

**La tassazione degli atti nel
leasing immobiliare - imposte indirette**

aggiornato a maggio 2009

FABBRICATO	ACQUISTO									CONTRATTO LEASING (SdL opta per IVA)			CESSIONE PER RISCATTO (SdL opta per l'IVA)						
	Venditore	Regime Iva vendita	Reverse Charge	Detraibilità IVA	Registro	Ipotecar.	Catast.	Base imponibile	Registrazione Contratto ²	Registro sui canoni	Fattura Canoni	Fattura SdL	Reverse Charge	Registro	Ipotecar.	Catast.	Base imponibile		
STRUMENTALE	finito	Costruttore / Ristrutturatore (< 4 anni)	IVA	NO	SI	168	1,5%	0,5%	prezzo	SI	1,0%	IVA	IVA	SI ⁵	168	1,5% ³	0,5% ³	Σ quote capitale + riscatto ¹	
	finito	Soggetto IVA con opzione per IVA	IVA	SI	SI	168	1,5%	0,5%	prezzo	SI	1,0%	IVA	IVA	SI ⁵	168	1,5% ³	0,5% ³	Σ quote capitale + riscatto ¹	
	finito	Soggetto IVA senza opzione per IVA	esente IVA	NO	===	168	1,5%	0,5%	prezzo	SI	1,0%	IVA	IVA	SI ⁵	168	1,5% ³	0,5% ³	Σ quote capitale + riscatto ¹	
	finito	Privato	fuori campo IVA	NO	===	7,0%	2,0%	1,0%	prezzo	SI	1,0%	IVA	IVA	SI ⁵	168	1,5% ³	0,5% ³	Σ quote capitale + riscatto ¹	
	Area edificabile ⁴	Privato	fuori campo IVA	NO	===	8,0%	2,0%	1,0%	prezzo	SI	1,0%	IVA	ora fabbricato	IVA	SI ⁶	168	1,5% ³	0,5% ³	Σ quote capitale + riscatto ¹
		Ogni soggetto IVA	IVA	NO	SI	168	168	168	===	SI	1,0%	IVA		IVA	SI ⁶	168	1,5% ³	0,5% ³	Σ quote capitale + riscatto ¹
ABITATIVO (non pertinenziale) ⁷	finito	Costruttore / Ristrutturatore (< 4 anni)	IVA	NO	NO	168	168	168	===	SI	2,0%	esente IVA	esente IVA	NO	7,0%	2,0%	1,0%	Σ quote capitale + riscatto ¹	
	finito	Altri soggetti IVA	esente IVA	NO	===	7,0%	2,0%	1,0%	prezzo	SI	2,0%	esente IVA	esente IVA	NO	7,0%	2,0%	1,0%	Σ quote capitale + riscatto ¹	
	finito	Privati	fuori campo IVA	NO	===	7,0%	2,0%	1,0%	prezzo	SI	2,0%	esente IVA	esente IVA	NO	7,0%	2,0%	1,0%	Σ quote capitale + riscatto ¹	
	Area edificabile ^{8,10}	Privato	fuori campo IVA	NO	===	8,0%	2,0%	1,0%	prezzo	SI	2,0%	esente IVA	ora fabbricato	DOPO 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE					Σ quote capitale + riscatto ¹
														esente IVA	NO	7,0%	2,0%	1,0%	
		PRIMA DI 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE					===												
		IVA ⁹	NO	€ 168	€ 168	€ 168													
Ogni soggetto IVA	IVA	NO	NO	NO	168	168	168	===	SI	2,0%	esente IVA	DOPO 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE					Σ quote capitale + riscatto ¹		
												esente IVA	NO	7,0%	2,0%	1,0%			
PRIMA DI 4 ANNI DALLA DATA DI ULTIMAZIONE					===														
IVA ¹¹	NO	168	168	168															

1 La base imponibile è determinata ai sensi dei chiarimenti di cui alla Circolare AdE n.12/07

2 Registrazione obbligatoria

3 Al netto dei versamenti per imposta di registro (1%) sui canoni di leasing

4 L'IVA sulle fatture ricevute sui SAL è detraibile

5 Il reverse charge non si applica se utilizzatore è un soggetto non IVA (cfr. prospetto Riscatto Reverse Charge)

6 Il reverse charge non si applica nel caso di riscatto anticipato dell'utilizzatore entro i 4 anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione (cfr. prospetto Riscatto Reverse Charge)

7 Regime di esenzione IVA: la SdL può optare per la separazione delle attività ovvero applicare PRO rata

8 L'IVA sulle fatture ricevute sui SAL è indetraibile

9 Recupero dell'IVA non detratta sulla costruzione dell'immobile per gli anni mancanti al compimento dei 10 anni dall'ultimazione

10 Per i contratti in essere al 4.07.2006 la SdL opera la rettifica dell'IVA per i fabbricati costruiti o ristrutturati dalla SdL e ultimati dopo il 4.7.2006

11 Recupero dell'IVA non detratta sull'acquisto del terreno e sulla costruzione dell'immobile per gli anni mancanti al compimento dei 10 anni dall'ultimazione



ASSILEA
Associazione Italiana Leasing



CONSIGLIO NOTARILE DI MILANO