

# Imposte indirette – Riscatto di un leasing ad uso abitativo

---

24 Giugno 2009

In presenza di un contratto di leasing, avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo, il relativo riscatto configura un'operazione esente da Iva, alla quale si applicano l'imposta di Registro del 7%, l'imposta Ipotecaria del 2% e l'imposta Catastale dell'1%.

In tal caso, la base imponibile, su cui calcolare le imposte indirette, è rappresentata dal valore venale in comune commercio dell'immobile oggetto del riscatto.

Questi i principali chiarimenti contenuti nella **[Risoluzione Ministeriale n.163/E del 22 giugno 2009](#)**, con la quale l'Agenzia delle Entrate precisa la corretta tassazione in capo all'utilizzatore del bene, qualora quest'ultimo preveda di esercitare l'opzione di riscatto.

L'Agenzia delle Entrate, nel sottolineare che nel caso prospettato dal contribuente la volontà delle parti è quella di far acquistare la proprietà dell'immobile all'utilizzatore, specifica che *"l'acquisto da parte del concedente ed il riscatto finale da parte dell'utilizzatore sono disposizioni perfettamente autonome ai fini delle imposte sui trasferimenti"*.

In sostanza, l'imposta di Registro dovrà essere assolta sia dalla società concedente, al momento dell'acquisto del bene immobile, sia dall'utilizzatore, nel caso di riscatto, nonostante tale imposta sia stata inclusa nei canoni da questi versati.

Considerando che la fattispecie prospettata non rientra nelle ipotesi di imponibilità previste dal numero 8-bis[1] dell'art.10 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n.633, il trattamento tributario cui assoggettare l'operazione prevede:

- Esenzione ai fini Iva;
- Imposta di Registro pari al 7%[2];
- Imposte Ipotecaria e Catastale, rispettivamente pari al 2% e all'1%[3].

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate, richiamando espressamente la Circolare Ministeriale n.12/E del 1° marzo 2007, estende anche agli immobili ad uso abitativo il calcolo della base imponibile basato sul criterio utilizzato in sede di riscatto della proprietà di un immobile strumentale, utile al fine del calcolo delle imposte d'atto.

Tale ammontare è dato dal valore venale in comune commercio, individuato dal *"prezzo di riscatto finale del bene, aumentato dei canoni, depurati della componente finanziaria"*.

Infine, l'Agencia delle Entrate precisa che, diversamente da quanto disposto per gli immobili strumentali, nel caso di leasing ad uso abitativo, non si può beneficiare né della riduzione del 50% delle aliquote delle imposte Ipotecaria e Catastale[4], né della possibilità di operare la detrazione da tali imposte dell'importo corrispondente all'Imposta di Registro pagata sui canoni di locazione finanziaria[5].

---

**[1] Art.10 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n.633**

«omissis»

**8-bis)** *Le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e), della [legge 5 agosto 1978, n. 457](#), entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento o anche successivamente nel caso in cui entro tale termine i fabbricati siano stati locati per un periodo non inferiore a quattro anni in attuazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata*

«omissis».

**[2]** In base all'art.1 della Parte I, della Tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n.131 - TUR.

**[3]** In base alla Tariffa allegata al Decreto Legislativo 31 ottobre 1990, n.347.

**[4]Art.35 del D.L. 4 luglio 2006, n.223**

«omissis»

**10-ter).** *Per le vulture catastali e le trascrizioni relative a cessioni di beni immobili strumentali di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), del [decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633](#), anche se assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui siano parte fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'articolo 37 del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni, e dall'articolo 14-bis, ovvero imprese di locazione finanziaria, ovvero banche e intermediari finanziari di cui agli articoli 106 e 107 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, limitatamente all'acquisto ed al riscatto dei beni da concedere o concessi in locazione finanziaria, le aliquote delle imposte ipotecaria e catastale, come modificate dal comma 10-bis del presente articolo, sono ridotte della metà. L'efficacia della disposizione di cui al periodo precedente decorre dal 1° ottobre 2006. della [legge 25 gennaio 1994, n. 86](#)*

«omissis»

**[5]Art.35 del D.L. 4 luglio 2006, n.223**

«omissis»

**10-sexies).** *Le somme corrisposte a titolo di imposte proporzionali di cui all'articolo 5 della Tariffa, parte prima, del testo unico di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131](#), per i contratti di locazione finanziaria, anche se assoggettati ad imposta sul valore aggiunto, aventi ad oggetto beni immobili strumentali di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a-bis), della Tariffa, parte prima, del predetto decreto n. 131 del 1986, possono essere portate, nel caso di riscatto della proprietà del bene, a scomputo di quanto dovuto a titolo di imposte ipotecaria e catastale.*

«omissis»

1179-Risoluzione Ministeriale n.163-E del 22-06-2009.pdf[Apri](#)