



Venerdì 05/02/2016

## **Utilizzabile la dichiarazione d'intento per i leasing immobiliari?**

A cura di: *AteneoWeb S.r.l.*

L'art. 8, c. 1, lett. c), del DPR 633/1972, prevede che i soggetti in possesso dello status di esportatore abituale possano acquistare in regime di non imponibilità IVA, entro i limiti delle esportazioni dell'anno precedente o dei dodici mesi precedenti, beni diversi dai fabbricati e dalle aree fabbricabili, e servizi.

Continua ad essere controverso il tema dell'utilizzo del "plafond" per i canoni di locazione finanziaria.

Molte fonti continuano a citare una vecchia circolare del 1998, la numero 145, che sosteneva che "Permane, in ogni caso, il divieto di utilizzare il plafond per l'acquisizione di fabbricati, in dipendenza di contratti di appalto avente per oggetto la loro costruzione o di leasing; e ciò in quanto, ancorché la disposizione di cui alla lett. c) dell'art. 8 del D.P.R. n. 633 escluda espressamente dal beneficio solo le cessioni di fabbricati, l'esclusione è evidentemente da estendere a tali modalità di acquisizione dei fabbricati stessi, che realizzano un effetto equivalente".

Dopo la citata circolare del 1998 ci sono state però pronunce della corte di cassazione che hanno cassato questa interpretazione. In particolare, la Corte di Cassazione sez. Tributaria con la sentenza n.23329 del 15 ottobre 2013 intervenendo in materia di utilizzo del plafond IVA ha confermato un precedente orientamento secondo cui non è sufficiente qualificare il contratto di leasing come traslativo per configurare una "cessione di bene immobile" sottratta alla applicazione del regime degli esportatori abituali di cui all'art. 8, primo comma, lett. c) del DPR n. 633/1972, laddove le parti contraenti non abbiano previsto il trasferimento della proprietà del bene con efficacia vincolante alla scadenza del rapporto contrattuale di leasing.

Particolare rilievo assume anche la Risoluzione 60/E del 28 giugno 2010 che, in risposta ad un'istanza di interpello concernente il trattamento fiscale applicabile all'accordo di riduzione del canone di un leasing immobiliare, ha precisato che "qualora il conduttore assumesse lo status di esportatore abituale, sulle fatture emesse dal locatore, non recanti addebito di Iva, occorrerà applicare l'imposta di bollo nella misura di euro 1,81", vagliando di fatto la possibilità di utilizzare il plafond anche per i canoni di leasing immobiliare.