



Roma, 29 gennaio 2008

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

OGGETTO: *Istanza di interpello - ART. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212.
ALFA SRL
Interpretazione dell'art. 51, comma 2, del D.P.R. n. 131 del
1986 – determinazione base imponibile - imposte ipotecarie e
catastali - riscatto immobile strumentale concesso in leasing.*

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

La ALFA srl, ha fatto presente:

- di aver stipulato un contratto di leasing avente ad oggetto un immobile strumentale;
- di trovarsi nella situazione di dover riscattare il suddetto immobile nei prossimi mesi;
- di dover procedere al pagamento delle imposte ipotecarie e catastali “sul valore venale in comune commercio”, ai sensi del combinato disposto del DL n. 223 del 4 luglio 2006 e dell'art. 51, comma 2, del DPR n. 131 del 1986;
- che la Circolare n. 12 del 1 marzo 2007, in relazione ai contratti di leasing, ha precisato che “*il valore venale in comune commercio può essere individuato nel prezzo di riscatto del bene aumentato dei canoni depurati dalla componente finanziaria, tenuto conto dei vincoli contrattuali che gravano su di esso*”.

Ciò posto, la società istante precisa che nel caso di specie il reale valore venale in comune commercio è di gran lunga inferiore al valore individuabile in base alle indicazioni contenute nella sopra citata circolare.

In particolare, il reale valore venale dell'immobile strumentale risulta essere nettamente inferiore per due ordini di motivi:

- gli ampliamenti sono stati posti in essere senza fermare l'attività produttiva in corso, il che ha comportato difficoltà operative ed un costo di costruzione più elevato che, comunque, non potrà trovare mai riscontro in un valore venale di mercato;
- le condizioni socio-economiche sono radicalmente cambiate dal 1999 ad oggi: la crisi che ha colpito il settore tessile ... ha comportato che nella zona vi siano numerosi capannoni industriali sfitti che non possono essere venduti per mancanza di richiesta.

Tanto premesso, la società chiede di conoscere se sia possibile considerare, quale base imponibile, ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, il reale valore venale di comune commercio, così come individuato dalla situazione di mercato della zona in cui si trova l'immobile industriale oggetto del riscatto.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società istante ritiene che sia possibile considerare quale base imponibile, ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, il reale valore venale in comune commercio, così come individuato dalla situazione di mercato della zona in cui si trova l'immobile industriale oggetto del riscatto.

Al fine di determinare tale valore la società istante ritiene che sia possibile avvalersi di una perizia giurata resa da un professionista abilitato.

A parere della società istante, infatti, le indicazioni contenute nella circolare sopra richiamata, finalizzate alla determinazione della base imponibile, ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, non hanno carattere obbligatorio ma

meramente facoltativo, in quanto non tornerebbero applicabili in tutti quei casi in cui sono presenti circostanze di fatto che possono radicalmente modificare il reale valore del bene.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare è opportuno precisare che l'art. 35, comma 10-ter, del D.L. n. 223 del 2006 ha stabilito particolari criteri per l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale dovute, tra l'altro, in relazione all'acquisto di immobili strumentali da concedere in locazione finanziaria. È previsto, infatti, che a partire dal 1 ottobre 2006 le imposte ipotecarie e catastali sono ridotte alla metà.

Analogo trattamento è previsto per il riscatto da parte dell'utilizzatore dell'immobile concesso in locazione finanziaria. Inoltre, il comma 10-sexies del medesimo art. 35 prevede che in sede di riscatto del bene le somme corrisposte a titolo di imposta proporzionale di registro sui canoni di locazione possano essere portate a scomputo di quanto dovuto a titolo di imposte ipotecarie e catastali.

Il sistema delineato lascia intendere che il legislatore, anche se ha esteso alle locazioni finanziarie il medesimo regime di tassazione indiretta previsto per le locazioni, ha tuttavia inteso dare rilievo, nella graduazione del prelievo, alla sostanza economica e quindi alla causa di finanziamento tipica del contratto di leasing.

L'intervento del legislatore, relativamente alle imposte ipotecarie e catastali, è volto ad assicurare la neutralità nelle scelte di finanziamento della clientela e la sostanziale equivalenza tributaria tra leasing e acquisto diretto.

Per quanto concerne il valore da assumere come base imponibile ai fini dell'imposizione ipotecaria e catastale l'art. 51, comma 2, del DPR n. 131 del 1986, cui espressamente rinvia il d. lgs. n. 347 del 1990 (Testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale), prevede che *“per gli*

atti che hanno per oggetto beni immobili o diritti reali immobiliari e per quelli che hanno per oggetto aziende o diritti reali su di esse, si intende per valore il valore venale in comune commercio”.

Al riguardo, la circolare n. 12 del 1 marzo 2007 ha precisato che la base imponibile, ai fini delle imposte ipotecarie e catastali, applicabili in sede di riscatto dell'immobile, concesso in leasing, è costituita dal valore venale in comune commercio che può essere individuato nel prezzo di riscatto del bene aumentato dei canoni, depurati dalla componente finanziaria. La base imponibile, così determinata, corrisponde, al costo originario sostenuto al momento della stipula del contratto di locazione finanziaria.

Ne consegue che le imposte in esame vengono, in definitiva, applicate con un'aliquota ridotta alla metà (2% più 2%) su entrambe le compravendite, quella iniziale e quella finale rappresentata dal riscatto, e su un imponibile omogeneo, in quanto il prezzo di riscatto del bene, aumentato dei canoni al netto della componente finanziaria coincide, sostanzialmente, con il valore iniziale dichiarato dalla società di leasing.

Ciò posto, in relazione al caso di specie, si ritiene che non possa essere condiviso il criterio di determinazione della base imponibile prospettato dalla società istante, in base al quale sarebbero rilevanti, ai fini dell'imposizione ipocatastale, le particolari condizioni socio economiche della situazione di mercato della zona in cui è situato l'immobile strumentale oggetto del riscatto.

Tali condizioni, se rilevanti, potrebbero comportare, infatti, effetti distorsivi nell'ambito dell'imposizione ipocatastale, così come da ultimo delineata dal legislatore, in quanto non sarebbe garantita la necessaria omogeneità tra la base imponibile della compravendita iniziale e quella relativa al riscatto finale da parte dell'utilizzatore.

Sulla base delle sopra esposte considerazioni e ribadendo la sostanziale unitarietà dell'operazione economica complessivamente considerata, la scrivente ritiene che, al fine della determinazione della base imponibile, sia necessario attenersi alle indicazioni fornite con la circolare n. 12 del 1 marzo 2007.

La presente risposta, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale del ..., viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo del decreto ministeriale 26 aprile 2001, n. 209.