



## **Imposta federale diretta**

Berna, 6 febbraio 2008

### **Circolare n. 19**

#### ***Leasing di immobili commerciali o industriali***

Il 27 giugno 2007, la Conferenza fiscale svizzera (CFS) ha pubblicato la circolare 29 concernente il leasing di immobili commerciali o industriali. Questa circolare è stata realizzata in collaborazione con l'Amministrazione federale delle contribuzioni e va applicata anche ai fini dell'imposta federale diretta.

La circolare allegata annulla e sostituisce la circolare n. 5 del 19 maggio 1980 dell'Amministrazione federale delle contribuzioni.

#### Allegato

Circolare 29 della CFS de 27 giugno 2007

# Leasing

## di immobili commerciali o industriali

**Circolare 29 - del 27 giugno 2007**

### 1. Introduzione

#### 1.1. Osservazioni preliminari

Oggetto della presente circolare è il trattamento fiscale del leasing di immobili commerciali o industriali nell'ottica dell'assuntore e del fornitore del leasing. Nella fattispecie è necessario distinguere tra:

- operazioni di leasing nelle quali è concordato unicamente il diritto d'uso del bene sottoposto a leasing e in cui, al termine – eventualmente prorogato – del leasing, il bene è restituito al fornitore del leasing (qui di seguito "operazioni di leasing di tipo A"); e
- operazioni di leasing nelle quali, oltre al diritto d'uso, sono definiti contrattualmente determinati diritti e obblighi dell'assuntore del leasing relativi all'acquisto del bene oggetto del leasing al termine – eventualmente prorogato – del leasing (qui di seguito "operazioni di leasing di tipo B").

I diritti e gli obblighi relativi all'acquisto del bene oggetto del leasing possono essere definiti in modo molto diversificato. Se è concordato il diritto di compera per l'assuntore del leasing (come acquisto prestabilito o opzione d'acquisto), il fornitore del leasing si obbliga a vendere o ad offrire la vendita del bene al termine del contratto di leasing al valore residuo calcolato risultante dal contratto di leasing. In caso di obbligo di acquisto da parte dell'assuntore del leasing (come acquisto prestabilito o opzione di vendita del fornitore del leasing), quest'ultimo si obbliga ad acquistare il bene oggetto del leasing al valore contabile residuo sopra definito.

#### 1.2. Contratto di leasing

Alla base del leasing di immobili commerciali o industriali vi è un dettagliato contratto di leasing. Da esso – o da altri documenti scambiati tra le parti – risultano di regola le indicazioni necessarie (descritte qui di seguito) per la qualificazione fiscale del leasing, quali i costi d'investimento per l'immobile e il fondo, la durata del leasing e gli ammortamenti calcolati.

#### 1.3. Campo d'applicazione

La presente circolare vale per (o "si applica a") tutte le persone giuridiche e alle persone fisiche esercitanti un'attività lucrativa indipendente.

## 2. Imposta sull'utile del fornitore di leasing

### 2.1. Principio

Le rate del leasing e le altre remunerazioni che si basano sul contratto di leasing costituiscono reddito imponibile presso il fornitore del leasing.

Le spese legate all'operazione di leasing (in particolare le spese di rifinanziamento e le spese amministrative nonché gli ammortamenti) costituiscono in genere oneri giustificati dall'uso commerciale e possono essere dedotte per determinare il reddito o l'utile imponibili.

### 2.2. Ammortamenti

#### 2.2.1. Operazioni di leasing di tipo A

Il fornitore del leasing può ammortizzare i beni oggetto del leasing fino al tasso fiscalmente applicato alla corrispondente tipologia di immobili. I tassi non devono necessariamente corrispondere alle quote di ammortamento contenute nelle rate del leasing. Se, in un caso particolare, il tasso di ammortamento definito per un determinato tipo di immobile risulta insufficiente, è possibile applicare – in accordo con le autorità fiscali competenti – un tasso di ammortamento individuale. Il limite minimo di ammortamento definito nel seguente capoverso deve essere rispettato:

il limite minimo di ammortamento rappresenta il cosiddetto valore fiscale determinante, il quale corrisponde al valore del bene da ammortizzare stimato a condizioni sfavorevoli nel momento in cui è prevista la sua uscita dal patrimonio dell'impresa.

Di regola il limite minimo di ammortamento non può scendere sotto il prezzo d'acquisto del terreno. La deduzione fiscale di ammortamenti straordinari inferiori al prezzo originario di acquisto può essere ammessa qualora sia oggetto di una richiesta fondata dovuta al deprezzamento del terreno.

#### 2.2.2. Operazioni di leasing di tipo B

Il fornitore del leasing può effettuare ammortamenti del bene oggetto del leasing secondo le disposizioni relative alle operazioni di leasing di tipo A.

Per determinare il deprezzamento del bene oggetto del leasing di tipo B, il fornitore del leasing può basarsi sul prezzo predefinito nell'opzione o nel diritto di compera e sulla durata del contratto, in modo da fare riferimento alla quota di ammortamento contenuta nelle rate del leasing. Se le quote di ammortamento determinate con questo metodo superano gli ammortamenti ammessi per il corrispondente bene oggetto delle operazioni di leasing di tipo A, gli importi supplementari possono essere fatti valere (fiscalmente) unicamente come rettifiche di valore e non come ammortamenti.

Se l'opzione di acquisto o il diritto di acquisto non è esercitato e al termine del leasing il bene rimane di proprietà del fornitore del leasing, la rettifica di valore deve essere annullata. Se le rettifiche di valore risultano eccessive, la parte non ammessa è revocata con effetti fiscali a favore di una riserva soggetta a imposizione (cosiddetto valore aggiunto imposto). La parte di rettifica di valore ammessa è annullata attraverso il corrispondente conto degli investimenti.

### **3. Imposta sull'utile dell'assuntore del leasing**

#### **3.1. Operazioni di leasing di tipo A**

Se l'operazione di leasing si limita al diritto d'uso (operazione di leasing di tipo A), le spese sostenute dall'assuntore del leasing in relazione a quest'operazione (in particolare gli interessi e gli oneri del leasing) – a prescindere dall'importo degli ammortamenti calcolati e contenuti nelle rate del leasing – sono interamente considerate oneri giustificati dall'uso commerciale.

#### **3.2. Operazioni di leasing di tipo B**

In caso di operazioni di leasing di tipo B, le spese dell'assuntore del leasing (in particolare gli interessi e gli oneri del leasing) – eccettuati gli ammortamenti eccessivi calcolati e contenuti nelle rate del leasing – rappresentano oneri giustificati dall'uso commerciale.

Gli ammortamenti calcolati e compresi nelle rate del leasing sono interamente ammessi in deduzione fino al raggiungimento del limite minimo di ammortamento (vedi al riguardo la definizione al n. 2.2.1. della presente circolare) del relativo immobile.

Gli ammortamenti (calcolati) compresi nelle rate del leasing non sono considerati oneri giustificati dall'uso commerciale fin tanto che il valore residuo calcolato dell'oggetto del leasing è inferiore al valore fiscale determinante. La parte delle rate del leasing non ammessa in deduzione costituisce delle riserve occulte imposte come utile (cosiddetto valore aggiunto imposto).

Se è esercitata l'opzione d'acquisto o il diritto di compera, le riserve latenti imposte come utile sono considerate spese d'investimento supplementari per l'immobile a carico dell'assuntore del leasing. Il valore determinante per l'imposta sull'utile dell'immobile corrisponde pertanto al prezzo d'acquisto concordato aumentato delle riserve occulte imposte come utile costituite per il bene oggetto del leasing.

Se l'immobile non è acquistato, l'assuntore del leasing può sciogliere le riserve occulte imposte come utile costituite per detto immobile. Tale operazione comporterà effetti fiscali.

### **4. Imposta sugli utili da sostanza immobiliare: spese d'investimento deducibili**

#### **4.1. Fornitore del leasing**

In caso di vendita di un immobile, le spese originarie d'acquisto del fornitore del leasing sono considerate spese d'investimento che costituiscono la base per determinare gli utili imponibili per l'imposta sugli utili da sostanza immobiliare. Nella realizzazione di un progetto di costruzione correlato con l'operazione di leasing (in particolare costruzione, ampliamento o trasformazione del bene oggetto del leasing), è necessario basarsi sulle spese originarie di acquisto aumentate delle spese di costruzione effettive.

Sono considerate ricavo le spese d'investimento dell'assuntore del leasing e definite al numero 4.2. della presente circolare, ossia il prezzo d'acquisto concordato aumentato delle riserve occulte imposte come utile costituite per il bene oggetto del leasing secondo il numero 3.2. della presente circolare.

#### **4.2. Assuntore del leasing**

Le riserve occulte imposte come utile costituiscono degli acconti sull'immobile da acquistare in futuro e, in caso di rivendita del bene, sono considerate spese di investimento ai fini dell'imposta sugli utili da sostanza immobiliare. Le spese di investimento dell'assuntore del leasing corrispondono dunque al valore dell'imposta sull'utile dell'immobile in occasione dell'esercizio dell'opzione o del diritto di compera (vedi il n. 3.2. della presente circolare).

#### **5. Entrata in vigore**

La presente circolare sostituisce la circolare del 6 febbraio 1980 della Conferenza dei funzionari fiscali di Stato (adesso Conferenza fiscale svizzera) concernente il trattamento fiscale del leasing di immobili commerciali o industriali.

La presente circolare è applicabile agli esercizi che terminano nel 2007 o successivamente.