

## ANALISI

# Spazio nell'area-Iva senza elusioni

**L'**irruzione della "manovrina" nel settore immobiliare è stata motivata, in primo luogo, dalle esigenze di gettito. Non sarà stato difficile quantificare l'entità dei rimborsi eseguiti o da eseguire ai soggetti che operano in questo ambito, in particolare alle società di leasing, che pagano immediatamente l'imposta ai soggetti che trasferiscono loro la proprietà dei

**Possibile fissare condizioni per evitare gli usi «fittizi»**

fabbricati, e conseguentemente la portano subito in detrazione (ma chi vende la liquidità subito a debito). Invece, la rilevazione dell'imposta a debito, relativa alle fatture emesse per i canoni di leasing, si spalma su molti anni, ulteriormente aumentati per i nuovi contratti dal collegato alla finanziaria 2006.

L'altro obiettivo della manovra è stato quello di impedire operazioni disinvolute, ad esempio nel caso dei lease-back, ormai da distinguere tra diretti e indiretti, cioè fatti con un soggetto terzo, che si finanzia in leasing, soggetto che appartiene però allo stesso ambito economico e che solo formalmente consente di aggirare la regola di frazionamento della plusvalenza sull'intera durata contrattuale, oggi prevista dall'articolo 2425-bis del Codice civile. Il caso recente che ha interessato le cronache è quello che riguarda il marchio delle società sportive professionistiche: bene ha fatto la Covisoc a ritenere irrilevanti queste plusvalenze, proprio perché non esistono a livello di bilancio consolidato e nella prevalenza della sostanza sulla forma.

In relazione alle innovazioni per il settore immobiliare, sino al 28 aprile 1989 tutte le locazioni erano esenti. Diventano poi imponibili relativamente agli immobili strumentali per natura e per le abitazioni locate dal costruttore. Ma il leasing è sempre stato escluso dall'esenzione, e pertanto ha sempre dato luogo a operazioni imponibili. E questo a motivo della natura del leasing come strumento per acquisire la disponibili-

tà del bene, tanto è vero che pur rimanendo fiscalmente una prestazione di servizi (è cessione solo il trasferimento della proprietà conseguente all'esercizio dell'opzione d'acquisto, il riscatto), l'aliquota da applicare — articolo 16, terzo comma della legge Iva — è quella del bene.

La legge di conversione del Dl 223 non potrà ignorare questa caratteristica strutturale delle operazioni di leasing. In altri termini l'unica soluzione logica è quella di ripristinare l'esclusione della locazione finanziaria dall'esenzione del numero 8) dell'articolo 10 del Dpr 633/72, come pure di escludere dall'esenzione assoluta (numero 8-bis) le cessioni eseguite dalle società di leasing in ottemperanza dell'obbligo di accettare l'opzione di acquisto. Fa ben sperare che questa soluzione alla fine prevalga l'intenzione del vice ministro Vincenzo Visco di apportare correzioni alla manovra nella parte sugli immobili.

Per evitare che il leasing venga utilizzato come strumento per aggirare l'esenzione delle rivendite immobiliari, andrebbe posta la condizione che i canoni vengano addebitati al contraente originario (o suo avente causa per successione) e che il riscatto venga pure esercitato da chi aveva avviato l'operazione, stabilendo il diritto della società di leasing alla traslazione del maggior onere fiscale nel caso contrario dell'intervenuta cessione del contratto.

L'ultimo tassello, che potrebbe essere inserito nell'articolo 16 della legge Iva, è molto semplice: basta stabilire che l'intera operazione di leasing (dai canoni al riscatto), nei rapporti tra società concedente e utilizzatore del contratto iniziale, è soggetta allo stesso regime dell'acquisto o della costruzione dell'immobile nei confronti della società di leasing.

È sicuramente illegittimo mantenere la situazione prevista dal decreto-legge, di esenzione totale e assoluta del leasing, anche quando l'acquisizione originaria è fatta in regime di imponibilità. In altri termini, se un imprenditore fa

costruire o acquistare dal costruttore un capannone o una palazzina per uffici, riceve fatture imponibili, che porta in detrazione. Questo se l'operazione è finanziata con mezzi propri o con un prestito. Se invece l'operazione è finanziata in leasing, il costo del bene e conseguentemente la base di calcolo delle rate ora non è più di 100, ma di 120. E questo aggravio non esprime certo una maggior capacità contributiva dell'imprenditore che si avvale del leasing.

**RAFFAELE RIZZARDI**

**Non favorire chi acquista con prestito o mezzi propri**