

Il regime IVA del leasing traslativo immobiliare

L'art. 10, comma 1, n. 8-bis), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 stabilisce che sono **esenti da IVA** le **cessioni di fabbricati** (o porzioni di fabbricato), a destinazione abitativa, effettuate da **sogetti diversi** dalle:

- **imprese** che hanno **costruito gli immobili** oggetto della cessione;
- **imprese** che, anche tramite imprese appaltatrici, hanno **effettuato interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione** edilizia e urbanistica ai sensi dell'art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e) della Legge 5 agosto 1978, n. 457 (ora art. 3, comma 1, lett. c, d ed f, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380);
- **imprese** che hanno per **oggetto esclusivo o principale** dell'attività esercitata la **rivendita degli immobili** oggetto della cessione.

Caso esaminato dall'Agenzia delle Entrate

Con la risoluzione 12 agosto 2005, n. 119/E, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito l'ambito applicativo dell'esenzione di cui sopra, con particolare riferimento all'ipotesi in cui la **cessione di fabbricati** (o di porzioni di fabbricato) **a destinazione abitativa** sia posta in essere dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la rivendita dei suddetti fabbricati, ossia dalle imprese che, oltre che per espressa previsione contenuta negli atti societari, svolgono effettivamente, in modo esclusivo o prevalente, operazioni di vendita di fabbricati precedentemente acquistati o costruiti.

Nel caso di specie, una società, che svolge prevalentemente l'attività di compravendita immobiliare, stipula alcuni contratti di leasing immobiliare finalizzati essenzialmente a consentire ai conduttori, alla scadenza dei rapporti di locazione in essere, il riscatto degli immobili a fronte di un prezzo inferiore al loro valore residuo.

Quesiti rivolti all'Agenzia delle Entrate

I quesiti rivolti all'Agenzia delle Entrate riguardano:

- la **possibilità**, per la società di leasing, di **detrarre l'IVA** assolta sull'acquisto degli immobili ad uso abitativo, **in deroga all'indetraibilità oggettiva** prevista dall'art. 19-bis1, comma 1, lett. i), del D.P.R. n. 633/1972;
- l'**aliquota** applicabile ai **canoni di locazione** e al **prezzo di riscatto** degli immobili.

Indetraibilità oggettiva dell'IVA

L'art. 19-bis1, comma 1, lett. i), del D.P.R. n. 633/1972 vieta la detrazione dell'IVA relativa all'acquisto, alla locazione, alla manutenzione, recupero e gestione dei fabbricati (o di porzioni di fabbricato) a destinazione abitativa, fatta eccezione "per le imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione o la rivendita dei predetti fabbricati o delle predette porzioni".

Tenuto conto che la società istante svolge, come detto, prevalentemente l'attività di compravendita immobiliare, la **detrazione** in esame è **consentita a condizione che**:

- l'attività di **leasing immobiliare** sia di fatto **assimilabile**, ai **fini IVA**, a quella di **compravendita immobiliare**;
- la società eserciti tale **attività** in modo **esclusivo o prevalente**.

In caso contrario, infatti, il leasing immobiliare dà luogo:

- da un lato, all'indetraibilità oggettiva dell'imposta "a monte, ex art. 19-bis1, comma 1, lett. i), del D.P.R. n. 33/1972;
- dall'altro, all'esenzione da IVA dei canoni di locazione e del prezzo di riscatto degli immobili al termine del contratto di leasing.

Effetti dell'assimilazione del leasing traslativo alla compravendita immobiliare

Il Ministero delle Finanze, con la C.M. 11 luglio 1996, n. 182/E (§ 2), ha precisato che l'**oggetto esclusivo o principale** dell'impresa deve essere **individuato in relazione all'attività effettivamente svolta**.

Nel presupposto, assodato alla luce degli atti societari e delle risultanze emergenti dal bilancio della società, che l'attività di **leasing immobiliare traslativo** assuma **carattere prevalente** rispetto alla **restante gestione del patrimonio immobiliare**, l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto assimilabile, nel caso di specie, l'attività di leasing traslativo alla compravendita immobiliare.

Detrazione dell'IVA relativa agli immobili ad uso abitativo

L'assimilazione di cui sopra comporta che tale ultima attività, divenendo imponibile ai fini IVA, consente alla società di leasing di **detrarre l'imposta "a monte"**, in deroga all'indetraibilità oggettiva prevista dall'art. 19-bis1, comma 1, lett. i), del D.P.R. n. 633/1972.

Come affermato dalla Corte di Cassazione con le sentenze 29 marzo 2004, n. 6188 e 28 novembre 2003, n. 8229, il contratto di locazione finanziaria è riconducibile allo schema giuridico del c.d. "leasing traslativo" quando i canoni costituiscono un'anticipazione del prezzo che verrà corrisposto al momento dell'eventuale riscatto; per contro, si rientra nello schema del "leasing di godimento" quando i canoni di locazione rappresentano il mero corrispettivo dell'utilizzazione del bene e non già un'anticipazione del prezzo di vendita.

L'**equiparazione**, in ordine agli effetti giuridici, del **leasing traslativo al contratto di compravendita** è stata pertanto estesa anche al caso in esame, considerando peraltro che l'omologazione stabilita dall'art. 16, comma 3, del D.P.R. n. 633/1972 (ai fini dell'applicazione, alle prestazioni di locazione, della stessa aliquota IVA prevista per le corrispondenti operazioni di cessione) discende dalla necessità di rendere neutrale la scelta dello strumento da utilizzare per acquisire il bene (acquisto della proprietà o acquisizione del solo godimento).

Il richiamo del terzo comma dell'art. 16, finalizzato ad equiparare il leasing di immobili alla compravendita degli stessi, consente di ritenere soddisfatta l'unica condizione che, nel caso di specie, viene richiesta ai fini della detraibilità dell'imposta assolta sull'acquisto dei fabbricati adibiti ad abitazione.

L'ulteriore condizione imposta dalla lett. i) dell'art. 19-bis1, consistente nello svolgimento, da parte del soggetto passivo acquirente-concedente, dell'attività di costruzione o di rivendita dei suddetti fabbricati in modo esclusivo o prevalente, risulta, infatti, integrata.

Aliquota IVA applicabile

Ai sensi dell'art. 3, comma 2, n. 1), del D.P.R. n. 633/1972, costituiscono prestazioni di servizi, imponibili a IVA, "le concessioni di beni in locazione, affitto, noleggio e simili".

L'art. 16, comma 3, dello stesso decreto stabilisce, come ricordato, che l'IVA, per le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di locazione finanziaria, di noleggio e simili, "si applica con la stessa aliquota che sarebbe applicabile in caso di cessione dei beni".

Nel caso di specie, tenuto conto che la società concedente è, di fatto, assimilabile ad un'impresa avente per oggetto esclusivo o principale dell'attività la compravendita di fabbricati, ne consegue che ai canoni di locazione e al prezzo di riscatto degli immobili acquistati dai conduttori si applica:

- l'**aliquota ridotta del 10%** (di cui al n. 127-undecies della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R. n. 633/1972), se il conduttore riceve in locazione finanziaria un'**unità abitativa "non di lusso"**;
- l'**aliquota ordinaria (20%)**, se l'immobile locato è un'**unità abitativa "di lusso"**.