

Le risposte alle domande dei partecipanti



Pubblichiamo le risposte ad alcuni dei quesiti posti dai partecipanti nel corso della sessione di Master Telefisco del 21 febbraio.

1

LEASING IMMOBILIARE

Quale regime Iva si applica al contratto di leasing immobiliare?

In tema di leasing immobiliare, non esista una vera e propria disposizione Iva che ne prevede la disciplina.

Le norme contenute nell'articolo 10, comma 1, numeri 8, 8-bis e 8-ter, del Dpr 633/1972 non fanno menzione al contratto di leasing immobiliare.

Tuttavia, si ricorre ad esse per analogia, sicché i canoni di leasing immobiliare sono soggetti allo stesso trattamento stabilito per le locazioni ordinarie, mentre le quote relative al riscatto dell'immobile seguono le regole delle cessioni.

2

SALE AND LEASE BACK

Una società ha concluso un contratto di "sale and lease back" (vendita con patto di locazione). Da quali elementi può desumersi la causa finanziaria del contratto?

La causa finanziaria si desume dalla presenza di clausole che limitano le prerogative del proprietario, precludendogli la possibilità di vendere il bene a terzi o concederlo in garanzia o di clausole che rafforzano i poteri dell'utilizzatore permettendogli, in sostanza, di disporre del bene come se ne fosse il proprietario.

3

CESSIONE PRIMA CASA

In caso di cessione di un immobile "prima casa" e di due garage – categoria catastale C/6 – è possibile applicare l'Iva al 4% all'intero corrispettivo di cessione?

L'Iva agevolata del 4%, sussistendo i requisiti "prima casa", si applica alla cessione dell'unità immobiliare e alla cessione di una sola pertinenza per ciascuna categoria catastale C/2, C/6 e C/7. Per le ulteriori pertinenze è applicabile l'aliquota ordinaria.

4

RISTRUTTURAZIONI

È possibile detrarre l'imposta assoluta sugli acquisti relativi a lavori di ristrutturazione di un immobile ad uso strumentale che, a seguito dei lavori, verrà accatastato come immobile abitativo?

Secondo quanto precisato dall'agenzia delle Entrate con la risoluzione 21/E/2008, è detraibile l'Iva sugli interventi di ristrutturazione relativi a un immobile strumentale per natura la cui destinazione abitativa risulterà solo a seguito dell'ultimazione dei lavori.