

IVA – Leasing di abitazioni – Chiarimenti ministeriali

25 Agosto 2005

Il leasing immobiliare cosiddetto “traslativo”, ossia finalizzato alla cessione del bene mediante riscatto, è assimilabile alle operazioni di compravendita di fabbricati.

Ciò implica che:

- se l'operazione ha per oggetto abitazioni, la società che concede le stesse in leasing può comunque detrarre l'IVA assolta sull'acquisto delle unità residenziali (non applicandosi il regime di indetraibilità previsto dall'art.19 bis1, lett.i, del D.P.R. 633/1972);
- sui canoni di leasing e sul prezzo di riscatto finale del fabbricato si applicano le corrispondenti aliquote IVA previste per la cessione dei medesimi immobili (art.16, D.P.R. 633/1972).

Così ha precisato l'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione n.119 del 12 agosto 2005**, in risposta ad un interpello presentato da una società operante nel settore immobiliare e la cui attività consiste, in prevalenza, nell'acquistare, su incarico dei clienti, fabbricati abitativi per poi concederli agli stessi soggetti in locazione finanziaria, con contratti che hanno come fine ultimo la cessione delle unità tramite l'esercizio del riscatto su opzione del cliente (cosiddetto “leasing traslativo”, nel quale i canoni si configurano come anticipazioni del prezzo, a differenza di quello “di godimento”, dove i canoni assumono natura di corrispettivo per l'utilizzo del bene).

A parere dell'Agenzia, tale attività è assimilabile a quella di compravendita immobiliare, per cui la società che concede le abitazioni in leasing può legittimamente detrarre l'IVA corrisposta sull'acquisto delle medesime unità. In questo caso non opera, infatti, l'art.19 bis1, lett.i, del D.P.R. 633/1972 che stabilisce il regime di indetraibilità “oggettiva” dell'IVA assolta sull'acquisto, locazione o manutenzione di abitazioni, per tutte le imprese, fatta eccezione per quelle che svolgono esclusivamente o prevalentemente attività di costruzione o rivendita dei medesimi immobili.

L'assimilazione della società di leasing ad un'impresa che ha per oggetto esclusivo o principale la compravendita di fabbricati comporta, inoltre, che, al momento della cessione delle abitazioni tramite riscatto da parte del cliente, non opera il regime di esenzione dall'IVA, previsto dal n.8-bis dell'art.10 del D.P.R. 633/1972 in caso di vendita di abitazioni effettuata da soggetti diversi da quelli che svolgono, tra l'altro, l'attività di costruzione o di compravendita di fabbricati.

Pertanto, sia ai canoni di locazione finanziaria (configurabili, in sostanza, come anticipazioni del prezzo di cessione), che al corrispettivo finale di riscatto delle abitazioni, si rendono applicabili le corrispondenti aliquote IVA previste in caso di cessione delle medesime unità (ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 633/1972), ossia:

- Ø quella del 10%, nel caso in cui il leasing abbia ad oggetto un'abitazione “non di lusso” (secondo i criteri stabiliti dal D.M. 2 agosto 1969), come previsto dal n.127 - *undecies*, della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972;
- Ø quella del 20% nell'ipotesi di operazioni aventi ad oggetto abitazioni “di lusso” (sempre secondo i criteri definiti dal D.M. 2 agosto 1969).

[4151-Risoluzione n.119 del 12 agosto 2005.pdf](#) [Apri](#)