Credito d'imposta penalizzante per i contratti di leasing immobiliare
La circolare 14/E limita il bonus a quelli operativi ed esclude i finanziari. La legge 124/2017 aveva introdotto una definizione unitaria per fugare i dubbi.

di Giacomo Albano

Leasing immobiliari esclusi dal credito d'imposta sulle locazioni. È la conseguenza della circolare 14/E/20 che di fatto ridimensiona in via interpretativa la portata dell'agevolazione.

L'articolo 28 del Dl 34/20 prevede un credito d'imposta del 60% dell'ammontare mensile del canone «di locazione, di leasing o di concessione» di immobili ad uso non abitativo.

Nonostante la norma si riferisca genericamente ai canoni di leasing, oltre che ai canoni di locazione, la circolare ha ritenuto che tale espressione riguardi solo i contratti di leasing operativo (o di godimento) poiché questo tipo di contratto ha la medesima funzione economica del contratto di locazione "tipico".

Diversamente, secondo le Entrate, non rientrano nell'ambito di applicazione del credito d'imposta, i canoni relativi a contratti di leasing finanziario (traslativo) rispetto ai quali è il conduttore che sostiene i rischi relativi al bene risultando, pertanto, assimilabili ai contratti di compravendita con annesso finanziamento.

La conclusione dell'Agenzia desta perplessità sotto diversi punti di vista. Sotto il profilo sostanziale, perché richiama una figura contrattuale (il leasing immobiliare operativo) che sul mercato non esiste. Così viene di fatto esclusa la possibilità di applicare l'agevolazione in relazione allo strumento del leasing, nonostante la norma preveda espressamente il credito d'imposta sui canoni di leasing.

Sotto il profilo sistematico, l'esclusione viene giustificata contrapponendo il leasing operativo al leasing finanziario, richiamando la bipartizione del contratto - leasing di godimento/traslativo - sviluppata nei decenni scorsi in giurisprudenza e identificando il leasing finanziario solamente con quello avente fini traslativi.
Sotto questo profilo, la posizione delle Entrate fa riemergere il tema di identificare il contratto di leasing ai fini dell'applicazione della disciplina fiscale, ogni qual volta questa faccia riferimento al leasing o alla locazione finanziaria. Un tema che si riteneva ormai superato per effetto della legge 124/17 che, proprio per dissipare le incertezze sulla disciplina applicabile alla figura contrattuale, ha portato alla tipizzazione del contratto, introducendo una definizione unitaria della locazione finanziaria.
La norma stabilisce che per locazione finanziaria si intende il contratto con il quale un intermediario finanziario acquista un bene su scelta dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, e lo mette a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio, l'obbligo di restituirlo.

Tra gli obiettivi della norma che ha tipizzato il contratto di leasing finanziario c'era proprio quello di eliminare le incertezze derivanti dalla bipartizione tra leasing di godimento e leasing traslativo, identificando un'unica tipologia di leasing. A giudicare dalla posizione della circolare 14/E l'obiettivo non è stato pienamente centrato.

Articolo originale completo: https://www.quotidiano.ilsole24ore.com/