

Indice

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

Come la società di leasing contabilizza il leasing nel bilancio?	14
Sezione Fiscale.....	15
Qual è il criterio di qualificazione contabile e fiscale del leasing?	15
Qual è il trattamento ai fini delle imposte sui redditi dei canoni di locazione finanziaria?	16
Iscrizione libro dei beni ammortizzabili dei beni in leasing finanziario e calcolo del limite spese di manutenzione	17
A quali contratti di leasing si applica la norma sulla deducibilità degli interessi passivi?	17
Qual è la disciplina del leasing immobiliare?.....	19
Come si determina la quota capitale di canone riferibile al terreno indeducibile?	19
Qual è la disciplina fiscale del leasing su impianti fotovoltaici?	20
Qual è la disciplina del leasing immobiliare per i lavoratori autonomi?.....	21
Qual è la disciplina fiscale del sale and lease back?	21
Qual è la disciplina del leasing auto per le imprese e per i professionisti?.....	21
Quali sono i limiti alla deducibilità dei costi relativi all'auto aziendale?	22
Qual è la disciplina del leasing di beni mobili strumentali per le imprese e per i professionisti.....	23
E' possibile estinguere anticipatamente il contratto di leasing?	23
Cos'è il c.d. "Super ammortamento" ?	24
Cos'è il c.d. "Iper ammortamento" ?.....	25
Qual è il regime IVA della locazione finanziaria?	26
Qual è il regime IVA del leasing dei mezzi nautici vs. non soggetti passivi e verso soggetti passivi?	28
Qual è il regime fiscale ai fini IRAP per l'utilizzatore?	31
Qual è il trattamento per i contratti di leasing immobiliare, strumentali ed abitativi, ai fini delle imposte d'atto - IVA, registro, ipotecaria e catastale?	31
Qual è il regime fiscale delle pertinenze?	32
Come si determina l'imposta di registro in caso di subentro nel contratto di leasing immobiliare strumentale?.....	32
Come si determina l'imposta di bollo sui contratti di leasing?.....	32
Qual è la disciplina fiscale del leasing "prima casa"?	33
Come si determina la IUC - Imposta Unica Comunale - nella locazione finanziaria?	34
Come si determina il bollo auto sui contratti di leasing?	36
Come si determina il super-bollo auto?	36
Come si applica l'IPT nel leasing auto?.....	36
Come si determina la tassa annuale per le unità da diporto?	37

Cos'è il leasing finanziario?

La Legge 4 agosto 2017 n. 124 ha introdotto una specifica disciplina ed una definizione organica del contratto di locazione finanziaria stabilendo che *“Per locazione finanziaria si intende il contratto con il quale la banca o l’intermediario finanziario iscritto nell’albo di cui all’articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell’utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l’utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l’obbligo di restituirlo”*.

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

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

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

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

Perché il leasing finanziario invece dell'acquisto?

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

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

Cosa differenzia il leasing finanziario dal mutuo bancario?

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

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

Cosa differenzia il leasing finanziario dalla locazione?

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

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

Cosa differenzia il leasing finanziario dal rent to buy?

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

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

Cosa differenzia il leasing finanziario dalla vendita a rate?

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

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

Il leasing finanziario è ammesso nella Nuova Sabatini ter?

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

Cos'è il leasing abitativo ?

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

Cosa può essere finanziato in leasing?

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

Si possono distinguere diverse classi di beni:

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

La suddivisione per comparti dei contratti leasing in Italia nel **2016** è riportata nella tabella sottostante:

Comparti	% valore bene sul totale valore bene finanziato in leasing nel 2016	% Numero contratti sul totale dei contratti stipulati nel 2016
Auto	43,1%	63,5%
Strumentale	36,3%	35,5%
Aeronavale e Ferroviario	1,6%	0,1%
Immobiliare	18,4%	0,9%
Energie Rinnovabili	0,6%	0,1%
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 Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze 2 aprile 2015, n. 53) possono essere realizzate:

In qualità di concedente da:

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

In qualità di utilizzatore da:

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

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

Quali sono i principali elementi contrattuali del leasing finanziario?

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

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

+

Diversi preventivi possono essere forniti in base a:

- Anticipo da versare al momento della stipula;
- Numero e periodicità dei canoni;
- Metodo di calcolo del canone (a tasso fisso o indicizzato);
- Valore di riscatto finale del bene

- Servizi accessori al finanziamento forniti dalla società di leasing (assicurazione, assistenza, manutenzione, consulenza ecc.)

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

Le diverse fasi di un'operazione di leasing

1. L'istruttoria

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

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

Generalmente i documenti richiesti sono:

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

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

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

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

2. Il perfezionamento del contratto

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

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

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

2. L'ordine al fornitore

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

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

- Il bene e le sue caratteristiche, così come concordate fra il cliente e il fornitore dello stesso;
- Le modalità e i tempi di consegna;
- Le modalità e i tempi di pagamento.

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

3. La consegna del bene

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

3. La vita di un contratto di leasing

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

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

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

4. Il riscatto del bene

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

In cosa consiste il "grave inadempimento" dell'utilizzatore?

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

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

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

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

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

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

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

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

Come si stipula un contratto di leasing finanziario?

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

- o Costo del bene finanziato + IVA;
- o 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);
- o 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 (variabile a seconda della tipologia del bene e del profilo di rischio dell'operazione) ed è concordato anche secondo le esigenze dell'utilizzatore; copre il primo periodo contrattuale, cioè quello dalla decorrenza della locazione fino alla scadenza del secondo canone, anche se fiscalmente deve essere ripartito per tutta la durata del contratto;
 - Anticipo in numero canoni a valere sugli ultimi canoni;
 - Valore di riscatto del bene: è calcolato in % sul costo originario del bene (variabile a seconda della tipologia del bene e del profilo di rischio dell'operazione) ed è concordato anche secondo le esigenze dell'utilizzatore.
 - Spese assicurative e di istruttoria.

Cos'è il tasso indicizzato?

Operazioni indicizzate

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

In tale clausola sono indicati chiaramente:

- Il parametro preso a riferimento per l'indicizzazione (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*".

Cosa sono gli interessi di mora?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quali sono le altre forme di leasing?

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

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

Che cos'è il leasing operativo?

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

- Da un 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 l'utilizzatore contabilizza il leasing nel bilancio?

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

L'iscrizione nel bilancio italian gaap dell'utilizzatore 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 **IFRS** dell'utilizzatore 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 **IFRS**.

Come la società di leasing contabilizza il leasing nel bilancio?

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

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

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

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

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

Sezione Fiscale

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

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

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

Schema riepilogativo di classificazione e deducibilità delle operazioni di leasing:

CLASSIFICAZIONE (CONTABILE E FISCALE) DEL LEASING	
UTILIZZATORE ITALIAN GAAP	Locazione finanziaria se opzione finale di acquisto in contratto (Ris. n.175/E/2003)
UTILIZZATORE IFRS	Finance lease se sono trasferiti tutti i rischi e benefici (IAS 17)
DEDUCIBILITÀ DEL LEASING FINANZIARIO	
UTILIZZATORE ITALIAN GAAP	Deduce il canone nell'arco temporale fiscale previsto dall'art. 102, co. 7, del Tuir
UTILIZZATORE IFRS	Deduce la 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 (**italian gaap**).
- Imprese che adottano i principi contabili internazionali (**IFRS**)
- Imprese che si attengono ai principi contabili nazionali

La disciplina di cui all'art.102 c.7 del TUIR si applica solo alle imprese utilizzatrici che, non applicando i principi contabili internazionali (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 è fissata in 12 anni per gli immobili e in un periodo pari alla metà di un normale ammortamento in caso di beni strumentali (incluso il targato commerciale e industriale, le autovetture strumentali e quelle assegnate al dipendente); in caso di autovetture non strumentali la durata fiscale è fissata pari a quella di un normale ammortamento.

Si possono verificare quindi le seguenti casistiche:

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

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

I soggetti utilizzatori **IFRS** con contratti di 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 **IFRS** 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 IFRS e italian gaap)

	CE art.2425 Codice Civile	Mutuo e Leasing IFRS	Leasing Italian gaap
	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 *italian gaap*: locazione finanziaria con opzione finale di acquisto in contratto (Risoluzione n. 175/E/2003)

UTILIZZATORE IFRS : finance lease se sono trasferiti tutti i rischi e benefici (IAS 17)
L'art. 96 NON SI APPLICA a:
UTILIZZATORE italian gaap : locazione (leasing) operativa, noleggio
UTILIZZATORE IFRS : operating lease senza trasferimento di tutti i rischi e benefici (IAS 17)

Qual è la disciplina del leasing immobiliare?

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

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

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

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

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

Precisazioni:

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

Qual è la disciplina fiscale del leasing su impianti fotovoltaici?

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

Nel caso di impianto fotovoltaico qualificato come:

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

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

- La potenza nominale dell'impianto fotovoltaico non è superiore a 3 chilowatt per ogni unità immobiliare servita dall'impianto stesso;
- La potenza nominale complessiva, espressa in chilowatt, non è superiore a tre volte il numero delle unità immobiliari le cui parti comuni sono servite dall'impianto, indipendentemente dalla circostanza che sia installato al suolo oppure sia architettonicamente o parzialmente integrato ad immobili già censiti al catasto edilizio urbano;
- Per le installazioni ubicate al suolo, il volume individuato dall'intera area destinata all'intervento (comprensiva, quindi, degli spazi liberi che dividono i pannelli fotovoltaici) e dall'altezza relativa all'asse orizzontale mediano dei pannelli stessi, è inferiore a 150 m³, in coerenza con il limite volumetrico stabilito dall'art. 3, comma 3, lettera e) del decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28.

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

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

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

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

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

Qual è la disciplina fiscale del sale and lease back?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabella I

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 € 5.164,57
Impresa in situazioni diverse dalle precedenti (ad es. veicolo non assegnato o a disposizione a rotazione di dipendenti e amministratori)	20% e fino al limite di € 18.076 per il leasing canoni deducibili in proporzione al limite di € 18.076; per il noleggio limite fisso di € 3.615.
Utilizzati da artisti e professionisti	20% e fino al limite di € 18.076 per il leasing canoni deducibili in proporzione al limite di € 18.076; per il noleggio canoni deducibili sino a € 3.615. 40% per le altre spese

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

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

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

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	
	<i>Contratti stipulati fino al 31.12.2013</i>	<i>Contratti stipulati dall'1.1.2014</i>
<i>Beni strumentali (diversi dal targato)</i>	2/3 periodo di ammortamento	1/2 periodo di ammortamento
<i>Immobiliare</i>	18 anni	12 anni
<i>Targato</i>		
- Uso strumentale puro o uso pubblico	2/3 periodo di ammortamento	1/2 periodo di ammortamento
- Auto assegnata	2/3 periodo di ammortamento	1/2 periodo di ammortamento
- Auto non assegnata	pari al periodo di ammortamento	pari al periodo di ammortamento

LAVORATORI AUTONOMI	DURATA FISCALE LEASING	
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>	1/2 periodo di ammortamento	1/2 periodo di ammortamento
<i>Immobiliare</i>	canone indeducibile	12 anni
<i>Targato</i>		
- Uso strumentale puro o uso pubblico	1/2 periodo di ammortamento	1/2 periodo di ammortamento
- Usi diversi da strumentale puro o pubblico	pari al periodo di ammortamento	pari al periodo di ammortamento

Cos'è il c.d. "Super ammortamento" ?

La misura del c.d. "super ammortamento" prevede una maggiorazione del 40% del costo dei beni ammesso in deduzione dalla base imponibile Ires e Irpef, generando l'imputazione in ciascun periodo d'imposta di quote di ammortamento (in caso di acquisto) ovvero canoni di locazione finanziaria (rectius quote capitali determinate forfettariamente) più elevati. Al fine di sostenere il rinnovo dei beni strumentali delle imprese, tale misura agevolativa – introdotta originariamente dalla legge di Stabilità 2016 – è stata prorogata fino al 31 dicembre 2017.

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

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

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

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

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

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

Per beneficiare dell'agevolazione sui beni immateriali è necessario che esista almeno un bene materiale che fruisce della maggiorazione del 150 per cento (cfr. par. successivo in materia di "iper ammortamento"). Per converso, non è necessario che il bene immateriale sia

specificamente riferito al bene materiale che fruisce dell'iper-ammortamento: si può trattare, quindi, anche di un software non riferibile allo specifico bene materiale agevolato.

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

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

Cos'è il c.d. "Iper ammortamento" ?

Con la Legge di bilancio 2017 (Legge n.232/2016) è stato previsto per gli investimenti anche in locazione finanziaria in beni materiali strumentali nuovi funzionali alla trasformazione tecnologica e/o digitale in chiave "Industria 4.0" (allegato A alla Legge), solo con riguardo ai titolari di reddito d'impresa e non anche agli esercenti arti e professioni, una maggiorazione nella misura del 150% del costo di acquisizione, cd. iper-ammortamento (totale 250%); anche in questo caso si genera l'imputazione in ciascun periodo d'imposta di quote di ammortamento (in caso di acquisto) ovvero canoni di locazione finanziaria (rectius quote capitali determinate forfettariamente) più elevati. Il «bene strumentale 4.0» è definito mediante dei criteri e delle tipologie definite dal MiSE congiuntamente ad esperti del settore; tali criteri e l'elenco sono riportati nel citato Allegato A ed i beni che non ricadono nei criteri/elenco possono essere comunque "super-ammortizzati" con incremento del 40% (totale 140%).

Super e Iper ammortamento - Periodo di effettuazione degli investimenti

Al fine di beneficiare delle agevolazioni relative al Super e all'Iper-ammortamento, l'investimento deve essere effettuato tra il 1° gennaio 2017 e:

- il 31 dicembre 2017; a tal fine rileva:

- in caso di compravendita: la data della consegna/spedizione (ovvero, se diversa e successiva, la data del passaggio di proprietà);
- in caso di locazione finanziaria: la data di sottoscrizione da parte dell'utilizzatore del verbale di consegna (ovvero, se diversa e successiva, la data del verbale di collaudo);

- il 30 giugno 2018 per super-ammortamento e 30 settembre 2018 per iper-ammortamento, a condizione che entro la data del 31 dicembre 2017:

- in caso di compravendita il relativo ordine risulti accettato dal venditore;
- in caso di locazione finanziaria sia avvenuto il pagamento di acconti/maxicanone in misura pari ad almeno il 20% del costo di acquisizione.

Il legislatore ha, quindi, prorogato l'agevolazione del super-ammortamento (totale 140%), con una sostanziale prosecuzione delle regole precedenti (con esclusione delle autovetture diverse da quelle esclusivamente strumentali) e vi ha affiancato il nuovo iper-ammortamento (totale 250%) che riguarda però soltanto gli investimenti effettuati dal 1° gennaio 2017 nei beni strumentali materiali nuovi elencati nell'allegato A alla legge di bilancio 2017 e "interconnessi" al sistema aziendale.

Super e Iper ammortamento - Beni agevolabili

Riassumendo i beni agevolabili sono i seguenti:

A) Nel caso di Super ammortamento-beni materiali gli investimenti effettuati entro il 31/12/2017 ovvero entro il 30/6/2018 in beni:

- materiali
- strumentali
- nuovi

con esclusione:

- dei veicoli a motore non esclusivamente strumentali (art. 164, comma 1, lett.b) e b-bis) del Tuir);
- dei beni materiali strumentali con coeff. amm.to inferiore al 6,5%;
- degli immobili

B) Nel caso di Iperammortamento gli investimenti effettuati dall'1/1/2017 al 31/12/2017 ovvero entro il 30/09/2018 in beni funzionali alla trasformazione tecnologica o digitale in chiave "Industria 4.0" (allegato A alla Legge Bilancio 2017)

- materiali
- strumentali
- nuovi

C) Nel caso di Super ammortamento-beni immateriali gli investimenti effettuati da soggetti che fruiscono dell'iperammortamento dall'1/1/2017 al 31/12/2017 ovvero entro il 30/6/2018 in beni:

- immateriali
- strumentali
- nuovi

Software, sistemi e system integration (allegato B alla Legge Bilancio 2017) connessi al sistema aziendale di gestione della produzione ovvero alla rete di fornitura ma non specificamente riferibili al bene iperammortizzato (c.d. stand alone).

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).

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

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

Si veda la Tabella seguente per la detrazione dell'IVA nel caso di locazione finanziaria sui veicoli stradali a 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%
	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).

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.

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

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

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

* In caso di utilizzo in parte in territorio UE e in parte al di fuori, si considera in campo IVA la 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

Criterio	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 **italian gaap** possono adottare il metodo forfetario di cui al dm 24 aprile 1998, assumendo una durata del contratto di locazione finanziaria pari a quella effettiva;
- Le imprese utilizzatrici **IFRS** devono adottare il metodo analitico/finanziario determinando gli interessi come oneri finanziari nel Conto Economico 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 contratti stipulati dall'1.1.2011:

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

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

Qual è il regime fiscale delle pertinenze?

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

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

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

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

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

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

Al contratto di locazione finanziaria si applica l'imposta di bollo fin dall'origine, nella misura fissa di 16 euro, indipendentemente dal numero di esemplari o copie (Art. 2, nota 2 bis, Tariffa, Parte Prima, allegata al Dpr 642/72) La predetta imposta di bollo fin dall'origine si applica

anche ai contratti di locazione finanziaria redatti per corrispondenza commerciale (circolare ministeriale n. 149/E del 10/8/94).

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

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

Il cd. leasing “prima casa” è disciplinato dalla seguenti imposte:

- Le imposte sui redditi

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

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

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

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

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

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

- imposta catastale fissa di 200 euro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A decorrere dal 1° gennaio 2014, è stata istituita l'imposta denominata Imposta Unica Comunale (IUC), che si basa su due presupposti impositivi: il primo, il possesso degli immobili,

collegato alla loro natura e valore, l'altro, collegato all'erogazione ed alla fruizione di servizi comunali. In sostanza, la IUC si compone di tre diverse imposte e tasse che sono:

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

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

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

all'esercizio del riscatto finale (nb. eventi comprovati dal verbale di consegna), la stessa diventerebbe unico soggetto passivo della TASI.

Va da 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 il bollo auto sui contratti di leasing?

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

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

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

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

Come si determina il super-bollo auto?

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

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

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

Come si applica l'IPT nel leasing auto?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non sono tenuti al pagamento della tassa:

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

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

- Le unità che siano rivenienti da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempimento dell'utilizzatore;
- Le unità di diporto per il primo anno dalla prima immatricolazione;
- Le unità di lunghezza inferiore a 10 metri (i natanti iscritti nei registri delle imbarcazioni da diporto sono comunque esclusi dalla tassa);
- Unità da diporto di proprietà o in uso allo Stato o ad altri Enti pubblici;
- Unità obbligatorie di salvataggio;
- I battelli di servizio, compresi i tender, purché rechina 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.