



Ordine dei  
Dottori Commercialisti e degli  
Esperti Contabili di  
Roma



**ASSILEA**  
Associazione Italiana Leasing

# **GUIDA ALLE NOVITÀ FISCALI PER IL LEASING 2014**

*IL MODELLO DI CALCOLO DELLA CONVENIENZA  
FISCALE DEL LEASING*

**PACCAR**  
FINANCIAL

# GUIDA ALLE NOVITÀ FISCALI PER IL LEASING 2014

IL MODELLO DI CALCOLO DELLA  
CONVENIENZA FISCALE DEL LEASING

---

**GUIDA A CURA DI:**



**Ordine dei  
Dottori Commercialisti e degli  
Esperti Contabili di  
Roma**



**ASSILEA**  
*Associazione Italiana Leasing*

GENNAIO 2014

## INDICE

PRESENTAZIONE.....	5
1. LE NOVITÀ FISCALI PER IL LEASING 2014 .....	7
<b>a. RIDUZIONE DELLA DURATA FISCALE PER IMPRESE E PROFESSIONISTI/LAVORATORI AUTONOMI .....</b>	<b>7</b>
<b>b. NUOVA IMPOSTA DI REGISTRO SUL SUBENTRO NEL CONTRATTO DI LEASING IMMOBILIARE STRUMENTALE.....</b>	<b>12</b>
2. ALTRE NOVITÀ FISCALI PER IL LEASING .....	16
<b>a. LE IMPOSTE SULLA DETENZIONE DI IMMOBILI: IMU, TASI, TARI.....</b>	<b>16</b>
<b>b. LE IMPOSTE INDIRETTE SUI TRASFERIMENTI DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>17</b>
3. IL MODELLO DI VALUTAZIONE COMPARATIVA DEL TRATTAMENTO FISCALE.....	23
<b>a. SIMULAZIONE DEL COSTO FISCALE LEASING.....</b>	<b>23</b>
<b>b. SIMULAZIONE DEL COSTO FISCALE DEL FINANZIAMENTO RATEALE .....</b>	<b>26</b>
<b>c. CASI ESEMPLIFICATIVI .....</b>	<b>27</b>
COSA C'È ANCORA DA SAPERE .....	32
GLOSSARIO .....	35

Il modello di valutazione tra il leasing ed altre forme di finanziamento per l'acquisizione dei beni strumentali all'impresa e all'esercizio dell'arte e della professione è scaricabile gratuitamente dai siti web [www.assilea.it](http://www.assilea.it) e [www.odcec.roma.it](http://www.odcec.roma.it).

## PRESENTAZIONE

La crescita del PIL e il rilancio di investimenti ed occupazione delle imprese italiane - unitamente al recupero di un clima di ottimismo sulle prospettive del Paese - sono alcune fra le più importanti sfide che attendono il 2014.

Per orientare tali obiettivi primari, il Paese necessita di iniziative semplici ed immediate, in grado di rimettere in moto il sistema economico a partire da un nuovo impulso del settore creditizio verso l'erogazione del credito alle imprese; una pulsione venuta meno in un recente passato, dapprima per problemi di liquidità degli operatori bancari e finanziari e, più recentemente, per problematiche legate al merito creditizio delle imprese finanziate ed al connesso rischio di default.

Partendo da questo presupposto, con questa guida intendiamo illustrare come una modifica della disciplina fiscale del leasing possa rappresentare un primo passo ad un rilancio del Paese.

Infatti, con la Legge di Stabilità 2014 sono state eliminate alcune complicazioni nella gestione del leasing (doppia IPT nell'auto, doppio binario nella durata fiscale e contrattuale, regimi fiscali diversi tra imprese e professionisti) e, soprattutto, è stato sostanzialmente reintrodotta per i nuovi contratti di leasing finanziario il regime fiscale che nei primi anni del 2000 aveva portato il leasing ad essere lo strumento di finanziamento "privilegiato" delle imprese, dei lavoratori autonomi e dei professionisti.

La maggior convenienza fiscale della nuova disciplina del leasing è testimoniata dalla relazione tecnica del governo che, ipotizzando la costanza negli anni dello stipulato complessivo leasing, ha valutato - a partire dal 2014 - in 126 ml, 252 ml, 378 ml e 362 ml il differenziale di

---

deducibilità tra i canoni fiscalmente deducibili a legislazione vigente rispetto ai nuovi canoni ricalcolati in base alla nuova normativa.

Tenuto conto delle importanti novità intervenute nella fiscalità del leasing è stato predisposto un semplice “modellino” operativo che, calcolando i flussi di cassa fiscalmente deducibili di un contratto di locazione finanziaria rispetto a quelli generati dall’acquisto diretto di un bene strumentale (mobiliare e immobiliare) mediante un finanziamento rateale, consente un’immediata e trasparente valutazione della convenienza fiscale delle due forme tecniche di acquisizione.

Mario Civetta  
*Presidente ODCEC Roma*

Edoardo Bacis  
*Presidente Assilea*

## 1. LE NOVITÀ FISCALI PER IL LEASING 2014

Nella Legge di Stabilità 2014 sono state previste 3 disposizioni riguardanti il leasing finanziario:

- a. la riduzione della durata fiscale per imprese e professionisti/lavoratori autonomi;
- b. l'eliminazione dell'IPT sul riscatto nel leasing auto;
- c. l'introduzione di una nuova imposta di registro sul subentro da parte di un nuovo utilizzatore nel contratto di leasing immobiliare strumentale.

### a. RIDUZIONE DELLA DURATA FISCALE PER IMPRESE E PROFESSIONISTI/LAVORATORI AUTONOMI

Tramite un intervento di politica fiscale e di semplificazione, la Legge di Stabilità 2014 contiene importanti modifiche alla disciplina della deduzione dei canoni di leasing dal reddito d'impresa e di lavoro autonomo.

Per le imprese (che non adottano i principi contabili internazionali IAS IFRS) e per i professionisti/lavoratori autonomi si fissa la durata fiscale del leasing in 12 anni per gli immobili e in un periodo pari alla metà di un normale ammortamento per i beni strumentali (incluso il targato).

Particolarmente interessante è il nuovo regime del leasing immobiliare in cui la durata fiscale passa dagli attuali 18 ai 12 anni e riguarda non

#### **ATTENZIONE**

*Le nuove regole si applicano ai contratti stipulati a decorrere dal **1° gennaio 2014** e riguardano i contratti di "locazione finanziaria" caratterizzati dalla presenza dell'opzione finale di acquisto (cd. riscatto) in contratto.*

solo le imprese ma anche i professionisti e lavoratori autonomi; questi ultimi fino al 2013 non hanno potuto dedurre né in caso di leasing né in caso d'acquisto mentre dal 1° gennaio 2014, come confermato dalla relazione tecnica alla Legge di Stabilità, sui nuovi contratti possono dedurre i canoni di leasing immobiliare.

Resta invece immutato il regime di piena indeducibilità degli ammortamenti in caso di acquisto diretto di un immobile strumentale per i professionisti e i lavoratori autonomi.

**ATTENZIONE**

*Ai fini IRES se la durata contrattuale è minore o uguale alla durata fiscale si applica la durata fiscale, se la durata contrattuale è superiore alla durata fiscale si applica la durata contrattuale.*

Le novità sulla riduzione della durata fiscale riguardano anche il targato commerciale e industriale, mentre con riferimento alle autovetture, sono interessate quelle strumentali<sup>1</sup> e quelle assegnate al dipendente<sup>2</sup>; resta invece immutato il regime di deducibilità dei canoni relativi alle autovetture non strumentali<sup>3</sup> che si continuano a dedurre in 4 anni.

**ATTENZIONE**

*Ai fini IRAP, a prescindere dalla durata fiscale, si applica la durata contrattuale.*

---

<sup>1</sup> Sono considerati tali i veicoli i) utilizzati esclusivamente come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa e ii) quelli adibiti ad uso pubblico.

<sup>2</sup> In particolare, si tratta dei veicoli dati in uso promiscuo ai dipendenti per la maggior parte del periodo di imposta.

<sup>3</sup> Ci si riferisce ai veicoli non assegnati (parco macchine aziendale).



In sostanza, si tratta di un intervento imperniato su una anticipazione dei tempi di ammortamento fiscale degli investimenti finanziati attraverso la formula del leasing; riducendo il periodo di deducibilità fiscale dei canoni si riduce la base imponibile su cui applicare le imposte, liberando quindi maggiore liquidità da mettere a disposizione per l'attività di impresa o professionale.

Di seguito un confronto tra vecchie e nuove regole.

**Per le imprese (no IAS adopter):**

Tipo beni	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 <sup>4</sup>	2/3 periodo di ammortamento	1/2 periodo di ammortamento
- Auto assegnata <sup>5</sup>	2/3 periodo di ammortamento	1/2 periodo di ammortamento
- Auto non assegnata <sup>6</sup>	pari al periodo di ammortamento	pari al periodo di ammortamento

<sup>4</sup> Deducibilità 100% dei costi senza limiti di soglia.

<sup>5</sup> Deducibilità 70% dei costi senza limiti di soglia.

<sup>6</sup> Deducibilità 20% dei costi con soglia max di € 18.076 ovvero 80% con soglia max di € 25.823 in caso di agente o rappresentante di commercio.

## Per professionisti, 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 <sup>7</sup>	1/2 periodo di ammortamento	1/2 periodo di ammortamento
- Usi diversi da strumentale puro o pubblico <sup>8</sup>	pari al periodo di ammortamento	pari al periodo di ammortamento

### **ATTENZIONE**

*Il periodo di deducibilità va calcolato assumendo quale momento iniziale la data di decorrenza del contratto tipicamente coincidente con la consegna o collaudo del bene.*

*Dall'importo del canone va comunque estrapolata la quota interessi, che risulta totalmente indeducibile ai fini Irap e deducibile secondo le regole dell'articolo 96 del Tuir ai fini Ires.*

<sup>7</sup> Deducibilità 100% dei costi senza limiti di soglia.

<sup>8</sup> Deducibilità 20% dei costi con soglia max di € 18.076 ovvero 80% con soglia max di € 25.823 in caso di agente o rappresentante di commercio.

## ESENZIONE DA IPT SUL RISCATTO AUTO

Un'importante novità con impatti positivi sul leasing auto è l'eliminazione dal 1° gennaio 2014 dell'IPT sul riscatto dei veicoli in leasing; fino al 2013 infatti, il cliente che acquisiva a titolo di leasing finanziario un veicolo, al contrario dell'acquisto, si trovava a sostenere una doppia ed ingiustificata imposizione in sede di stipula e di riscatto del veicolo in leasing.

L'esenzione in parola riguarda solo 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.

Rimangono invariati gli Emolumenti PRA già stabiliti con Decreto Interministeriale dal M.E.F. in data 21 marzo 2013.

### **ATTENZIONE**

*Rimane dovuta l'IPT per i riscatti a terzi, sempre che gli stessi, non vengano perfezionati precedentemente con un "subentro" e lo stesso venga correttamente annotato al PRA prima del riscatto.*

## **b. NUOVA IMPOSTA DI REGISTRO SUL SUBENTRO NEL CONTRATTO DI LEASING IMMOBILIARE STRUMENTALE**

Per ragioni antielusive e di perequazione fiscale, il legislatore fiscale è intervenuto a disciplinare il subentro nel contratto di leasing immobiliare strumentale ai fini delle imposte d'atto: un evento trasversale nel leasing immobiliare che avviene tendenzialmente negli ultimi anni del contratto in cui il nuovo utilizzatore (cessionario), mediante l'assunzione dell'opzione di riscatto, intende finalizzare l'acquisto dell'immobile oggetto del contratto di leasing e non il godimento dello stesso in vigenza del contratto.

Dal 1° gennaio 2014 si sconta l'imposta di registro del 4% calcolata sul corrispettivo pattuito (tra nuovo e precedente utilizzatore) per il subentro nel contratto immobiliare aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre al prezzo di riscatto.

È infatti prassi consolidata 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.

L'introduzione dell'obbligo di registrazione dell'atto di cessione avrebbe anche il vantaggio di far emergere il maggior reddito imponibile in capo al cedente (precedente utilizzatore) a fronte del subentro nel contratto da parte del nuovo utilizzatore.

Nessun adempimento e formalità sono previsti in capo alla società di leasing.

Di seguito si riporta un caso esemplificativo riguardante il subentro in un contratto di leasing immobiliare strumentale.

Durata contratto	12 anni
Costo sostenuto dalla società di leasing	100.000 Euro
Maxicanone	10 %
Prezzo di riscatto	5%
Tasso leasing	5,5%
Canone periodico mensile	835 Euro

Al termine del 9° anno del contratto di leasing, l'impresa utilizzatrice X si accorda con la società Y, previo consenso da parte della società di leasing, per cedere il proprio contratto di locazione finanziaria. Il corrispettivo convenuto tra le parti per la cessione/subentro del contratto ammonta ad € 60.000 più IVA; la società cessionaria (no IAS adopter<sup>9</sup>) si accolla altresì l'onere del pagamento dei canoni periodici a partire dal decimo anno (3 annualità residue).

Secondo le indicazioni fornite dalla Risoluzione Agenzia delle Entrate n.212/E dell'8 agosto 2007, il corrispettivo deve essere così ripartito dall'impresa Y (nuovo utilizzatore):

1. quota pagata a fronte del godimento del bene (onere pluriennale da ripartirsi in funzione della residua durata del contratto);

---

<sup>9</sup> La società redige il bilancio in forma abbreviata, rilevando le operazioni di locazione finanziaria secondo il metodo patrimoniale, con l'imputazione a conto economico dei canoni nel rispetto della competenza temporale.

2. quota pagata a fronte dell'opzione d'acquisto ("costo sospeso", fiscalmente deducibile con la procedura dell'ammortamento unitamente al prezzo di riscatto del bene medesimo).

In primo luogo occorre determinare il costo sospeso pari al valore normale del bene al netto del debito residuo in linea capitale "accollato" dal cessionario<sup>10</sup>:

Valore normale del bene	80.000
Debito residuo	<31.175>
<b>Anticipo del prezzo (=costo sospeso)</b>	<b>48.825</b>

Tale valore, costituente per il cessionario un costo sospeso, deve essere aggiunto al valore del bene che quest'ultimo iscriverà nell'attivo patrimoniale al momento del riscatto (5.000), andando a formare - unitamente a quest'ultimo - la base da prendere a riferimento ai fini dell'ammortamento:

Prezzo di riscatto	5.000
Anticipo del prezzo (=costo sospeso)	48.825
<b>Valore da iscrivere tra le attività materiali al riscatto</b>	<b>53.825</b>

---

<sup>10</sup> Il piano di ammortamento finanziario è desumibile utilizzando il modello di calcolo della convenienza fiscale leasing allegato alla presente Guida.



### **ATTENZIONE**

*L'Agenzia delle Entrate ha precisato che nell'ipotesi in cui l'opzione finale di acquisto non sia esercitata, il costo sopportato per l'acquisizione del contratto sarebbe spesabile integralmente nel periodo d'imposta in cui diviene certa l'insorgenza della insussistenza del valore già iscritto nell'attivo patrimoniale.*

L'eventuale surplus (pari alla differenza tra corrispettivo pagato e il "costo sospeso" del bene al momento della cessione) costituisce per l'impresa Y cessionaria una spesa relativa a più esercizi deducibile nei limiti della quota imputabile a ciascun esercizio lungo la residua durata del contratto (ex articolo 108 TUIR):

Corrispettivo cessione del contratto	60.000
Anticipo del prezzo (=costo sospeso)	<48.825>
Diritto al godimento del bene (= onere pluriennale)	11.175

Alla luce delle novità intervenute per effetto della Legge di Stabilità per il 2014, occorre determinare la base imponibile a cui applicare l'imposta di registro dovuta per il subentro da parte della società Y.

Prezzo di cessione	60.000
Quota capitale canoni residui	26.175
Prezzo al riscatto	5.000
<b>Base imponibile</b>	<b>91.175</b>
IMPOSTA REGISTRO (4%)	3.647

L'importo da corrispondere a titolo di imposta di registro rappresenta un costo deducibile in capo al cessionario (impresa Y) da ripartire lungo la durata residua contrattuale di 3 anni (1.216 x 3).

## **2. ALTRE NOVITÀ FISCALI PER IL LEASING**

Il 2014 presenta alcune novità riguardanti le imposte sugli immobili.

### **a. LE IMPOSTE SULLA DETENZIONE DI IMMOBILI: IMU, TASI, TARI**

A decorrere dal 1° gennaio 2014 IMU, TASI e TARI sono tributi previsti in caso di detenzione a titolo di leasing degli immobili.

In caso di immobili, anche da costruire, concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo dei tributi è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto senza alcun vincolo di solidarietà da parte della società di leasing.

Il locatario a titolo di leasing è soggetto passivo anche nelle particolari situazioni in cui, nonostante sia intervenuta la risoluzione del contratto oppure il bene non sia stato riscattato a fine locazione, l'immobile non sia stato ancora riconsegnato alla società di leasing (la prova della restituzione è il verbale di riconsegna dell'immobile come confermato non solo dalle istruzioni al modello di dichiarazione IMU, ma anche dalla Legge di Stabilità 2014).

#### **ATTENZIONE**

*La legge di stabilità ha stabilito che l'IMU relativa gli immobili strumentali è deducibile a regime ai fini del reddito d'impresa e professionale nella misura del 20%; solo per l'anno 2013 è innalzata la soglia di deducibilità al 30%. Resta ferma come in passato l'indeducibilità dell'IMU ai fini dell'IRAP.*



## **b. LE IMPOSTE INDIRETTE SUI TRASFERIMENTI DEGLI IMMOBILI**

A partire dal 1° gennaio 2014 si inserisce anche la duplice riforma della tassazione immobiliare indiretta.

Da un lato la misura delle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale passa da 168 a 200 Euro ad opera del decreto c.d. "Istruzione".

Dall'altro lato, dalla medesima data parte anche la riforma della tassazione immobiliare, disposta già due anni or sono dal decreto sul "Federalismo Municipale", che semplifica il regime delle molteplici aliquote dell'imposta di registro oggi applicabili per i trasferimenti immobiliari prevedendone soltanto due: 2%, se il trasferimento ha per oggetto case di abitazione (ad eccezione di quelle accatastate in A1, A8 o A9) in presenza delle condizioni per l'agevolazione prima casa; 9%, in tutti gli altri casi.

Nelle pagine successive è riportato il prospetto di tassazione del leasing immobiliare ai fini delle imposte d'atto.





## NOTE DEL PROSPETTO 'LA TASSAZIONE DEGLI ATTI NEL LEASING IMMOBILIARE – IMPOSTE INDIRETTE'

1. Il contratto di leasing è soggetto a registrazione solo in caso d'uso (art. 1, comma 15, L. 220/2010).
2. L'IVA sulle fatture ricevute sui SAL è detraibile.
3. L'operazione riguarda l'acquisto del terreno agricolo sul quale installare un impianto fotovoltaico (da accatastare) che sarà qualificabile come immobile strumentale ai fini delle imposte indirette.
4. Il reverse charge non si applica se utilizzatore è un soggetto non IVA (cfr. prospetto Reverse Charge).
5. Il reverse charge non si applica nel caso di riscatto anticipato dell'utilizzatore entro i 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione (cfr. prospetto Reverse Charge). In tal caso la cessione del bene è imponibile IVA senza bisogno di esercitare l'opzione in atto a condizione che la società di leasing abbia i requisiti di società costruttrice/ristrutturatrice (art. 10, comma 1, n. 8-ter D.P.R. 633/1972).
6. Regime di esenzione IVA: la Società di leasing può optare per la separazione delle attività ovvero applicare il PRO rata. Sono imponibili, invece, le seguenti cessioni: a) le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, da chiunque effettuate, purché nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione; b) le cessioni di fabbricati abitativi effettuate dal costruttore/ristrutturatore entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione; c) le cessioni di fabbricati abitativi effettuate dal costruttore/ristrutturatore oltre 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione per cui abbia manifestato in atto l'opzione per l'imposizione (art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/1972).
7. L'IVA sulle fatture ricevute sui SAL è indetraibile nei casi in cui la Società di leasing non possa essere assimilata al soggetto costruttore/ristrutturatore dal momento che - in tali circostanze - non potrebbe manifestare l'opzione per l'imposizione ad IVA dei canoni di leasing da fatturare successivamente all'utilizzatore (art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/1972).

8. Recupero dell'IVA non detratta sull'acquisto del terreno o dell'immobile in costruzione e sulla costruzione/completamento dell'immobile abitativo per gli anni mancanti al compimento dei 10 anni dall'ultimazione. L'operazione è obbligatoriamente imponibile IVA se la cessione da parte del costruttore/ristrutturatore avviene entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori; l'operazione è invece imponibile per opzione se il costruttore/ristrutturatore la effettua dopo il decorrere dei 5 anni dall'ultimazione dei lavori (art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/1972).
9. A meno che non si tratti di locazione (anche finanziaria) di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per i quali si può manifestare l'opzione per l'imposizione IVA (art. 10, comma 1, n. 8 D.P.R. 633/1972).
10. A condizione che la società di leasing sia assimilata alla società costruttrice/ristrutturatrice e manifesti in atto l'opzione per imposizione ad IVA (art. 10, comma 1, n. 8 D.P.R. 633/1972).
11. A condizione che la società di leasing sia assimilata alla società costruttrice/ristrutturatrice e manifesti in atto l'opzione per l'imposizione ad IVA. Sono, invece, obbligatoriamente imponibili (senza, quindi, necessità di manifestare l'opzione in atto per l'imposizione) le cessioni infraquinquennali effettuate dalle imprese costruttrici (art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/1972).
12. Secondo l'Agenzia delle Entrate (cfr. Circolare n. 12 del 01/03/2007) l'immobile di civile abitazione si considera "ultimato" a partire dalla data in cui viene reso il cosiddetto "fine lavori" o, anche precedentemente, se prima di tale momento l'immobile viene concesso in uso a terzi con appositi contratti (ad esempio, locazione o comodato). Tuttavia, considerato che l'attestazione della ultimazione dei lavori da parte del direttore dei lavori non è un atto formale, è ragionevole fare riferimento all'istanza di fine lavori presentata e protocollata in Comune.

## REVERSE CHARGE IN SEDE DI CESSIONE PER RISCATTO DELL'UTILIZZATORE

	DESTINAZIONE FABBRICATO	TIPO DI CESSIONE ALL'UTILIZZATORE		FATTURA SOCIETÀ LEASING	TIPO UTILIZZATORE	REVERSE CHARGE	
<b>FINITO all'atto dell'acquisto</b>	STRUMENTALE	Riscatto (anche anticipato)		IVA	Soggetto non IVA <sup>1</sup>	NON SI APPLICA	
					Soggetto IVA <sup>1</sup>	SI APPLICA	
	ABITATIVO			ESENTE	Soggetto non IVA	NON SI APPLICA	
					Soggetto IVA		
<b>COSTRUITO / RISTRUTTURATO a s.a.l. dalla società di leasing</b>	STRUMENTALE	Riscatto (anche anticipato)		IVA	Soggetto non IVA	NON SI APPLICA	
					Soggetto IVA		
					oltre 5 anni <sup>1</sup>	Soggetto non IVA <sup>1</sup>	NON SI APPLICA
						Soggetto IVA <sup>1</sup>	SI APPLICA
	ABITATIVO				entro 5 anni <sup>2</sup>	Soggetto non IVA	NON SI APPLICA
					Soggetto IVA		
					oltre 5 anni <sup>2</sup>	Soggetto non IVA <sup>1</sup>	NON SI APPLICA
						Soggetto IVA <sup>1</sup>	SI APPLICA

## NOTE DEL PROSPETTO 'REVERSE CHARGE IN SEDE DI CESSIONE PER RISCATTO DELL'UTILIZZATORE'

1. La società di leasing opta per l'IVA in atto.
2. Con la recente Circolare n. 22/E del 28 giugno 2013, l'Agenzia delle Entrate, oltre a ribadire che possono considerarsi "imprese costruttrici" sia quelle che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri sia quelle che si avvalgono di imprese terze nonché quelle che occasionalmente svolgono l'attività di costruzione di immobili, ha in primo luogo precisato che "le imprese costruttrici si identificano nei soggetti ai quali risulta intestato il provvedimento amministrativo in forza del quale ha luogo la costruzione o la ristrutturazione del fabbricato". In altre parole è ragionevole ritenere che la società di leasing non integri i requisiti soggettivi di "costruttore/ristrutturatore" allorquando risulti del tutto estranea agli interventi edilizi in quanto né parte del relativo contratto di appalto, né intestataria dei relativi provvedimenti autorizzativi.

### **3. IL MODELLO DI VALUTAZIONE COMPARATIVA DEL TRATTAMENTO FISCALE**

Di seguito è illustrato il funzionamento di un modello di valutazione tra il leasing ed un' altra forma di finanziamento (credito finalizzato, mutuo etc) per l'acquisizione dei beni (mobiliari e immobiliari) strumentali all'impresa e all'esercizio dell'arte e della professione.

Tale modello, scaricabile gratuitamente dal sito [assilea.it](http://assilea.it) e [odcec.roma.it](http://odcec.roma.it), rappresenta un utile strumento di valutazione comparativa del trattamento fiscale del leasing rispetto al credito finalizzato o al mutuo in quanto permette di analizzare i flussi effettivi dei due finanziamenti al netto delle dinamiche fiscali implicite, ottenendo il Valore Attuale Netto Imposte dell'investimento. Il differenziale è riportato al valore iniziale del bene finanziato.

#### **a. SIMULAZIONE DEL COSTO FISCALE LEASING**

La simulazione relativa al leasing tiene conto della durata fiscale del leasing finanziario in 12 anni per gli immobili e pari alla metà di un normale ammortamento per i beni strumentali (incluso il targato strumentale «puro»).

Calcola i flussi di cassa fiscalmente deducibili di un contratto di locazione finanziaria su un bene strumentale (mobiliare e immobiliare).

In altre parole, partendo dal tasso del contratto (FLUSSI CONTRATTUALI DEL LEASING) sono calcolati i flussi fiscali del leasing, al fine di arrivare al Valore Attuale Netto Imposte dell'investimento (FLUSSI NETTI LEASING).

Le ipotesi di partenza sono le seguenti:

**DURATA FISCALE E AMMORTAMENTO RISCATTO:** la durata fiscale ed il riscatto del leasing vengono determinati/ammortizzati secondo l'aliquota di ammortamento di competenza del bene relativo all'attività esercitata dall'utilizzatore.

In caso di contratto immobiliare l'ammortamento è relativo alla componente fabbricata e non al terreno.

**IRES:** per ogni esercizio il modello calcola i canoni deducibili per competenza, proporzionalmente alla durata fiscale e indipendentemente dai

canoni pagati o fatturati. L'ammontare del canone anticipato (maxi canone) è "spalmato" uniformemente su tutti i canoni periodici. Se la durata contrattuale è minore o uguale alla durata fiscale si applica la durata fiscale, se la durata contrattuale è superiore alla durata fiscale si applica la durata contrattuale.

**IRAP:** la deducibilità dei canoni è calcolata con riferimento alla durata effettiva del contratto. In caso di contratto immobiliare la quota capitale è deducibile escludendo il valore del terreno. La quota di

### **ATTENZIONE**

#### **LEASING**

+ Costo del Bene

+ (eventuale) Pagamento imposte d'atto

- Maxi canone

- Canoni

- Prezzo di riscatto

= **FLUSSI CONTRATTUALI LEASING**

- (eventuali) Uscite di cassa per pagamento imposte d'atto

-/+ IVA su maxi canone, canoni e prezzo di riscatto

+ Importo imposte dirette su canoni e prezzo di riscatto

= **FLUSSI NETTI LEASING**



interessi indeducibile è calcolata con il metodo forfettario in ottemperanza al D.M. 24 aprile 1998. A prescindere dalla durata fiscale, ai fini IRAP si applica la durata contrattuale.

Il bene è deducibile al 100% (escluso il valore del terreno, in caso di contratto immobiliare).

Il modello non è applicabile in caso di autoveicoli non strumentali «puri».

IVA: il modello prevede che la posizione IVA del cliente sia debitoria, e si ipotizza che il recupero dell'IVA avvenga il mese successivo. Questa è un'ipotesi cautelativa, in quanto con posizione creditoria da parte del cliente il leasing avrebbe un ulteriore vantaggio rispetto all'acquisto diretto, derivante dal minor esborso IVA.

Le aliquote IRES e IRAP sono stabilite rispettivamente in misura pari a 27,5% e 3,9%.

La percentuale di acconto delle imposte sul reddito è fissata in misura pari al 101,5% (di cui il primo acconto pari al 40%). È possibile inserire nuove percentuali nel caso in cui variassero.

Le principali componenti finanziarie del contratto sono rappresentate dall'importo, primo canone, riscatto, spread lordo, durata, ecc...

Per quel che riguarda la percentuale del valore terreno non deducibile, il modello consente di inserire la percentuale di valore del terreno sul totale valore dell'immobile (30% Fabbricati industriali; 20% altri Fabbricati).

Relativamente alla corretta aliquota di ammortamento del bene sottostante, è possibile inserire tutte le aliquote di ammortamento previste dal MEF (dal 3 % al 40 %).

Il modello prevede anche la possibilità di finanziare le imposte d'atto.

## b. SIMULAZIONE DEL COSTO FISCALE DEL FINANZIAMENTO RATEALE

La simulazione, analogamente al caso del leasing, calcola i flussi di cassa fiscalmente deducibili di un finanziamento rateale (finalizzato, mutuo, etc) per l'acquisto diretto di un bene strumentale (mobiliare e immobiliare).

La simulazione, inoltre, permette di analizzare i flussi effettivi del contratto di finanziamento al netto delle dinamiche fiscali implicite, ottenendo il Valore Attuale Netto Imposte dell'investimento.

Anche in questo caso, partendo dal tasso del contratto (FLUSSI CONTRATTUALI DEL FINANZIAMENTO) è calcolata la deducibilità degli ammortamenti e degli interessi passivi, al fine di arrivare al Valore Attuale Netto Imposte (FLUSSI NETTI FINANZIAMENTO).

**AMMORTAMENTI:**  
l'acquisto diretto è ammortizzato secondo l'aliquota di ammortamento di competenza del bene. In caso di bene immobiliare l'ammortamento è relativo alla componente fabbricata e non al terreno.

### **ATTENZIONE**

#### **FINANZIAMENTO**

+ Finanziamento

- Uscite di cassa per pagamento anticipo e imposte d'atto (inclusa sostitutiva)

- Rate di rimborso del prestito

= FLUSSI CONTRATTUALI DEL FINANZIAMENTO

-/+ IVA sul costo del bene

+ Importo imposte dirette su ammortamenti e interessi passivi

= **FLUSSI NETTI DEL FINANZIAMENTO**

Ai fini IRES, per ogni esercizio il modello calcola gli interessi passivi deducibili per competenza (aliquota del 27,5%).

Ai fini IRAP gli interessi passivi non sono deducibili.

La percentuale di acconto delle imposte sul reddito è fissata in misura pari al 101,5% (di cui il primo acconto pari al 40%).

Le principali componenti finanziarie del contratto sono rappresentate dall'importo, spread, durata, ecc...

Per quel che riguarda la percentuale del valore terreno non deducibile, il modello consente di inserire la percentuale di valore del terreno sul totale valore dell'immobile (30% Fabbricati ind.li; 20% altri Fabbricati).

Relativamente alla corretta aliquota di ammortamento del bene sottostante, è possibile inserire tutte le aliquote di ammortamento previste dal MEF (dal 3 % al 40 %).

Come nel modello Leasing, è possibile inserire nuove aliquote d'imposta, nel caso in cui variassero le attuali 27,5% e 3,9%.

Per quanto riguarda le imposte d'atto non si prevede la possibilità di finanziare le medesime; in caso di immobile il modello sconta il maggiore costo di 0,25% dell'imposta sostitutiva sul finanziamento rateale.

### **C. CASI ESEMPLIFICATIVI**

#### ***Esempio 1. Macchinario per l'industria tessile e delle fibre artificiali***

A titolo esemplificativo, i numeri che si ottengono applicando il modello allegato alla presente Guida riportano che un finanziamento in leasing a 40 mesi su un bene strumentale (Macchinario per l'industria tessile e delle fibre artificiali) di valore pari a 125.000 euro

---

(Tabella 1) con maxi canone pari al 5%, riscatto pari all'1% e un tasso nominale del 5,5% presenta un differenziale – in termini di maggiore deducibilità – con Valore attuale netto del 2,2% sul valore iniziale del bene, rispetto ad un finanziamento bancario rateale alle medesime condizioni economiche e di durata; un differenziale che aumenta riducendo la durata contrattuale o optando per valori più alti di canone iniziale e riscatto.

## Tabella 1

Macchinario per l'industria tessile e delle fibre artificiali	LEASING	FINANZIAMENTO	DATI PER L'AMMORTAMENTO FISCALE	
Dati Variabili	Max 480 rate	Max 480 rate	Aliquota amm.to Cespite	15,00%
Tipo Bene (selezionare da menù a tendina se immobiliare o mobiliare)	MOBILIARE		Tipologia immobile (selezionare)	
Valore Bene (indicare in unità di Euro)	125.000	125.000	Percentuale acconto Imposte Reddito	101,50%
Valore Bene comprensivo Imposta di registro	125.000	125.000	Percentuale I acconto Imposte Reddito	40,00%
% Maxi Canone / % NON finanziabile Prestito	5,0%	5,0%	Imposte d'atto	4,00%
Durata fiscale per deduzione canoni	40		Valore del terreno su totale importo	30,00%
Durata contratto (indicare in mesi)	40	40	Aliquota Ires	27,50%
% Riscatto	1,00%		Aliquota Irap	3,90%
Tasso nominale	5,50%	5,50%	Aliquota IVA leasing	22,00%
Margine commerciale	4,50%	4,50%	Aliquota IVA su costo bene per prestito	22,00%
Tasso Base	1,00%	1,00%	Aliquota imposta sostitutiva prestito	0,25%
Finanziamento Imposte d'atto (selezionare da menù a tendina SI o NO)	NO			

	LEASING	FINANZIAMENTO	DIFFERENZIALE	% DIFF. VAN SU VALORE BENE
Van Netto imposte	€ 38.435	€ 35.681	€ 2.754	2,20%

## ***Esempio 2. Capannone industriale***

Un finanziamento in leasing a 12 anni su un capannone industriale di valore pari a 1.000.000 euro (Tabella 2) con maxi canone pari al 5%, riscatto pari all'1% e un tasso nominale del 5,5% presenta un differenziale in termini di Valore attuale netto ancora maggiore e pari al 4,38% sul valore iniziale del bene, rispetto ad un finanziamento bancario rateale alle medesime condizioni economiche e di durata.

## Tabella 2

Fabbricato industriale	LEASING	FINANZIAMENTO	DATI PER L'AMMORTAMENTO FISCALE	
Dati Variabili	Max 480 rate	Max 480 rate	Aliquota amm.to Cespite	3,00%
Tipo Bene (selezionare da menù a tendina se immobiliare o mobiliare)	IMMOBILIARE		Tipologia immobile (selezionare)	INDUSTRIALE
Valore Bene (indicare in unità di Euro)	1.000.000	1.000.000	Percentuale acconto Imposte Reddito	101,50%
Valore Bene comprensivo Imposta di registro	1.000.000	1.000.000	Percentuale I acconto Imposte Reddito	40,00%
% Maxi Canone / % NON finanziabile Prestito	5,0%	5,0%	Imposte d'atto	4,00%
Durata fiscale per deduzione canoni	144		Valore del terreno su totale importo	30,00%
Durata contratto (indicare in mesi)	144	144	Aliquota Ires	27,50%
% Riscatto	1,00%		Aliquota Irap	3,90%
Tasso nominale	5,50%	5,50%	Aliquota IVA leasing	22,00%
Margine commerciale	4,50%	4,50%	Aliquota IVA su costo bene per prestito	22,00%
Tasso Base	1,00%	1,00%	Aliquota imposta sostitutiva prestito	0,25%
Finanziamento Imposte d'atto (selezionare da menù a tendina SI o NO)	NO			

	LEASING	FINANZIAMENTO	DIFFERENZIALE	% DIFF. VAN SU VALORE BENE
Van Netto imposte	€ 228.551	€ 184.722	€ 43.829	4,38%

## **COSA C'È ANCORA DA SAPERE**

### ***Dove ci si può 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<sup>11</sup>
  - Società di Mediazione creditizia iscritta nell'elenco OAM<sup>11</sup>
  - Banche convenzionate
  - Concessionari/ Fornitori convenzionati.

### ***Se la durata contrattuale è inferiore a quella fiscale, cosa deduce annualmente l'impresa utilizzatrice?***

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.

---

<sup>11</sup> L'elenco degli iscritti è consultabile sul sito [www.organismo-am.it](http://www.organismo-am.it).



***Le nuove regole riguardanti la durata fiscale del leasing interessano anche le imprese che adottano i principi contabili internazionali (IAS adopter)?***

No. I soggetti utilizzatori IAS adopter con contratti di leasing finanziario (secondo la classificazione prevista dallo IAS 17) devono rispettare la regola prevista all'art.102 c.2 del TUIR per i beni strumentali di proprietà in quanto, applicando il principio contabile internazionale, iscrivono il bene nel proprio stato patrimoniale con conseguente ammortamento civilistico e ripartizione del canone di leasing 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.

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

Le limitazioni di cui all'art. 96 del TUIR riguardanti la deducibilità degli interessi passivi si applicano ai:

- Leasing finanziari con opzione finale di acquisto in contratto per le imprese No IAS adopter;
- Leasing finanziari classificati secondo lo IAS 17 per le imprese IAS adopter.

***Come si determina forfaitariamente la quota capitale di canone leasing ai fini IRAP?***

Si adotta il metodo indicato nell'articolo 1 del decreto ministeriale 24 aprile 1998:

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

***Nel leasing auto chi deve pagare la tassa automobilistica, l'addizionale erariale della tassa automobilistica (cd. "superbollo") e l'IPT?***

Il soggetto tenuto al pagamento è l'utilizzatore a titolo di leasing.

***Nel leasing nautico chi deve pagare la tassa annuale per le unità da diporto ?***

Il soggetto tenuto al pagamento è l'utilizzatore a titolo di leasing.

## **GLOSSARIO**

### **CANONE LEASING**

È il corrispettivo periodico della locazione finanziaria. I canoni possono essere di norma mensili, trimestrali o semestrali; il primo canone versato alla firma del contratto può essere di importo più elevato.

### **CANONE DI PRELOCAZIONE**

È il corrispettivo dovuto al Concedente in relazione agli esborsi da questi effettuati prima della decorrenza della locazione finanziaria nell'ipotesi di leasing di unità da costruire o in costruendo (SAL).

### **CESSIONE DEL CONTRATTO**

È il contratto con il quale si realizza il trasferimento in capo ad un soggetto terzo (cessionario) della medesima situazione giuridica che faceva capo al cedente e quindi di tutti gli oneri e i diritti derivanti dal contratto di leasing stesso. Per il perfezionamento della cessione è necessario che vi sia il consenso della società di leasing.

### **CONCEDENTE (O SOCIETÀ DI LEASING)**

È la banca o l'intermediario finanziario che acquista materialmente il bene scelto dall'utilizzatore, lo "concede" in locazione finanziaria, conservandone la proprietà sino al momento del suo eventuale riscatto.

### **FORNITORE**

È colui che vende il bene, scelto dall'utilizzatore, alla società di leasing oppure lo costruisce.

## **ISTRUTTORIA – MERITO DEL CREDITO**

Processo che accerta la capacità economico finanziaria del richiedente il bene in leasing di pagare i canoni per tutto l'arco di durata contrattuale.

### **LEASE-BACK**

E' il contratto di locazione finanziaria di ritorno nel quale chi vende il bene lo riprende in locazione finanziaria.

### **LEASING OPERATIVO**

È il contratto che 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;
- 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.

### **OPZIONE FINALE D'ACQUISTO (RISCATTO)**

È la facoltà in forza della quale il cliente alla fine del contratto, sempre che abbia adempiuto a tutte le proprie obbligazioni, può decidere di acquistare il bene al prezzo pattuito.

## **PATTO DI RIACQUISTO**

È l'accordo tra fornitore e concedente in base al quale il primo si impegna a riacquistare il bene venduto alla seconda nel caso in cui il contratto di locazione si risolva per inadempimento dell'utilizzatore.

## **PENALE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Clausola presente nei contratti di locazione finanziaria con la quale si determina in via preventiva ed astratta l'importo per il risarcimento del danno subito a seguito dell'inadempimento, costituito dai canoni con scadenza successiva alla data di risoluzione del contratto attualizzati al tasso all'uopo previsto maggiorati del valore residuo dedotto quanto ricavato dalla vendita o dalla riallocazione del bene.

## **PIANO DI AMMORTAMENTO**

Piano di rimborso della locazione finanziaria con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.

## **PIANO DI AMMORTAMENTO PROGRESSIVO FRANCESE**

Il piano di ammortamento più diffuso in Italia che garantisce un importo del canone costante per tutta la durata contrattuale. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta.

## **RISCATTO ANTICIPATO**

La società concedente può concedere all'utilizzatore che ne fa richiesta la facoltà di riscattare anticipatamente il bene. L'accoglimento o il rifiuto della richiesta del riscatto anticipato, se non prevista contrattualmente, è una facoltà della società di leasing.

## **TASSO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA (TASSO LEASING)**

Indicato obbligatoriamente nel contratto, nei fogli informativi e nel documento di sintesi 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"*.

## **TASSO DI MORA**

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

## **TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO (TEGM)**

Tasso di interesse rilevato dalla Banca d'Italia e pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze al fine di determinare il c.d. "tasso soglia" usurario.

Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM del leasing, aumentato 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. In sintesi, il tasso soglia è il minore fra le seguenti formule: "TEGM x 1,25 + 4%" e "TEGM + 8%".

## **UTILIZZATORE**

È il soggetto che sceglie e utilizza il bene ricevuto in locazione finanziaria dietro il pagamento dei canoni periodici e con facoltà di riscattarlo al termine del contratto.





**ODCEC ROMA**

Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma  
Piazzale delle Belle Arti, 2 - 00196 Roma - [www.odcec.roma.it](http://www.odcec.roma.it)



**ASSILEA**

Associazione Italiana Leasing  
Piazzale Ezio Tarantelli, 100 - 00144 ROMA - [www.assilea.it](http://www.assilea.it)



**PACCAR** Financial Italia

**FINANCIAL** Via del Bosco Rinnovato, 8 - 20090 Assago (MI) - [www.paccarfinancial.it](http://www.paccarfinancial.it)