168	===				SI [8]	NO	168	168	168	===

ASSILEA Associazione Italiana Leasing

CONSIGLIO NOTARILE DI MILANO

Legenda Prospetto Tassazione	
1	Il contratto di leasing è soggetto a registrazione solo in caso d'uso.
2	L'IVA sulle fatture ricevute sui SAL è detraibile .
3	L'operazione riguarda l'acquisto del terreno agricolo sul quale installare un impianto fotovoltaico (da accatastare) che sarà qualificabile come immobile strumentale ai fini delle imposte indirette.
4	Il reverse charge non si applica se utilizzatore è un soggetto non IVA (cfr. prospetto Reverse Charge)
5	Il reverse charge non si applica nel caso di riscatto anticipato dell'utilizzatore entro i 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione (cfr. prospetto Reverse Charge). In tal caso la cessione del bene è imponibile IVA senza bisogno di esercitare l'opzione in atto a condizione che la società di leasing abbia i requisiti di società costruttrice/ristrutturatrice.
6	Regime di esenzione IVA: la Società di leasing può optare per la separazione delle attività ovvero applicare il PRO rata. Sono imponibili, invece, le seguenti cessioni: a) le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, da chiunque effettuate, purchè nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; b) le cessioni di fabbricati abitativi effettuate dal costruttore/ristrutturatore entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione; c) le cessioni di fabbricati abitativi effettuate dal costruttore/ristrutturatore oltre 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione per cui abbia manifestato in atto l'opzione per l'imposizione.
7	L'IVA sulle fatture ricevute sui SAL è indetraibile nei casi in cui la Società di leasing non possa essere assimilata al soggetto costruttore/ristrutturatore dal momento che - in tali circostanze - non potrebbe manifestare l'opzione per l'imposizione ad IVA dei canoni di leasing da fatturare successivamente all'utilizzatore.
8	Recupero dell'IVA non detratta sull'acquisto del terreno o dell'immobile in costruzione e sulla costruzione/completamento dell'immobile abitativo per gli anni mancanti al compimento dei 10 anni dall'ultimazione. L'operazione è obbligatoriamente imponibile IVA se la cessione da parte del costruttore/ristrutturatore avviene entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori; l'operazione è invece imponibile per opzione se il costruttore/ristrutturatore la effettua dopo il decorrere dei 5 anni dall'ultimazione dei lavori
9	A meno che non si tratti di locazione (anche finanziaria) di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per i quali si può manifestare l'opzione per l'imposizione IVA.
10	A condizione che la società di leasing sia assimilata alla società costruttrice/ristrutturatrice e manifesti in atto l'opzione per imposizione ad IVA (ad es. nel caso in cui la società di leasing conferisca un mandato senza rappresentanza all'impresa utilizzatrice oppure la società di leasing stipuli con l'impresa un vero e proprio contratto di appalto per la realizzazione dell'immobile).
11	A condizione che la società di leasing sia assimilata alla società costruttrice/ristrutturatrice (ad es. nel caso in cui la società di leasing conferisca un mandato senza rappresentanza all'impresa utilizzatrice oppure la società di leasing stipuli con l'impresa un vero e proprio contratto di appalto per la realizzazione dell'immobile) e manifesti in atto l'opzione per l'imposizione ad IVA. Sono, invece, obbligatoriamente imponibili (senza, quindi, necessità di manifestare l'opzione in atto per l'imposizione) le cessioni infraquinquennali effettuate dalle imprese costruttrici.
12	Secondo l'Agenzia delle Entrate (cfr. Circolare n. 12 del 01/03/2007) l'immobile di civile abitazione si considera "ultimato" a partire dalla data in cui viene reso il cosiddetto "fine lavori" o, anche precedentemente, se prima di tale momento l'immobile viene concesso in uso a terzi con appositi contratti (ad esempio, locazione o comodato). Tuttavia, considerato che l'attestazione della ultimazione dei lavori da parte del direttore dei lavori non è un atto formale, è ragionevole fare riferimento all'istanza di fine lavori presentata e protocollata in Comune.

REVERSE CHARGE IN SEDE DI CESSIONE PER RISCATTO DELL'UTILIZZATORE

	DESTINAZIONE FABBRICATO	TIPO DI CESSIONE ALL'UTILIZZATORE		FATTURA SOCIETÀ LEASING	TIPO UTILIZZATORE	REVERSE CHARGE
FINITO all'atto dell'acquisto	STRUMENTALE	Riscatto (anche anticipato)		IVA	Soggetto non IVA[1]	NON SI APPLICA
					Soggetto IVA [1]	SI APPLICA
	ABITATIVO			ESENTE	Soggetto non IVA	NON SI APPLICA
					Soggetto IVA	
COSTRUITO / RISTRUTTURATO a s.a.l. dalla società di leasing	STRUMENTALE	Riscatto (anche anticipato)	entro 5 anni [2]	IVA	Soggetto non IVA	NON SI APPLICA
					Soggetto IVA	
			oltre 5 anni [1]		Soggetto non IVA[1]	NON SI APPLICA
					Soggetto IVA [1]	SI APPLICA
	ABITATIVO		entro 5 anni [2]		Soggetto non IVA	NON SI APPLICA
					Soggetto IVA	
			oltre 5 anni [2]		Soggetto non IVA[1]	NON SI APPLICA
					Soggetto IVA [1]	SI APPLICA

1. La società di leasing opta per l'IVA in atto.

2. La società di leasing può essere assimilata all'impresa costruttrice/ristrutturatrice laddove ad es. stipuli un contratto d'appalto per la realizzazione/ristrutturazione dell'immobile con il soggetto utilizzatore ovvero allorquando conferisca un mandato senza rappresentanza all'impresa utilizzatrice.