

Il commercialista telematico

LE LOCAZIONI INFRAGRUPPO SOGGETTE ALL'IMPOSTA DI REGISTRO

a cura di Antonio Gigliotti

Il D.L. 112/2008 (conv. con modif. L. 133/2008) ha stabilito all'art. 82 commi 14 - 15 che i contratti di locazione di immobili esenti Iva ai sensi dell'art. 6 L. 133/99 (prestazioni di servizi infragruppo) sono soggetti all'obbligo di registrazione e pagamento dell'imposta di registro.

Premessa

Il D.L. n. 112/2008, all'art. 82 commi 14 - 15, ha previsto che anche i contratti di locazione di immobili esenti dall'Iva in base alla norma speciale sulle **prestazioni di servizi infragruppo** (art. 6, L. n. 133/99) sono ora soggetti agli obblighi **di registrazione e pagamento dell'imposta di registro proporzionale**. Modificati, in sostanza, gli articoli 5 e 40 del Testo unico dell'imposta di registro (DPR 131/86) allo scopo di riportare a tassazione gli affitti di immobili esenti da Iva a norma dell'art.6 della legge n. 133/99.

Colpite, quindi, le operazioni poste in essere nei settori bancari, assicurativi e degli altri gruppi di imprese che operano prevalentemente in regime di esenzione dall'Iva.

Locazioni infragruppo

L'articolo 6 della Legge n. 133/1999, al fine di favorire i processi di razionalizzazione delle attività delle grandi imprese attraverso l'esternalizzazione di determinati servizi, aveva **previsto l'esenzione IVA delle prestazioni di servizi (comprese le locazioni)**, rese nell'ambito delle attività di carattere ausiliario di cui all'articolo 59, comma 1, lettera c, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, più precisamente si trattava di prestazioni:

Il commercialista telematico

- a. effettuate da società facenti parte del gruppo bancario di cui all'articolo 60 del decreto legislativo 1[^] settembre 1993, n. 385, ivi incluse le società strumentali di cui all'articolo 59, comma 1, lettera c), del predetto decreto legislativo, a condizione che l'attività di carattere ausiliario sia svolta esclusivamente nei confronti delle società del gruppo medesimo;
- b. effettuate dai consorzi, ivi comprese le società cooperative con funzioni consortili, costituiti tra banche, nei confronti dei consorziati o dei soci, a condizione che i consorzi medesimi svolgano attività esclusivamente nei confronti delle banche consorziate o socie e che i corrispettivi in qualsiasi forma da queste dovuti ai consorzi per statuto non superino i costi imputabili alle prestazioni stesse;
- c. rese a società del gruppo assicurativo da altra società del gruppo medesimo controllata, controllante, o controllata dalla stessa controllante, ai sensi dell'articolo 2359, commi primo e secondo, del codice civile, a condizione che l'attività di carattere ausiliario sia svolta esclusivamente nei confronti delle società del gruppo medesimo;
- d. rese da consorzi costituiti tra le società assicurative nei confronti delle società stesse a condizione che i consorzi medesimi svolgano attività esclusivamente nei confronti delle società consorziate e che i corrispettivi da queste dovuti ai consorzi per statuto non superino i costi imputabili alle prestazioni stesse;
- e. rese a società del gruppo il cui volume di affari dell'anno precedente sia costituito per oltre il 90 per cento da operazioni esenti ai sensi dell'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, da altra società facente parte del gruppo medesimo. La disposizione si applica a condizione che l'attività di carattere ausiliario sia svolta da quest'ultima società esclusivamente nei confronti delle società del gruppo e che

Il commercialista telematico

l'ammontare globale dei volumi di affari delle società del gruppo dell'anno precedente sia costituito per oltre il 90 per cento da operazioni esenti.

Le locazioni d'immobili che rientravano in uno dei suddetti rapporti erano, quindi, esenti Iva.

Oltre che esenti Iva tali locazioni risultavano anche non soggette ad Imposta di registro, infatti secondo quanto previsto dagli art. 5 e 40 del D.p.r. 131/1981 erano soggette a registrazione e al pagamento dell'imposta di registro le locazioni e gli affitti "esenti ai sensi dell'art. 10, n. 8), 8) – bis) e 27 quinquies" del D.p.r. n. 633/72 ma non quelle esenti ai sensi della legge n. 133/1999.

Dal dettato normativo le locazioni in questione risultavano nel contempo esenti Iva e non soggette all'imposta di registro.

Imposta di registro introdotta dal D.L. 112/2008

Il totale affrancamento da imposte indirette di cui godevano le suddette locazioni infragrupo è terminato con l'approvazione del D.L. 112/2008 (conv. con modif. L. 133/2008).

Tale decreto ha, infatti, previsto all'art. 82 comma 14 che "locazioni di immobili esenti ai sensi dell'articolo 6 della legge 13 maggio 1999, n. 133" sono comprese tra le operazioni Iva

Locazioni immobili infragrupo di cui all'art. 6 Legge 133/1999	<u>ANTE D.L. 112/2008</u>
	✓ esenti Iva ✓ NON assoggettate a Imposta di registro
	<u>POST D.L. 112/2008</u>
	✓ esenti Iva ✓ assoggettate a Imposta di registro

➔ soggette a registrazione e ad imposta proporzionale di registro.

Il commercialista telematico

Le disposizioni in questione non sono, però, immediatamente applicabili in quanto il successivo comma 15 demanda all'Agenzia delle Entrate di stabilire, con apposito provvedimento

- le modalità ed i termini degli adempimenti e del versamento dell'imposta commisurata ai canoni di locazione maturati a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto per i contratti di locazione in corso alla stessa data e per quelli stipulati successivamente.

La concreta attuazione delle nuove norma sarà, quindi, possibile solo quando la tale provvedimento verrà pubblicato.

Aliquote

Le aliquote da applicare corrispondono a quelle ordinariamente previste dall'art. 5 del D.p.r. 131/1986 il quale prevede l'applicazione delle seguenti imposte:

- ✓ **0,5%** sui fondi rustici;
- ✓ **1%** sui fabbricati strumentali anche se imponibili Iva di cui all'art. 10 n. 8) D.p.r. 633/72;
- ✓ **2%** in ogni altro caso.

Dott. Antonio Gigliotti

2 Ottobre 2008