

RISOLUZIONE N. 256/E



Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Roma, 20 settembre 2007

Oggetto: Consulenza giuridica – Trattamento fiscale dei terreni su cui insistono i fabbricati - Articolo 36, comma 7-bis del decreto legge n. 223 del 4 luglio 2006 - .

Con la consulenza giuridica in esame è stato esposto il seguente

Quesito

L'ALFA chiede di conoscere se la disciplina prevista dall'articolo 36, commi 7, 7-bis e 8 del decreto legge n. 223 del 2006, riguardante il trattamento fiscale dei terreni su cui insistono i fabbricati, sia applicabile anche nei confronti delle società di leasing che concedono gli immobili in locazione finanziaria.

Soluzione interpretativa prospettata

L'istante ritiene la disciplina in esame non si applichi alle società di leasing che concedono in locazione finanziaria gli immobili, posto che gli immobili stessi rappresentano per tali società l'oggetto dell'attività propria dell'impresa.

In tal senso, a parere dell'istante, devono essere intesi i chiarimenti intervenuti con la circolare n. 1/E del 19 gennaio 2007.

Parere dell'Agenzia

Il comma 7-bis del decreto legge n. 223 del 4 luglio 2006 estende l'irrilevanza fiscale prevista dal comma 7 per le quote di ammortamento dei terreni acquisiti in proprietà anche alla parte di quota capitale riferibile al terreno e relativa all'acquisizione in leasing di fabbricati strumentali.

Come precisato nella circolare n. 1/E del 2007, la norma è volta a rendere il trattamento fiscale dei canoni relativi all'acquisizione in leasing di un fabbricato, per la quota parte riferibile al terreno, equivalente a quello applicabile al costo sostenuto per l'acquisizione del medesimo fabbricato a titolo di proprietà.

In altre parole, l'equivalenza richiesta dalla norma si realizza tra il proprietario e l'utilizzatore dell'immobile, prevedendo per entrambi i soggetti il medesimo trattamento fiscale.

Le disposizioni in esame non trovano applicazione, invece, nei confronti della società di leasing che concede in locazione finanziaria l'immobile: per tale società, infatti, l'immobile costituisce, nella sostanza, un credito vantato nei confronti dell'utilizzatore e non un bene strumentale a cui poter applicare la disciplina in esame.

Si ricorda, invece, che nel caso di contratti di locazione operativa o di comodato le disposizioni in esame trovano applicazione nei confronti del proprietario dell'immobile: quest'ultimo dovrà determinare il valore ammortizzabile del fabbricato tenendo conto del concreto utilizzo da parte dell'utilizzatore (cfr. circolare n. 1/E del 2007).