

Milano,

**ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
CORSO EUROPA 11
20122 MILANO (MI)**

Prot.

**OGGETTO: Consulenza giuridica n. 904-2/2018
Associazione/Ordine ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E
DEGLI ESPERTI CONTABILI
Codice Fiscale 06033990968
Istanza presentata il 17/01/2018**

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 6 del DPR n. 633 del 1972 , e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano ha sottoposto un quesito riguardante il trattamento ai fini IVA dell'esercizio dell'opzione di acquisto finale ad un prezzo prestabilito ("prezzo finale"), previsto contrattualmente, anticipato rispetto alla data di scadenza del contratto ("riscatto anticipato"), di un immobile oggetto di contratto di leasing, nel caso in cui:

- (i) l'intero ammontare dei canoni mensili contrattuali di leasing sia stato fatturato anticipatamente dalla società di leasing all'utilizzatore ("canoni anticipati");
- (ii) l'utilizzatore, alla data del riscatto anticipato, non abbia ancora corrisposto

interamente i canoni anticipati;

(iii) il prezzo finale prestabilito ai fini dell'esercizio dell'opzione di acquisto finale dell'immobile è pari all'uno per cento del costo sostenuto dal concedente (società di leasing) per l'acquisto iniziale dell'immobile ed è di poco superiore ad un canone mensile di leasing.

L'Ordine istante chiede se, nella fattispecie sopra rappresentata, l'imponibile ai fini IVA relativo al "prezzo finale" dell'opzione di "riscatto anticipato" è costituito dal "prezzo finale" previsto contrattualmente, ovvero dal medesimo "prezzo finale" aumentato dei "canoni anticipati", già fatturati dalla società di leasing, non ancora pagati dall'utilizzatore.

Viene chiesto, inoltre, il corretto comportamento ai fini IVA della società di leasing e, pertanto, se la stessa:

- debba emettere una nota di variazione in diminuzione ai sensi dell'art.26 del d.p.r. n.633 del 1972 di importo pari ai "canoni anticipati", già fatturati dalla società di leasing, non ancora pagati dall'utilizzatore; e

- debba emettere una fattura per l'esercizio dell'opzione di riscatto del bene con imponibile IVA pari al "prezzo finale" aumentato dei "canoni anticipati", già fatturati dalla società di leasing, non ancora pagati dall'utilizzatore;

ovvero

- debba emettere una fattura per l'esercizio dell'opzione di riscatto del bene con imponibile IVA pari al solo "prezzo finale" previsto contrattualmente, non rilevando ai fini IVA i "canoni anticipati", già fatturati dalla società di leasing, non ancora pagati dall'utilizzatore.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'articolo 6, comma 4, del d.p.r. n. 633 del 1972 /72 prevede che "se anteriormente al verificarsi degli eventi indicati nei precedenti commi o indipendentemente da essi sia

emessa fattura, o sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo fatturato o pagato, alla data della fattura o a quella del pagamento".

Pertanto, l'operazione relativa all'intero ammontare dei canoni mensili contrattuali del leasing fatturato anticipatamente dalla società di leasing all'utilizzatore ("canoni anticipati") si considera, ai fini IVA, effettuata interamente ed in via definitiva. Il successivo pagamento dei canoni anticipati già fatturati rappresenta una mera regolazione finanziaria non rilevante ai fini IVA.

Tale impostazione è confermata dalla Risoluzione Ministeriale n. 503772 del 18 novembre 1974, nella quale è precisato che "l'obbligazione tributaria si considera effettuata alla data della fattura nel caso in cui tale documento sia emesso anteriormente agli eventi indicati nei primi tre commi dello stesso art. 6" e che "quanto ai successivi addebiti per canoni ... già regolarmente assoggettati ad IVA le relative note dovranno essere assoggettate alla sola imposta di bollo ..."

Nel caso di "riscatto anticipato" dell'immobile:

- (i) la società di leasing dovrà emettere la fattura relativa al "prezzo finale" relativo all'esercizio dell'opzione di acquisto;
- (ii) l'utilizzatore dovrà provvedere al pagamento del saldo dei "canoni anticipati", fatturati anticipatamente dalla società di leasing, non ancora corrisposti e al pagamento della fattura relativa al "prezzo finale".

A conferma di quanto sopra riportato, occorre sottolineare che l'Agenzia delle Entrate, Direzione Normativa e Contenzioso, nella Risoluzione n.119/E del 12 agosto 2005, richiamando l'impostazione costante della Suprema Corte di Cassazione (si veda, tra le altre, la Sentenza n. 18229 del 28 novembre 2003, come in seguito indicato), ha chiarito che i contratti di leasing che hanno come fine ultimo l'esercizio del riscatto da parte dell'utilizzatore, anche se tale esercizio resta comunque opzionale, rientrano nello schema giuridico del cosiddetto leasing traslativo, nel quale i canoni di leasing costituiscono un'anticipazione del prezzo che verrà corrisposto al momento del riscatto

(momento dell'acquisto definitivo del bene), per distinguerlo dal cosiddetto "leasing di godimento" nel quale i canoni di locazione costituiscono corrispettivo dell'utilizzazione del bene e non anticipazione del prezzo di vendita.

Di seguito si riportano alcuni passaggi fondamentali in ordine alla distinzione tra leasing di godimento e leasing traslativo fissati dalla Suprema Corte di Cassazione nella citata Sentenza n. 18229 del 28 novembre 2003

"Non è la sola opzione di riscatto del bene di per sé indice sicuro della volontà delle parti di porre in essere un leasing traslativo, in quanto essa denota solo che le stesse hanno convenuto che il concedente rimanga vincolato alla propria proposta di vendita, mentre l'utilizzatore è libero di accettarla o meno e, quindi, non ha espresso alcuna volontà in merito.

Ricorre la figura del leasing di godimento allorché l'insieme dei canoni è inferiore, in modo consistente, alla remunerazione del capitale investito nell'operazione di acquisto e concessione in locazione del bene, lasciando non coperta una parte non irrilevante di questo capitale, mentre il prezzo pattuito per l'opzione è di corrispondente altezza.

Per contro, ricorre la figura del leasing traslativo se l'insieme dei canoni remunera interamente il capitale impiegato ed il prevedibile valore del bene alla scadenza del contratto sopravanza in modo non indifferente il prezzo di opzione con ciò dimostrando che i canoni hanno incluso non solo il corrispettivo per l'uso ma anche gran parte del prezzo del bene.

Nel caso di specie, un diverso comportamento ai fini IVA, rispetto a quello sopra indicato, della società di leasing in occasione del riscatto anticipato", che fosse costituito (i) dall'emissione della nota di variazione in diminuzione ai sensi dell'articolo 26 del d.p.r. n. 633/1972 per i "canoni anticipati" già fatturati ma non ancora riscossi e (ii) dalla contestuale emissione di una fattura con imponibile IVA pari al "prezzo finale" aumentato dei "canoni anticipati", non risulterebbe corretto in quanto:

- ai sensi dell'articolo 6 del d.p.r. n. 633/1972, l'operazione relativa all'intero ammontare dei canoni mensili contrattuali di leasing fatturato anticipatamente dalla società di leasing all'utilizzatore ("canoni anticipati") si considera, ai fini IVA, effettuata interamente ed in via definitiva;
- il pagamento dei "canoni anticipati" da parte dell'utilizzatore alla società di leasing rappresenta una mera regolazione finanziaria non rilevante ai fini IVA;
- i "canoni anticipati", nel cosiddetto leasing traslativo, includono, non solo il corrispettivo per l'uso dell'immobile, ma anche gran parte del prezzo del bene;
- determinerebbe una erronea riemissione di fattura per lo stesso titolo e oggetto.

Pertanto, riassumendo, nel caso oggetto della presente istanza, avente ad oggetto il trattamento ai fini IVA dell'esercizio dell'opzione di acquisto finale ad un prezzo prestabilito ("prezzo finale"), previsto contrattualmente, anticipato rispetto alla data di scadenza del contratto ("riscatto anticipato"), di un immobile oggetto di contratto di leasing, nel caso in cui:

- (i) l'intero ammontare dei canoni mensili contrattuali di leasing sia stato fatturato anticipatamente dalla società di leasing all'utilizzatore ("canoni anticipati");
- (ii) l'utilizzatore, alla data del riscatto anticipato, non abbia ancora corrisposto interamente i canoni anticipati;
- (iii) il prezzo finale prestabilito ai fini dell'esercizio dell'opzione di acquisto finale dell'immobile è pari all'uno per cento del costo sostenuto dal concedente (società di leasing) per l'acquisto iniziale dell'immobile ed è di poco superiore ad un canone mensile di leasing,

l'Ordine istante ritiene che la società di leasing dovrà emettere la fattura relativa al solo "prezzo finale" relativo all'esercizio dell'opzione di acquisto.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con riguardo all'immobile oggetto del contratto di leasing, l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano ha precisato che l'intero ammontare dei canoni mensili è stato già fatturato anticipatamente dalla società di leasing all'utilizzatore ("canoni anticipati") e che l'utilizzatore, alla data del riscatto anticipato, non ha ancora corrisposto interamente i canoni anticipati.

Pertanto, ai fini IVA, sembrerebbe che la società di leasing abbia emesso un'unica fattura riportante l'ammontare complessivo dei canoni di leasing e l'IVA corrispondente dovuta, avvalendosi delle disposizioni contenute nell'articolo 6, comma 4, del d.p.r. n. 633 del 1972.

Di conseguenza, in caso di riscatto del bene, la società di leasing deve emettere una fattura per l'esercizio dell'opzione di riscatto con imponibile IVA pari al solo "prezzo finale" previsto contrattualmente, non rilevando ai fini IVA i "canoni anticipati", che - come segnalato dall'Ordine istante - sono già stati fatturati dalla società di leasing e non sono stati ancora pagati dall'utilizzatore.

La presente risposta non attiene alla correttezza dell'applicazione delle disposizioni IVA da parte della società di leasing in ordine alle caratteristiche dell'immobile concesso in locazione finanziaria, né riguarda la legittimità della fruizione della detrazione IVA da parte del soggetto utilizzatore del bene immobile.

**Firma su delega del DIRETTORE REGIONALE
Giovanna Alessio**

IL CAPO SETTORE

Antonio Giovanni Tangorra

(firmato digitalmente)