

FABBRICATO	ACQUISTO										CONTRATTO LEASING					CESSIONE (RISCATTO O VENDITA DI IMMOBILE RIVENDIBILE DA LEASING RISOLTO PER INADEMPIMENTO DELL'UTILIZZATORE)				
	Venditore Costruttore / Ristrutturatore (< 5 anni)	IVA	Reverse Charge	Detraibilità IVA	Registro	Ipotecar.	Catst.	Base imponibile	Registrazione Contratto ¹	Fattura Canoni	IVA	Reverse Charge	Registro	Ipotecar.	Catst.	Base imponibile				
STRUMENTALE	finito	Costruttore / Ristrutturatore (< 5 anni)	SI	NO	SI	168	3%	1%	prezzo	NO	IVA so opz.	SI ⁴	168	168	168	===				
	finito	Costruttore / Ristrutturatore (> 5 anni) tra cui soggetti IVA (tra cui con opzione per IVA)	SI	SI	SI	168	3%	1%	prezzo	NO	IVA so opz.	SI ⁴	168	168	168	===				
	finito	Costruttore / Ristrutturatore (> 5 anni) tra cui soggetti IVA (tra cui senza opzione per IVA)	esente	NO	===	168	3%	1%	prezzo	NO	IVA so opz.	NO	168	168	168	===				
	finito	Privato	fuori campo	NO	===	7%	2%	1%	prezzo	NO	IVA so opz.	NO	168	168	168	===				
STRUMENTALE	in corso di costruzione / non ultimato ²	Privato	fuori campo	NO	===	7%	2%	1%	prezzo	NO	IVA so opz.	NO	168	168	168	===				
	Area edificabile ²	soggetti IVA	fuori campo	NO	SI	168	168	1%	prezzo	NO	IVA so opz.	SI ⁵	168	168	168	===				
		Privato	fuori campo	NO	===	8%	2%	1%	prezzo	NO	IVA so opz.	NO	168	168	168	===				
	Terreno agricolo FV ³	Privato	fuori campo	NO	===	15%	2%	1%	prezzo	NO	IVA so opz.	SI ⁵	168	168	168	===				
ABITATIVO (non pertinenza) ⁶	finito	Costruttore / Ristrutturatore (< 5 anni)	SI	NO	NO	168	168	168	prezzo	NO	IVA so opz.	NO	168	168	168	===				
	finito	Costruttore / Ristrutturatore (> 5 anni) con opzione per IVA	SI	SI	NO	168	168	168	prezzo	NO	IVA so opz.	NO	168	168	168	===				
	finito	Costruttore / Ristrutturatore (> 5 anni) tra cui soggetti IVA (tra cui senza opzione per IVA)	esente	NO	===	7%	2%	1%	prezzo	NO	IVA so opz.	NO	168	168	168	===				
	finito	Privato	fuori campo	NO	===	7%	2%	1%	prezzo	NO	IVA so opz.	NO	168	168	168	===				
ABITATIVO (non pertinenza) ⁶	in corso di costruzione / non ultimato ²	Privato	fuori campo	NO	===	7%	2%	1%	prezzo	NO	IVA so opz.	NO	168	168	168	===				
	Area edificabile ⁷	soggetti IVA	SI	NO	SI	168	168	168	prezzo	NO	IVA so opz. ¹⁰	SI ⁸	168	168	168	===				
Area edificabile ⁷		soggetti IVA	SI	NO	SI	168	168	168	prezzo	NO	IVA so opz. ¹⁰	NO	168	168	168	===				



CONSIGLIO NOTARILE DI MILANO

La tassazione degli atti nel
leasing immobiliare - imposte indirette

Legenda Prospetto Tassazione

1	Il contratto di leasing è soggetto a registrazione solo in caso d'uso.
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.
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, purchè 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.
7	L'IVA sulle fatture ricevute sui SAL è detraibile 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.
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 decorrenza dei 5 anni dall'ultimazione dei lavori
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.
10	A condizione che la società di leasing sia assimilata alla società costruttrice/ristrutturatrice e manifesti in atto l'opzione per imposizione ad IVA (ad es. nel caso in cui la società di leasing conferisca un mandato senza rappresentanza all'impresa utilizzatrice oppure la società di leasing stipuli con l'impresa un vero e proprio contratto di appalto per la realizzazione dell'immobile).
11	A condizione che la società di leasing sia assimilata alla società costruttrice/ristrutturatrice (ad es. nel caso in cui la società di leasing conferisca un mandato senza rappresentanza all'impresa utilizzatrice oppure la società di leasing stipuli con l'impresa un vero e proprio contratto di appalto per la realizzazione dell'immobile) 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.
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 RISCOFFO DELL'UTILIZZATORE

DESTINAZIONE FABBRICATO	TIPO DI CESSIONE ALL'UTILIZZATORE	FATTURA SOCIETÀ LEASING	TIPO UTILIZZATORE	REVERSE CHARGE
STRUMENTALE	Riscatto (anche anticipato)	IVA	Soggetto non IVA ¹	NON SI APPLICA
			Soggetto IVA ¹	SI APPLICA
ABITATIVO	Riscatto (anche anticipato)	ESENTE	Soggetto non IVA	NON SI APPLICA
			Soggetto IVA	NON SI APPLICA
STRUMENTALE	Riscatto (anche anticipato)	IVA	entro 5 anni ²	NON SI APPLICA
			oltre 5 anni ¹	NON SI APPLICA
			entro 5 anni ²	SI APPLICA
			oltre 5 anni ²	NON SI APPLICA
ABITATIVO	Riscatto (anche anticipato)	IVA	Soggetto non IVA	NON SI APPLICA
			Soggetto IVA	SI APPLICA

1. La società di leasing opta per l'IVA in atto.

2. La società di leasing può essere assimilata all'impresa costruttrice/ristrutturatrice laddove ad es. stipuli un contratto d'appalto per la realizzazione/ristrutturazione dell'immobile con il soggetto utilizzatore ovvero allorquando conferisca un mandato senza rappresentanza all'impresa utilizzatrice.