

## Indice

Cos'è il leasing finanziario? .....	3
Perché il leasing finanziario invece di un finanziamento nelle forme tradizionali? .....	4
Perché il leasing finanziario invece dell'acquisto? .....	5
Cosa differenzia il leasing finanziario dal mutuo bancario? .....	6
Cosa differenzia il leasing finanziario dalla locazione? .....	7
Cosa differenzia il leasing finanziario dal rent to buy? .....	8
Cosa differenzia il leasing finanziario dalla vendita a rate? .....	9
Il leasing finanziario è ammesso nella Nuova Sabatini? .....	10
Cos'è il leasing abitativo? .....	11
Cosa può essere finanziato in leasing? .....	12
Quali sono gli attori di un'operazione di leasing? .....	13
Esistono delle convenzioni tra gli attori del contratto di leasing? .....	14
Chi può stipulare un contratto di leasing finanziario? .....	15
Quali sono i principali elementi contrattuali del leasing finanziario? .....	16
Quali sono le diverse fasi di un'operazione di leasing finanziario? .....	17
1. L'istruttoria .....	17
2. Il perfezionamento del contratto .....	17
3. La vita di un contratto di leasing .....	18
4. Il riscatto del bene .....	18
In cosa consiste il "grave inadempimento" dell'utilizzatore? .....	19
Quali sono gli effetti della risoluzione per l'inadempimento dell'utilizzatore? .....	20
Come si stipula un contratto di leasing finanziario? .....	21
Cos'è il tasso indicizzato? .....	22
Cos'è il tasso leasing? .....	23
Cosa sono gli interessi di mora? .....	24
Cos'è il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)? .....	25
Di chi è il bene in locazione finanziaria (leasing finanziario)? .....	26
A chi mi posso rivolgere per stipulare un contratto di leasing? .....	27
Quali sono le altre forme di leasing? .....	28
Che cos'è il leasing operativo? .....	29
Che cos'è il lease-back? .....	30
<b>Sezione contabilità</b> .....	<b>31</b>
Come l'utilizzatore contabilizza il leasing nel bilancio? .....	31

Come la società di leasing contabilizza il leasing nel bilancio? .....	32
<b>Sezione Fiscale</b> .....	33
Qual è il criterio di qualificazione contabile e fiscale del leasing?.....	33
Qual è il trattamento ai fini delle imposte sui redditi dei canoni di locazione finanziaria? .....	34
A quali contratti di leasing si applica la norma sulla deducibilità degli interessi passivi? .....	36
Qual è la disciplina del leasing immobiliare?.....	38
Come si determina la quota capitale di canone riferibile al terreno indeducibile? .....	38
Qual è la disciplina fiscale del leasing su impianti fotovoltaici? .....	39
Qual è la disciplina del leasing immobiliare per i lavoratori autonomi? .....	40
Qual è la disciplina fiscale del sale and lease back?.....	41
Qual è la disciplina del leasing auto per le imprese e per i professionisti?.....	42
Quali sono i limiti alla deducibilità dei costi relativi all'auto aziendale? .....	43
Qual è la disciplina del leasing di beni mobili strumentali per le imprese e per i professionisti.....	44
È possibile estinguere anticipatamente il contratto di leasing?.....	45
Cos'è il c.d. "Super ammortamento"?.....	46
Cos'è il c.d. "Iper ammortamento"? .....	47
Cos'è il c.d. "credito di imposta per beni strumentali nuovi" ?.....	48
Qual è il regime IVA della locazione finanziaria?.....	54
Qual è il regime IVA del leasing dei mezzi nautici vs. non soggetti passivi e verso soggetti passivi? .....	57
Qual è il regime IVA del leasing di imbarcazioni da diporto in caso di locazione, anche finanziaria noleggior e simili a breve e lungo termine? .....	60
Qual è il regime IVA del leasing c.d. "alto mare" ? .....	64
Qual è il regime fiscale ai fini IRAP per l'utilizzatore?.....	66
Qual è il trattamento per i contratti di leasing immobiliare, strumentali ed abitativi, ai fini delle imposte d'atto - IVA, registro, ipotecaria e catastale? .....	67
Qual è il regime fiscale delle pertinenze? .....	68
Come si determina l'imposta di registro in caso di subentro nel contratto di leasing immobiliare strumentale?.....	69
Come si determina l'imposta di bollo sui contratti di leasing? .....	70
Qual è la disciplina fiscale del leasing "prima casa"? .....	71
Come si determina la IUC - Imposta Unica Comunale - nella locazione finanziaria? .....	73
Come si determina il bollo auto sui contratti di leasing?.....	75
Come si determina il super-bollo auto? .....	76
Come si applica l'IPT nel leasing auto? .....	77
Che cosa è il bonus-malus? .....	78
Come si determina la tassa annuale per le unità da diporto?.....	82

## Cos'è il leasing finanziario?

La Legge 4 agosto 2017 n. 124 ha introdotto una specifica disciplina ed una definizione organica del contratto di locazione finanziaria stabilendo che *“Per locazione finanziaria si intende il contratto con il quale la banca o l’intermediario finanziario iscritto nell’albo di cui all’articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, 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. 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”*.

Il contratto di locazione finanziaria ha assunto pertanto la connotazione di “contratto tipico”; sulla base della suesposta definizione, le caratteristiche sono le seguenti:

- l’obbligazione che assume il concedente con la stipula del contratto è di acquistare o far costruire il bene - che può essere auto, strumentale, immobile ovvero immateriale - secondo le indicazioni dell’utilizzatore e di farlo mettere a disposizione dell’utilizzatore;
- la società concedente deve essere una banca ovvero un intermediario finanziario, come previsto dal Testo Unico bancario, che riserva in via esclusiva l’attività di locazione finanziaria alle banche ed agli intermediari finanziari iscritti, rispettivamente, negli albi di cui agli artt. 13 e 106 del d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385;
- il contratto di locazione finanziaria è un contratto di durata; il corrispettivo va calcolato secondo criteri finanziari e, quindi, tenendo conto non soltanto del costo del bene, ma anche del prezzo pattuito per l’opzione d’acquisto finale e della durata del contratto;
- elemento essenziale del contratto è la previsione dell’opzione finale di acquisto del bene a favore dell’utilizzatore ad un prezzo prestabilito; pertanto, alla scadenza l’utilizzatore ha il diritto di divenire proprietario del bene esercitando la suddetta opzione di riscatto; in caso contrario ha l’obbligo di restituire il bene al concedente;
- la natura, funzione e causa giuridica prettamente “finanziaria” del contratto di locazione finanziaria considerato che l’utilizzatore *“assume tutti i rischi, anche di perimento”*, riferiti al bene.

## Perché il leasing finanziario invece di un finanziamento nelle forme tradizionali?

Il leasing finanziario presenta sia i vantaggi del finanziamento che quelli della locazione, in quanto consente di poter disporre di beni senza bisogno di immobilizzare la somma di denaro necessaria per acquistarli.

## Perché il leasing finanziario invece dell'acquisto?

Il leasing presenta, rispetto all'acquisto diretto del bene, i seguenti vantaggi fiscali:

- Permette il frazionamento dell'IVA nei canoni periodici;
- Può consentire generalmente una deducibilità dei canoni in tempi più brevi rispetto all'ammortamento ordinario.

## Cosa differenzia il leasing finanziario dal mutuo bancario?

Con il leasing finanziario viene messo a disposizione del richiedente il bene (acquistato dalla società di leasing), che l'utilizzatore potrà acquistare al termine del contratto se intenderà avvalersi della facoltà di riscatto.

Con il mutuo viene messa a disposizione del richiedente una somma di denaro per l'acquisto del bene; nell'immobiliare il mutuo viene garantito mediante ipoteca da iscrivere sull'immobile così acquistato.

## Cosa differenzia il leasing finanziario dalla locazione?

Sia con la locazione che con il leasing finanziario il conduttore e l'utilizzatore ottengono la disponibilità materiale del bene per un dato tempo e a fronte del pagamento di un canone periodico.

Con la locazione la proprietà del bene rimane sempre in capo al locatore non essendo prevista la facoltà di riscatto del leasing finanziario.

## Cosa differenzia il leasing finanziario dal rent to buy?

Il leasing finanziario è un contratto di finanziamento concesso da una banca o da un intermediario finanziario.

Il rent to buy è un contratto in cui si fondono un contratto di locazione e un preliminare di vendita di un immobile.

## Cosa differenzia il leasing finanziario dalla vendita a rate?

Il leasing finanziario è un contratto di finanziamento in cui il bene rimane di proprietà della società concedente per tutta la durata del contratto, e passa all'utilizzatore solo se quest'ultimo al termine dello stesso esercita l'opzione di riscatto (deve essere stipulato un vero e proprio contratto di compravendita con il quale il concedente trasferisce la proprietà del bene all'utilizzatore).

La vendita a rate è una forma di vendita in cui la proprietà del bene passa all'acquirente al pagamento dell'ultima rata del prezzo.

## Il leasing finanziario è ammesso nella Nuova Sabatini?

Sì. Come per le principali leggi agevolative, anche per la Nuova Sabatini sono ammissibili tutte le spese per l'acquisizione in leasing finanziario.

## Cos'è il leasing abitativo?

È un contratto in cui la società di leasing si obbliga ad acquistare la casa o a farla costruire sulla base della scelta e secondo le indicazioni del cliente, quindi gliela mette a disposizione a fronte di un canone (mensile, trimestrale, semestrale). Alla scadenza del contratto, il cliente ha la facoltà di acquistare la proprietà pagando il pattuito prezzo di riscatto (Legge 28 dicembre 2015 n. 208).

## Cosa può essere finanziato in leasing?

In conformità alla definizione di contratto di locazione finanziaria di cui alla Legge n.124/2017, qualunque tipo di bene può essere concesso in leasing. Ai fini della deducibilità dei canoni di leasing, la normativa fiscale richiede che l'utilizzo dei beni finanziati sia strumentale all'esercizio di un'attività professionale o imprenditoriale. La fungibilità del bene influenza il rischio associato all'operazione e il conseguente costo.

Si possono distinguere diverse classi di beni:

- Immobili (es. capannoni, laboratori, stabilimenti, uffici, negozi), che a loro volta si distinguono in:
  - Immobili costruiti (già edificati)
  - Immobili da costruire
  - Immobili ad uso abitativo
- Mobili, che a loro volta si distinguono in:
  - Mezzi di trasporto:
    - Autovetture
    - Veicoli industriali e commerciali
    - Aeromobili, unità nautiche (da diporto e commerciali) e materiale ferroviario
  - Altri beni strumentali all'esercizio di attività di impresa (macchine per ufficio, macchine utensili, macchinari per l'edilizia, macchine per stampa e arti grafiche ecc.)
- Non materiali, (es. marchi, azionario, azienda ecc.)
- Fonti rinnovabili (es. fotovoltaico, eolico, biomasse, idroelettrico, geotermico ecc.)

La suddivisione per comparti dei contratti leasing in Italia nel **2020** è riportata nella tabella sottostante:

<b>Comparti</b>	<b>% valore bene sul totale valore bene finanziato in leasing nel 2020</b>	<b>% Numero contratti sul totale dei contratti stipulati nel 2020</b>
<b>Auto</b>	<b>51,45%</b>	<b>67,07%</b>
<b>Strumentale</b>	<b>33,81%</b>	<b>32,28%</b>
<b>Aeronavale e Ferroviario</b>	<b>2,76%</b>	<b>0,08%</b>
<b>Immobiliare</b>	<b>11,89%</b>	<b>0,56%</b>
<b>Energie Rinnovabili</b>	<b>0,10%</b>	<b>0,01%</b>
<b>Totale</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## Quali sono gli attori di un'operazione di leasing?

Nell'operazione sono coinvolti 3 soggetti:

- L'utilizzatore: è colui che sceglie e utilizza il bene - nell'ambito dell'esercizio di un'impresa, un'arte, una professione o un'attività istituzionale (di natura pubblica o non profit) o per uso privato (\*) - e può riscattarlo al termine del contratto;
- Il concedente: è la società di leasing che acquista materialmente il bene scelto dall'utilizzatore, conservandone la proprietà sino al momento del suo eventuale riscatto;
- Il fornitore: è chi vende il bene, scelto dall'utilizzatore, alla società leasing.

*(\*) Ai fini della deducibilità dei canoni di leasing, la normativa fiscale richiede, che l'utilizzo dei beni finanziati sia strumentale all'esercizio di un'attività professionale o imprenditoriale.*

## Esistono delle convenzioni tra gli attori del contratto di leasing?

### La locazione finanziaria in convenzione

Diversi tipi di convenzione possono essere stipulati tra:

- Società di leasing e fornitore. Frequentemente il fornitore del bene conclude con la società di leasing una convenzione in base alla quale quest'ultima assume l'impegno, nell'ambito di un "plafond" prefissato, di acquistare e concedere in locazione finanziaria beni prodotti da quel fornitore. In questo caso il fornitore stesso, e non la società di locazione finanziaria, sceglierà i clienti e svolgerà l'istruttoria preliminare. Il fornitore, di regola, si impegna a riacquistare il bene venduto in caso di inadempimento dell'utilizzatore;
- Utilizzatore e concedente. Viene concessa una linea di credito, chiamata "plafond", dalla società di leasing al cliente, il quale può utilizzarla per il finanziamento in leasing di più beni;
- Società di leasing e altre organizzazioni (es. convenzioni intercorrenti con l'ente che eroga i contributi nel leasing agevolato).

## Chi può stipulare un contratto di leasing finanziario?

Le operazioni di locazione finanziaria (ricomprese tra le “attività di finanziamento sotto qualsiasi forma” di cui all’art.2 del Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze 2 aprile 2015, n. 53) possono essere realizzate:

In qualità di concedente da:

- Banche, iscritte nell’Albo di cui all’art. 13 del d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385;
- Intermediari finanziari iscritti nell’albo di cui all’art. 106 d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385;
- Società finanziarie ammesse al mutuo riconoscimento ai sensi dell’art. 18 del d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385;

In qualità di utilizzatore da:

- Imprese,
- Professionisti,
- Agenti e rappresentanti,
- Associazioni,
- Enti pubblici,
- Consumatori.

Le operazioni di leasing operativo o di noleggio possono essere poste in essere da banche o intermediari finanziari solo nel caso in cui i rischi commerciali siano trasferiti dalla concedente a soggetti terzi.

## Quali sono i principali elementi contrattuali del leasing finanziario?

I principali elementi contrattuali di un'operazione di leasing finanziario sono:

- Il costo del bene;
- La descrizione del bene richiesto (la tipologia di bene, come si è visto, influenza sia la durata che il costo dell'operazione);
- Anticipo
- Durata del contratto
- Valore di riscatto del bene
- Pagamento del fornitore
- Importo del canone

+

Diversi preventivi possono essere forniti in base a:

- Anticipo da versare al momento della stipula;
- Numero e periodicità dei canoni;
- Metodo di calcolo del canone (a tasso fisso o indicizzato);
- Valore di riscatto finale del bene
- Servizi accessori al finanziamento forniti dalla società di leasing (assicurazione, assistenza, manutenzione, consulenza ecc.)

## Quali sono le diverse fasi di un'operazione di leasing finanziario?

Le diverse fasi di un'operazione di leasing

### 1. L'istruttoria

La decisione dell'utilizzatore di stipulare o meno un determinato contratto di leasing è vincolata alla decisione della società di leasing, che di fatto deve anticipare una somma di denaro, in cambio di un rientro del capitale diluito nel tempo.

La decisione della società di leasing passa attraverso una fase "istruttoria" volta a valutare l'affidabilità del cliente e la fungibilità del bene.

Generalmente i documenti richiesti sono:

- Richiesta formalizzata (richiesta di leasing)
- **Autorizzazione trattamento dei dati personali (Informativa Privacy e Consenso)**
- Ultimi 2 bilanci o Modello Unico a seconda della tipologia di controparte
- Documento di identità in corso di validità e Codice Fiscale dei firmatari e di eventuali garanti
- Fotocopia Atto Costitutivo e Statuto Società
- Certificato iscrizione albo professionale (studi associati e/o professionisti semplici)
- Offerta del fornitore e/o progetto immobile (building plan per Immobiliare Costruendo).

Se l'istruttoria dà esito positivo, in breve tempo il contratto di leasing può essere sottoscritto e l'operazione perfezionata, con la consegna del bene.

La società di leasing potrà richiedere, in alcuni casi, delle garanzie "tipiche" personali e reali (fideiussione, pegno, ipoteca, deposito cauzionale) ovvero delle garanzie "atipiche" (patto di riacquisto" da parte del fornitore del bene o di un terzo, lettera di patronage non impegnativa, lettera di patronage impegnativa, impegno al subentro in caso di inadempimento, Mandato ad iscrivere ipoteca).

In relazione al tipo di bene possono ovviamente variare le modalità del perfezionamento, con richiesta di documenti aggiuntivi (es. nel caso degli autoveicoli o di immobili) o di particolari adempimenti (ad esempio polizza assicurativa con vincolo a favore della società di leasing).

### 2. Il perfezionamento del contratto

L'iter del perfezionamento si concretizza in 3 precisi momenti:

1. La firma del contratto ed il versamento dell'anticipo da parte dell'utilizzatore

Il contratto di locazione finanziaria deve essere redatto per iscritto a pena di nullità ai sensi dell'art.117 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n.385;

2. L'ordine al fornitore

L'utilizzatore sceglie il fornitore del bene oggetto del contratto di leasing e si assume la responsabilità di questa scelta. La società di leasing infatti, proprio in quanto estranea a questo aspetto, non assume responsabilità per eventuali inadempienze del fornitore in merito agli aspetti tecnici o temporali della fornitura (ritardate o errate consegne, mancate installazioni ecc.).

Per eseguire il contratto di leasing la società di leasing si impegna ad acquistare uno o più beni da uno o più fornitori. Per fare questo emette un ordine al fornitore dove vengono descritti:

- Il bene e le sue caratteristiche, così come concordate fra il cliente e il fornitore dello stesso;

- Le modalità e i tempi di consegna;
- Le modalità e i tempi di pagamento.

L'emissione di questo ordine è normalmente autorizzata dal cliente contestualmente alla firma del contratto di leasing. L'ordine viene a sua volta accettato (firmandolo) dal fornitore.

### 3. La consegna del bene

La fornitura viene eseguita con la consegna e – se prevista – l'installazione ed il collaudo del bene. L'ultimo passaggio consiste nell'accettazione del bene da parte del cliente che dichiara, firmando un modulo cosiddetto "di accettazione" o di consegna, che il bene consegnatogli è conforme a quello da lui richiesto. La società di leasing, nel momento in cui riceve questo modulo, effettua il pagamento a saldo del fornitore e determina la decorrenza del contratto. Da quel momento si avvia anche il processo di incasso e pagamento dei canoni.

### 3. La vita di un contratto di leasing

Quando i beni sono consegnati, l'utilizzatore ha la sola incombenza di versare, alle scadenze stabilite, l'importo del canone leasing.

Nel corso di un contratto di leasing possono verificarsi "incidenti di percorso" legati o meno alla volontà dell'utilizzatore:

- Se l'utilizzatore non paga i canoni alle scadenze pattuite la società di leasing ha il diritto di risolvere il contratto; in particolare la Legge n.124/2017 ha disciplinato il c.d. "grave inadempimento" dell'utilizzatore (v. paragrafo seguente);
- Nel caso di eventi, indipendenti dalla volontà dell'utilizzatore, che provocano la perdita o il deterioramento del bene (per furto, sinistro, ecc.) la società di leasing può farsi carico di esperire, caso per caso, tutte le incombenze assicurative con il fine di minimizzare, per quanto possibile, il danno per l'utilizzatore e consentire un pronto ripristino del bene, che spesso è di vitale importanza per la sua attività produttiva.

### 4. Il riscatto del bene

Allo scadere del contratto di leasing finanziario, se l'utilizzatore esercita l'opzione finale di acquisto (cd. Riscatto), acquista per la cifra pattuita in contratto la proprietà del bene.

## In cosa consiste il “grave inadempimento” dell’utilizzatore?

La Legge n.124/2017 ha previsto tra le cause di risoluzione del contratto il “grave inadempimento” dell’utilizzatore, rappresentato:

- nel caso di leasing immobiliari, dal mancato pagamento di almeno sei canoni mensili o due canoni trimestrali anche non consecutivi ovvero di un importo equivalente;
- per gli altri contratti di locazione finanziaria - auto, strumentali, etc. - quattro canoni mensili anche non consecutivi ovvero di un importo equivalente.

## Quali sono gli effetti della risoluzione per l'inadempimento dell'utilizzatore?

La Legge n.124/2017 ha disciplinato gli effetti della risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore, prevedendo che la società di leasing corrisponda a favore dell'utilizzatore l'importo realizzato dalla ricollocazione o dalla vendita del bene - come si dirà in seguito - una volta che lo stesso sia stato riconsegnato, al netto:

- dei canoni scaduti e non pagati e del credito residuo in linea capitale;
- e delle spese anticipate dalla società di leasing per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita; a titolo esemplificativo, e non esaustivo, vi rientrerebbero quelle voci contrattualmente a carico del cliente inadempiente (multe, spese giudiziali, di perizia, di assicurazione, di ritiro, di conservazione, di custodia, etc.).

Si precisa inoltre che, anche a seguito della ricollocazione o vendita del bene, resta fermo nella misura residua il diritto di credito della società concedente nei confronti dell'utilizzatore quando il valore realizzato con la vendita o altra collocazione del bene è inferiore all'ammontare dell'importo dovuto dall'utilizzatore stesso.

La stessa Legge n.124/2017 ha stabilito che la società di leasing procede alla vendita o alla ricollocazione del bene sulla base dei valori risultanti da pubbliche rilevazioni di mercato elaborate da soggetti specializzati. A titolo esemplificativo è ragionevole inserire le rilevazioni di mercato di dominio pubblico (NOMISMA, OMI, Scenari Immobiliari per immobiliare, Eurotax, Quattroruote per auto, tabelle di degrado per lo strumentale); nell'ambito delle procedure di vendita sono comunque ammissibili le vendite all'incanto, le aste notarili telematiche, le aste on line o pubbliche, le cessioni ai fondi.

Solo allorquando non sia possibile far riferimento alle citate rilevazioni di mercato, la disposizione prevede che la vendita o la ricollocazione del bene avvenga sulla base di una stima effettuata da un perito scelto dalle parti di comune accordo nei venti giorni successivi alla risoluzione del contratto o, in caso di mancato accordo nel predetto termine, da un perito indipendente scelto dal concedente in una rosa di almeno tre operatori esperti, previamente comunicati all'utilizzatore, che può esprimere la sua preferenza vincolante ai fini della nomina entro dieci giorni dal ricevimento della predetta comunicazione. Per quanto attiene alle caratteristiche del perito, la disposizione fornisce una definizione di perito indipendente: *"quando non è legato al concedente da rapporti di natura personale o di lavoro tali da compromettere l'indipendenza di giudizio"*.

## Come si stipula un contratto di leasing finanziario?

Gli elementi che compongono un preventivo/contratto leasing finanziario sono dunque i seguenti:

- Costo del bene finanziato + IVA;
- Modalità di pagamento del fornitore da parte della società di leasing (es. 10% all'ordine e saldo a 30 gg. dopo la consegna e collaudo);
- Durata del contratto: la durata non rappresenta più un vincolo da rispettare pena l'indeducibilità dei canoni in capo all'utilizzatore (impresa NO IAS adopter e lavoratore autonomo); si differenzia dalla durata fiscale che invece rappresenta l'arco temporale minimo entro il quale è possibile dedurre i canoni di leasing.
- Periodicità dei canoni: è mensile nella gran parte dei casi, ma è comunque possibile prevedere una periodicità diversa (bimestrale, trimestrale, quadrimestrale, semestrale) o forme di periodicità irregolare disegnate in modo coerente con le modalità tipiche di incasso dell'impresa;
- Il numero e l'importo dei canoni a carico dell'utilizzatore;
- Il canone leasing
  - Può essere comprensivo o meno di servizi accessori, quali assicurazione (in varie forme) o altri servizi (ad esempio di assistenza e manutenzione);
  - Può essere o meno indicizzato;
  - *È soggetto ad IVA in quanto corrispettivo da servizio;*
- Anticipo versato al momento della stipula insieme alle spese di contratto, sotto forma di:
  - maxi-canone (o macrocanone): è un canone a tutti gli effetti calcolato in % sul costo originario del bene (variabile a seconda della tipologia del bene e del profilo di rischio dell'operazione) ed è concordato anche secondo le esigenze dell'utilizzatore; copre il primo periodo contrattuale, cioè quello dalla decorrenza della locazione fino alla scadenza del secondo canone, anche se fiscalmente deve essere ripartito per tutta la durata del contratto;
  - Anticipo in numero canoni a valere sugli ultimi canoni;
- Valore di riscatto del bene: è calcolato in % sul costo originario del bene (variabile a seconda della tipologia del bene e del profilo di rischio dell'operazione) ed è concordato anche secondo le esigenze dell'utilizzatore.
- Spese assicurative e di istruttoria.

## Cos'è il tasso indicizzato?

### Operazioni indicizzate

Un'operazione di leasing si dice "indicizzata" o a "tasso indicizzato" quando ciascuna rata del canone leasing è legata alle variazioni di un parametro finanziario di riferimento scelto dalle parti ed inserito in contratto in una specifica clausola contrattuale di indicizzazione.

In tale clausola sono indicati chiaramente:

- Il parametro preso a riferimento per l'indicizzazione
- Le modalità di calcolo dell'indicizzazione del canone in relazione alla variazione del parametro di riferimento.

## Cos'è il tasso leasing?

Indicato obbligatoriamente nei fogli informativi e nel documento di sintesi/contratto ai fini della Trasparenza delle condizioni contrattuali, è il Tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di acquisto del bene locato (al netto delle imposte) e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione finale di acquisto (al netto delle imposte) contrattualmente previsti.

Le istruzioni della Banca d'Italia forniscono in aggiunta una ulteriore precisazione: "*Per i canoni comprensivi dei corrispettivi per servizi accessori di natura non finanziaria o assicurativa andrà considerata solo la parte di canone riferita alla restituzione del capitale investito per l'acquisto del bene e dei relativi interessi*".

## Cosa sono gli interessi di mora?

Gli interessi di mora sono un onere eventuale, non dovuto dal momento ed in ragione dell'erogazione del credito, ma solo a seguito di un eventuale inadempimento da parte del cliente. Di per sé, quindi, gli interessi di mora non sono strettamente e propriamente collegati all'erogazione del credito, bensì all'inadempimento del cliente all'obbligo di pagamento.

Gli interessi di mora non possono qualificarsi, sotto il profilo funzionale, quale corrispettivo di una prestazione di denaro ma hanno una funzione risarcitoria assimilabile ad una clausola penale.

## Cos'è il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)?

È il Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM del leasing, aumentarlo di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori 4 punti percentuali; la differenza tra il limite e il tasso medio non può superare gli 8 punti percentuali.

## Di chi è il bene in locazione finanziaria (leasing finanziario)?

Nella locazione finanziaria il bene rimane di proprietà della società concedente per tutta la durata del contratto, e passa all'utilizzatore solo se quest'ultimo al termine dello stesso esercita l'opzione finale di acquisto (riscatto).

## A chi mi posso rivolgere per stipulare un contratto di leasing?

Le reti di vendita presso cui il potenziale cliente si può rivolgere per stipulare un contratto di leasing sono sostanzialmente tre, così suddivise:

1. Reti di vendita "diretta"
2. Gruppo bancario di appartenenza
  - Canale bancario tradizionale
  - Rete indiretta che fa capo al gruppo
3. Reti indirette
  - Agente in attività finanziaria iscritto nell'elenco OAM
  - Società di Mediazione creditizia iscritta nell'elenco OAM
  - Banche convenzionate
  - Concessionari/ Fornitori convenzionati.

## Quali sono le altre forme di leasing?

Oltre al leasing finanziario (caratterizzato dalla presenza in contratto dell'opzione finale di acquisto), esistono tuttavia altre forme di leasing:

- il leasing operativo;
- il sale & Lease back.

## Che cos'è il leasing operativo?

Il leasing operativo non prevede un'opzione di riscatto e può essere posto in atto, alternativamente:

- da un soggetto vigilato dalla Banca d'Italia (banca o intermediario finanziario): in questo caso si tratta, come per la locazione finanziaria, di un'operazione trilaterale con causa di finanziamento in cui i rischi sul bene e l'esecuzione degli eventuali servizi sono trasferiti dalla società di leasing ad un soggetto terzo (di norma il fornitore);
- da un soggetto non vigilato dalla Banca d'Italia, che può trasferire i rischi legati al bene e la gestione dei servizi ad un soggetto terzo; in questo caso:
  - l'operazione è trilaterale ed i beni da concedere in locazione generalmente non sono acquistati per massa (*rectius*, a stock), ma ad hoc per il singolo cliente;
  - il concedente – attraverso specifiche pattuizioni – ribalta sul terzo le conseguenze derivanti da eventuali vizi del bene locato;
- direttamente dal produttore del bene, in questo caso si tratta di un'operazione commerciale a struttura bilaterale nella quale il concedente/produttore risponde in prima persona degli eventuali vizi sul bene locato.

Con la Circolare n. 288 del 3 aprile 2015 (Titolo I, cap. 3, sez. III, “Attività connesse e strumentali”; cfr. anche nota 1), contenente le “Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari”, la Banca d'Italia ha incluso il leasing operativo tra le c.d. attività connesse, chiarendo che tale attività è consentita agli intermediari finanziari, anche in via prevalente, al ricorrere delle seguenti condizioni:

- gli acquisti di beni oggetto dell'attività sono effettuati in presenza di contratti di leasing già stipulati con la clientela;
- è negozialmente previsto il trasferimento in capo ad altri soggetti (es. fornitori dei beni) di ogni rischio e responsabilità concernenti il bene locato previsti a carico del locatore nonché delle obbligazioni accessorie riguardanti l'assistenza e la manutenzione del bene;
- è contrattualmente previsto l'obbligo di riacquisto del bene da parte del fornitore o di altro soggetto terzo nei casi in cui al termine della locazione non si renda possibile procedere per l'intermediario ad ulteriori locazioni del bene stesso (tenuto conto che i canoni di locazione devono essere rapportati alla durata economica del bene, tale ultimo vincolo contrattuale non è necessario ove la durata dell'operazione sia sostanzialmente pari a quella dell'obsolescenza tecnica del bene computata in base al tempo dell'ammortamento).

## Che cos'è il lease-back?

Il sale & lease-back è un contratto in base al quale l'impresa o il professionista vende alla società di leasing il bene e la società di leasing concede (retroloca) lo stesso bene in leasing al venditore.

## Sezione contabilità

### Come l'utilizzatore contabilizza il leasing nel bilancio?

Ai fini della corretta contabilizzazione delle operazioni di leasing (finanziario e operativo) si deve distinguere tra utilizzatore che adotta i principi contabili internazionali (cd. IFRS) e utilizzatore che adotta i principi contabili nazionali (cd. Italiangaap).

L'iscrizione nel bilancio italiangaap dell'utilizzatore è effettuata nella seguente maniera:

- Beni in Locazione Finanziaria:
  - o Canone come costo a CE;
  - o  $\Sigma$  canoni a scadere nei conti d'ordine;
  - o Indicazione nella nota integrativa dei dati contabili che risulterebbero qualora l'operazione fosse stata contabilizzata secondo il *metodo finanziario*.

Una volta esercitata l'opzione, il bene dato in locazione finanziaria passa dalla proprietà della società concedente a quella dell'utilizzatore: conseguentemente lo stesso deve essere iscritto in bilancio ed ammortizzato per un valore pari al prezzo di riscatto.

- Beni in Locazione Operativa:
  - o Canone come costo a CE;

L'iscrizione nel bilancio **IFRS** dell'utilizzatore è effettuata nella seguente maniera sulla base del nuovo principio contabile internazionale IFRS 16 efficace nei bilanci a partire dal 1° gennaio 2019 che introduce il c.d. *Right of Use model*:

#### a) Stato Patrimoniale

- Il *diritto d'uso (Right of Use, RoU)* tra le Immobilizzazioni;
- Passività relativa al contratto di leasing (*Lease Liability*)

#### b) Conto Economico

- L'ammortamento dell'asset iscritto tra le immobilizzazioni;
- *Interessi passivi* connessi alla passività relativa al leasing iscritta – nel passivo – dello Stato Patrimoniale.

Pertanto, volendo sintetizzare, i tre passi fondamentali della contabilizzazione del lease secondo lo IASB in capo al soggetto utilizzatore (*lessee*) sono:

- rilevare le attività e passività relative al “lease” in bilancio, inizialmente valutate al valore attuale dei canoni dovuti;
- rilevare l'ammortamento dei beni in lease e gli interessi sui debiti in lease lungo la durata del contratto, e
- separare l'ammontare totale pagato in quota capitale e quota interessi.

## Come la società di leasing contabilizza il leasing nel bilancio?

Ai fini della corretta contabilizzazione delle operazioni di leasing (finanziario e operativo) si deve distinguere tra concedente che adotta gli IAS e concedente che non adotta gli IAS

L'iscrizione nel bilancio *italiangaap* del concedente è effettuata nella seguente maniera:

- Beni in Locazione Finanziaria:
  - Bene nell'attivo con ammortamento finanziario;
  - Canone come ricavo a CE.
  
- Beni in Locazione Operativa:
  - Bene nell'attivo con ammortamento ordinario;
  - Canone come ricavo a CE.

L'iscrizione nel bilancio **IFRS** del concedente è effettuata nella seguente maniera:

- Beni in Finance Leasing:
  - Crediti impliciti nell'attivo;
  - Solo gli interessi attivi (impliciti nei canoni) rilevati come ricavi a CE.
  
- Beni in Operating Leasing: come ante IAS.
  - Bene nell'attivo con ammortamento ordinario;
  - Canone come ricavo a CE.

Ricordiamo che l'iscrizione in bilancio IFRS del concedente, nonostante l'entrata in vigore dell'IFRS 16, continua a seguire la distinzione tra *operating e finance lease* ai fini della corretta contabilizzazione.

## Sezione Fiscale

### Qual è il criterio di qualificazione contabile e fiscale del leasing?

Il criterio di qualificazione fiscale dell'operazione di leasing (finanziario ovvero operativo) deve essere in linea con l'impostazione contabile della stessa; in particolare

- Per i soggetti (concedenti ed utilizzatori) che adottano gli **IFRS**, la qualificazione civilistica del contratto quale **"lease" ha rilevanza** anche ai fini dell'applicazione delle norme del TUIR<sup>1</sup>;
- Per i soggetti (concedenti ed utilizzatori) che adottano gli **italiangaap**, si dà rilevanza esclusiva alla clausola di riscatto del bene (cfr. risoluzione Agenzia delle Entrate n. 175/2003).

### Schema riepilogativo di classificazione e deducibilità delle operazioni di leasing:

CLASSIFICAZIONE (CONTABILE E FISCALE) DEL LEASING	
UTILIZZATORE <b>ITALIAN GAAP</b>	Locazione finanziaria se opzione finale di acquisto in contratto (Ris. n.175/E/2003)
UTILIZZATORE <b>IFRS</b>	Right of Use Model per tutti i contratti di lease (IFRS 16)
DEDUCIBILITÀ DEL LEASING FINANZIARIO	
UTILIZZATORE <b>ITALIAN GAAP</b>	Deduce il canone nell'arco temporale fiscale previsto dall'art. 102, co. 7, del Tuir
UTILIZZATORE <b>IFRS</b>	Deduce la quota di ammortamento del Right of Use e gli interessi passivi rilevati in conto economico

<sup>1</sup> A tal proposito sarà opportuno tuttavia attemperare alle disposizioni contenute nel decreto di endorsement fiscale del ministero dell'Economie e delle Finanze per il necessario coordinamento "ragionato" con le norme di determinazione della base imponibile IRES e IRAP

## Qual è il trattamento ai fini delle imposte sui redditi dei canoni di locazione finanziaria?

Ai fini delle imposte sui redditi si deve distinguere tra:

- Imprese che si attengono ai principi contabili nazionali (*italiangaap*).
- Imprese che adottano i principi contabili internazionali (*IFRS*)

### ○ **Imprese che si attengono ai principi contabili nazionali**

La disciplina di cui all'art. 102 c.7 del TUIR si applica solo alle imprese utilizzatrici che, non applicando i principi contabili internazionali (cioè l'IFRS16 per le operazioni di leasing), contabilizzano l'operazione di locazione finanziaria (con l'opzione finale di acquisto in contratto) iscrivendo alla voce B, n.8 del conto economico i canoni di competenza dell'esercizio.

In linea generale, la durata fiscale per le imprese è fissata in 12 anni per gli immobili e in un periodo pari alla metà di un normale ammortamento in caso di beni strumentali (incluso il targato commerciale e industriale, le autovetture strumentali e quelle assegnate al dipendente); in caso di autovetture non strumentali la durata fiscale è fissata pari a quella di un normale ammortamento.

Si possono verificare quindi le seguenti casistiche:

Casi	Deducibilità	Note
DURATA CONTRATTUALE uguale o superiore alla DURATA MINIMA FISCALE	I canoni sono deducibili con lo stesso ritmo con cui sono imputati a Conto economico.	Nessuno stanziamento di fiscalità anticipata
DURATA CONTRATTUALE inferiore alla DURATA MINIMA FISCALE	I canoni sono deducibili con un ritmo differente (più lento) rispetto a quello di imputazione a Conto economico.	Le quote dei canoni eccedenti saranno riprese a tassazione durante la vita contrattuale, per essere dedotte in via extracontabile al termine del contratto, nei limiti dell'importo massimo deducibile. Stanziamento di fiscalità anticipata sulle quote dei canoni eccedenti e rilascio della fiscalità anticipata in sede di deduzione extra contabile dei canoni eccedenti al termine del contratto.

### ○ **Imprese che adottano i principi contabili internazionali (IFRS)**

I soggetti utilizzatori *IFRS* con contratti di lease (secondo l'accezione classificatoria prevista dall'IFRS 16), applicando il principio contabile internazionale, iscrivono il Right of Use proprio stato patrimoniale con conseguente ammortamento civilistico e ripartizione del canone di locazione tra una quota interessi (gli oneri finanziari da sostenersi lungo la durata del contratto) e una quota capitale (come rimborso del capitale a riduzione del debito verso la società di leasing).

Come avviene per esempio per il mutuo l'impresa utilizzatrice IAS adoperata deduce la quota di ammortamento e gli interessi passivi di competenza rilevati nel conto economico.

Per tali soggetti pertanto non è applicabile l'art. 102 comma 7 del TUIR.

## A quali contratti di leasing si applica la norma sulla deducibilità degli interessi passivi?

L'articolo 96 del Tuir dispone una limitazione alla deducibilità degli interessi passivi; in particolare prevede che gli interessi passivi e gli oneri assimilati sono deducibili fino a concorrenza degli interessi attivi e proventi assimilati; l'eventuale eccedenza è deducibile nel limite del 30% del ROL della gestione caratteristica, inteso come differenza tra il valore e i costi della produzione (senza considerare gli ammortamenti ed i canoni di locazione finanziaria di beni strumentali). Si parte dal conto economico aggiungendo alla differenza tra il valore e i costi della produzione ("A-B" del conto economico), gli ammortamenti (B.10.a e B.10.b) e i canoni di leasing di beni strumentali (B.8). L'importo che si ottiene è il Risultato operativo lordo (Rol), il cui 30% rappresenta il tetto degli oneri finanziari ammessi in deduzione.

Per le imprese che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali si assumono le corrispondenti voci di conto economico.

### Schema di confronto Mutuo e Leasing (per impresa IFRS e italiangaap)

	<b>CE art.2425 Codice Civile</b>	<b>Mutuo e Leasing IFRS</b>	<b>Leasing Italiangaap</b>
	A) Valore della produzione:		
A	Totale	240	240
	B) Costi della produzione:		
	6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	100	100
	7) per servizi	50	50
a	8) per godimento di beni di terzi ( <i>canoni leasing</i> )		60
	9) per il personale:		
	10) ammortamenti e svalutazioni:		
b	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	0	
c	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	20	
B	Totale	170	210
A-B	Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	70	30
	C) Proventi e oneri finanziari:		
d	17) interessi e altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti	40	

	<i>Voci extracontabili</i>		
e	<i>Quota interessi leasing</i>	0	40
f	<i>Quota capitale leasing</i>	0	20
G	ROL al netto ammort. (A-B+b+c) (hp1 +f) (hp2 +a)	90	90
H	Soglia del 30% (F x 30%)	27	27
I	Interessi indeducibili (d+e-H)	13	13
	Confronto Mutuo - Leasing		0

Nel distinguere tra soggetto NO IAS adopter e soggetto IAS adopter, l'ambito di applicazione oggettiva delle limitazioni di cui al nuovo art.96 riguardanti la deducibilità degli interessi passivi può essere così di seguito sintetizzato:

<b>L'art. 96 SI APPLICA a:</b>
UTILIZZATORE <i>italiangaap</i> : locazione finanziaria con opzione finale di acquisto in contratto (Risoluzione n. 175/E/2003)
UTILIZZATORE <i>IFRS</i>
<b>L'art. 96 NON SI APPLICA a:</b>
UTILIZZATORE <i>italiangaap</i> : locazione (leasing) operativa, noleggio

## Qual è la disciplina del leasing immobiliare?

Nel caso di leasing immobiliare alle imprese che imputano a conto economico i canoni di locazione finanziaria, la deducibilità dei canoni è ammessa in un periodo non inferiore a 12 anni a prescindere dal settore di attività in cui opera l'impresa utilizzatrice.

Come per l'acquisto, non è deducibile dal reddito d'impresa la quota capitale dei canoni riferita al terreno sul quale lo stesso insiste e all'area pertinenziale.

## Come si determina la quota capitale di canone riferibile al terreno indeducibile?

Si calcola la componente capitale annuale dei canoni adottando il metodo già utilizzato ai fini IRAP nell'articolo 1 del decreto ministeriale 24 aprile 1998:

Costo sostenuto società di leasing (al netto del prezzo di riscatto)	X	gg. di durata periodo d'imposta
gg. di durata del contratto		

Precisazioni:

- Nel Leasing immobile finito (società di leasing acquista l'area insieme all'immobile già ultimato) si applica la regola forfetaria (20% o 30 %);
- Nel Leasing appalto (società di leasing acquista l'area e costruisce il fabbricato da concedere in leasing: non si applica la regola forfetaria in quanto il terreno/area è acquistata in via autonoma rispetto al fabbricato;
- Nel Leasing di un fabbricato strumentale con diritto di superficie a tempo determinato, la quota capitale del canone di leasing è interamente deducibile (senza necessità di effettuare lo scorporo) in quanto non comprensivo del valore del terreno.

## Qual è la disciplina fiscale del leasing su impianti fotovoltaici?

In primo luogo, occorre qualificare la natura del bene che ne forma oggetto, se mobiliare o immobiliare.

Nel caso di impianto fotovoltaico qualificato come:

- mobiliare, si applica l'aliquota tabellare del 9 per cento;
- immobiliare, si applica l'aliquota tabellare del 4 per cento.

L'Agenzia delle Entrate al fine di uniformarsi all'Agenzia del Territorio ha affermato, sempre nella circolare n.36 del dicembre 2013, che non sussiste alcun obbligo di dichiarazione al catasto né come unità immobiliare autonoma, né come variazione della stessa, al ricorrere di almeno uno dei seguenti requisiti:

- La potenza nominale dell'impianto fotovoltaico non è superiore a 3 chilowatt per ogni unità immobiliare servita dall'impianto stesso;
- La potenza nominale complessiva, espressa in chilowatt, non è superiore a tre volte il numero delle unità immobiliari le cui parti comuni sono servite dall'impianto, indipendentemente dalla circostanza che sia installato al suolo oppure sia architettonicamente o parzialmente integrato ad immobili già censiti al catasto edilizio urbano;
- Per le installazioni ubicate al suolo, il volume individuato dall'intera area destinata all'intervento (comprensiva, quindi, degli spazi liberi che dividono i pannelli fotovoltaici) e dall'altezza relativa all'asse orizzontale mediano dei pannelli stessi, è inferiore a 150 m<sup>3</sup>, in coerenza con il limite volumetrico stabilito dall'art. 3, comma 3, lettera e) del decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28.

Nel corso del 2016 l'articolo 1 – commi da 21 a 24 – della Legge 28 dicembre 2015, n. 208 (Legge di stabilità 2016) ha previsto disposizioni relative alla modalità di determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censiti nelle categorie catastali D ed E, stabilendo in particolare che tale determinazione deve essere effettuata tramite stima diretta tenendo conto del suolo, delle costruzioni, degli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità, ma prevedendo espressamente l'esclusione dalla stima diretta dei macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo (c.d. imbullonati).

## Qual è la disciplina del leasing immobiliare per i lavoratori autonomi?

Al fine di stabilire il regime fiscale da applicare, occorre distinguere il periodo di stipula del contratto di leasing immobiliare, come risulta dalla Tabella seguente

<b>Periodo di stipula dei contratti di leasing</b>	<b>Deducibilità</b>	<b>Criterio</b>
dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009 *	Durata prevista contrattualmente non inferiore alla metà del periodo di ammortamento del coefficiente con un minimo di 8 ovvero pari a 15 anni 1/3 dei canoni per i periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009; 100 % dei canoni dal 1.1.2010	Competenza
dal 1° gennaio 2010 fino al 31 dicembre 2013	Canoni indeducibili	-
a partire dal 1° gennaio 2014	100% dei canoni di leasing in un periodo non inferiore a 12 anni	Competenza

*\* Con riferimento ai contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto immobili ad uso promiscuo è deducibile il 50% del canone. Con riguardo ai contratti di leasing aventi ad oggetto immobili strumentali utilizzati (anche in uso promiscuo) per l'esercizio dell'arte o della professione si applica la regola dello scorporo del terreno.*

## Qual è la disciplina fiscale del sale and lease back?

I soggetti **IFRS** e Italiangaap (utilizzatori) possono imputare la plusvalenza a graduale riduzione del debito per canoni lungo la durata del leasing con rilevazione a conto economico del solo interesse passivo e della quota di ammortamento tecnico del bene.

## Qual è la disciplina del leasing auto per le imprese e per i professionisti?

Per le imprese che si attengono ai principi contabili nazionali in relazione ai contratti di leasing stipulati dal 1° gennaio 2014

Per i contratti stipulati dal 1° gennaio 2014, a prescindere dalla durata contrattuale prevista, la deducibilità dei canoni è pari:

- a 1/2 del periodo di normale ammortamento fiscale per le auto aziendali strumentali e per quelle assegnate ad uso promiscuo al dipendente;
- al periodo di normale ammortamento fiscale per le auto non assegnate di cui all'art. 164, c. 1, lett. b).

Per i professionisti e lavoratori autonomi in relazione ai contratti di leasing stipulati dal 29 aprile 2012.

La durata non rappresenta più un vincolo di natura contrattuale da rispettare pena l'indeducibilità dei canoni in capo all'utilizzatore (impresa NO IAS adopter e lavoratore autonomo), ma rappresenta esclusivamente l'arco temporale minimo entro il quale sarà possibile dedurre i canoni di leasing; pertanto, a prescindere dalla durata contrattuale prevista, la deducibilità dei canoni è pari:

- alla metà del periodo di normale ammortamento fiscale per l'auto di cui all'art. 164, c. 1, lett. a);
- al periodo di normale ammortamento fiscale per le auto di cui all'art. 164, c. 1, lett. b).

## Quali sono i limiti alla deducibilità dei costi relativi all'auto aziendale?

**Tabella I**

<b>Utilizzo veicoli</b>	<b>Deducibilità delle spese e degli altri componenti negativi</b>
Strumentali nell'attività propria dell'impresa	100% di tutti i costi
Uso pubblico	100% di tutti i costi
Uso promiscuo ai dipendenti per la maggior parte del periodo di imposta	70 % di tutti costi
Agenti o rappresentanti di commercio	80% e fino al limite di € 25.823; per il leasing canoni deducibili proporzionalmente al limite di € 25.823; per il noleggio limite fisso di € 5.164,57
Impresa in situazioni diverse dalle precedenti (ad es. veicolo non assegnato o a disposizione a rotazione di dipendenti e amministratori)	20% e fino al limite di € 18.076 per il leasing canoni deducibili in proporzione al limite di € 18.076; per il noleggio limite fisso di € 3.615.
Utilizzati da artisti e professionisti	20% e fino al limite di € 18.076 per il leasing canoni deducibili in proporzione al limite di € 18.076; per il noleggio canoni deducibili sino a € 3.615. 40% per le altre spese

Per le acquisizioni di autoveicoli il cui uso è esclusivamente strumentale all'esercizio dell'attività è applicabile l'agevolazione del super ammortamento (cfr. il paragrafo successivo "Cos'è il c.d. *Super ammortamento*")

## Qual è la disciplina del leasing di beni mobili strumentali per le imprese e per i professionisti

Per i contratti stipulati dal 1° gennaio 2014, a prescindere dalla durata contrattuale prevista, le imprese IFRS e per i lavoratori autonomi possono dedurre i canoni in un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento per i beni mobili strumentali.

## È possibile estinguere anticipatamente il contratto di leasing?

Per i contratti stipulati fino al 28 aprile 2012 se l'utilizzatore procede al riscatto del bene anticipatamente rispetto alla scadenza del periodo di durata minima del contratto non si fa luogo ad alcuna ripresa a tassazione dei canoni già portati in deduzione, considerato che per "durata del contratto" deve intendersi quella "prevista" e non quella "effettiva" (Risposta ad interrogazione parlamentare n. 5-01465 del 21.10.1993 e Risoluzione Ministeriale n183/E del 4/12/2000); pertanto, gli importi precedentemente dedotti dall'utilizzatore non sono oggetto di ripresa fiscale trattandosi di un evento non programmato, determinato da cause non prevedibili al momento della stipula del contratto. Comunque, sebbene l'estinzione anticipata del contratto non implichi la ripresa a tassazione dei canoni di leasing già dedotti dall'utilizzatore, nella prassi contrattualistica non viene normalmente ammessa la possibilità di estinzione anticipata.

Le Tabelle qui di seguito riassumono un confronto tra vecchie e nuove regole per le IMPRESE (no IAS adopter) ed i LAVORATORI AUTONOMI.

IMPRESE (NO IAS ADOPTER)	DURATA FISCALE DEL LEASING	
	<i>Contratti stipulati fino al 31.12.2013</i>	<i>Contratti stipulati dall'1.1.2014</i>
<b>Tipo beni</b>		
<i>Beni strumentali (diversi dal targato)</i>	2/3 periodo di ammortamento	1/2 periodo di ammortamento
<i>Immobiliare</i>	18 anni	12 anni
<i>Targato</i>		
- Uso strumentale puro o uso pubblico	2/3 periodo di ammortamento	1/2 periodo di ammortamento
- Auto assegnata	2/3 periodo di ammortamento	1/2 periodo di ammortamento
- Auto non assegnata	pari al periodo di ammortamento	pari al periodo di ammortamento

LAVORATORI AUTONOMI	DURATA FISCALE LEASING	
	<i>Contratti stipulati fino al 31.12.2013</i>	<i>Contratti stipulati dall'1.1.2014</i>
<b>Tipo beni</b>		
<i>Beni strumentali (diversi dal targato)</i>	1/2 periodo di ammortamento	1/2 periodo di ammortamento
<i>Immobiliare</i>	canone indeducibile	<b>12 anni</b>
<i>Targato</i>		
- Uso strumentale puro o uso pubblico	1/2 periodo di ammortamento	1/2 periodo di ammortamento
- Usi diversi da strumentale puro o pubblico	pari al periodo di ammortamento	pari al periodo di ammortamento

## Cos'è il c.d. "Super ammortamento"?

La misura del c.d. "super ammortamento" ha previsto una maggiorazione originariamente del 40% del costo dei beni ammesso in deduzione dalla base imponibile Ires e Irpef (successivamente la maggiorazione è scesa al 30% del costo dei beni con la Legge di Bilancio 2018), generando l'imputazione in ciascun periodo d'imposta di quote di ammortamento (in caso di acquisto) ovvero canoni di locazione finanziaria (quote capitali determinate forfettariamente) più elevati. Al fine di sostenere il rinnovo dei beni strumentali delle imprese, tale misura agevolativa – introdotta originariamente dalla legge di Stabilità 2016 – è stata prorogata fino al 31 dicembre 2018.

La misura agevolativa ha interessato i beni materiali strumentali, incluso il targato strumentale puro, nuovi acquisiti anche in locazione finanziaria.

Poiché la disposizione prevedeva una maggiorazione del costo di acquisto del bene, occorre distribuire proporzionalmente il maggior valore sui canoni di leasing – quota capitale – e sul riscatto. In particolare, il maggior valore imputato:

- ai canoni, deducibile lungo la durata "fiscale" del contratto di leasing (metà del periodo di ammortamento del bene) a prescindere dalla durata contrattuale;
- al prezzo di riscatto, recuperato attraverso la procedura di ammortamento, una volta esercitata l'opzione finale di acquisto.

La maggiorazione del 40% ha riguardato esclusivamente le quote capitale dei canoni di leasing, la cui sommatoria, unitamente al prezzo di riscatto, coincide con il costo di acquisizione del bene. Resta esclusa dal beneficio la quota interessi<sup>2</sup>.

Sebbene la legge di Bilancio 2019 non abbia prorogato l'istituto del Super-ammortamento – pertanto gli investimenti effettuati a partire dal 1° gennaio 2019 non hanno potuto beneficiare della maggiorazione del costo deducibile finora descritta – tuttavia il c.d. DL "Crescita" n. 34/2019 ha reintrodotto il super-ammortamento, ai fini delle imposte sui redditi (IRES, IRPEF, no IRAP), con riguardo ai soggetti titolari di reddito d'impresa e per gli esercenti arti e professioni che effettuano investimenti, anche in locazione finanziaria, in beni materiali strumentali nuovi; gli investimenti agevolabili sono quelli effettuati a partire dal 1° aprile 2019 fino al 31 dicembre 2019, ovvero consegnati entro il 30 giugno 2020.

Per effetto dell'ampliamento della finestra temporale ad opera della Legge di Bilancio 2018, hanno potuto comunque usufruire dell'agevolazione in parola quegli investimenti a fronte dei quali la consegna ha avuto luogo entro il 30 giugno 2019 a condizione però che, per questi ultimi, entro la data del 31 dicembre 2018 u.s. l'ordine sia risultato accettato dal venditore (ovvero firmato il contratto di leasing) e sia avvenuto il pagamento di acconti in misura pari al 20% del costo di acquisizione (ovvero il pagamento di maxi-canone in misura pari al 20%).

La Legge di Bilancio per il 2017 e per il 2018 (Legge n.232/2016) aveva, inoltre, previsto il c.d. Super-ammortamento per i software, beni immateriali di cui all'allegato B alla Legge di bilancio 2017 (Legge n.232/2016), i cui beneficiari sono i titolari di reddito d'impresa ma non anche gli esercenti arti e professioni.

Per beneficiare dell'agevolazione sui beni immateriali era necessaria l'esistenza di almeno un bene materiale che fruiva della maggiorazione dell'"iper ammortamento". Per converso, non era necessario che il bene immateriale fosse specificamente riferito al bene materiale che fruiva

---

<sup>2</sup>Per estrapolare la quota capitale dal canone di leasing complessivo occorre far riferimento alla consolidata procedura forfettaria prevista dall'abrogato D.M. 24 aprile 1998, già consentita per determinare la quota interessi indeducibile ai fini Irap, o deducibile nei limiti del 30% del Rol ai fini Ires, o ancora per individuare la quota parte del canone riferibile al terreno (cfr. circolari Agenzia delle Entrate 8/E e 19/E del 2009).

dell'iper-ammortamento: si poteva trattare, quindi, anche di un software non riferibile allo specifico bene materiale agevolato.

Se l'investimento riguardava un bene materiale che già comprendesse un software necessario per il suo funzionamento (software embedded), l'intero corrispettivo di acquisto fruiva della maggiorazione del 150%, senza bisogno di distinguere la componente materiale da quella immateriale.

Nelle risposte dell'Agenzia delle Entrate a Telefisco 2017 venne infatti specificato che questa interpretazione deriva dal fatto che i beni indicati nell'allegato B sono software *stand alone*, e quindi non necessari al funzionamento specifico del bene.

Con la legge di Bilancio 2019 è stato prorogato l'incentivo per i beni immateriali (software), sempre consistente in una maggiorazione del costo deducibile del 40% e comunque sempre condizionato all'acquisto anche di almeno un bene materiale tra quelli elencati nell'allegato A. Appare ragionevole che risultino confermate anche le disposizioni sopra accennate relative ai cc.dd. *software embedded*.

## Cos'è il c.d. "Iper ammortamento"?

Con la Legge di bilancio 2017 è stata prevista originariamente (e prorogato successivamente anche con la Legge di Bilancio 2018) una maggiorazione nella misura del 150% del costo di acquisizione, cd. iper-ammortamento (totale 250%) per gli investimenti anche in locazione finanziaria in beni materiali strumentali nuovi funzionali alla trasformazione tecnologica e/o digitale in chiave "Industria 4.0" (allegato A alla Legge n.232/2016), solo con riguardo ai titolari di reddito d'impresa e non anche agli esercenti arti e professioni; anche in questo caso si generava l'imputazione in ciascun periodo d'imposta di quote di ammortamento (in caso di acquisto) ovvero canoni di locazione finanziaria (rectius quote capitali determinate forfettariamente) più elevati. Il «bene strumentale 4.0» era (e lo è tuttora) definito mediante dei criteri e delle tipologie stabilite dal MiSE congiuntamente ad esperti del settore; tali criteri e l'elenco sono riportati nel citato Allegato A alla Legge 232/2016.

La Legge di Bilancio per il 2019 ha previsto la proroga della misura consistente nella iperdeduzione degli ammortamenti relativi agli investimenti in beni materiali strumentali nuovi interconnessi ad alta intensità tecnologica (Piano Industria 4.0), destinati a strutture produttive situate nel territorio dello Stato. Tale misura non si applica agli investimenti che fruiscono dell'iper-ammortamento 2018 (ai quali continuerà ad applicarsi l'intensità del 150% di maggiorazione del costo deducibile). La nuova previsione – infatti – ha rimodulato la misura dell'iper-ammortamento rispetto all'edizione 2018 secondo gli importi degli investimenti operati. In particolare, l'aumento è stato del:

- 170% per gli investimenti operati fino a 2,5 milioni di Euro;
- 100% per gli investimenti operati compresi tra 2,5 e 10 milioni di Euro;
- 50% per gli investimenti operati compresi tra 10 e 20 milioni di Euro.

Non è stata riconosciuta nessuna maggiorazione sulla parte degli investimenti operati eccedenti il limite di 20 milioni di Euro.

Al fine di beneficiare delle agevolazioni relative all'iper-ammortamento l'investimento doveva essere effettuato entro il 31/12/2019; è stato tuttavia possibile agevolare anche quegli investimenti effettuati entro il 31/12/2020 a condizione che entro il 31/12/2019:

- il contratto di leasing sia stato sottoscritto da entrambe le parti;
- si sia verificato il pagamento di un anticipo (maxi-canone) in misura almeno pari al 20 per cento delle quote capitale complessivamente dovute.

### **Super e Iper-ammortamento – Ambito temporale**

A) Nel caso di Super-ammortamento di beni materiali strumentali nuovi potevano essere agevolabili:

- gli investimenti effettuati dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018, ovvero consegnati entro il 30 giugno 2019 a condizione, per questi ultimi, che entro la data del 31 dicembre 2018 l'ordine sia risultato accettato dal venditore e sia avvenuto il pagamento di acconti in misura pari al 20% del costo di acquisizione

- gli investimenti effettuati a partire dal 1° aprile 2019 fino al 31 dicembre 2019, ovvero consegnati entro il 30 giugno 2020, restando esclusi dal beneficio in parola gli investimenti effettuati dal 1° gennaio al 31 marzo 2019.

B) Nel caso di investimento in beni materiali strumentali nuovi funzionali alla trasformazione tecnologica o digitale in chiave "Industria 4.0" (allegato A alla Legge Bilancio 2017) sono stati agevolabili:

- con l'iper-ammortamento edizione 2018 (150%) gli investimenti effettuati dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2018, ovvero consegnati entro il 31 dicembre 2019 a condizione, per questi ultimi, che entro la data del 31 dicembre 2018 l'ordine sia risultato accettato dal venditore e sia avvenuto il pagamento di acconti in misura pari al 20% del costo di acquisizione

- con l'iper-ammortamento edizione 2019 (per scaglioni di valore) gli investimenti effettuati entro il 31/12/2019, ovvero quelli consegnati entro il 31/12/2020 a condizione, per questi ultimi, che entro la data del 31 dicembre 2019 l'ordine sia risultato accettato dal venditore e sia avvenuto il pagamento di acconti in misura pari al 20% del costo di acquisizione.

### **Cos'è il c.d. "credito di imposta per beni strumentali nuovi" ?**

Con la Legge di Bilancio 2020 il super e iper-ammortamento sono stati sostituiti con un credito d'imposta per le spese sostenute, a titolo di investimento, in beni strumentali nuovi, fino al 31 dicembre 2020. La Legge di Bilancio 2021, replica quanto già previsto dalla Legge di Bilancio 2020, riproponendo per ulteriori due anni il Piano Transizione 4.0.

Per rafforzare il programma di Transizione 4.0 volto ad accompagnare le imprese nel processo di transizione tecnologica e di sostenibilità ambientale, e per rilanciare il ciclo degli investimenti penalizzato dall'emergenza legata al COVID-19, la disciplina del **credito d'imposta per gli investimenti in beni strumentali nuovi** viene estesa **fino al 31 dicembre 2022**.

### **INVESTIMENTI IN LEASING**

Per tutti gli investimenti effettuati mediante contratti di **locazione finanziaria**:

- il beneficiario del credito d'imposta è il soggetto utilizzatore;
- per il calcolo del credito si assume il **costo sostenuto dal locatore per l'acquisto dei beni**.

### **CHI PUO' ACCEDERE AL CREDITO D'IMPOSTA**

Possono accedere al credito d'imposta **tutte le imprese residenti nel territorio dello Stato** - ivi incluse le stabili organizzazioni di soggetti non residenti - indipendentemente dalla forma giuridica, dal settore economico di appartenenza, dalla dimensione e dal regime fiscale di

determinazione del reddito che effettuano investimenti in beni strumentali nuovi destinati a strutture produttive ubicate nel territorio dello Stato.

**Sono escluse** dall'agevolazione le imprese in stato di crisi e le imprese destinatarie di sanzioni interdittive derivanti dalla violazione delle norme sulla responsabilità amministrativa delle persone giuridiche (art. 9, c. 2, d.lgs. n. 231/2001).

Il credito d'imposta relativo ai beni materiali e immateriali strumentali non rientranti nell'Industria 4.0 si applica alle stesse condizioni e negli stessi limiti anche agli investimenti effettuati dagli esercenti arti e professioni (titolari di reddito di lavoro autonomo)

### **AMBITO OGGETTIVO E INVESTIMENTI ESCLUSI**

E' ampliato l'ambito oggettivo di applicazione delle agevolazioni anche agli investimenti in beni strumentali immateriali diversi da quelli elencati nell'allegato B annesso alla legge n.232/2016. Sono esclusi dall'agevolazione gli investimenti concernenti:

- autovetture, autocaravan, ciclomotori e motocicli destinati ad essere utilizzati esclusivamente nell'attività di impresa (quali sono, ad es., le autovetture per le società attive nel business del noleggio a breve e a lungo termine) o adibiti ad uso pubblico (lett. a) dell'art. 164, comma 1 del TUIR), quelli concessi ai dipendenti in uso promiscuo (lett. b-bis), nonché quelli a disposizione per usi diversi dai precedenti (lett. b), di cui all'art. 164, comma 1, del TUIR) sia che vengano utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa sia che vengano usati con finalità non esclusivamente imprenditoriali;
- beni per i quali il D.M. 31/12/1988 prevede **coefficienti di ammortamento inferiori al 6,5 per cento** (ammortamento più lungo di 15 esercizi);
- fabbricati e costruzioni;
- **beni di cui all'allegato 3 annesso alla legge di stabilità 2016** (legge n. 208/2015) cioè, a titolo di esempio, le condutture utilizzate dalle industrie di imbottigliamento di acque minerali naturali o dagli stabilimenti balneari e termali; le condotte utilizzate dalle industrie di produzione e distribuzione di gas naturale; il materiale rotabile, ferroviario e tramviario; gli aerei completi di equipaggiamento;
- **i beni gratuitamente devolvibili** delle imprese operanti, in concessione e a tariffa, nei settori dell'energia, dell'acqua, dei trasporti, delle infrastrutture, delle poste, delle telecomunicazioni, della raccolta e depurazione delle acque di scarico e della raccolta e smaltimento rifiuti.

Il costo agevolabile comprende anche gli oneri accessori di diretta imputazione, esclusi gli interessi passivi e le spese generali (art. 110, c. 1, lett. b), del TUIR); tuttavia, per i beni materiali e immateriali strumentali per l'esercizio dell'impresa si comprendono nel costo gli interessi passivi iscritti in bilancio ad aumento del costo stesso per effetto di disposizioni di legge.

### **AMBITO TEMPORALE DEGLI INVESTIMENTI ORDINARI**

**1. Per gli investimenti in beni strumentali materiali e immateriali non 4.0** (cioè non inclusi negli allegati A e B annessi alla legge n. 232/2016), effettuati

- a decorrere dal **16 novembre 2020 e fino al 31 dicembre 2021**

- **ovvero, entro il 30 giugno 2022**, a condizione che entro la data del 31 dicembre 2021 il relativo ordine risulti accettato dal venditore e sia avvenuto il pagamento di acconti in misura almeno pari al 20 per cento del costo di acquisizione; in caso di investimento in leasing finanziario occorrerà invece la firma delle parti in contratto ed il versamento del 20% a titolo di maxi-canone da parte dell'utilizzatore nei confronti della società di leasing;

**il credito d'imposta spetta nella misura del 10% per gli investimenti**

- fino a 2 milioni di euro per i beni materiali e
- **fino a 1 milione di euro per i beni immateriali.**

**la misura del credito d'imposta è aumentata al 15%** per gli investimenti in beni strumentali, sia materiali che immateriali, destinati all'organizzazione di forme di lavoro agile effettuati nel medesimo periodo.

**2. Per gli investimenti in beni strumentali materiali e immateriali non 4.0** (cioè non inclusi negli allegati A e B annessi alla legge n. 232/2016) effettuati

- a decorrere **dal 1° gennaio 2022 e fino al 31 dicembre 2022,**

- **ovvero, entro il 30 giugno 2023,** a condizione che entro la data del 31 dicembre 2022 il relativo ordine risulti accettato dal venditore e sia avvenuto il pagamento di acconti in misura almeno pari al 20 per cento del costo di acquisizione; in caso di investimento in leasing finanziario occorrerà invece la firma delle parti in contratto ed il versamento del 20% a titolo di maxi-canone da parte dell'utilizzatore nei confronti della società di leasing;

**il credito d'imposta spetta nella misura del 6%,** con i medesimi limiti di investimento sopra descritti.

**AMBITO TEMPORALE DEGLI INVESTIMENTI 4.0**

**1. Per gli investimenti in beni dell'Allegato A** annesso alla legge n. 232/2016 effettuati

- a decorrere **dal 16 novembre 2020 e fino al 31 dicembre 2021,**

- **ovvero entro il 30 giugno 2022,** a condizione che entro la data del 31 dicembre 2021 il relativo ordine risulti accettato dal venditore e sia avvenuto il pagamento di acconti in misura almeno pari al 20 per cento del costo di acquisizione; in caso di investimento in leasing finanziario occorrerà invece la firma delle parti in contratto ed il versamento del 20% a titolo di maxi-canone da parte dell'utilizzatore nei confronti della società di leasing;

**il credito d'imposta è riconosciuto:**

- **nella misura del 50%** del costo per la quota di investimenti fino a 2,5 milioni di euro;
- **nella misura del 30%** per la quota superiore a 2,5 milioni e fino a 10 milioni di euro e
- **nella misura del 10%** per la quota di investimenti superiori a 10 milioni e fino al limite massimo di costi complessivamente ammissibili pari a 20 milioni di euro.

**2. Per i medesimi investimenti appena citati dell'Allegato A annesso alla legge n. 232/2016** effettuati

- **dal 1° gennaio 2022 fino al 31 dicembre 2022,**

- **ovvero entro il 30 giugno 2023,** a condizione che entro la data del 31 dicembre 2022 il relativo ordine risulti accettato dal venditore e sia avvenuto il pagamento di acconti in misura almeno pari al 20 per cento del costo di acquisizione; in caso di investimento in leasing finanziario occorrerà invece la firma delle parti in contratto ed il versamento del 20% a titolo di maxi-canone da parte dell'utilizzatore nei confronti della società di leasing;

**il credito d'imposta è riconosciuto:**

- **nella misura del 40%** del costo per la quota di investimenti fino a 2,5 milioni di euro,
- **nella misura del 20%** per la quota di investimenti superiori a 2,5 e fino a 10 milioni di euro
- **nella misura del 10%** per la quota di investimenti superiori a 10 milioni e fino al limite massimo di costi complessivamente ammissibili pari a 20 milioni di euro.

**3. Per gli investimenti in beni immateriali indicati nell'allegato B annesso alla legge n. 232/2016 aventi quindi ad oggetto beni immateriali (software, sistemi e *system integration*, piattaforme e applicazioni) connessi a investimenti in beni materiali "Industria 4.0", effettuati**

**- a decorrere dal 16 novembre 2020 e fino al 31 dicembre 2022**

**- ovvero entro il 30 giugno 2023** a condizione che entro la data del 31 dicembre 2022 il relativo ordine risulti accettato dal venditore e sia avvenuto il pagamento di acconti in misura almeno pari al 20 per cento del costo di acquisizione; in caso di investimento in leasing finanziario occorrerà invece la firma delle parti in contratto ed il versamento del 20% a titolo di maxi-canone da parte dell'utilizzatore nei confronti della società di leasing,

**il credito di imposta è riconosciuto nella misura del 20%** del costo, con limite massimo di costi ammissibili pari a 1 milione di euro.

E' consentito godere della specifica agevolazione per i beni immateriali (allegato B), anche senza aver investito in un bene materiale (allegato A).

### **FUNZIONAMENTO DEL CREDITO D'IMPOSTA**

Il credito d'imposta è utilizzabile esclusivamente in compensazione (art.17 d. lgs. n.241/1997) **in tre quote annuali di pari importo:**

- a decorrere dall'anno di entrata in funzione dei beni per gli investimenti in beni materiali diversi da quelli relativi a Industria 4.0;

- ovvero a decorrere dall'anno di avvenuta interconnessione dei beni per gli investimenti in beni materiali e immateriali Industria 4.0.

Tuttavia per i soggetti con un volume di ricavi o compensi inferiori a 5 milioni di euro che effettuano investimenti in beni strumentali materiali diversi da Industria 4.0 a decorrere dal 16 novembre 2020 e fino al 31 dicembre 2021 il credito d'imposta spettante è utilizzabile in compensazione in **un'unica quota annuale.**

Il credito d'imposta è:

- cumulabile con altre agevolazioni che abbiano ad oggetto i medesimi costi, a condizione che tale cumulo non porti al superamento del costo sostenuto;
- compensabile oltre che con le imposte sui redditi anche con le ritenute d'acconto, l'IVA e i contributi previdenziali, di talché si può ad ogni effetto configurare come «*cash grant equivalent*»;
- non concorre alla formazione del reddito, né della base imponibile dell'imposta regionale sulle attività produttive, non rileva ai fini del rapporto di deducibilità degli interessi passivi e dei componenti negativi (artt. 61 e 109 c. 5 TUIR).

### **RECAPTURE E SOSTITUZIONE DEL BENE**

Se entro il 31 dicembre del secondo anno successivo a quello di entrata in funzione o di interconnessione, i beni agevolati sono ceduti a titolo oneroso o sono destinati a strutture produttive ubicate all'estero, anche se appartenenti allo stesso soggetto, il credito d'imposta è corrispondentemente ridotto escludendo dall'originaria base di calcolo il relativo costo.

Si applicano solo agli investimenti Industria 4.0 in quanto compatibili, le disposizioni in materia di investimenti sostitutivi e quindi, in caso di necessità di sostituire i beni agevolati con beni più performanti è previsto che il beneficio non venga meno per le residue quote, come determinate in origine, purché nel medesimo periodo d'imposta del realizzo l'impresa:

- sostituisca il bene originario con un bene materiale strumentale nuovo avente caratteristiche tecnologiche analoghe o superiori a quelle previste dall'allegato A alla legge n. 232/2016;
- attesti l'effettuazione dell'investimento sostitutivo, le caratteristiche del nuovo bene e il requisito dell'interconnessione (art. 1, c. 35 e 36, della legge 205/2017).

## **FAQ RELATIVE AL CREDITO IMPOSTA BENI STRUMENTALI**

**1) Domanda.** E' stato chiarito che in caso di mezzi d'opera come pure di veicoli su strada che non siano dotati della caratteristica del controllo da remoto nella casistica in cui questi mezzi vengano allestiti con macchinari ed attrezzature 4.0 (ad esempio sistemi di pesatura robotizzati), il cliente può ottenere il beneficio 4.0 sull'allestimento ma non sul mezzo d'opera / veicolo su strada per il quale potrà invece beneficiare del credito d'imposta ordinario. (Riferimento Agenzia delle Entrate Risposta n. 542 del 12 novembre 2020). In questa casistica come deve essere emessa la fattura fornitore? Deve essere una sola relativa a mezzo + allestimento oppure bisogna prevedere 2 fatture distinte?

**Risposta.** Nel ricordare che l'applicazione del credito d'imposta è comunque subordinata alla verifica in concreto del rispetto dei 5+2/3 requisiti obbligatori previsti dalla disciplina, da mantenere per tutto il periodo di fruizione dell'agevolazione e che l'impresa è tenuta a produrre una perizia tecnica rilasciata da un ingegnere o da un perito industriale iscritti nei rispettivi albi professionali o un attestato di conformità rilasciato da un ente di certificazione accreditato, da cui risulti che i beni possiedono tali requisiti e sono interconnessi al sistema aziendale di gestione della produzione o alla rete di fornitura (per i beni di costo unitario di acquisizione inferiore a 300.000 euro, l'onere documentale può essere adempiuto attraverso una dichiarazione resa dal legale rappresentante), sebbene la risposta specifica al vostro quesito non sia precisata da parte dell'amministrazione finanziaria nei due documenti nn. 542 e 544, si ritiene preferibile produrre due diverse fatture (componente macchina separata dall'altra componente). Qualora ciò non sia possibile (e pertanto presenza di una unica fattura) dovranno prevalere le categorie del buon senso e fare in modo che la dicitura sia chiaramente ed inequivocabilmente indicata con riferimento alla sola componente macchina in osservanza di quanto asseverato nella perizia affinché da eventuali accessi ispezioni e verifiche sia evidente la corretta applicazione del beneficio.

**2) Domanda.** Per quanto attiene i nuovi crediti di imposta previsti dalla legge di Bilancio 178 del 30 Dicembre 2020 sono a porre i seguenti quesiti.: 1. Non avendo il legislatore definito quali ulteriori documenti relativi all'acquisizione dei beni agevolati, oltre le fatture, dovessero contenere l'esplicito riferimento alle disposizioni dei commi da 1054 a 1058 l'inserimento della seguente «dicitura»: "Bene agevolabile ai sensi della Legge 30 dicembre 2020, n.178 (Legge di bilancio 2021), art. 1 commi dal 1054 al 1058", sulle sole fatture di acquisto potrebbe pregiudicare l'applicabilità del nuovo Credito d'imposta agli investimenti in beni strumentali ?

**Risposta.** Com'è noto, ai sensi del comma 1062 dell'articolo 1 della Legge di Bilancio 2021, "ai fini dei successivi controlli, i soggetti che si avvalgono del credito d'imposta sono tenuti a conservare, pena la revoca del beneficio, la documentazione idonea a dimostrare l'effettivo sostenimento e la corretta determinazione dei costi agevolabili. A tal fine, le fatture e gli altri documenti relativi all'acquisizione dei beni agevolati devono contenere l'esplicito riferimento alle disposizioni dei commi da 1054 a 1058". L'Agenzia delle Entrate, nelle risposte a interpello 5.10.2020 n. 438 e 439, ha affermato che tali previsioni (specifichiamo che le risposte

dell'Agenzia citate sono state rese con riferimento all'art. 1 comma 195 della Legge di Bilancio 2020 che essendo formulato similmente all'art. 1 comma 1062 della LB 2021, lascia ragionevolmente ritenere che quelle medesime precisazioni siano perfettamente sovrapponibili all'edizione 2021 del credito d'imposta in esame) risultano nella sostanza equivalenti a quanto previsto nel contesto di altre agevolazioni per gli investimenti in beni strumentali, in particolare nella disciplina della "Nuova Sabatini" ex art. 2 co. 2 del DL 69/2013; l'art. 10 del DM 27.11.2013 dispone infatti che "Sull'originale di ogni fattura, sia di acconto che di saldo, riguardante gli investimenti per i quali sono state ottenute le agevolazioni di cui al presente decreto, l'impresa deve riportare, con scrittura indelebile, anche mediante l'utilizzo di un apposito timbro, la dicitura «Spesa di euro ... realizzata con il concorso delle provvidenze previste dall'art. 2, comma 4, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69». La fattura che, nel corso di controlli e verifiche fosse trovata sprovvista di tale dicitura non è considerata valida e determina la revoca del beneficio. L'Agenzia nei due documenti citati (risposte a interpello 5.10.2020 n. 438 e 439 relative rispettivamente ad una acquisizione in proprietà ed una acquisizione in leasing finanziario) prosegue fornendo indicazioni in merito alle modalità di regolarizzazione riferendosi espressamente soltanto alle fatture e non agli altri documenti richiamati dalla norma e rispetto ai quali ad oggi mancano chiarimenti ufficiali. Ricordiamo in questa sede – proprio con riguardo alla corretta inclusione in fattura del riferimento alle disposizioni che disciplinano il credito d'imposta per gli investimenti in beni strumentali – che con circolare Assilea Serie Fiscale n. 43 del 2020 sono commentati gli importanti chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate. Nel rammentare ovviamente che quanto ivi precisato è qui nuovamente replicabile, ricordiamo che l'Amministrazione finanziaria - nel ripetere che la mancata indicazione della norma agevolativa in fattura comporta la revoca del beneficio - ha tuttavia stabilito la possibilità di regolarizzare i documenti già emessi (privi del riferimento citato) entro la data in cui sono avviate attività di controllo. Poiché secondo la risposta n. 439/2020 la predetta regolarizzazione, in ipotesi di acquisizione dei beni in leasing, deve essere operata da parte dell'impresa beneficiaria, ciò fa supporre – in coerenza con il caso descritto in quella sede dal contribuente – che la predetta indicazione (da correggere ove mancante) debba esser riportata nelle fatture relative ai canoni di leasing. Considerazioni logico-sistematiche lasciano pertanto ritenere che il riferimento alle disposizioni che disciplinano il credito d'imposta per gli investimenti in beni strumentali in leasing finanziario trovi luogo nelle fatture dei canoni corrispondenti. Cionondimeno - non essendoci ad oggi chiarimenti interpretativi ulteriori con riferimento all'edizione 2021 del credito d'imposta non possiamo escludere che siano regolarizzabili ovvero da regolarizzare ovvero da integrare "ab origine" anche gli altri documenti quale ad esempio il medesimo contratto di leasing (l'integrazione della dicitura in contratto ovvero nel documento di trasporto così come nello scambio di corrispondenza potrebbe ad oggi essere consigliata in via prudenziale, ma di certo non è espressamente prevista dalle risposte 438 e 439 dell'Agenzia delle Entrate citate). E' invece escluso che la dicitura in parola debba essere apposta nella causale del bonifico di pagamento non essendoci norme di rango primario che dispongano in tal senso.

**3) Domanda.** Per gli investimenti aventi ad oggetto beni ricompresi nell'Allegato B annesso alla legge di Bilancio 2017, come integrato dall'articolo 1, comma 32, della legge di Bilancio 2018, il credito d'imposta è riconosciuto nella misura del 20% del costo, nel limite massimo di costi ammissibili pari a 1.000.000 euro, per ciascun periodo?

**Risposta.** Ai sensi del comma 1058 dell'articolo 1 della LB 2021, il credito di imposta è riconosciuto nella misura del 20% del costo, con limite massimo di costi ammissibili pari a 1

milione di euro per gli investimenti in beni immateriali indicati nell'allegato B annesso alla legge 11 dicembre 2016, n. 232 effettuati a decorrere dal 16 novembre 2020 e fino al 31 dicembre 2022 ovvero entro il 30 giugno 2023 a condizione che entro la data del 31 dicembre 2022 il relativo ordine risulti accettato dal venditore e sia avvenuto il pagamento di acconti in misura almeno pari al 20 per cento del costo di acquisizione. La formulazione letterale della norma relativamente ai beni dell'Allegato B lascerebbe intendere che il plafond di 1 mil/Euro sia riferito cumulativamente a tutti gli investimenti effettuati nella finestra temporale 16 novembre 2020 - 31.12.2022. In realtà alcuni chiarimenti resi informalmente da parte del MISE hanno precisato che sono invece disponibili due plafond da 1 milione di Euro ciascuno rispettivamente per il periodo di imposta 16.11.2020-31.12.2021 e per il successivo periodo di imposta 1.1.2022 - 31.12.2022, e non quindi un unico plafond da 1 milione di Euro per tutti gli investimenti aventi ad oggetto i beni di cui all'Allegato B effettuati tra il 16.11.2020 ed il 31.12.2022 compresa la coda degli investimenti effettuati entro il 30.06.2023, "prenotati" al 31.12.2022.

**4) Domanda.** Se un professionista o un'impresa non riesce ad utilizzare in F24 tutto il credito d'imposta disponibile nell'anno, il residuo non utilizzato può essere compensato nel periodo d'imposta successivo ed eventualmente cumulato con la quota di credito spettante in tale anno?

**Risposta.** In occasione di Telefisco 2021 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, in caso di mancato utilizzo in tutto o in parte della quota di spettanza dell'anno, l'ammontare residuo potrà essere utilizzato nel corso dei periodi di imposta successivi, secondo le modalità proprie del credito.

**5) Domanda.** La legge di Bilancio per il 2021 (legge n 178/2020) incrementa il beneficio del credito d'imposta per investimenti 4.0 dal 40 al 50% e inoltre consente di recuperare il credito in tre esercizi, invece che nei cinque previsti dalla precedente norma. Il 10 novembre 2020 è stato stipulato un contratto d'acquisto di un macchinario ed il giorno successivo è stato versato l'acconto del 20% al fornitore. Il 17 novembre è stato stipulato il contratto di leasing con contestuale "giro" dell'acconto dal fornitore alla società di leasing. La consegna e il collaudo (interconnessione inclusa) del macchinario sono fissati per marzo 2021. E' possibile fruire del credito d'imposta al 50% oppure, essendoci stata una "prenotazione", il credito d'imposta è legato alla vecchia normativa con il 40%?

**Risposta.** L'investimento indicato nel quesito si considera effettuato (ex. art. 109 del Tuir dPR 917/86) nel primo semestre 2021 con "prenotazione" entro il 31 dicembre 2020. Di conseguenza, esso rientra temporalmente sia nell'agevolazione "vecchia" (legge 160/2019, di Bilancio 2020) che in quella "nuova" (legge 178/2020, di Bilancio per il 2021). La legge 178/2020 non prevede, a differenza di quanto era stabilito dalla legge 160/2019 per il passaggio dal precedente iper-ammortamento, alcuna disposizione transitoria; pertanto, salvo diverse istruzioni dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene che il contribuente possa applicare la norma a lui più conveniente (nel caso descritto dal quesito, applicando la legge 178/2020) attraverso una coerente indicazione in fattura.

## Qual è il regime IVA della locazione finanziaria?

L'IVA si applica sulle cessioni dei beni e le prestazioni di servizi effettuate nel territorio dello Stato nell'esercizio di imprese o di arti e professioni e sulle importazioni da chiunque effettuate (art. 1 del Dpr n. 633/72).

L'operazione di locazione finanziaria è ai fini IVA una prestazione di servizi (art. 3, co.2, n. 1, Dpr n. 633/72) e si considera effettuata all'atto del pagamento del corrispettivo; se anteriormente al pagamento viene emessa fattura o pagato in parte il corrispettivo l'operazione si intende effettuata, limitatamente all'importo fatturato o pagato, alla data della fattura o a quella del pagamento (art. 6 Dpr n. 633/72).

L'utilizzatore può portare in detrazione l'IVA assolta all'atto del pagamento dei canoni di locazione finanziaria dall'ammontare dell'imposta relativa alle operazioni effettuate, purché venga rispettata la regola generale sulle detrazioni, e cioè a condizione che i servizi della locazione finanziaria siano acquisiti nell'esercizio dell'impresa o dell'arte o professione (art. 19 Dpr 633/72).

Con la decisione di esecuzione del Consiglio dell'Unione Europea 2016/1982 dell'8 novembre 2016, l'Italia - a seguito della presentazione alla Commissione UE di una relazione per un riesame della limitazione percentuale - è stata autorizzata a continuare ad applicare la detrazione forfetaria al 40% dell'IVA per un ulteriore periodo limitato, e cioè dal 1° gennaio 2017 fino al 31 dicembre 2019 (artt.1 e 2 della Decisione in riferimento).

Si veda la Tabella seguente per la detrazione dell'IVA nel caso di locazione finanziaria sui veicoli stradali a motore<sup>3</sup>:

<b>Soggetto fiscale</b>	<b>Tipologia di costo</b>	<b>Detraibilità IVA</b>
Società con veicolo oggetto dell'attività propria dell'impresa*	Canoni	100%
	Spese accessorie**	100%
Società con veicolo non interamente utilizzato per finalità imprenditoriali, artistiche o professionali***	Canoni	40%
	Spese accessorie**	40%
Società con veicolo ad integrale utilizzazione nell'attività di impresa****	Canoni	100%
	Spese accessorie**	100%
Società con veicolo in uso promiscuo al dipendente, sempreché a fronte dell'utilizzo del veicolo anche per fini privati venga emessa fattura con Iva*****	Canoni	100%
	Spese accessorie**	100%
Professionisti e artisti	Canoni	40%
	Spese accessorie**	40%
Agenti e rappresentanti	Canoni	100%

<sup>3</sup>Per veicoli stradali a motore si intendono i veicoli, diversi dai trattori agricoli o forestali, normalmente adibiti al trasporto di persone o beni, di massa non superiore a 3.500 kg e con non più di otto posti, escluso il conducente.

	Spese accessorie**	100%
--	--------------------	------

\*Ad es. dealer, società di leasing e di noleggio.

\*\* Per spese accessorie si intendono i costi sostenuti per componenti, ricambi, carburanti, lubrificanti, servizi di manutenzione, riparazione, custodia, impiego (pedaggi stradali inclusi).

\*\*\*Rientrano in questa fattispecie anche le società con veicolo messo a disposizione al dipendente senza corrispettivo.

\*\*\*\*Se documentato l'esclusivo utilizzo nell'attività di impresa o riscontrabile un uso aziendale non compatibile con l'uso privato (ad es. vetture utilizzate nei servizi aeroportuali, o per l'assistenza e la sorveglianza sulle autostrade).

\*\*\*\*\*Il corrispettivo deve essere almeno pari al valore del fringe benefit (30 % del costo forfetario desunto dalle tariffe Aci per il 2008).

## Qual è il regime IVA del leasing dei mezzi nautici vs. non soggetti passivi e verso soggetti passivi?

Com'è noto, dal 1° gennaio 2010 è in vigore la nuova disciplina comunitaria dell'IVA in merito al luogo di effettuazione delle prestazioni di servizi (inclusi leasing e noleggio) che il nostro legislatore ha recepito con il D.lgs. n.18 del 11.2.2010<sup>4</sup>.

A tal fine, il nuovo regime IVA distingue tra le prestazioni effettuate nei confronti dei:

- Soggetti passivi IVA (BtoB) per i quali, in base a quanto previsto dal principio generale di cui all'art.7-ter del D.P.R. 633 del 1972, ora vige la regola del luogo di stabilimento del committente e non più quello del prestatore;  
I canoni di leasing rientrano nel campo applicazione dell'IVA per il loro importo totale e non più soltanto in proporzione al periodo di utilizzo nel territorio dello Stato. Allo stato attuale, se un'impresa collettiva (ad es. S.r.l.) utilizza mediante un contratto di leasing l'unità per un'attività diversa da quella risultante dall'oggetto sociale (ad es. immobiliari, imprese di costruzione, etc.) ovvero solo per concederle in comodato gratuito ai propri soci, l'IVA deve essere regolarmente ed interamente corrisposta ai sensi del criterio generale di cui all'art.7 ter;
- Soggetti non passivi IVA (BtoC) per i quali, in base al nuovo art.7-sexies, co.1, lett. e) del D.P.R. 633 del 1972, dal 1° gennaio 2013 il regime delle prestazioni di servizi di locazione, anche finanziaria, noleggio e simili non a breve termine<sup>2</sup> ha subito una modifica volta a differenziare la disciplina di dette prestazioni per le unità da diporto da quelle per gli altri mezzi di trasporto; in questa categoria di soggetti rientrano anche persone fisiche che, seppur esercitanti un'attività d'impresa, un'arte o una professione, acquisiscono il mezzo nautico in leasing per il proprio uso personale (ad es. avvocato, ditta individuale, farmacista, notaio, etc.).

<p><b>DAL 01.01.2013. LEASING/NOLEGGIO NON A BREVE TERMINE DI MEZZI DI TRASPORTO VS. NON SOGGETTI PASSIVI</b></p>
---

<sup>4</sup>Nel contesto del nuovo regime IVA è stata inserita una definizione dei servizi a breve termine di locazione, anche finanziaria, noleggio e simili di mezzi di trasporto, intendendosi per tali (nel caso di mezzi nautici) quelli che implicano il possesso o l'uso ininterrotto per un periodo non superiore a 90 giorni. Non rinvenendosi nell'attuale inquadramento civilistico contratti di leasing con simili durate, la disciplina di tali fattispecie non è stata presa in considerazione nel presente documento.

DPR n.633/72	Criterio	Società di Leasing/Noleggio	Locatario (Committente)	Residenza del locatario	Utilizzo del bene	Territorialità	Fattura
art. 7 - sexies, co.1, lett. e)	Residenza del Committente e luogo di utilizzo	Qualunque luogo di residenza	Non soggetto IVA	Italia	UE	SI	con IVA
					extra UE	NO	fuori campo IVA
				ExtraUE	Italia	SI	con IVA
					extra Italia	NO	fuori campo IVA
				UE	ovunque	NO	fuori campo IVA

**DAL 01.01.2013. LEASING/NOLEGGIO NON A BREVE TERMINE DI MEZZI NAUTICI VS. NON SOGGETTI PASSIVI**

DPR n.633/72	Criterio	Società di Leasing/Noleggio	Messa a disposizione	Utilizzo del bene	Territorialità	Fattura
art. 7 - sexies, co.1, lett. e-bis)	Residenza del prestatore + Luogo di messa a disposizione e Luogo di utilizzo	Residente in Italia	Italia	Italia	SI	Con IVA*
				UE	SI	Con IVA*
				Extra UE	NO	Fuori campo IVA
			UE (al di fuori Italia)	UE	SI se committente residente in Italia	Con IVA*
				ExtraUE	NO	Fuori campo IVA
				Extra UE	UE	SI se committente residente in Italia
		ExtraUE	NO		Fuori campo IVA	
		Residente in altro stato UE	Paese di stabilimento del prestatore	UE	NO	Fuori campo IVA**
			Ogni altro Paese	UE	SI se committente residente in Italia	Con IVA*
				ExtraUE	NO	Fuori campo IVA
		Residente extra UE	Paese di stabilimento del prestatore	Italia	SI	Con IVA*
			Ogni altro Paese	UE	SI se committente residente in Italia	Con IVA*
				ExtraUE	NO	Fuori campo IVA

\* In caso di utilizzo in parte in territorio UE e in parte al di fuori, si considera in campo IVA la parte di canone corrispondente all'utilizzo fatto in ambito comunitario (cfr regime IVA leasing nautici da diporto al paragrafo successivo). Il prestatore stabilito in territorio UE ovvero in territorio extra-UE tenuto ad applicare IVA italiana, sarà contestualmente chiamato a nominare un rappresentante fiscale nel territorio dello Stato italiano per il corretto assolvimento dell'imposta.

\*\* L'operazione è soggetta all'imposta sul valore aggiunto prevista dallo Stato UE (non Italia) in cui ha la residenza il prestatore.

### Schema esemplificativo IVA del Leasing dei mezzi nautici vs. SOGGETTI PASSIVI

Critério	Società di Leasing	Locatario	Utilizzo del bene	Territorialità	Fattura
Natura e residenza del locatario	Stabilita in Italia	Soggetto IVA stabilito in Italia	nel territorio UE o extra UE	SI	con IVA*
		Soggetto IVA non stabilito in Italia		NO	fuori campo IVA
	Non stabilita in Italia	Soggetto IVA stabilito in Italia		SI	con IVA (reverse charge)
		Soggetto IVA non stabilito in Italia		NO	fuori campo IVA**

Note:

\* Se rispettate le condizioni soggettive (adibite alla navigazione in alto mare) e oggettive (esercizio attività di cui all'art.2, comma 2 del CND) è applicabile l'art.8-bis per cui l'intero corrispettivo, pur essendo in campo IVA (criterio generale di cui all'art.7 ter), è non imponibile IVA purché sia rispettata la condizione del 70% dei viaggi in Alto Mare.

\*\* L'operazione è soggetta alla legislazione dello Stato (non Italia) in cui ha la stessa è territorialmente rilevante.

### Qual è il regime IVA del leasing di imbarcazioni da diporto in caso di locazione, anche finanziaria noleggio e simili a breve e lungo termine?

La Commissione europea, nel novembre del 2018, ha ritenuto che l'Italia, applicando percentuali forfettarie (il ben noto regime forfettario di applicazione dell'IVA nella nautica da diporto a privati) per determinare la parte di locazione (o noleggio) delle imbarcazioni al di fuori delle acque territoriali dell'Unione europea ai fini dell'assoggettamento all'IVA dei contratti di locazione (o noleggio) a breve termine, fosse venuta meno agli obblighi ad essa incombenti ai sensi degli art. 56 e 59-bis della direttiva 2006/112/CE del Consiglio del 28 novembre 2006, relativa al sistema comune d'imposta sul valore aggiunto: la Commissione europea ha infatti stabilito che l'attuale normativa UE in materia di IVA autorizza esenzioni fiscali per i servizi quando l'uso e la fruizione effettivi hanno luogo al di fuori dell'Unione, ma non consente di applicare una riduzione forfettaria generalizzata senza dar prova del luogo in cui il servizio è effettivamente utilizzato. Di talché è stata aperta una procedura di infrazione (infrazione n. 2018/2010) nei confronti del nostro Paese. La volontà di adeguamento dell'Italia a tale procedura si è avuta con l'inserimento dei commi 725-726 nell'articolo 1, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) con cui è stato stabilito che, ai fini dell'applicazione dell'IVA per la prestazione dei servizi di locazione, anche finanziaria, noleggio e simili a breve termine di imbarcazioni da diporto, l'effettiva utilizzazione e fruizione del servizio al di fuori dell'Unione europea va dimostrata attraverso adeguati mezzi di prova (e non già solo presunta). Successivamente, però, con l'art. 48, comma 7 del DL Semplificazioni (decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76) il legislatore italiano ha deliberatamente inteso estendere l'adeguamento alla volontà unionale non soltanto ai servizi a breve termine, ma anche ai servizi a lungo termine (quelli cioè disciplinati dall'articolo 7-sexies, comma 1, lettera e-bis) del Dpr n. 633/1972) prevedendo pertanto – anche per questi ultimi – il principio per cui, per prevenire

casi di doppia imposizione, di non imposizione o di distorsione di concorrenza ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, il luogo della prestazione dei servizi può considerarsi al di fuori della Unione europea solo qualora attraverso adeguati mezzi di prova sia dimostrata l'effettiva utilizzazione e l'effettiva fruizione del servizio al di fuori dell'Unione europea.

Il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 29 ottobre 2020, prot. n. 341339/2020 contiene esattamente il regime di prova dell'effettivo utilizzo dell'imbarcazione da diporto al di fuori dell'Unione europea per i contratti di locazione, anche finanziaria, noleggio ed altri contratti simili sia "a breve termine" che "non a breve termine" (art. 7-quater, c. 1, lett. e) e art. 7-sexies, c. 1, lett. e-bis) del dPR n.633/72.

Il Provvedimento si applica ad imbarcazioni da diporto intendendosi per queste ultime *"ogni costruzione di qualunque tipo e con qualunque mezzo di propulsione destinata alla navigazione da diporto, escludendo i natanti da diporto a remi, le moto d'acqua e le imbarcazioni con scafo di lunghezza inferiore a 10 metri senza obbligo di registrazione"*.

Il provvedimento prevede che l'effettiva utilizzazione e fruizione dell'imbarcazione da diporto al di fuori dell'Unione europea si evince dal contratto di locazione, anche finanziaria, noleggio, ed altri contratti simili, anche sulla base della dichiarazione resa dall'utilizzatore dell'imbarcazione stessa sotto la propria responsabilità al momento della messa a disposizione dell'imbarcazione.

Il contratto deve essere supportato dai mezzi di prova previsti dal provvedimento per i servizi a "breve termine" e per i servizi "non a breve termine".

### **A) Regime di prova dell'effettivo utilizzo dell'imbarcazione da diporto per i contratti di locazione, anche finanziaria, noleggio ed altri contratti simili "a breve termine"**

L'effettiva utilizzazione e fruizione dell'imbarcazione da diporto al di fuori dell'Unione europea si evince dal contratto di locazione, noleggio, ed altri contratti simili, a breve termine, anche sulla base della dichiarazione resa dall'utilizzatore dell'imbarcazione stessa sotto la propria responsabilità.

E' necessario che tanto il contratto quanto una dichiarazione resa dal soggetto utilizzatore sotto la propria responsabilità (che può esser resa nella forma di autocertificazione) rechino chiaramente l'informazione che l'utilizzo dell'unità da diporto avrà luogo al di fuori dell'ambito comunitario.

Il contratto (e la dichiarazione del soggetto utilizzatore) dovranno essere accompagnati altresì dai cc.dd. "mezzi di prova" dai quali risulti che l'imbarcazione da diporto ha effettuato la navigazione al di fuori dell'Unione europea.

La documentazione di prova richiesta dall'Amministrazione finanziaria è differenziata a seconda che **l'unità sia dotata o meno di sistemi di navigazione satellitare o di trasponder**. In caso affermativo, infatti, la prova dell'utilizzo e della fruizione al di fuori dell'Unione europea sarà fornita attraverso i dati e le informazioni estratte dai sistemi di navigazione in uso i quali, indicando con precisione e coerenza le tratte marittime effettuate dall'imbarcazione da diporto – salvo fenomeni di frode o abuso – saranno sufficienti a provare che l'imbarcazione da diporto ha effettuato la navigazione al di fuori dell'Unione europea.

Nell'ipotesi in cui, invece, l'imbarcazione da diporto non fosse dotata di sistemi di navigazione satellitare, la prova dell'utilizzo e della fruizione al di fuori dell'Unione europea dovrà essere fornita attraverso almeno due dei seguenti mezzi di prova ulteriori i quali – salvo fenomeni di

frode o abuso – saranno sufficienti a provare che l'imbarcazione da diporto ha effettuato la navigazione al di fuori dell'Unione europea:

- i dati cartacei o digitali del giornale di navigazione o del giornale di bordo;
- le fotografie digitali del punto nave per ogni settimana di navigazione individuata da un qualsiasi dispositivo e rilevata con una frequenza di almeno due per ogni settimana di navigazione;
- la documentazione (fatture, contratti, ricevute fiscali e relativi mezzi di pagamento) comprovante l'ormeggio dell'imbarcazione da diporto presso porti ubicati al di fuori dell'Unione europea;
- la documentazione (fatture, contratti, ricevute fiscali e relativi mezzi di pagamento) attestante acquisti di beni e/o servizi, presso esercizi commerciali ubicati al di fuori dell'Unione europea, relativi all'utilizzo al di fuori dell'Unione europea dell'imbarcazione da diporto.

I mezzi di prova per le due diverse casistiche (unità dotate o meno di sistemi di navigazione satellitare o di trasponder) e comprovanti l'effettivo utilizzo e fruizione dell'imbarcazione da diporto al di fuori dell'Unione europea devono essere conservati a cura tanto del fornitore/locatore quanto del soggetto utilizzatore per i periodi d'imposta accertabili in base a quanto stabilito dall'art. 57, commi 1 e 2, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 per gli accertamenti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

## **B) Regime di prova dell'effettivo utilizzo dell'imbarcazione da diporto per i contratti di locazione, anche finanziaria, noleggio ed altri contratti simili “non a breve termine”**

L'effettiva utilizzazione e fruizione dell'imbarcazione da diporto al di fuori dell'Unione europea si evince dal contratto di locazione, anche finanziaria, noleggio, ed altri contratti simili, anche sulla base della dichiarazione resa dall'utilizzatore dell'imbarcazione stessa sotto la propria responsabilità.

Con riguardo alle prestazioni di servizi di locazione finanziaria “non a breve termine”, particolare importanza riveste la definizione di utilizzo della imbarcazione da diporto di cui alla lett. e) dell'art. 1 del Provvedimento del 29 ottobre 2020. Tale disposizione prevede che “*per utilizzo della imbarcazione da diporto nell'ambito dei contratti di locazione, anche finanziaria, noleggio ed altri contratti simili non a breve termine s'intendono le settimane in cui l'imbarcazione da diporto ha effettuato spostamenti tra porti (inclusi gli spostamenti da e verso il medesimo porto), con esclusione degli spostamenti tra cantieri o porti per motivi tecnici*”.

In considerazione della definizione di “utilizzo” dell'imbarcazione da diporto sopra richiamata, ai fini dell'individuazione del trattamento IVA applicabile rilevano esclusivamente le settimane di effettiva navigazione.

Il paragrafo 5 del Provvedimento precisa che “*la prova dell'utilizzo e della fruizione al di fuori dell'Unione europea dell'imbarcazione da diporto è fornita attraverso:*

- *l'esibizione del contratto di locazione, anche finanziaria, noleggio, ed altri contratti simili, non a breve termine (n.d.r.: unitamente alla citata dichiarazione del soggetto utilizzatore), nonché attraverso*
- *l'esibizione dei dati cartacei o digitali del giornale di navigazione o del giornale ufficiale di bordo o, in assenza di questi ultimi, di un registro vidimato, attestanti tutti gli spostamenti effettuati, le relative ore di moto, comprovate dall'apposito dispositivo conta ore, di inizio e fine di ciascun spostamento e, eventualmente, i trasferimenti effettuati per prove e/o spostamenti tecnici o attinenti a manutenzioni”;*

– con contestuale esibizione di **almeno uno dei seguenti mezzi di prova:**

- ✓ i dati e le informazioni estratte dai sistemi di navigazione satellitare o di trasponder (ad esempio, **sistema A.I.S.**, “*Automatic Identification System*”) in uso;
- ✓ le **fotografie digitali del punto nave** per ogni settimana di navigazione individuata da un qualsiasi dispositivo e rilevata con una frequenza di almeno **due per ogni settimana di navigazione;**
- ✓ la documentazione comprovante (fatture, contratti, ricevute fiscali e relativi mezzi di pagamento) l’ormeggio dell’imbarcazione da diporto presso **porti ubicati al di fuori dell’Unione europea.**

### **C) Dichiarazione di non imponibilità anticipata e responsabilità del dichiarante**

La quota di non assoggettabilità all’imposta s’intende provvisoriamente calcolata sulla base del contratto di leasing unitamente alla dichiarazione resa dall’utilizzatore di talché il fornitore (società di leasing) potrà emettere la fattura in regime di parziale ovvero integrale esclusione da IVA sulla base della citata dichiarazione resa dall’utilizzatore dell’imbarcazione da diporto, circa la navigazione della stessa al di fuori dell’Unione europea per ogni anno di durata del contratto.

Tale autodichiarazione pertanto:

- ✓ non soltanto **consente al fornitore** – società di leasing – di provvedere alla fatturazione dei canoni sulla base del presumibile impiego, UE ovvero extra UE, che l’utilizzatore ritiene verosimilmente di compiere nell’anno di utilizzo,
- ✓ ma altresì **obbliga il dichiarante** a verificare a consuntivo quanto dichiarato anticipatamente comunicando al proprio fornitore (società di leasing) l’eventuale differenza sulla base dei conteggi effettuati a consuntivo.

### **D) Decorrenza e cessione del contratto**

Il paragrafo 7 del Provvedimento stabilisce che la disciplina in esso contenuta si applica ai contratti di locazione, anche finanziaria, noleggio, ed altri contratti simili, conclusi successivamente alla pubblicazione del medesimo che – avvenuta il giorno 29 ottobre 2020 – lascerebbe pertanto suggerire l’applicazione dei nuovi criteri di effettività a partire dai contratti conclusi in data 30 ottobre 2020. Tuttavia, ai sensi dell’articolo 1, comma 726, della legge n. 160 del 2019 (come modificato dal decreto-legge n. 76 del 2020 ), “*il comma 725 [contenente la nuova disciplina applicabile ai servizi di locazione, noleggio e simili, a breve termine e non a breve termine, di imbarcazioni da diporto] si applica alle operazioni effettuate a partire dal 1° novembre 2020*”.

Poiché la norma primaria (combinato disposto di cui ai commi 725 e 726 cit.) detta l’applicazione delle nuove regole alle operazioni effettuate a partire dal 1° novembre 2020 (*i.e.* ai contratti conclusi dal 1° novembre 2020) mentre il provvedimento citato pareva porsi in apparente contraddizione con la stessa, l’Associazione ha chiesto all’Amministrazione finanziaria di chiarire il regime applicabile ai contratti conclusi nei giorni 29-30-31 ottobre 2020.

L’eventuale cessione – perfezionata a partire dal 1° novembre 2020 – di contratti stipulati in vigenza del precedente regime forfetario, lascia impregiudicata l’applicazione di quest’ultimo

regime per tutta la durata residua del contratto fino alla sua naturale scadenza dal momento che la cessione del contratto non configura novazione.

## Qual è il regime IVA del leasing c.d. “alto mare” ?

Le cessioni di navi adibite alla navigazione in alto mare destinate all'esercizio di attività commerciali, nonché le prestazioni di servizi relative alle medesime navi - tra cui anche la locazione finanziaria - rappresentano operazioni assimilate alle cessioni all'esportazione e pertanto non imponibili ai fini dell'imposta sul valore aggiunto (art. 8-bis), comma 1, lett. a) ed e) del DPR 633/72). In particolare, l'Agenzia delle Entrate:

- con la risoluzione 2/E del 12 /1/2017 ha precisato che, nell'ambito dell'ordinamento interno, una nave può essere considerata "*adibita alla navigazione in alto mare*" se, con riferimento all'anno precedente, ha effettuato in misura superiore al 70% viaggi oltre le 12 miglia marine con obbligo di verificare tale condizione "*per ciascun periodo d'imposta sulla base di documentazione ufficiale*;
- con la risoluzione 6/E/2018 ha stabilito che per “documentazione ufficiale” s'intende ogni documentazione, proveniente dall'armatore o dal soggetto che ha la responsabilità della nave (ad esempio il comandante) e che sia in grado di indicare, con precisione e coerenza, che nel corso dell'anno precedente rispetto a quello in cui s'invoca la non imponibilità oltre il 70% dei viaggi effettuati dal mezzo di trasporto sia avvenuto in alto mare; vi rientrano, a titolo esemplificativo, il giornale di navigazione o il giornale di bordo, la cartografia dei viaggi, i dati e le informazioni estratte dagli eventuali sistemi di navigazione satellitare o di trasponder, nonché i contratti commerciali, le fatture e i relativi mezzi di pagamento.

Qualora non vi sia la possibilità, per cause documentabili, di fornire tale documentazione ufficiale, l'Amministrazione finanziaria ha comunque ammesso la possibilità di fare ricorso ad una dichiarazione - resa dall'armatore, dal comandante della nave o da chi ne ha la responsabilità gestionale effettiva - diretta ad attestare al fornitore di turno che la nave è adibita "*effettivamente e prevalentemente*" alla navigazione in alto mare. È così consentito di emettere le fatture in regime di non imponibilità purché nella predetta dichiarazione siano indicate le seguenti informazioni:

- generalità del dichiarante e suo status giuridico rispetto all'imbarcazione;
- periodo cui la dichiarazione si riferisce;
- cause che hanno determinato l'impossibilità di esibire la documentazione ufficiale sopracitata.

I chiarimenti previsti nelle risoluzioni su indicate sono confluiti nell'art.1, comma 708, della legge di Bilancio 2021 che ha ampliato l'art. 8-bis del d.P.R. 633/1972 prevedendo l'introduzione di un comma ulteriore che specifica cosa debba intendersi per nave adibita alla navigazione in alto mare ai fini dell'applicazione del primo comma dell'articolo 8-bis, e cioè una nave che ha effettuato nell'anno solare precedente o, in caso di primo utilizzo, effettua nell'anno in corso, un numero di viaggi in alto mare superiore al 70 per cento.

Sotto un profilo operativo segnaliamo come:

- sia previsto che i soggetti che intendono avvalersi della facoltà di effettuare acquisti o importazioni senza pagamento dell'imposta attestano la condizione della navigazione in alto mare mediante apposita dichiarazione;
- gli estremi del protocollo di ricezione della dichiarazione devono essere indicati nelle fatture emesse in base ad essa, ovvero devono essere riportati dall'importatore nella dichiarazione doganale; ed infine che

- i soggetti che dichiarano una percentuale determinata provvisoriamente, sulla base dell'uso previsto della nave, verificano, a conclusione dell'anno solare, la sussistenza della condizione dell'effettiva navigazione in alto mare.

Segnaliamo infine che:

1. in conseguenza di tutto quanto premesso sopra, il comma 711 della legge di Bilancio 2021 rinvia a un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di Bilancio 2021, per l'approvazione del modello per la presentazione delle dichiarazioni di cui all'articolo 8-bis del D.P.R. n. 633 del 1972;
2. entro 120 giorni dall'adozione del provvedimento di cui al punto 1), l'Agenzia delle Entrate mette a disposizione dell'Agenzia delle dogane e dei monopoli la banca dati delle dichiarazioni di navigazione in alto mare per dispensare l'operatore dalla consegna in dogana di copia cartacea delle medesime dichiarazioni nonché delle ricevute di presentazione;
3. le disposizioni, di cui al comma 708 della legge di Bilancio 2021, così come sopra analizzate, si applicano alle operazioni effettuate a partire dal sessantesimo giorno successivo all'adozione del provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate di cui al punto 1) e di futura pubblicazione.

## Qual è il regime fiscale ai fini IRAP per l'utilizzatore?

L'imponibile IRAP si basa sulle risultanze del conto economico (principio di derivazione piena); pertanto, per le imprese utilizzatrici no IAS adopter il canone imputato a bilancio secondo la durata effettiva del contratto risulta integralmente deducibile (anche se inferiore alla "durata fiscale").

La parte di interessi compresa nel canone di locazione finanziaria è indeducibile ai fini IRAP.

Per determinare la quota di interessi indeducibile,

- Le imprese utilizzatrici **italiangaap** possono adottare il metodo forfetario di cui al dm 24 aprile 1998, assumendo una durata del contratto di locazione finanziaria pari a quella effettiva;
- Le imprese utilizzatrici **IFRS** devono adottare il metodo analitico/finanziario determinando gli interessi come oneri finanziari nel Conto Economico.

## Qual è il trattamento per i contratti di leasing immobiliare, strumentali ed abitativi, ai fini delle imposte d'atto - IVA, registro, ipotecaria e catastale?

La legge 13 dicembre 2010, n. 220, in vigore dal 1° gennaio 2011, ha introdotto importanti novità per i contratti di leasing immobiliare volte a garantire la loro neutralità fiscale ai fini delle imposte d'atto nelle scelte di finanziamento per l'acquisizione degli immobili sia strumentali che abitativi (cfr. tabella). In particolare:

Per i contratti stipulati dall'1.1.2011:

- Al momento dell'acquisto da parte della società di leasing dell'immobile ultimato, in corso di costruzione/ristrutturazione ovvero del terreno su cui realizzare l'immobile, da concedere in leasing le ipocatastali sono applicate in misura ordinaria (proporzionali o fisse a seconda dello status del soggetto venditore o del regime applicabile alla cessione);
- Al momento del riscatto da parte dell'utilizzatore le ipocatastali e l'imposta di registro sono applicate in misura fissa.

In sostanza le imposte di registro e le ipocatastali dovute in caso di acquisizione in leasing immobiliare sono esattamente pari a quelle dovute in caso di acquisto diretto.

## Qual è il regime fiscale delle pertinenze?

In caso di acquisto del capannone industriale e del fabbricato abitativo (ad es. uso custode) da concedere entrambi in locazione finanziaria, la cessione della pertinenza deve essere assoggettata allo stesso regime fiscale previsto per il bene principale (ad es. imponibile ad IVA con applicazione delle imposte ipotecaria e catastali ridotte alla metà).

## Come si determina l'imposta di registro in caso di subentro nel contratto di leasing immobiliare strumentale?

Dal 1° gennaio 2014 in caso di subentro in un contratto immobiliare strumentale è applicata l'imposta di registro del 4% calcolata sul corrispettivo pattuito tra il nuovo ed il precedente utilizzatore, corrispettivo aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto.

Tale previsione è in linea con la prassi consolidata di determinare il corrispettivo per la cessione del contratto quale differenza tra il valore normale attribuito dalle parti all'immobile e l'ammontare della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto finale; il cessionario nuovo utilizzatore si accolla l'onere del pagamento dei canoni residui di leasing e del prezzo di riscatto finale. Gli immobili strumentali sono individuati in funzione della categoria catastale di appartenenza, essendo tali le unità immobiliari classificate o classificabili nei gruppi catastali "B", "C", "D", "E" e nella categoria "A10".

Con nota del 17 aprile 2014 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che è esclusa la solidarietà passiva in capo alla società di leasing.

## Come si determina l'imposta di bollo sui contratti di leasing?

Al contratto di locazione finanziaria si applica l'imposta di bollo fin dall'origine, nella misura fissa di 16 euro, indipendentemente dal numero di esemplari o copie (Art. 2, nota 2 bis, Tariffa, Parte Prima, allegata al Dpr 642/72) La predetta imposta di bollo fin dall'origine si applica anche ai contratti di locazione finanziaria redatti per corrispondenza commerciale (circolare ministeriale n. 149/E del 10/8/94).

L'imposta di bollo nella misura fissa di 16 euro si applica anche alle garanzie ricevute da parte della società di locazione finanziaria.

## Qual è la disciplina fiscale del leasing “prima casa”?

Nel precisare che la disciplina di seguito rappresentata è valida in dipendenza da **contratti stipulati entro il 31.12.2020** rappresentiamo il corrispondente regime.

### Le imposte sui redditi

L'utilizzatore deve avere i seguenti requisiti all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria:

- a) un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro;
- b) non essere titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa;
- c) un'età all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria:
  - inferiore ai 35 anni: in tal caso è disposta una detrazione in dichiarazione dei redditi pari al 19% delle spese sostenute relative ai canoni di leasing, nonché ai relativi oneri accessori, derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna, per un importo non superiore ad 8.000 euro annui nonché una detrazione pari al 19% del costo di acquisto del bene a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo non superiore a 20.000 euro;
  - non inferiore ai 35 anni una detrazione in dichiarazione dei redditi pari al 19% delle spese sostenute relative ai canoni di leasing derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire **ad abitazione principale** entro un anno dalla consegna, per un importo non superiore a 4.000 euro annui nonché una detrazione pari al 19% del costo di acquisto del bene a fronte dell'esercizio dell'opzione finale per un importo non superiore ai 10.000 euro.

In questo caso, si applica la disciplina in materia di detrazione degli interessi passivi corrisposti sui mutui per l'acquisto dell'abitazione principale, che definisce l'abitazione principale come quella nella quale il contribuente ed i suoi familiari dimorano abitualmente (a prescindere dalla residenza) (art. 15, primo comma, lett. b) del Tuir).

- Le imposte d'atto sull'acquisto dell'immobile

Se il soggetto utilizzatore ha i requisiti per usufruire delle agevolazioni “prima casa”, le imposte d'atto sull'acquisto dell'immobile da parte della società di leasing – riassunte nella Tabella – sono:

- nel caso di acquisto da privato (o da impresa, ma con vendita esente da Iva)
  - imposta di registro del 1,5%
  - imposta ipotecaria fissa di 50 euro
  - imposta catastale fissa di 50 euro
- nel caso di acquisto da impresa, con vendita soggetta a Iva
  - Iva al 4%
  - imposta di registro fissa di 200 euro
  - imposta ipotecaria fissa di 200 euro
  - imposta catastale fissa di 200 euro.

Venditore	Imposte sul trasferimento dell'immobile acquistato dalla società di leasing			
	IVA	Imposta Registro	Imposta Ipotecaria	Imposta Catastale
<b>Privato</b>	NO	1,5%	50 euro	50 euro
<b>Impresa, con vendita soggetta ad IVA</b>	4 %	200 euro	200 euro	200 euro
<b>Impresa, con vendita esente da IVA</b>	NO	1,5%	50 euro	50 euro

- Le imposte d'atto in sede di riscatto dell'immobile

In sede di esercizio dell'opzione finale di acquisto (cd. riscatto) su immobile abitativo, l'utilizzatore deve corrispondere le imposte d'atto - di registro, ipotecaria e catastale - in misura fissa, 200 euro + 200 euro + 200 euro.

- Imposta di registro in caso di cessione del contratto di leasing abitativo

Le cessioni di questi contratti sono soggette a due nuove aliquote a seconda che, in capo al cessionario-nuovo utilizzatore, sussistano le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione prima casa o meno, e cioè:

-**l'aliquota dell'1,5%** ove il contratto di locazione finanziaria ceduto dall'utilizzatore abbia ad oggetto un immobile abitativo di categoria catastale diversa da A/1, A/8 o A/9, a favore dei soggetti in possesso delle condizioni di "prima casa";

-**l'aliquota del 9%** ove il contratto di locazione finanziaria ceduto dall'utilizzatore e avente ad oggetto un immobile abitativo, ancorché da costruire, non soddisfi le condizioni richieste per l'applicazione dell'aliquota dell'1,5% di cui sopra.

Anche in questi casi, come avviene per l'applicazione dell'imposta di registro del 4% alle cessioni di contratti di leasing aventi ad oggetto immobili strumentali, la base imponibile è costituita dal "corrispettivo pattuito per la cessione aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto".

## Come si determina la IUC - Imposta Unica Comunale - nella locazione finanziaria?

A decorrere dal 1° gennaio 2014, è stata istituita l'imposta denominata Imposta Unica Comunale (IUC), che si basa su due presupposti impositivi: il primo, il possesso degli immobili, collegato alla loro natura e valore, l'altro, collegato all'erogazione ed alla fruizione di servizi comunali. In sostanza, la IUC si compone di tre diverse imposte e tasse che sono:

1. l'**IMU**, imposta municipale propria di natura patrimoniale, dovuta dai possessori degli immobili, con esclusione delle abitazioni principali;
2. una componente riferita ai servizi, a sua volta articolata in due tributi:
  - a. la **TASI**, tassa sui servizi indivisibili, compresa l'abitazione principale come definita ai fini dell'IMU;
  - b. la **TARI**, tassa sui rifiuti, destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani, a carico dell'utilizzatore.

In caso di locazione finanziaria, il locatario è tenuto al pagamento di IMU, TASI e TARI a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto ed in particolare:

- **IMU**: "per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto". In particolare, le Istruzioni al modello di dichiarazione IMU, approvate con decreto del MEF del 30 ottobre 2012, e l'articolo 10, comma 4, del d. l. 8 aprile 2013, n. 35, prevedono che:
  - nel caso di locazione finanziaria (acquisto dell'immobile, anche da costruire o in corso di costruzione, e contestuale stipula del contratto di leasing), il locatario deve presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è stato stipulato il contratto di leasing e la società di leasing non ha alcun obbligo dichiarativo;
  - in caso di risoluzione anticipata o di mancato esercizio del diritto di opzione finale (riscatto) del contratto di locazione finanziaria, la società di leasing (nuovo soggetto passivo) e il locatario (ex soggetto passivo) sono i soggetti su cui grava l'onere dichiarativo IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è avvenuta la riconsegna del bene (comprovata dal verbale di consegna). Pertanto, il locatario è soggetto passivo IMU anche nelle particolari situazioni in cui, nonostante sia intervenuta la risoluzione del contratto oppure il bene non sia stato riscattato a fine locazione, il bene non sia stato ancora riconsegnato alla società di leasing.
- **TARI**: il presupposto impositivo della TARI è il possesso ovvero la detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. Soggetto passivo della TARI è "chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria". Ne consegue che in caso di locali ovvero aree scoperte oggetto di contratti di locazione finanziaria il soggetto passivo è l'utilizzatore, senza alcun vincolo di solidarietà da parte della società di leasing.
- **TASI**: il legislatore fiscale ha previsto che "la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto; per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il periodo intercorrente dalla data della stipulazione

alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna”; e ciò in analogia con quanto stabilito in materia di IMU.

Il locatario è l’unico soggetto che beneficia dei servizi indivisibili erogati dal Comune; è per contro evidente che qualora la società di leasing dovesse riprendere possesso del bene a seguito della risoluzione per inadempimento dell’utilizzatore o della rinuncia di quest’ultimo all’esercizio del riscatto finale (nb. eventi comprovati dal verbale di consegna), la stessa diventerebbe unico soggetto passivo della TASI.

Va da sé, infine, che la previsione espressa della soggettività in capo agli utilizzatori a titolo di locazione finanziaria esclude qualsiasi vincolo di solidarietà della società di leasing alla copertura dei costi dei servizi indivisibili.

## Come si determina il bollo auto sui contratti di leasing?

Con la legge 7 agosto 2016, n. 160 di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 24 giugno 2016, n. 113 è stato previsto che:

- gli utilizzatori a titolo di locazione finanziaria, sulla base del contratto annotato al PRA e fino alla data di scadenza del contratto stesso, **sono tenuti in via esclusiva al pagamento della tassa automobilistica con decorrenza dal 1° gennaio 2016:**

- è configurabile una responsabilità solidale della società di leasing solo nell'ipotesi in cui questa abbia provveduto al pagamento cumulativo, in luogo degli utilizzatori, delle tasse dovute per i periodi compresi nella durata del contratto di locazione finanziaria.

Al fine di semplificare e razionalizzare il sistema delle tasse automobilistiche, la Legge di Bilancio 2017 (art.1, co. 38-39) estende la facoltà di pagamento cumulativo, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, della legge 23 luglio 2009, n. 99, alle aziende con flotte di auto e camion delle quali siano proprietarie, usufruttuarie, acquirenti con patto di riservato dominio ovvero utilizzatrici a titolo di locazione finanziaria.

## Come si determina il super-bollo auto?

A decorrere dai pagamenti dovuti dal 1° gennaio 2012, è dovuta un'addizionale erariale della tassa automobilistica (cd. "superbollo") per le autovetture e per gli autoveicoli per il trasporto promiscuo di persone e cose, da versare alle entrate del bilancio dello Stato, pari a 20 euro per ogni kW di potenza del veicolo superiore a 185 kW.

In caso di leasing il soggetto tenuto al pagamento della tassa automobilistica è esclusivamente l'utilizzatore.

L'addizionale sia ridotta: i) al 60 per cento dopo 5 anni dalla data di costruzione del veicolo; ii) al 30 per cento dopo 10 anni dalla data di costruzione del veicolo; iii) al 15 per cento dopo 15 anni dalla data di costruzione del veicolo; non è più dovuta decorsi 20 anni dalla data di costruzione del veicolo; i predetti periodi decorrono dall'anno successivo a quello di costruzione.

## Come si applica l'IPT nel leasing auto?

A prescindere dalla natura del soggetto cedente (soggetti IVA o "privati") – l'IPT è applicata in misura proporzionale, pari, con riferimento alle auto, a 3,51 euro per ogni kW (oltre all'eventuale maggiorazione provinciale).

L'IPT è invece applicata in misura fissa soltanto per gli atti di vendita aventi ad oggetto: i) veicoli con potenza pari o inferiore a 53kW, ii) autobus e trattori stradali con potenza fino a 110 kW, iii) motocarrozze e trattrici agricole.

Le Province autonome di Trento e Bolzano non hanno applicato la nuova tassazione IPT.

In caso di leasing, l'IPT deve essere calcolata e versata alla provincia di residenza o sede legale dell'utilizzatore (soggetto passivo del tributo).

La legge di stabilità 2014 ha previsto l'esenzione dall'Imposta Provinciale di Trascrizione per i riscatti dei veicoli effettuati dai locatari a titolo di leasing. L'esenzione riguarda i riscatti a favore del locatario regolarmente annotato al Pubblico Registro Automobilistico e interessa tutte le formalità presentate a far data dal 2 gennaio 2014 e, di conseguenza, anche con dichiarazioni di vendita autenticate prima di quella data.

## Che cosa è il bonus-malus?

La Legge di bilancio 2019 ha introdotto il c.d. Bonus-malus: in sostanza, da una parte, una imposta sulle emissioni di CO<sub>2</sub> g/km delle nuove autovetture e, dall'altra, incentivi per l'acquisto di auto a basse emissioni.

Tale disciplina dell'ECO Bonus-Malus è stata modificata con la Legge di Bilancio 2021, sulla base di quanto in seguito precisato.

### **MALUS**

La prima rilevante modifica (art. 1, comma 651) consiste nella rivisitazione del c.d. "Malus" e cioè dell'imposta dovuta sulle acquisizioni di veicoli inquinanti: infatti con l'introduzione del comma 1042-bis nella norma originaria citata, **a decorrere dal 1° gennaio 2021 e fino al 31 dicembre 2021**, il pagamento dell'imposta è effettuato secondo le classi e gli importi di cui alla seguente tabella<sup>5</sup>

CO <sub>2</sub> g/km	Imposta (euro)
<b>191-210</b>	1.100
<b>211-240</b>	1.600
<b>241-290</b>	2.000
<b>Superiore a 290</b>	2.500

La nuova tabella prevede la variabilità dell'imposta tra un minimo di 1.100 euro ad un massimo di 2.500 euro a seconda della fascia di emissione, ma le singole fasce di emissione vengono rimodulate verso l'alto; in particolare l'imposta sarà pagata non più a partire da emissioni di 161 CO<sub>2</sub> g/Km bensì a partire da 191 CO<sub>2</sub> g/Km e l'imposta massima sarà pagata su emissioni superiori a 290 CO<sub>2</sub> g/Km al posto degli attuali 250 CO<sub>2</sub> g/KM.

### **BONUS**

#### **CONTRIBUTO 1 (art. 1, comma 652)**

Similmente, dal punto di vista invece del c.d. "Bonus", il seguente contributo – fermo restando il contributo previsto dall'art. 1, comma 1031 della Legge 145/2018 e cioè il c.d. ecobonus per l'acquisto di veicoli elettrici ed ibridi con cui è cumulabile – è altresì riconosciuto alle persone fisiche e giuridiche che acquistano in Italia **dal 1° gennaio 2021 al 31 dicembre 2021**, anche in locazione finanziaria, un veicolo nuovo di fabbrica:

a) per l'acquisto di un veicolo **con contestuale rottamazione di un veicolo omologato in una classe inferiore ad Euro 6 e che sia stato immatricolato prima del 1° gennaio 2011**, il contributo statale è parametrato al numero di grammi (g) di anidride carbonica (CO<sub>2</sub>) emessi

---

<sup>5</sup> Non sono più pertanto applicabili - a decorrere dal 1° gennaio 2021 - gli importi di cui alla Tabella dell'art. 1 comma 1042 della Legge 145/2018 che infatti risultano applicabili fino al 31.12.2020. Per memoria si riporta la vigente tabella su cui si calcola l'imposta in argomento:

CO <sub>2</sub> g/km	Imposta (euro)
161-175	1.100
176-200	1.600
201-250	2.000
Superiore a 250	2.500

per chilometro (km) secondo gli importi di cui alla seguente tabella ed è riconosciuto a condizione che sia praticato dal venditore uno sconto pari ad almeno 2.000 euro:

CO2 (g/km)	Contributo (euro)
0-20	2.000
21-60	2.000

b) per l'acquisto di un veicolo in assenza di rottamazione, il contributo statale è parametrato al numero di g di CO2 emessi per km secondo gli importi di cui alla seguente tabella ed è riconosciuto a condizione che sia praticato dal venditore uno sconto pari ad almeno 1.000 euro:

CO2 (g/km)	Contributo (euro)
0-20	1.000
21-60	1.000

Dal punto di vista oggettivo segnaliamo che il "bonus" appena descritto è riconosciuto per i veicoli di categoria M1 nuovi di fabbrica aventi un prezzo inferiore a 50.000 euro IVA esclusa (art. 1, comma 653)

#### **CONTRIBUTO 2 (art. 1, comma 654)**

Sempre fermo restando il contributo previsto dall'articolo 1, comma 1031, della legge 30 dicembre 2018, n. 145 – alle persone fisiche e giuridiche che acquistano in Italia dal **1° gennaio 2021 al 30 giugno 2021, anche in locazione finanziaria**, un veicolo nuovo di fabbrica, è riconosciuto altresì un contributo di euro 1.500 per l'acquisto di un solo veicolo **con contestuale rottamazione di un veicolo omologato in una classe inferiore ad Euro 6 e che sia stato immatricolato prima del 1° gennaio 2011**, qualora il numero di grammi (g) di anidride carbonica (CO2) emessi per chilometro (km) sia compreso tra 61 e 135 e sia praticato dal venditore uno sconto pari ad almeno 2.000 euro.

Dal punto di vista oggettivo segnaliamo che tale seconda tipologia di contributo è riconosciuto per i veicoli di categoria M1 nuovi di fabbrica che siano omologati in una classe non inferiore ad Euro 6 di ultima generazione e abbiano un prezzo, risultante dal listino prezzi ufficiale della casa automobilistica produttrice, inferiore a 40.000 euro al netto dell'imposta sul valore aggiunto (art. 1, comma 655).

#### **CONTRIBUTO 3 (art. 1, comma 657)**

E' riconosciuto un contributo differenziato in base alla massa totale a terra del veicolo, all'alimentazione e all'eventuale rottamazione di un veicolo della medesima categoria omologato in una classe fino ad Euro 4/IV, a chi acquista in Italia, a decorrere **dal 1° gennaio 2021 e fino al 30 giugno 2021**, veicoli commerciali di categoria N1 (fino a 3,5 tonnellate) nuovi di fabbrica o autoveicoli speciali (definiti dall'art. 54, co. 1, lett. g) del Codice della strada come veicoli caratterizzati dall'essere muniti permanentemente di speciali attrezzature e destinati prevalentemente al trasporto proprio e poi individuati dall'art. 203 del Regolamento di attuazione del Codice) di categoria M1 nuovi di fabbrica, secondo la seguente tabella

<b>MTT31 (tonnellate)</b>	<b>Veicoli esclusivamente elettrici</b>	<b>Ibridi/alimentazi one alternativa</b>	<b>Altre tipologie di alimentazione</b>
<b>0-1,999</b>			
<b>Con rottamazione</b>	4.000	2.000	1.200
<b>Senza rottamazione</b>	3.200	1.200	800
<b>2-3,299</b>			
<b>Con rottamazione</b>	5.600	2.800	2.000
<b>Senza rottamazione</b>	4.800	2.000	1.200
<b>3,3-3,5</b>			
<b>Con rottamazione</b>	8.000	4.400	3.200
<b>Senza rottamazione</b>	6.400	2.800	2.000

Ai fini dell'attuazione dei contributi finora descritti (CONTRIBUTI 1, 2, 3), corre l'obbligo di ricordare (applicabili infatti in quanto compatibili le misure di cui alla Legge di Bilancio 2019 che in origine ha introdotto detta tipologia di agevolazione) che in caso di acquisizione con rottamazione, il veicolo consegnato per la rottamazione deve essere intestato da almeno dodici mesi allo stesso soggetto intestatario del nuovo veicolo o ad uno dei familiari conviventi alla data di acquisto del medesimo veicolo, ovvero, in caso di locazione finanziaria del veicolo nuovo, deve essere intestato, da almeno dodici mesi, al soggetto utilizzatore del suddetto veicolo o a uno dei predetti familiari e nell'atto di acquisto deve essere espressamente dichiarato che il veicolo consegnato è destinato alla rottamazione e sono indicate le misure dello sconto praticato e del contributo statale.

Entro trenta giorni dalla data di consegna del veicolo nuovo, il venditore ha l'obbligo, pena il non riconoscimento del contributo, di avviare il veicolo usato per la demolizione e di provvedere direttamente alla richiesta di cancellazione per demolizione allo sportello telematico dell'automobilista, di cui al regolamento di cui al DPR n. 358/2000.

Il contributo è corrisposto all'acquirente dal venditore mediante compensazione con il prezzo di acquisto. Le imprese costruttrici o importatrici del veicolo nuovo rimborsano al venditore l'importo del contributo e recuperano detto importo quale credito di imposta, utilizzabile esclusivamente in compensazione ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza applicazione dei limiti di cui all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388 e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, presentando il modello F24 esclusivamente tramite i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate.

In altre parole, il meccanismo di funzionamento del contributo lascia presumere anche in questa edizione che la società di leasing finanzia un importo già decurtato (compensato, per usare il termine contenuto nella norma) all'utilizzatore. Il recupero del contributo sarà invece una questione tra venditore/concessionario e casa di produzione (a titolo di rimborso dello

sconto praticato) come primo passaggio e successivamente come credito di imposta che l'Agenzia delle Entrate riconoscerà alla casa di produzione. Di talché è verosimile che non sia necessario apportare in fattura, da parte della società di leasing, alcuna indicazione di contributi a deconto degli importi dovuti dall'utilizzatore. Fino al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata emessa la fattura di vendita, le imprese costruttrici o importatrici conservano copia della fattura di vendita e dell'atto di acquisto, che deve essere ad esse trasmessa dal venditore.

Restano applicabili le disposizioni di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 20 marzo 2019 recante la disciplina applicativa dell'incentivo «eco-bonus» per l'acquisto di veicoli nuovi di fabbrica.

Per ulteriori chiarimenti sull'applicazione dell'agevolazione in parola rimandiamo al link del MISE: <https://ecobonus.mise.gov.it/faq/contributi-e-modalita-di-accesso> ove sono riportati anche utili esempi numerici.

## Come si determina la tassa annuale per le unità da diporto?

Il presupposto generale di applicazione della tassa è il possesso o la detenzione di un'unità da diporto (imbarcazioni e navi, con esclusione dei natanti) da parte di soggetti residenti in Italia, immatricolate in registri italiani o esteri, di lunghezza superiore a 10 metri.

Il versamento della tassa - che si riferisce al periodo 1° maggio- 30 aprile successivo - va effettuato entro il 31 maggio di ciascun anno.

In caso di leasing finanziario è tenuto al pagamento della tassa l'utilizzatore a titolo di locazione finanziaria.

Non sono tenuti al pagamento della tassa:

- Le persone fisiche che non abbiano una residenza fiscale in Italia;
- Le persone giuridiche che non abbiano sede legale in Italia (fatta eccezione per i suddetti casi di riferibilità a persone fisiche italiane) che non abbiano una stabile organizzazione in Italia;
- Le società di leasing;
- I soggetti (persone fisiche e giuridiche) che utilizzano le unità da diporto, incluse quelle iscritte al Registro Internazionale, per svolgere attività commerciali (locazione, noleggio, diving, insegnamento scuola di vela).

Restano escluse dal pagamento della tassa annuale sulle unità da diporto:

- Le unità che siano rivenienti da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempimento dell'utilizzatore;
- Le unità di diporto per il primo anno dalla prima immatricolazione;
- Le unità di lunghezza inferiore a 10 metri (i natanti iscritti nei registri delle imbarcazioni da diporto sono comunque esclusi dalla tassa);
- Unità da diporto di proprietà o in uso allo Stato o ad altri Enti pubblici;
- Unità obbligatorie di salvataggio;
- I battelli di servizio, compresi i tender, purché rechino l'indicazione dell'unità da diporto al cui servizio sono posti;
- Le unità, anche con bandiera italiana, in possesso di soggetti esteri;
- Unità da diporto possedute ed utilizzate da enti ed associazioni di volontariato esclusivamente ai fini di assistenza sanitaria e pronto soccorso;
- Unità nuove con targa di prova, nella disponibilità a qualsiasi titolo del cantiere costruttore, del manutentore o del distributore;
- Unità ritirate dai cantieri costruttori o distributori con mandato di vendita ed in attesa del perfezionamento dell'atto.