



DOTT. RAG. GIUSEPPE ANTONIO DI FRANCESCO
COMMERCIALISTA - REVISORE CONTABILE

Circolare informativa per la clientela
n. 19/2012 del 7 giugno 2012

CONTRATTO di LEASING NOVITÀ del DECRETO SEMPLIFICAZIONI

In questa Circolare

1. **Imposte sui redditi**
2. **Irap**
3. **Iva**
4. **Altre imposte indirette**

La disciplina fiscale del contratto di locazione finanziaria ha visto, negli ultimi tempi, **importanti innovazioni**, sia ai fini delle **imposte dirette** che di quelle **indirette**: in particolare, le disposizioni del D.L. 2.3.2012, n. 16, conv., con modif., dalla L. 26.4.2012, n. 44, hanno apportato novità con riguardo all'**abolizione**, ai fini delle **imposte sui redditi**, della **durata minima** cui era in precedenza vincolata la **deducibilità** dei canoni di leasing, mentre, ai fini dell'**imposta sul valore aggiunto**, è stato esteso alla cessione del contratto di leasing il **regime del margine**, di cui all'art. 36, D.L. 41/1995, conv. con modif. dalla L. 85/1995.

1. IMPOSTE sui REDDITI

Per **imprese e professionisti** variano sostanzialmente i **requisiti per la deducibilità dei canoni**, pur rimanendo **invariato il periodo di deduzione** dei canoni stessi.

Limitando per semplicità l'analisi al caso dei soggetti Ires (ma i concetti esposti in relazione agli stessi sono estensibili anche ai lavoratori autonomi), si ha infatti quanto riportato nella seguente tabella.

Art. 102, co. 7, D.P.R. 917/1986	
Testo previgente	Testo attuale
<i>Per i beni concessi in locazione finanziaria l'impresa concedente che imputa a Conto economico i relativi canoni deduce quote di ammortamento determinate in ciascun esercizio nella misura risultante dal relativo piano di ammortamento finanziario. Per l'impresa utilizzatrice che imputa a Conto economico i canoni di locazione finanziaria, 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 a norma del comma 2, in relazione all'attività esercitata dall'impresa stessa; in caso di beni immobili, qualora l'applicazione della regola di cui al periodo precedente determini un risultato inferiore a undici anni ovvero superiore a diciotto anni, la deduzione è ammessa se la durata del contratto non è, rispettivamente, inferiore a undici anni ovvero pari almeno a diciotto anni. Per i beni di cui all'articolo 164, comma 1, lettera 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 comma 2. La quota di interessi impliciti desunta dal contratto è soggetta alle regole dell' articolo 96.</i>	<i>Per i beni concessi in locazione finanziaria l'impresa concedente che imputa a Conto economico i relativi canoni deduce quote di ammortamento determinate in ciascun esercizio nella misura risultante dal relativo piano di ammortamento finanziario. Per l'impresa utilizzatrice che imputa a Conto economico i canoni di locazione finanziaria, a prescindere dalla durata contrattuale prevista, la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore ai due terzi del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito a norma del comma 2, in relazione all'attività esercitata dall'impresa stessa; in caso di beni immobili, qualora l'applicazione della regola di cui al periodo precedente determini un risultato inferiore a undici anni ovvero superiore a diciotto anni, la deduzione è ammessa per un periodo, rispettivamente, non inferiore a undici anni ovvero pari almeno a diciotto anni. Per i beni di cui all'articolo 164, comma 1, lettera b), la deducibilità dei canoni di locazione finanziaria è ammessa per un periodo non inferiore al periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito a norma del comma 2. La quota di interessi impliciti desunta dal contratto è soggetta alle regole dell'articolo 96.</i>

DISCIPLINA PREVIGENTE: nel caso dei **beni strumentali in leasing**, occorre valutare il comportamento fiscale ammesso dal punto di vista di entrambe le parti del contratto (società concedente e impresa utilizzatrice).

Prima delle modifiche da ultimo apportate dal D.L. 16/2012, per i beni dati in leasing, il **concedente** poteva (e, come si vedrà nel seguito, ancora può) dedurre un **ammortamento** massimo calcolato sulla base di un **piano di ammortamento finanziario** (nella sostanza: costo sostenuto **ripartito** sull'intera durata del contratto di locazione finanziaria), **senza** necessità di alcuna **condizione** ulteriore da verificare.

Viceversa, per i beni ricevuti in leasing, l'**utilizzatore** poteva dedurre i **canoni** pagati al locatore solo se il contratto presentava una **durata minima** che doveva necessariamente essere:

- **tra 8 e 15 anni**, per i **beni immobili** (ma tale norma trovava applicazione solo per i **contratti** stipulati a partire **dal 3.12.2005**, ex art. 5-ter, co. 2, D.L. 203/2005, conv. con modif. dalla L. 248/2005 e fino **al 31.12.2007**), ovvero **tra 11 e 18 anni** (se il contratto di locazione finanziaria era stato **stipulato dall'1.1.2008**). Va altresì ricordato che, nel caso di locazione su immobili, l'utilizzatore doveva (e deve) anche **scorporare** dalla quota di canone deducibile la parte riferibile al **terreno** sottostante il fabbricato (in **manca di costo d'acquisto** specifico dell'area, tale ammontare è individuato nel **maggior** fra l'importo contabilizzato in **bilancio** nell'anno di acquisto e la **quota** posta **forfettariamente pari al 30%** per gli edifici industriali e al **20%** per gli altri);
- pari ad **almeno i 2/3 (50%, nel caso di contratto stipulato prima dell'1.1.2008)** del **periodo d'ammortamento** che risulta dall'applicazione delle aliquote di cui al D.M. 31.12.1988 in relazione allo specifico settore di attività, per tutti gli **altri beni** ad esclusione dei veicoli aziendali a deducibilità limitata;
- pari al **periodo d'ammortamento** che risulta dall'applicazione delle aliquote d'ammortamento del D.M. 31.12.1988, in relazione alle **auto** e, in genere, ai **veicoli aziendali a deducibilità limitata**.

In ogni caso, la quota di **interessi impliciti** nel canone era (ed è) deducibile nei limiti di quanto previsto dalle disposizioni in tema di **interessi passivi**.

DISCIPLINA POST D.L. 16/2012: a partire dai **contratti stipulati dal 29.4.2012**, la disciplina di cui sopra viene variata, facendo **sparire** dai requisiti per la deducibilità fiscale la **durata minima contrattuale**. Resta, tuttavia, inderogabilmente **ancorata alla previgente durata minima** il **periodo** lungo il quale i canoni potranno essere **dedotti** dall'impresa (o dal libero professionista).

CONTRATTI di LEASING – DISCIPLINA		
	Contratti stipulati prima del 29.4.2012	Contratti stipulati a partire dal 29.4.2012
Durata contrattuale	No deduzione se durata inferiore ai limiti dell'art. 102, co. 7, D.P.R. 917/1986; deduzione se tali limiti sono superati	Deduzione (non esiste più una durata minima di legge)
Periodo di deduzione fiscale dei canoni leasing	• Beni mobili: 2/3 periodo ammortamento fiscale del bene; • Auto: periodo ammortamento fiscale; • Immobili: tra 11 e 15 esercizi	• Beni mobili: 2/3 periodo ammortamento fiscale del bene; • Auto: periodo ammortamento fiscale; • Immobili: tra 11 e 15 esercizi

A partire dagli accordi stipulati dalla predetta data, pertanto, i canoni potranno essere dedotti dalla base imponibile ai fini reddituali **senza** preoccuparsi di dover precedentemente **verificare** che il contratto copra un **periodo almeno pari** a quello richiesto dalla norma.

Sia prima che dopo la menzionata data, tuttavia, rimane **uguale la cadenza temporale della deduzione**: indipendentemente dalla durata contrattuale, pertanto, anche i nuovi contratti di leasing di **beni mobili** vedranno i relativi canoni dedotti in un numero di periodi d'imposta almeno pari ai due terzi del periodo di ammortamento, mentre, se si tratta di **beni immobili**, la deduzione sarà in un periodo compreso tra 11 e 18 anni e, se si tratta di **autovetture e simili**, in un periodo pari a quello di ammortamento.

In pratica, **non cambia il trattamento fiscale di deducibilità dei canoni** per quelli che già rispettavano i requisiti di durata previsti dalla versione precedente dell'art. 102, co. 7, D.P.R. 917/1986, ma, se il contratto è stipulato dal 29.4.2012, **diventeranno deducibili** anche canoni che, se relativi ad accordi sottoscritti prima di tale data, **non sarebbero stati rilevanti** ai fini Ires (e Irpef, per rimando della norma).

IAS ADOPTER: le novità summenzionate trovano applicazione **solo** per le imprese che adottano i **Principi contabili nazionali** e che, pertanto, redigono il bilancio contabilizzando il leasing secondo il cd. «**metodo patrimoniale**», ossia registrando a Conto economico i **canoni** corrisposti secondo il principio di competenza; per le società che adottano invece gli **Ias**, i beni acquisiti in dipendenza di contratti di locazione finanziaria sono **iscritti nell'attivo** dello Stato patrimoniale, a fronte dell'iscrizione del corrispondente **debito al passivo** e, soprattutto, con **ammortamento** degli stessi alla stregua di quanto

avverrebbe per i cespiti di proprietà, oltre all'addebito delle **quote di interessi** (la quota capitale del canone pagato va a ridurre il debito verso il concedente).

Le imprese che adottano i Principi contabili internazionali già deducevano esclusivamente le quote di ammortamento del bene, oltre ai correlati interessi impliciti: per esse, cioè, già da prima era **irrilevante** la durata fiscale del contratto.

CONCEDENTE: pure le **società di leasing non** sono toccate dalla **nuova disciplina** e continueranno, anche nel vigore della nuova disciplina e **indipendentemente dalla data di sottoscrizione del contratto**, a dedurre le quote di ammortamento del bene concesso in locazione finanziaria secondo il **piano di ammortamento finanziario**.

Esse sono, peraltro, tutte **las adopter**, cosicché registrano a Stato patrimoniale il credito verso l'utilizzatore, che viene ridotto dalla quota capitale compresa nei canoni di locazione finanziaria, mentre la quota interessi, addebitata a Conto economico, viene tassata **per competenza**, ossia in dipendenza della quota maturata nell'esercizio.

RISCATTO del BENE: l'**irrilevanza** della **durata contrattuale** permette di **superare** (almeno per i **contratti di nuova stipula**) il **contrasto** intervenuto fra la prassi dell'Amministrazione finanziaria e l'opinione della giurisprudenza di legittimità, con la prima che, in caso di **riscatto anticipato** del bene da parte dell'utilizzatore, nonostante la **sopravvenuta incapienza del periodo effettivo di durata** della locazione finanziaria, riteneva che «**non appare ravvisabile alcun intento elusivo da parte dell'impresa utilizzatrice del bene in quanto (...) il riscatto anticipato comporta soltanto una riduzione del numero dei canoni stabilito nel contratto di locazione finanziaria e non ha alcun riflesso sull'ammontare dei canoni già portati in deduzione, purché il contratto preveda una durata non inferiore a quella stabilita dall'articolo 67, comma 8, del TUIR. In sostanza l'espressione "durata del contratto", di cui alla suindicata disposizione normativa, deve intendersi riferita alla durata del contratto "prevista" e non a quella "effettiva"**» (R.M. 4.12.2000, n. 183).

Diversamente, secondo la Suprema Corte, il Legislatore, nell'ambito delle norme riferite alla determinazione del reddito d'impresa, avrebbe **condizionato** la deducibilità dei canoni del leasing (in tal caso immobiliare), da parte dell'**utilizzatore**, al fatto che il contratto avesse una durata minima di almeno 8 (o 11) anni, cosicché la **successiva riduzione** della durata ad un periodo inferiore (ovviamente anche a quello minimo fiscale), derivante da un riscatto anticipato doveva considerarsi espressione, in quanto tale, della **libera volontà** dell'avente diritto, manifestata però posteriormente alla stipula dell'accordo originario: ciò **incide**, quindi, sul rapporto anche agli effetti fiscali, comportando l'**indeducibilità dei canoni già corrisposti**, i quali avrebbero dovuto essere ripresi a tassazione quali **sopravvenienze attive**, in **unica soluzione** nel periodo d'imposta di **riscatto anticipato** del cespite (Cassazione, sent. 23.7.2009, n. 17190).

Poiché il requisito di **durata contrattuale non è più vincolante** per i contratti stipulati a partire dal **29.4.2012**, tale contrasto viene automaticamente **risolto** nel senso che **non si configurerà** comunque più (almeno in relazione ai nuovi accordi) il **rischio di riprese** da parte dell'Agenzia delle Entrate, in forza della citata sentenza dei massimi giudici: il fatto che, anche nel nuovo contesto, permanga la **durata minima di deduzione** ai fini reddituali, impedisce inoltre contestazioni di ordine fiscale in relazione ai **canoni già dedotti**.

2. IRAP

Ai fini dell'imposta regionale, **nulla varia** rispetto alla disciplina previgente: i soggetti che adottano i **Principi contabili nazionali**, dunque, continueranno a **dedurre per intero la quota capitale** del canone, data dal canone di competenza dell'esercizio assunto al netto della **quota interessi**, quest'ultima calcolata secondo il criterio dettato dal D.M. 24.4.1998;⁽¹⁾ viceversa, i soggetti **las adopter** potranno proseguire a scomputare dalla base imponibile l'intera **quota di ammortamento** imputata a Conto economico dell'esercizio in applicazione del Principio contabile internazionale las 17.

3. IVA

Con il D.L. 16/2012 **cambia** anche il **regime Iva** delle **cessioni dei contratti di leasing** da parte dei **soggetti passivi Iva**: se, infatti, i beni sono stati **acquistati presso privati** o soggetti passivi Iva che **non**

⁽¹⁾ Si ritiene, infatti, estensibile anche al comparto Irap il criterio dettato dalla C.M. 13.3.2009, n. 8, risposta 4.4, con riguardo alla quantificazione degli interessi impliciti di cui tenere conto ai fini delle limitazioni di deducibilità previste dall'art. 96, D.P.R. 917/1986.

hanno potuto **detrarre** l'imposta sull'acquisto o importazione (ovvero da altri soggetti che hanno, a loro volta, applicato il **regime del margine**), la vendita è attratta nel **regime Iva del margine**, di cui all'art. 36, D.L. 41/1995, pur con la **possibilità di optare** per l'applicazione del tributo secondo il **regime ordinario**.

REGIME del MARGINE: il cd. «regime del margine», di derivazione comunitaria, stabilisce che, per la compravendita di **beni mobili usati**, che vengono **reimpiegati**, l'Iva sulla **rivendita** è applicata su una **base imponibile** pari (non al prezzo di vendita, ma) al «margine», ossia alla **differenza** tra il prezzo dovuto dall'acquirente e quello sostenuto dal cedente all'atto dell'originario acquisto, quest'ultimo aumentato dalle eventuali spese di riparazione e di quelle accessorie.

L'introduzione di tale regime speciale di determinazione dell'imposta nasce dalla volontà di **eliminare la doppia imposizione** nel territorio italiano o comunitario, posto che, dato che l'Iva tassa, per definizione, il «valore aggiunto» dell'operazione, scontare il tributo sull'intero corrispettivo di cessione di beni usati che già hanno subito l'**imposizione definitiva** all'atto del primo acquisto (uscendo in tal modo dalla catena impositiva Iva) significherebbe **duplicare l'imposizione**.

Per quanto concerne l'**ambito oggettivo**, rientrano nella disciplina in esame i beni che posseggono **entrambi** i seguenti **requisiti**:

- sono **beni mobili usati** suscettibili di **reimpiego nello stato in cui si trovano** o previa **riparazione** (diversamente, si sarebbe in presenza di «**rottami**», ossia di beni idonei astrattamente ad assolvere alla loro funzione, ma non in condizione di essere ripristinati all'uso: per essi troverebbe dunque applicazione il **regime del reverse charge** di cui all'art. 74, co. 7 e 8, D.P.R. 633/1972), ovvero **oggetti d'arte, da collezione e di antiquariato** (così come individuati dall'allegato al D.L. 41/1995);
- detti beni sono già stati **assoggettati definitivamente a Iva** in un passaggio economico **precedente** a quello in cui si applica il regime speciale: in tal senso, può trattarsi sia di beni arrivati al (teorico) **ultimo stadio** della catena distributiva, essendo stati **acquistati da un consumatore finale o assimilato (ai fini Iva)**, sia di beni acquistati da un **soggetto passivo Iva** che soffre però di un **divieto alla detrazione**, tipicamente ai sensi degli artt. 19 e 19-bis1, D.P.R. 633/1972, sia, infine, di beni acquistati presso un soggetto che, a sua volta, ha applicato alla rivendita il **regime del margine**.

Per le vendite di beni che **non soddisfano** tali requisiti (tipicamente: i beni acquistati da altro imprenditore e rispetto ai quali non si è potuta detrarre l'imposta assolta) la duplicazione dell'Iva viene evitata, a seconda dei casi, o mediante l'**esenzione** in sede di rivendita ai sensi dell'art. 10, n. 27-quinquies), D.P.R. 633/1972, oppure mediante **riduzione della base imponibile** ai sensi dell'art. 13, co. 5, D.P.R. 633/1972. Ne discende che, in ipotesi ordinaria, il soggetto passivo Iva **non** si deve preoccupare di applicare il **regime del margine**, in quanto egli, se subisce **limitazioni alla detrazione**, venderà con applicazione di **Iva ridotta o azzerata** e sarà il suo **acquirente** (se si tratta, a sua volta, di un **soggetto passivo**) che, in caso di **successiva ulteriore vendita**, opererà in regime del margine relativamente al bene acquistato senza imposta: si tratterà, con riguardo a questi ultimi, tipicamente di quelli che vengono definiti come «soggetti passivi rivenditori», ossia **operatori** che esercitano **professionalmente** la compravendita di beni usati e di oggetti d'arte, d'antiquariato e da collezione (rigattieri, rivenditori di auto usate, antiquari, ecc.); dette regole, peraltro, trovano applicazione anche nei confronti di ogni altro soggetto passivo che effettua, **anche sporadicamente**, un'operazione di compravendita di beni usati o di oggetti d'arte in genere (come sopra definiti).

I rivenditori, le cui operazioni ricadrebbero nel regime del margine, possono tuttavia sottrarsene **optando** per l'applicazione dell'Iva nei modi ordinari.

MARGINE e LEASING: la nuova disposizione ha aggiunto, in calce all'art. 36, D.L. 41/1995, il co. 10-bis, in forza del quale «*Le disposizioni del presente articolo si applicano **anche** alle **cessioni di contratti di locazione finanziaria** acquistati presso privati o dai soggetti di cui al comma 1, secondo periodo*», ossia, come anticipato, presso un «cedente [che] **non ha potuto detrarre l'imposta** afferente l'acquisto o l'importazione», ovvero presso un «soggetto passivo d'imposta **comunitario** in regime di **franchigia** nel proprio Stato membro» o presso un «soggetto passivo d'imposta che abbia **assoggettato l'operazione al regime del presente comma**».

Anche per le cessioni di contratti di leasing, pertanto, è oggi necessario computare l'Iva secondo il criterio del margine, ossia su una **base imponibile** data da:

prezzo di cessione – (prezzo d'acquisto del bene + spese di riparazione e accessorie)

Ciò, tuttavia, solo se i contratti di leasing in discorso:

1. hanno per **oggetto beni mobili**, ivi comprese le **auto** (la novità **non** interessa, pertanto, il **leasing immobiliare**);

2. tali beni mobili sono stati **acquistati** dal concedente presso un **privato** (o assimilato) ovvero presso un **soggetto passivo Iva** che **non** ha potuto **detrarre** l'imposta al momento dell'acquisto o importazione oppure che, a sua volta, ha applicato il **regime del margine**.

Va comunque tenuto conto che, secondo quanto ha affermato la Suprema Corte, «*il regime del margine non [è] applicabile alle vendite di autoveicoli usati, provenienti da società di leasing o autonoleggio, che li abbiano acquistati nuovi, dovendosi presumere, in base a normali criteri di economicità, che in tali casi l'Iva sia stata detratta, trattandosi di beni utilizzati per l'esercizio dell'impresa, per cui non ricorre la condizione di applicabilità del predetto regime, consistente nella mancata detrazione dell'Iva sull'acquisto da parte del cedente (C. 3427/10)*» (Cassazione, sent. 20.4.2012, n. 6259).

La nuova norma, nella sostanza, estende a una **prestazione di servizi** (qual è considerata, ai sensi dell'art. 3, co. 2, n. 5), D.P.R. 633/1972, la cessione del contratto di leasing) un regime tradizionalmente riservato, come visto, alle **cessioni di beni**: ciò in quanto la **detenzione** del bene in base a un contratto di locazione finanziaria viene equiparata (in virtù dell'**opzione di riscatto finale** assicurata dal concedente all'utilizzatore) al **possesso del bene sottostante**. In tal senso, la compatibilità comunitaria della nuova disposizione è garantita dal rispetto dei principi dettati dalla Corte di Giustizia Ue, la quale, con sent. 16.2.2012, causa C-118/11, ha precisato che il **contratto di leasing** di un **bene strumentale** può essere **equiparato**, ai fini Iva, all'**acquisto diretto** di tale bene, purché l'**utilizzatore assuma i rischi e i benefici** connessi all'uso, il **totale dei canoni** da corrispondere al concedente **non sia inferiore al valore del bene** e sia **prevista l'opzione di riscatto** a vantaggio dell'utilizzatore.

Peraltro, in **alternativa** al regime del margine (che è quello «naturale», ossia quello applicabile in difetto di diversa manifestazione di volontà da parte dell'interessato), il cedente può sempre **espressamente optare** per l'applicazione del **regime ordinario**: in tal modo, tuttavia, egli accetta di scontare un'**imposta più elevata** all'atto della cessione.

ESEMPIO – REGIMI del MARGINE e ORDINARIO

Cessione a un soggetto passivo Iva del contratto di locazione finanziaria su un impianto che la società di leasing acquistato da un privato per euro 20.000, sostenendo spese accessorie varie per euro 2.000.

Prezzo di vendita: euro 30.000

Base imponibile nel regime del margine: euro 30.000 – (20.000 + 2.000) = euro 8.000

Iva applicata con regime del margine: euro 8.000 x 21% = euro 1.680

Iva applicata nel caso di opzione per regime ordinario: euro 30.000 x 21% = euro 6.300

4. ALTRE IMPOSTE INDIRETTE

Dall'**1.1.2011**, il leasing (in questo caso, solo quello avente a **oggetto immobili**) è stato interessato anche da **mutamenti** per quanto concerne la tassazione ai fini delle **altre imposte indirette**: da tale data in avanti, infatti, le locazioni finanziarie di **fabbricati strumentali** continuano a scontare le **imposte ipotecarie e catastali** in misura ordinaria (**4%**) nel momento in cui il **concedente** (società di leasing) **acquista l'immobile**, mentre all'atto del **successivo riscatto** (ivi compreso il caso di acquisto di un **terzo** per effetto dell'**inadempienza** del precedente **utilizzatore**) e almeno una delle **parti** della transazione sia una **società di leasing o una banca o altro intermediario finanziario** di cui agli artt. 106 e 107, D.Lgs. 385/1993, le **imposte ipocatastali** e l'**imposta di registro** sono applicate in **misura fissa (euro 168 ciascuna)**.

Si è giunti, per tale via, a decretare, anche nel campo dell'imposizione indiretta, l'**equivalenza sostanziale** tra **acquisizione diretta o tramite leasing** del bene, anche attraverso la previsione in base alla quale **non c'è più l'obbligo di registrare i contratti di locazione finanziaria immobiliare**, se non in **caso d'uso**.