

Cessioni immobili agevolate solo per la società di leasing

Registro e ipocatastali

La misura ridotta delle imposte non vale per la banca

Angelo Busani

Solo la società di leasing può avvalersi della normativa che riduce alla misura fissa le imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute in caso di vendita di immobili i quali siano stati oggetto di contratti di leasing risolti per inadempimento dell'utilizzatore.

Non se ne può avvalere, invece, il soggetto (nonostante si tratti di una banca) che si sia reso cessionario di tali immobili nell'ambito di una cessione "in blocco" di un portafoglio composto da rapporti attivi e passivi derivanti da contratti di leasing immobiliare (alcuni vigenti, alcuni risol-

ti) e dalla titolarità giuridica dei beni immobili sottostanti.

È quanto l'agenzia delle Entrate afferma nella risposta a interpello 303 del 28 aprile 2021 affrontando un argomento di rilevante attualità, non solo in quanto attualmente vi è una notevole frequenza di queste operazioni di cessioni "in blocco", ma vi è pure un'intensa attività di rivendita degli immobili acquistati nell'ambito delle predette operazioni.

Ci si chiede dunque se il soggetto cessionario possa avvalersi della medesima normativa che agevola le vendite effettuate direttamente dalle società di leasing quando esse ricollocano sul mercato gli immobili di cui si trovano a essere proprietarie in dipendenza della risoluzione del contratto di leasing causata dall'inadempimento dell'utilizzatore.

La norma in questione è contenuta nell'articolo 35, comma 10-ter.1 del DL 223/2006, la quale dispone l'applicazione in misura fissa delle imposte dovute in sede di cessione degli im-

mobili da parte della società esercente il leasing sia per effetto dell'opzione di riscatto esercitata dall'utilizzatore sia in caso di compravendita di immobili che sono stati oggetto di contratti di locazione finanziaria risolti per inadempimento.

Nella risposta 303/2021, l'Agenzia afferma, dunque, che la norma agevolativa (per sua stessa natura) deve essere interpretata restrittivamente e che ad essere agevolata non è la cessione dell'immobile in sé, bensì la società di leasing che, avendo risolto il contratto di locazione finanziaria per inadempimento dell'utilizzatore, decide di cedere l'immobile. Si tratta, pertanto, di una circostanza che non ricorre nel caso in cui la società cedente non abbia risolto un contratto di leasing immobiliare, ma si trovi a essere proprietaria di beni immobili ceduti da una società di leasing che ne aveva la titolarità per effetto della risoluzione di contratti di locazione finanziaria da essa stipulati.