

Deducibilità canoni di leasing: maggiori vantaggi per imprese e lavoratori autonomi

di Antonella Benedetto

La L. 27 dicembre 2013 n. 147 “*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*” (Legge di Stabilità 2014) ha, tra l’altro, apportato significative modifiche alla disciplina della deducibilità dei canoni di leasing, sia per le imprese che per i lavoratori autonomi. Sono state, in particolare, previste 3 disposizioni riguardanti il leasing finanziario:

- la **riduzione** della durata fiscale per imprese e professionisti/lavoratori autonomi;
- l'**eliminazione dell’IPT** sul riscatto nel leasing auto;
- l’introduzione di una nuova **imposta di registro** sul subentro da parte di un nuovo utilizzatore nel contratto di leasing immobiliare strumentale.

La nuova legge ha ridotto la durata minima fiscale dei contratti di locazione finanziaria, ossia il periodo minimo entro il quale ripartire ai fini fiscali i canoni corrisposti e, nel contempo, ha previsto una equiparazione tra professionisti ed imprese in materia di deducibilità.

Inoltre, sempre la Legge di Stabilità ha previsto il pagamento di imposta di registro pari al 4% sulla cessione dei contratti di leasing per immobili strumentali. L’imposta di registro si applica sul corrispettivo pattuito aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare oltre il prezzo di riscatto.

Le novità si applicano a tutti i contratti stipulati a partire dal 1° gennaio 2014.

1. La deducibilità dei canoni di leasing prima della Legge di Stabilità

L’art. 4 bis del D.L. n. 16/2012 (convertito nella Legge n. 44/2012) aveva già previsto che, per i contratti stipulati a partire dal 29 aprile 2012, la deducibilità dei canoni di leasing non fosse più vincolata ad una durata minima contrattuale, stabilendo che:

- **per le imprese** (soggetti IRES) la deduzione dei canoni di leasing era ammessa per un periodo non inferiore ai 2/3 del periodo di ammortamento

stabilito ai fini fiscali, con la previsione, comunque, per gli immobili, di una durata minima di 11 anni e massima di 18 anni;

- **per i lavoratori autonomi** la deduzione dei canoni di leasing era ammessa per un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento stabilito ai fini fiscali, con la previsione, comunque, per gli immobili, di una durata minima di 8 anni e massima di 15 anni.

La Legge di Stabilità 2014 ha introdotto delle disposizioni maggiormente favorevoli per i contribuenti in merito alla deducibilità dei canoni corrisposti per i contratti di locazione finanziaria.

2. Leasing e Legge di Stabilità 2014: cosa cambia per i lavoratori autonomi

La deducibilità del leasing immobiliare per i lavoratori autonomi era stata introdotta, per la prima volta, dalla Legge Finanziaria 2007, anche se inizialmente era stata limitata ai soli contratti stipulati dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009. Tale possibilità era stata, invece, esclusa per i contratti stipulati a partire dal 1° gennaio 2010.

Per quanto riguarda i lavoratori autonomi, la Legge di Stabilità ha previsto:

- la possibilità di dedurre i canoni di leasing relativi agli immobili strumentali (finora tale possibilità era limitata, come si è detto, ai contratti stipulati dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2009);
- la riduzione a 12 anni del periodo minimo entro il quale tale deduzione può essere realizzata, analogamente a quanto previsto per le imprese.

Pertanto, secondo quanto stabilito, i professionisti che stipulano un contratto di finanziamento in base al quale, in cambio del pagamento di un canone periodico, hanno la disponibilità di un bene strumentale all'esercizio della propria professione, che successivamente riscattano, potranno dedurre dal proprio reddito i canoni a condizione che la durata del contratto abbia una durata minima di dodici anni.

Attenzione!

Se l'immobile è utilizzato promiscuamente dal lavoratore autonomo, la deducibilità è consentita nella misura del 50%.

Importante!

Ai fini del calcolo del periodo di deducibilità, la durata del contratto deve essere calcolata considerando quale data iniziale quella della consegna o del collaudo del bene, mentre quale data finale quella prevista per l'esercizio del riscatto.

3. Le novità per le imprese

La citata Legge interviene anche sull'art. 102, c. 7 del T.U.I.R. stabilendo che, per quanto riguarda le imprese, la deduzione dei canoni di locazione finanziaria di beni strumentali è ammessa per un periodo non inferiore alla metà (in luogo dei 2/3 previsti dalla legislazione previgente) del periodo di ammortamento previsto in caso di acquisto, e comunque in caso di beni immobili per una durata non inferiore a 12 anni. Anche in questo caso le novità hanno efficacia per i contratti stipulati a decorrere dal 01/01/2014.

La deducibilità dei canoni di leasing per i contratti stipulati dal 1° gennaio 2014

IMPRESE		LAVORATORI AUTONOMI
Beni mobili	Beni immobili	Beni immobili
Periodo di deducibilità pari alla metà del periodo di ammortamento	Periodo di deducibilità non inferiore a 12 anni	Periodo di deducibilità non inferiore a 12 anni

4. Durata contrattuale e deducibilità fiscale: permane il doppio binario

Le novità apportate dalla Legge di Stabilità 2014 non risolvono il problema del c.d. "doppio binario" tra valori civilistici e valori fiscali. Difatti, si evidenzia come nel caso in cui la durata del contratto finanziario sia superiore o pari alla durata minima fissata per la deducibilità fiscale dei canoni, questi possono agevolmente essere dedotti fiscalmente "per competenza", ossia per lo stesso importo con cui sono iscritti nel Conto Economico; nel caso in cui, viceversa, la durata del contratto fosse inferiore alla durata minima fissata per la deducibilità, le imprese dovranno individuare un doppio binario di imputazione temporale dei canoni:

- quello **economico**, che segue la durata del contratto: i canoni sono iscritti in bilancio per l'intera durata del contratto;
- quello **fiscale**: i canoni sono dedotti fiscalmente in base al periodo minimo previsto (metà del periodo di ammortamento stabilito in applicazione dei coefficienti ministeriali di ammortamento oppure 12 anni nel caso di beni immobili).

In particolare, i casi che possono verificarsi sono i seguenti:

I CASO: durata contrattuale uguale alla durata minima di deducibilità fiscale

Nel caso in cui la durata contrattuale sia uguale alla durata minima prevista per la deducibilità fiscale, tutti i canoni iscritti nel Conto Economico sono interamente deducibili per competenza. Non vi è alcun disallineamento tra valori contabili e fiscali: i canoni sono deducibili con lo stesso ritmo con cui sono imputati a conto economico. Non si determinano situazioni di fiscalità anticipata.

II CASO: durata contrattuale superiore alla durata minima di deducibilità fiscale

La deduzione fiscale può avvenire comunque lungo la durata effettiva del contratto. I canoni sono deducibili sulla base dell'imputazione a conto economico, secondo il principio della "previa imputazione al conto economico". Non sarebbe, infatti, possibile una deducibilità dei canoni per un periodo inferiore alla durata del contratto in quanto, qualsiasi costo deducibile deve essere preventivamente imputato al Conto Economico (art. 109, co. 4 del TUIR).

III CASO: durata contrattuale inferiore a quella minima di deducibilità fiscale

In tal caso, i canoni di leasing sono deducibili per un periodo maggiore rispetto a quello della durata del contratto. Pertanto, verranno a determinarsi dei disallineamenti tra valori civilistici (iscritti nel Conto Economico) e valori fiscali. Al termine di ciascun esercizio, in sede di dichiarazione dei redditi, verranno effettuate delle variazioni in aumento, mentre la deducibilità dei canoni di leasing continuerà anche dopo la fine del contratto, nei limiti dell'importo massimo deducibile.

CASI		DEDUCIBILITA'	NOTE
<u>I CASO</u>	Durata contrattuale uguale a quella minima fiscale	I canoni iscritti nel C.E. vengono dedotti per competenza	Non si dà luogo ad imposte anticipate
<u>II CASO</u>	Durata contrattuale maggiore della durata minima fiscale		
<u>III CASO</u>	Durata contrattuale inferiore alla durata minima fiscale	I canoni sono dedotti per un periodo maggiore rispetto a quello di durata contrattuale	Si dà luogo a forme di fiscalità anticipata (imposte anticipate), mentre i canoni potranno essere successivamente dedotti in via extra-contabile

5. Imposta di registro al 4%

Il comma 164 dell'articolo unico della L. 147/2013, in deroga al principio di alternatività tra IVA e Imposta di registro, prevede l'applicazione dell'Imposta di registro proporzionale nella misura del 4% sulle cessioni da parte degli utilizzatori di contratti di locazione finanziaria di immobili strumentali. L'imposta va calcolata sul "corrispettivo pattuito" (tra utilizzatore originario e cessionario), aumentato della quota capitale compresa nei canoni ancora da pagare, oltre il prezzo di riscatto.

6. Eliminazione dell'IPT sul riscatto nel leasing auto

Una delle novità riguarda l'**eliminazione**, a partire dal 1° di gennaio dell'**IPT** (Imposta Provinciale di Trascrizione) **sul riscatto** dei veicoli in leasing. In precedenza il soggetto che acquistava in leasing un veicolo si trovava a sostenere una doppia imposizione, sia in sede di stipula e in sede di riscatto.

Tale esenzione riguarda solo i riscatti a favore del locatario regolarmente annotato al Pubblico Registro Automobilistico e interessa tutte le formalità presentate a far data dal 2 gennaio 2014 e, di conseguenza, anche con dichiarazioni di vendita autenticate prima di quella data.

Rimane dovuta l'IPT in caso di **riscatto a terzi**, a meno che non vengano perfezionati precedentemente con un subentro e lo stesso venga annotato al PRA prima del riscatto.

14 aprile 2014

Antonella Benedetto