

FAQ LEASING

aggiornate a MAGGIO 2015

Sommario

Cos'è il leasing finanziario?	3
Perché il leasing finanziario invece di un finanziamento nelle forme tradizionali?.....	3
Perché finanziarsi con un leasing finanziario invece che con un mutuo bancario?.....	3
Perché prendere un bene in leasing finanziario invece che in noleggio?	4
Perché prendere un bene in leasing finanziario, invece che acquistarlo?	4
Perché prendere un bene in leasing finanziario invece che rate?	4
Cosa può essere finanziato in leasing?	4
Quali sono gli attori di un'operazione di leasing?	5
Esistono delle convenzioni tra gli attori del contratto di leasing?.....	6
Chi può stipulare un contratto di leasing finanziario?.....	6
Quali sono i principali elementi contrattuali del leasing finanziario?.....	6
Quali sono le diverse fasi di un'operazione di leasing finanziario?	7
1. L'istruttoria	7
2. Il perfezionamento del contratto	7
3. La vita di un contratto di leasing.....	8
4. Il riscatto del bene.....	8
Come si stipula un contratto di leasing finanziario?.....	9
Le principali procedure interbancarie per l'incasso canoni.....	9
Cos'è il tasso indicizzato?	10
Cos'è il tasso leasing?	10
Cos'è il tasso di mora?	11
Cos'è il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)?.....	11
Di chi è il bene in locazione finanziaria (leasing finanziario)?	11
A chi mi posso rivolgere per stipulare un contratto di leasing?	11
Quali sono le altre forme di leasing?	11
Che cos'è il leasing operativo?	12
Che cos'è il lease-back?	12
Sezione contabilità.....	12

Come si contabilizza un'operazione di leasing nel bilancio dell'utilizzatore?	12
Come si contabilizza un'operazione di leasing nel bilancio della società concedente (locatore)?	13
Quali sono i vantaggi fiscali (vedi anche SEZIONE FISCALE)?	14
Sezione Fiscale.....	14
Qual è il criterio di qualificazione contabile e fiscale del leasing?	14
Qual è il trattamento ai fini delle imposte sui redditi dei canoni di locazione finanziaria?	15
Iscrizione libro dei beni ammortizzabili dei beni in leasing finanziario e calcolo del limite spese di manutenzione	16
A quali contratti di leasing si applica la norma sulla deducibilità degli interessi passivi?	16
Qual è la disciplina del leasing immobiliare per le imprese utilizzatrici NO IAS adopter?.....	18
Qual è il trattamento fiscale del terreno per le imprese utilizzatrici?	19
Come si determina la quota capitale di canone riferibile al terreno in deducibile?	19
Qual è la disciplina fiscale delle operazioni di leasing su impianti fotovoltaici?	20
Qual è la disciplina del leasing immobiliare per i titolari di reddito autonomo?.....	21
Qual è la disciplina fiscale del sale and lease back?	22
Qual è la disciplina del leasing auto per le imprese NO IAS adopter e per i professionisti?.....	22
Quali sono i limiti alla deducibilità delle spese e degli altri componenti negativi relativi ai mezzi di trasporto a motore, utilizzati nell'esercizio di imprese, arti e professioni?	25
Nel leasing di beni mobili strumentali, diversi dal targato, qual è l'ambito temporale di deducibilità dei canoni?	25
E' possibile estinguere anticipatamente il contratto di leasing?	26
Qual è il regime IVA della locazione finanziaria?	27
Qual è il regime IVA del leasing dei mezzi nautici vs. non soggetti passivi e verso soggetti passivi?	29
Qual è il regime fiscale ai fini IRAP per l'utilizzatore?	32
Qual è il trattamento per i contratti di leasing immobiliare, strumentali ed abitativi, ai fini delle imposte d'atto - IVA, registro, ipotecaria e catastale?	33
Qual è il regime fiscale delle pertinenze?	33
Come si determina l'imposta di registro in caso di subentro nel contratto di leasing immobiliare strumentale?.....	33
Come si determina l'imposta di bollo sui contratti di leasing?.....	34
Come si determina la IUC - Imposta Unica Comunale - nella locazione finanziaria?	34
Come si determina la tassa automobilistica sui contratti di leasing?	35
Come si determina l'addizionale erariale alla tassa automobilistica?.....	36
Come si applica l'IPT nel leasing auto?.....	37
Come si determina la tassa annuale per le unità da diporto?	37

Cos'è il leasing finanziario?

Per locazione finanziaria (leasing finanziario) si intende l'operazione di finanziamento posta in essere da una banca o da un intermediario finanziario (locatore) consistente nella concessione in utilizzo per un determinato periodo di tempo e dietro il pagamento di un corrispettivo periodico (canone), di un bene acquistato o fatto costruire dal locatore da un terzo fornitore, su scelta e indicazione del Cliente (utilizzatore), che ne assume così tutti i rischi e conserva una facoltà al termine della predetta durata contrattuale di acquistare il bene ad un prezzo prestabilito ed eventualmente di prorogarne il suo utilizzo a condizioni economiche predeterminate o predeterminabili.

Fornitore ed Utilizzatore possono coincidere (cosiddetto lease-back).

In sostanza, con l'operazione di locazione finanziaria (leasing finanziario):

- Il locatore concede all'utilizzatore l'uso del bene per un determinato periodo di tempo a fronte del pagamento di un corrispettivo periodico (canone);
- Il bene è acquistato dal locatore su scelta e indicazione dell'utilizzatore;
- L'utilizzatore ancorché non proprietario assume tutti i rischi relativi al perimento del bene acquisito in leasing;
- In favore dell'utilizzatore è prevista una opzione finale di acquisto del bene locato ad un prezzo contrattualmente predeterminato (c.d. opzione di riscatto).

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

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

Perché finanziarsi con un leasing finanziario invece che con un mutuo bancario?

Rispetto alle forme di finanziamento "tradizionali" (es. mutuo bancario), il leasing:

- Presenta tempi di istruttoria rapidi;
- Consente di finanziare il costo del bene per intero (IVA compresa);
- Non intacca i *ratios* di bilancio dell'utilizzatore (vedi SEZIONE CONTABILITA');
- È un servizio estremamente flessibile che può essere "tagliato" sulle diverse esigenze del cliente (molteplici combinazioni sono possibili tra: durata del contratto, periodicità ed importo dei canoni, valore di riscatto del bene, prestazione di servizi aggiuntivi sul bene, quali assistenza, assicurazione, manutenzione ecc.).

Perché prendere un bene in leasing finanziario invece che in noleggio?

Rispetto al noleggio del bene:

- Nel leasing è l'utilizzatore stesso a scegliere il bene ed il fornitore del bene stesso e, se del caso, a farsi costruire il bene "su misura";
- Il leasing consente di poter usufruire di eventuali sconti sul prezzo del bene in quanto il fornitore viene pagato senza dilazioni dalla società finanziaria;
- Il leasing consente, al termine ed alle condizioni stabilite nel contratto, di acquisire la proprietà del bene.

Perché prendere un bene in leasing finanziario, invece che acquistarlo?

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

- Permette il frazionamento dell'IVA nei canoni periodici;
- Può consentire - in talune condizioni - una deducibilità accelerata rispetto alle tabelle di ammortamento ordinario, attraverso la detraibilità dei canoni periodici nell'arco della durata del contratto.

Perché prendere un bene in leasing finanziario invece che rate?

Differenza tra leasing e vendita a rate

- ✓ Nel leasing finanziario 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.
- ✓ Nella vendita a rate, invece, si ha un immediato passaggio di proprietà del bene (passaggio che tuttavia rimane "condizionato" al regolare pagamento delle rate) dal concedente all'utilizzatore. Di conseguenza, dal punto di vista contabile e fiscale, il bene viene trattato come un qualsiasi bene di proprietà dell'utilizzatore.

Cosa può essere finanziato in leasing?

- In linea di principio qualunque tipo di bene può essere concesso in leasing.
Ai fini della deducibilità dei canoni di locazione finanziaria da parte dell'utilizzatore sono in linea generale applicabili le regole previste dall'art. 102 e 54 del TUIR relative ai componenti negativi di reddito rispettivamente delle imprese e dei lavoratori autonomi.
- 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
- 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 **2013** è riportata nella tabella sottostante:

Comparti	% valore bene sul totale valore bene finanziato in leasing nel 2013	% Numero contratti sul totale dei contratti stipulati nel 2013
Auto	31,8%	53,4%
Strumentale	39,9%	45,1%
Aeronavale e Ferroviario	1,2%	0,1%
Immobiliare	20,4%	1,2%
Energie Rinnovabili	6,6%	0,2%
Totale	100%	100%

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 DM del Tesoro del 6 luglio 1994) 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'elenco generale 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. La fase istruttoria non prevede particolari iter burocratici. Nei casi normali sono necessari:

- La richiesta formalizzata (richiesta di leasing)
- Il certificato di vigenza
- Il codice fiscale/partita IVA
- Bilanci o dichiarazioni dei redditi relativi agli ultimi esercizi.

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 (si tratta talvolta di un passaggio molto importante perché se è vero che esistono ordini molto semplici, come quelli che riguardano le autovetture, esistono anche ordini molto complessi, che possono essere dei veri e propri capitolati di appalto, in quanto il bene potrebbe anche essere ancora da costruire secondo specifiche del cliente).

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 quello da lui richiesto. La società di leasing, nel momento in cui riceve questo modulo, acquisisce la proprietà del bene, e il leasing ha avvio (decorrenza). 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;
- 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.

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 adopera 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 (in media variabile tra il 4,6% ed il 23,5% a seconda della tipologia del bene e del profilo di rischio dell'operazione – cfr. elaborazioni BDCR) 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 (ad es. da 2 a 6) a valere sugli ultimi canoni;
- Valore di riscatto del bene: è calcolato in % sul costo originario del bene (in media variabile tra lo 0,7% ed il 12,7% a seconda della tipologia del bene e del profilo di rischio dell'operazione – cfr. elaborazioni BDCR) ed è concordato anche secondo le esigenze dell'utilizzatore.
- Spese assicurative e di istruttoria.

Le principali procedure interbancarie per l'incasso canoni

Un metodo d'incasso canoni molto diffuso è quello del RID (Rapporti Interbancari Diretti). Si tratta di una procedura interbancaria (cioè standard fra tutte le banche) dove il cliente di una banca indica alla stessa, tramite un modulo apposito, di bonificare in via continuativa (cioè senza bisogno di autorizzazione per ogni rata) un soggetto (in questo caso la società di leasing) per la cifra di volta in volta richiesta e contrattualmente prevista.

Si tratta di una specie di bonifico continuativo in conto corrente. La principale differenza rispetto all'ordine continuativo di bonifico è data dal fatto che è il creditore (in questo caso la società di leasing) ad indicare di volta in volta alla banca la cifra da bonificare. Questo permette perciò di gestire anche cifre variabili (per esempio canoni indicizzati).

Si tratta di un sistema di incasso molto pratico che evita al cliente di dover andare in banca ogni mese (come per esempio accade nel caso della Ricevuta Bancaria).

Con il metodo Riba (Ricevuta Bancaria) la società di leasing dispone un ordine di incasso alla propria banca che lo trasmette alla banca domiciliataria, la quale provvede ad inviare un avviso di pagamento al debitore (utilizzatore).

Con il metodo MAV (Pagamento Mediante Avviso) la banca della società di leasing provvede all'invio di un avviso direttamente al debitore, che può effettuare il pagamento presso qualunque sportello bancario.

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 (es. Euribor a 3 mesi)
- 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.

È calcolato come tasso periodale espresso in termini di Tasso Nominale Annuo, sviluppato con la stessa periodicità dei canoni sulla base di un anno standard di 365 gg. composto di periodi (mesi, bimestri, trimestri o semestri) tutti eguali fra di loro.

In sostanza è il TIR dell'operazione di leasing o meglio del flusso di cassa ad essa correlato e costituito da:

- Esborso pari al costo di acquisto del bene (senza IVA), che non è attualizzato in quanto si suppone posizionato all'istante zero dell'asse dei tempi;
- Incassi legati ai canoni ed al prezzo di acquisto finale (senza IVA), da attualizzare in quanto percepiti (salvo semmai il solo canone alla stipula) durante tutta la vita del contratto.

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".

Cos'è il tasso di mora?

È il Tasso dovuto per il ritardato pagamento di una somma di denaro.

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?

La locazione finanziaria (leasing finanziario), secondo la definizione unanimemente condivisa in Italia, è un contratto di finanziamento che consente, in cambio del pagamento di un canone periodico:

- Di avere la disponibilità di un bene strumentale all'esercizio della propria professione o attività imprenditoriale ovvero di un bene di consumo;
- Di esercitare, al termine del contratto, un'opzione di acquisto (di riscatto) del bene stesso per una cifra pattuita, di norma inferiore al valore di mercato del bene.

Esistono tuttavia altre forme di leasing.

Che cos'è il leasing operativo?

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

- Da un 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 intermediario non finanziario, che può trattenere in tutto o in parte i rischi sul bene e gestire in proprio o meno i servizi; in questo caso:
 - L'operazione è trilaterale ed i beni da concedere in locazione generalmente non sono acquistati per massa (cd. a stock) ma ad hoc per il singolo cliente;
 - Il concedente risponde degli eventuali vizi sul 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.

Nella prassi contrattuale italiana (regolato da normativa di tipo "secondario" e non da una legge ad hoc) la presenza o meno della pattuizione di riacquisto rappresenta quindi uno degli elementi essenziali di discriminazione per la qualificazione tra finanziaria e "operativa".

L'assenza dell'opzione finale di acquisto (riscatto) rende tale schema contrattuale particolarmente adatto all'utilizzo di beni strumentali per i quali l'interesse all'utilizzo da parte del conduttore coincide con la sola durata contrattuale.

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 si contabilizza un'operazione di leasing nel bilancio dell'utilizzatore?

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

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

- Beni in Locazione Finanziaria:
 - o Canone come costo a CE;
 - o Σ 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 dell'utilizzatore IAS è effettuata nella seguente maniera:

- Beni in Finance Leasing:
 - o Bene nell'attivo di bilancio con ammortamento ordinario come se fosse di proprietà;
 - o Debito vs/ concedente nel passivo
 - o Solo gli interessi passivi (impliciti nei canoni) rilevati come costo a CE;
 - o Quote d'ammortamento del bene come fosse di proprietà
- Beni in Operating Leasing:
 - o Canone come costo a CE.

N.B.: Nella Nota integrativa, in entrambi i casi, vanno indicate una serie di informazioni previste dagli IAS.

Come si contabilizza un'operazione di leasing nel bilancio della società concedente (locatore)?

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 del concedente non IAS è effettuata nella seguente maniera:

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

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

- o 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.

Per quanto attiene alla società di leasing, ad eccezione della gran parte delle finanziarie iscritte all'elenco generale ex art.106, tutte le banche e le finanziarie iscritte all'elenco speciale ex art.107 TUB adottano la metodologia IAS.

Quali sono i vantaggi fiscali (vedi anche SEZIONE FISCALE)?

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 IAS/IFRS, la qualificazione civilistica del contratto quale "finance lease", in applicazione dei suddetti principi "sostanzialistici", ha rilevanza anche ai fini dell'applicazione delle norme del TUIR che fanno riferimento alla locazione finanziaria;
- Per i soggetti (concedenti ed utilizzatori) che non adottano gli IAS/IFRS, che continuano a distinguere i contratti in parola secondo l'accezione civilistica "interna", si applicano i chiarimenti forniti dalla risoluzione n. 175/E del 12 agosto 2003, dando rilevanza esclusiva alla clausola di riscatto del bene.

Schema riepilogativo di classificazione e deducibilità delle operazioni di leasing:

CLASSIFICAZIONE (CONTABILE E FISCALE) DEL LEASING	
UTILIZZATORE NON IAS	Locazione finanziaria se opzione finale di acquisto in contratto (Ris. n.175/E/2003)
UTILIZZATORE IAS	Finance lease se sono trasferiti tutti i rischi e benefici (IAS 17)
DEDUCIBILITÀ DEL LEASING FINANZIARIO	
UTILIZZATORE NON IAS	Deduce il canone nell'arco temporale fiscale previsto dall'art. 102, co. 7, del Tuir
UTILIZZATORE IAS:	Deduce le quota di ammortamento e gli interessi passivi rilevati in conto economico

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 (NO IAS adopter).
- Imprese che adottano i principi contabili internazionali (IAS adopter)

○ **Imprese che si attengono ai principi contabili nazionali (NO IAS adopter)**

La disciplina di cui all'art.102 c.7 del TUIR si applica solo alle imprese utilizzatrici che, non applicando i principi contabili internazionali (e quindi lo IAS 17 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 (NO IAS) 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 (IAS adopter)**

I soggetti utilizzatori IAS adopter con contratti di leasing finanziario (secondo l'accezione classificatoria prevista dallo IAS 17) devono rispettare la regola prevista all'art.102 c.2 per i beni strumentali di proprietà (cfr. Circolare Agenzia delle entrate n.33/E del 10 luglio 2009) in quanto, applicando il principio contabile internazionale, iscrivono il bene nel proprio stato patrimoniale con conseguente ammortamento civilistico (in 34 anni per gli immobili) 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 adopter deduce la quota di ammortamento e gli interessi passivi di competenza rilevati nel conto economico.

Per i contratti di finance lease (secondo l'accezione classificatoria prevista dallo IAS 17):

- NON SI APPLICA l'art.102 c.7 TUIR
- SI APPLICA art. 102 c.2 (beni strumentali di proprietà)

Iscrizione libro dei beni ammortizzabili dei beni in leasing finanziario e calcolo del limite spese di manutenzione

L'impresa utilizzatrice IAS adopter iscrive il bene acquisito in leasing finanziario (finance lease) nel proprio libro cespiti cosicché in capo alla medesima è rilevante il valore del bene ai fini del calcolo delle spese di manutenzione di cui all'articolo 102, comma 6, del TUIR; in questo caso le eventuali spese di manutenzione ordinaria andranno dedotte nei limiti del 5% del valore di tutti i beni ammortizzabili, mentre se sono civilisticamente capitalizzate andranno nell'ammortamento.

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 IAS adopter e No IAS adopter)

	CE art.2425 Codice Civile	Mutuo e Leasing IAS adopter	Leasing No IAS adopter
	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:

L'art. 96 SI APPLICA a:
UTILIZZATORE NON IAS: locazione finanziaria con opzione finale di acquisto in contratto (Risoluzione n. 175/E/2003)
UTILIZZATORE IAS: finance lease se sono trasferiti tutti i rischi e benefici (IAS 17)
L'art. 96 NON SI APPLICA a:
UTILIZZATORE NON IAS: locazione (leasing) operativa, noleggio
UTILIZZATORE IAS: operating lease senza trasferimento di tutti i rischi e benefici (IAS 17)

La Legge n. 133/2008 di conversione, con modificazioni, del D.L. n.112/08 ha introdotto una indeducibilità parziale ai fini IRES ed IRAP degli interessi passivi per banche, finanziarie e assicurazioni. In particolare si prevede che una quota pari al 4 % degli interessi passivi sostenuti da banche, da altri soggetti del settore finanziario (incluse le società di leasing), con esclusione delle holding che non operano nel settore finanziario e creditizio, dalle imprese di assicurazione e dalle società capogruppo di imprese bancarie e assicurative, siano indeducibili sia ai fini IRES sia ai fini IRAP.

Qual è la disciplina del leasing immobiliare per le imprese utilizzatrici NO IAS adopter?

Nel caso di leasing immobiliare alle imprese che imputano a conto economico i canoni di locazione finanziaria (NO IAS adopter), occorre distinguere ai fini della deduzione dei canoni di leasing:

- Contratti stipulati fino al 28 aprile 2012: la deduzione è ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore ai due terzi del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito nel D.M. 31.12.1988. Qualora l'applicazione della regola del periodo precedente determini un risultato inferiore a 11 anni ovvero superiore a 18 anni, la deduzione è ammessa se la durata del contratto non è, rispettivamente inferiore a 11 anni ovvero pari almeno a 18 anni.
Tale norma si può chiarire con una semplice regola:
 - Se il coefficiente di ammortamento è inferiore al 3,7% la durata minima è la deduzione è ammessa per un periodo pari a 18 anni;
 - Se è compreso tra il 3,7% ed il 6% la durata è 2/3 del tempo di ammortamento;
 - Se è superiore al 6% la durata minima è di 11 anni;
- Contratti stipulati dal 29 aprile 2012 fino al 31 dicembre 2013: 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 ai 2/3 del periodo di normale ammortamento fiscale con un minimo di 11 anni ovvero pari almeno a 18 anni in relazione all'attività esercitata dall'impresa utilizzatrice.

- Contratti stipulati dal 1° gennaio 2014: la legge di stabilità 2014 ripristina un regime fiscale decisamente più favorevole stabilendo la deducibilità dei canoni in un periodo non inferiore a 12 anni; per gli immobili la deducibilità dei canoni prescinde dal settore di attività in cui opera l'impresa utilizzatrice.

L'art. 102 c.7 del TUIR reca una disposizione concernente gli interessi impliciti desunti dal contratto, con riferimento ai quali vanno applicate le nuove regole di deducibilità degli interessi passivi di cui al riformulato art. 96 del T.U.I.R.

Qual è il trattamento fiscale del terreno per le imprese utilizzatrici?

Il Legislatore fiscale ha esteso l'irrilevanza fiscale della quota di ammortamento riferibile al terreno anche alla quota capitale dei canoni di fabbricati strumentali acquisiti in locazione finanziaria (art. 36, comma 7 bis DL 223/06).

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		

In particolare:

- Per i contratti stipulati dal 1.1.2006: applicazione della percentuale del 20% (se fabbricati strumentali) o del 30% (se fabbricati industriali) alla quota capitale del canone di leasing di competenza;
- Per i contratti stipulati ante 1.1.2006: la residua quota capitale deve essere dedotta lungo la durata residua del contratto di leasing.

Resta deducibile la quota parte del canone costituita dagli interessi passivi impliciti relativi al contratto di leasing che concorreranno alla determinazione del reddito d'impresa nell'esercizio di competenza, secondo i limiti previsti dagli articoli 96 del TUIR in materia.

I costi non dedotti a conto economico sono riconosciuti come valore fiscalmente rilevante del fabbricato e quindi, a seguito dell'esercizio dell'opzione finale di acquisto, l'utilizzatore iscriverà un valore pari alla somma del prezzo di riscatto e dei canoni non dedotti.

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 delle operazioni di leasing su impianti fotovoltaici?

Nelle operazioni di locazione finanziaria la proprietà dell'impianto di energia rinnovabile deve essere della società di leasing fino all'esercizio dell'opzione finale di acquisto da parte dell'utilizzatore; tenuto conto dei riflessi fiscali in capo all'impresa utilizzatrice ai fini delle imposte dirette e indirette, si pone in primo luogo il problema di qualificare la natura del bene che ne forma oggetto, se mobiliare o immobiliare.

Con la circolare n. 36/E del 19 dicembre 2013 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito il trattamento tributario da seguire per gli investimenti in impianti fotovoltaici precisando, in particolare, con riguardo alla corretta aliquota di ammortamento da applicare che:

- si può fare riferimento al settore dell'energia termoelettrica e in particolare all'aliquota di ammortamento prevista per "fabbricati destinati all'industria" corrispondente al 4%;
- che nel caso in cui l'impianto fotovoltaico, sulla base delle precedenti indicazioni rese dall'Agenzia stessa, fosse stato qualificato dal contribuente come bene mobile applicando l'aliquota tabellare del 9 per cento, i maggiori ammortamenti dedotti nei periodi d'imposta precedenti ai chiarimenti contenuti nella circolare non dovevano essere rettificati.

Con nota del 26 agosto 2014 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che i contratti di leasing aventi ad oggetto impianti fotovoltaici, che originariamente rientravano tra i contratti mobiliari e che oggi rientrano tra quelli immobiliari:

- non devono essere rimessi in discussione ai fini della deducibilità delle residue quote di ammortamento;
- i canoni di leasing residui al periodo di imposta in corso alla data di emanazione della circolare devono essere rimodulati per tener conto del più lungo periodo rideterminato applicando al costo del bene il coefficiente di ammortamento del 4%.

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 m³, in coerenza con il limite volumetrico stabilito dall'art. 3, comma 3, lettera e) del decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28.

Qual è la disciplina del leasing immobiliare per i titolari di reddito autonomo?

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

Periodo di stipula dei contratti di leasing	Deducibilità	Criterio
fino al 1° marzo 1989	100 % dei canoni a nulla rilevando il periodo di durata del contratto	Cassa
dal 2 marzo 1989 al 14 giugno 1990	100 % dei canoni a condizione di una durata prevista contrattualmente non inferiore a otto anni	Competenza
dal 15 giugno 1990 al 31 dicembre 2006	100 % della rendita catastale, a prescindere dal periodo di durata del contratto	Cassa
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?

L'art.86, comma 4 del TUIR prevede la ripartizione della plusvalenza (generata dalla vendita del bene poi acquisito in leasing) nell'esercizio in cui è stata realizzata ovvero, se il bene è stato posseduto per un periodo non inferiore a tre anni, in quote costanti in 5 esercizi (cfr. Risoluzione Agenzia delle entrate n.237/E del 25 agosto 2009).

Ai fini della verifica del possesso triennale è rilevante, non solo il periodo in cui il bene è posseduto in proprietà ma anche quello in cui la detenzione derivi da un contratto di locazione finanziaria (cfr. Risoluzione n.379 del 17 dicembre 2007)

La disciplina prevista all'art.86 co.4 del TUIR si applica solo per le imprese utilizzatrici NO IAS adopter.

Per i soggetti IAS adopter, in sede di determinazione del reddito imponibile, assumono valenza, anche in deroga alle tradizionali regole fiscali, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione previsti dai principi contabili correttamente applicati; in tal caso le imprese utilizzatrici IAS adopter 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.

Schema riepilogativo del trattamento della plusvalenza da sale and lease back:

RIPARTIZIONE CONTABILE DELLA PLUSVALENZA DA SALE AND LEASE BACK	
UTILIZZATORE NON IAS	Ripartita lungo la durata del leasing finanziario (art.2425 bis c.c.)
UTILIZZATORE IAS	Ripartita lungo la durata del leasing finanziario (IAS 17)
RIPARTIZIONE FISCALE DELLA PLUSVALENZA DA SALE AND LEASE BACK	
UTILIZZATORE NON IAS	Imputata nell'esercizio in cui è stata realizzata ovvero, se il bene è stato posseduto per un periodo non inferiore a tre anni, ripartita in quote costanti in 5 esercizi
UTILIZZATORE IAS	Ripartita lungo la durata del leasing finanziario

Qual è la disciplina del leasing auto per le imprese NO IAS adopter e per i professionisti?

Per le imprese che si attengono ai principi contabili nazionali (NO IAS adopter) in relazione ai contratti di leasing stipulati fino al 28 aprile 2012

È ammessa la deducibilità dei canoni di locazione finanziaria a condizione che la durata del contratto non sia inferiore ai due terzi del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente tabellare, in relazione all'attività esercitata dall'impresa utilizzatrice per:

- I veicoli ad esclusivo uso strumentale (noleggiatori etc.) di cui all'art. 164, comma 1, lett. a), del T.U.I.R.,
- I veicoli adibiti ad uso pubblico (taxisti, etc.) di cui all'art. 164, comma 1, lett. a), del T.U.I.R.,
- I veicoli assegnati in uso promiscuo ai dipendenti (art. 164, comma 1, lett. b bis), del T.U.I.R.).

Per i veicoli di cui all'art. 164, comma 1, lett. b), del T.U.I.R. (cd. veicoli aziendali non assegnati ai dipendenti), la deducibilità dei canoni di locazione finanziaria è ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore al periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente tabellare; la deducibilità del canone di leasing per tali veicoli resta, quindi, condizionata alla durata minima del contratto di 4 anni.

Ad es. nell'ipotesi di un'autovettura con aliquota ordinaria del 25% (ammortamento di 4 anni, pari a 48 mesi), la nuova durata minima del contratto di locazione finanziaria è dunque subordinata all'utilizzo dell'autovettura secondo il prospetto di sintesi qui di seguito riportato:

Tipologia di utilizzo	DURATA MINIMA LEASING
	fino al 28 aprile 2012
Utilizzati esclusivamente come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa	32 mesi
Adibiti ad uso pubblico (esempio: taxi)	32 mesi
In uso promiscuo ai dipendenti (fringe benefit) per la maggior parte del periodo di imposta	32 mesi
Utilizzati nell'esercizio d'impresa in situazione diversa da quelle precedenti (auto aziendali)	48 mesi

Per i professionisti in relazione ai contratti di leasing stipulati fino al 28 aprile 2012

L'art. 54 del Tuir - in analogia alla norma sull'allungamento della durata minima prevista i beni a deducibilità parziale per le imprese, stabilisce che *“per i beni di cui all'articolo 164, comma 1, lett. b), la deducibilità dei canoni di locazione finanziaria è ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore al periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito a norma del primo periodo”*.

Ambito oggettivo	Durata minima del contratto di locazione finanziaria fino al 28 aprile 2012	Esempio durata minima coeff. 25 %
Beni a deducibilità parziale (art. 164, c. 1, lett. b) utilizzati non come esclusivamente strumentali nell'attività propria dell'impresa ovvero utilizzati nell'esercizio di un'arte o professione non adibiti ad uso pubblico	Non inferiore al periodo di ammortamento corrispondente al coeff. di cui al comma 2 dell'art. 102 TUIR	48 mesi

Per le imprese che si attengono ai principi contabili nazionali (NO IAS adopter) in relazione ai contratti di leasing stipulati dal 29 aprile 2012 fino al 31 dicembre 2013

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:

- Ai 2/3 del periodo di normale ammortamento fiscale per le auto aziendali strumentali e per quelle assegnate ad uso promiscuo al dipendente;
- Per le auto non assegnate di cui all'art. 164, c. 1, lett. b) pari al 100 % del periodo di normale ammortamento fiscale.

Per le imprese che si attengono ai principi contabili nazionali (NO IAS adopter) in relazione ai contratti di leasing stipulati dal 1° gennaio 2014

La legge di stabilità ripristina un regime fiscale decisamente più favorevole per i contratti stipulati dal 1° gennaio 2014, stabilendo che, 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 delle spese e degli altri componenti negativi relativi ai mezzi di trasporto a motore, utilizzati nell'esercizio di imprese, arti e professioni?

Utilizzo veicoli	Deducibilità delle spese e degli altri componenti negativi
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 € 3.615
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

Nel leasing di beni mobili strumentali, diversi dal targato, qual è l'ambito temporale di deducibilità dei canoni?

Per le imprese che si attengono ai principi contabili nazionali (NO IAS adopter) in relazione ai contratti di leasing stipulati fino al 28 aprile 2012

La deduzione dei canoni di locazione finanziaria di beni mobili (non targati) strumentali è ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore ai due terzi del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente tabellare, in relazione all'attività esercitata dall'impresa utilizzatrice.

Ad es. nell'ipotesi di un impianto con aliquota ordinaria del 15% (ammortamento di 6,67 anni, pari ad 80 mesi), la nuova durata minima del contratto di locazione finanziaria deve essere non inferiore a 54 mesi: $100 : 15 : 3 \times 2 \times 12 = 54$ (n.b. secondo la norma previgente 40 mesi).

Per le imprese che si attengono ai principi contabili nazionali (NO IAS adopter) in relazione ai contratti di leasing stipulati dal 29 aprile 2012 fino al 31 dicembre 2013

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 ai 2/3 del periodo di normale ammortamento fiscale

Per le imprese che si attengono ai principi contabili nazionali (NO IAS adopter) in relazione ai contratti di leasing stipulati dal 1° gennaio 2014

La legge di stabilità ripristina un regime fiscale decisamente più favorevole per i contratti stipulati dal 1° gennaio 2014, stabilendo, a prescindere dalla durata contrattuale prevista, la deducibilità dei canoni in un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento per i beni mobili strumentali.

Per i professionisti 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.

E' 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	
Tipo beni	<i>Contratti stipulati fino al 31.12.2013</i>	<i>Contratti stipulati dall'1.1.2014</i>

<i>Beni strumentali (diversi dal targato)</i> <i>Immobiliare</i> <i>Targato</i> - Uso strumentale puro o uso pubblico - Auto assegnata - Auto non assegnata	2/3 periodo di ammortamento	1/2 periodo di ammortamento
	18 anni	12 anni
	2/3 periodo di ammortamento	1/2 periodo di ammortamento
	2/3 periodo di ammortamento	1/2 periodo di ammortamento
	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>
Tipo beni		
<i>Beni strumentali (diversi dal targato)</i> <i>Immobiliare</i> <i>Targato</i> - Uso strumentale puro o uso pubblico - Usi diversi da strumentale puro o pubblico	1/2 periodo di ammortamento	1/2 periodo di ammortamento
	canone indeducibile	12 anni
	1/2 periodo di ammortamento	1/2 periodo di ammortamento
	pari al periodo di ammortamento	pari al periodo di ammortamento

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 prestazioni 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).

La base imponibile alla quale applicare l'aliquota IVA per determinare l'imposta "è costituita dall'ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti al prestatore (o cedente) secondo le condizioni contrattuali." (art. 13 Dpr n. 633/72) e vi concorrono anche eventuali prestazioni accessorie effettuate dalla società concedente a favore dell'utilizzatore. L'aliquota IVA applicabile all'operazione di locazione finanziaria al fine di ottenere l'imposta è quella prevista per l'acquisto del bene oggetto della locazione finanziaria e la stessa aliquota della prestazione principale si applica anche alle prestazioni accessorie.

L'utilizzatore pertanto deve versare l'IVA sui canoni di locazione finanziaria da corrispondere periodicamente ma, rispetto all'acquisto del bene, gode del vantaggio di frazionare l'IVA sugli stessi canoni, su tutta la durata della locazione finanziaria, senza essere tenuto ad imputarla tutta in una volta al momento della cessione del bene.

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 riferimento al settore automobilistico, con la Decisione 18/06/2007, n. 2007/441/CE il Consiglio UE ha autorizzato l'Italia a limitare al 40% la detrazione dell'IVA sulle spese relative all'acquisto e all'utilizzo "dei veicoli stradali a motore non interamente utilizzati a fini professionali", in deroga agli artt. 168 e 26, paragrafo 1, lettera a), direttiva n. 2006/112/CE.

Il Consiglio UE, in data 15 novembre 2013, ha autorizzato il nostro Paese a prorogare il limite di detrazione dell'IVA al 40% per le spese relative all'acquisto di veicoli stradali a motore utilizzati a scopi promiscui. La percentuale si applica anche all'IVA per le spese inerenti e complementari al veicolo e proseguirà fino a quando non saranno adottate nuove norme comunitarie sulla detrazione IVA delle auto e, comunque, non oltre il 31 dicembre 2016.

Si veda la Tabella seguente per la detrazione dell'IVA nel caso di locazione finanziaria sui veicoli stradali a motore¹:

Soggetto fiscale	Tipologia di costo	Detraibilità IVA
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%

¹ 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?

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 11.2.20102.

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 termine² 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.).

² 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.

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

DPR n.633/7 2	Criterio	Società di Leasing/Noleg gio	Locatario (Committente)	Residenza del locatario	Utilizz o del bene	Territorialità	Fattura
art. 7 - sexies, co.1, lett. e)	Residenza del Committen te 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	ovunq ue	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/No leasing	Messa a disposizione	Utilizzo del bene	Territorialità	Fattura
art. 7 - sexies , co.1, lett. e-bis)	Residenza del prestatore + Luogo di messa a disposizione + 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	Con IVA*
		ExtraUE		NO	Fuori campo IVA	
		Residente in altro stato UE	Paese di stabilimento del prestatore	UE	NO	Fuori campo IVA**
				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*
				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 percentuale di canone corrispondente all'utilizzo fatto in ambito comunitario. Il prestatore stabilito in territorio UE ovvero in territorio extraUE 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), non è imponibile ad IVA.

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

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 no IAS adopter 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 IAS adopter devono adottare il metodo analitico/finanziario determinando gli interessi come oneri finanziari nel Conto Economico per le operazioni di finance lease secondo lo IAS 17.

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 nuovi 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 merito l'Agenzia delle Entrate ha - con circolare n. 33/2006 - confermato il principio (espresso dalla Cassazione con decisione n. 3516/06) secondo il quale le locazioni di fabbricati strumentali per natura, in presenza del vincolo pertinenziale di cui all'articolo 817 c. c., se risultano asservite ad un immobile abitativo censito nella categoria A devono essere assoggettati allo stesso regime fiscale previsto per il bene principale (e viceversa) sempre a condizione che gli immobili siano oggetto dello stesso contratto di leasing.

In seguito l'Agenzia, con la richiamata circolare n. 12 del 1° marzo, ha precisato che, nel caso di cessioni, la sussistenza del vincolo pertinenziale "*consente di estendere alla pertinenza l'applicazione della medesima disciplina dettata per la tipologia del fabbricato principale, sia nell'ipotesi in cui questo e la pertinenza siano oggetto del medesimo atto di cessione sia nell'ipotesi in cui i due beni siano ceduti con atti separati*". Di conseguenza - a titolo esemplificativo - 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 - in linea con le soluzioni interpretative prospettate da Assilea - ha avuto modo di precisare in particolare che: "...La società di leasing che presta il consenso alla cessione si limita, infatti, ad acconsentire alla sostituzione dell'utilizzatore con un nuovo soggetto, che subentra nella titolarità dei diritti e degli obblighi assunti dall'originario utilizzatore con la stipula del contratto di leasing.... deve ritenersi che il principio di solidarietà passiva previsto dall'articolo 57 del TUR debba trovare applicazione solo con riferimento ai soggetti coinvolti in tale rapporto, vale a dire la parte cedente del contratto di leasing ed il cessionario. Resta, pertanto, 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.

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

A decorrere dal 1° gennaio 2014, la Legge di stabilità, 27 dicembre 2013 n. 147, ha istituito (art. 1, commi da 639 a 731), una nuova 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 se, 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 la tassa automobilistica sui contratti di leasing?

L’obbligo di pagamento è in capo all’utilizzatore del contratto di locazione finanziaria, e non in capo al proprietario (art. 7 Legge 23 luglio 2009, n. 99); a tal fine sul sito internet dell’Agenzia

delle Entrate (www.agenziaentrate.it), nell'aggiornamento alla "Guida al pagamento del bollo auto e moto 2010", è precisato che la società di locazione finanziaria non ha alcun vincolo di solidarietà con l'utilizzatore ai fini del pagamento del bollo auto.

In particolare, con nota del 27 giugno 2012, prot. n. 13270, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento delle Finanze, nel rispondere ad una richiesta formulata da Assilea, riguardante l'interpretazione della norma contenuta articolo 7 della Legge n. 99 del 23 luglio 2009 e l'applicazione della tassa automobilistica regionale in caso di veicoli oggetto di locazione finanziaria, ha chiarito che a decorrere dal 15 agosto 2009:

1. il soggetto tenuto al pagamento della tassa automobilistica è esclusivamente l'utilizzatore;
2. è configurabile la responsabilità solidale della società di leasing solo nella particolare ipotesi in cui questa abbia provveduto, in base alle modalità stabilite dall'ente competente, al pagamento cumulativo, in luogo degli utilizzatori, delle tasse dovute per i periodi compresi nella durata del contratto di locazione finanziaria;
3. la competenza territoriale del PRA è determinata dalla residenza della società di locazione finanziaria.

Ed in conformità al suesposto orientamento del Ministero dell'Economia e delle Finanze, si è espressa anche la Regione Piemonte, con nota n. 6963 del 16 aprile 2014, la quale ha ritenuto che:

- *"nessun dubbio possa sussistere in merito alla soggettività passiva dell'utilizzatore"* e che tale concetto di soggettività passiva è rafforzato dal comma 1 dell'articolo 7 che afferma che in caso di pagamento cumulativo le società di leasing "si sostituiscono" all'utilizzatore il quale è l'unico soggetto legittimato al pagamento;

- *"l'attività di accertamento deve essere rivolta all'utilizzatore, e soltanto a questo, con l'esclusione di ogni responsabilità, diretta o solidale, dell'impresa concedente"*, al di là di quanto potrà essere stabilito, negoziato o concordato a proposito delle operazioni relative al volontario adempimento dell'obbligazione.

Come si determina l'addizionale erariale alla tassa automobilistica?

Il co.1 dell'art. 16, della Legge n.111/2011, novellando l'art.23, co.21, del d.l. n. 98/2011 introduce, a decorrere dai pagamenti dovuti dal 1° gennaio 2012, 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.

Con decreto MEF del 7.10.2011 sono state individuate le modalità e i termini di pagamento dell'imposta mentre con circolare n. 49/E/2011 l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti in merito ai soggetti tenuti al pagamento, **nel caso di leasing l'utilizzatore a titolo di locazione finanziaria**, nonché alle modalità e termini di pagamento.

Il co. 15-ter ha stabilito che 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?

Dal 17 settembre 2012 per gli atti di vendita di veicoli (nuovi ed usati) con potenza superiore a 53 kW – 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 continua ad essere 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.

A decorrere dall'11 ottobre u.s., l'art.9 comma 2 del decreto legge 10 ottobre 2012 n.174, ha introdotto il principio in base al quale l'IPT deve essere calcolata e versata alla provincia di residenza o sede legale del soggetto passivo del tributo. Quindi, nel caso dei trasferimenti di proprietà conseguenti ai riscatti leasing, sarà necessario fare riferimento all'acquirente a cui favore viene richiesta la trascrizione del diritto di proprietà.

Con riferimento invece alle prime immatricolazioni, l'IPT dovrà essere calcolata e versata a favore della provincia in cui il soggetto che richiede l'iscrizione al PRA ha la propria sede legale. La legge di stabilità 2014, al fine di semplificare e di perequare il trattamento impositivo dell'imposta provinciale di trascrizione nel leasing finanziario di veicoli, (a modifica dell'articolo 56, comma 6, del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446) 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.

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, noleggjo, 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 inadempienza 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.