

Dott. Proc. ROBERTA CRESTETTO - Notaio  
Dott. PASQUALE MATARRESE - Notaio

Egregio Signor  
Rag. Arcangelo MAGNI  
Amministratore Delegato  
della "MILANO LOCAZIONI  
FINANZIARIE S.p.A."  
via G. Negri n.10  
MILANO

Milano li 6 novembre 1996

Oggetto: breve inquadramento giuridico e fiscale della cessione dei contratti di Leasing.

In risposta al quesito postomi circa la possibilità da parte di società di Leasing di cedere il contratto di locazione finanziaria immobiliare e conseguentemente anche l'immobile ad altra società di Leasing, espongo queste brevi considerazioni:

- presupposto essenziale della cedibilità è che nel contratto di Leasing sia prevista la cedibilità;
- innanzitutto bisogna precisare ed evidenziare che la natura giuridica del negozio da porre in essere è **una cessione di contratto e non una cessione di credito**, in base alla considerazione - già avvalorata nella nostra in data 30 ottobre 1996 - che vi è una cessione di credito quando il contratto si intende risolto di diritto, ma nella fattispecie in esame **il contratto è in essere** e rientra nelle previsioni normative disciplinate dagli artt. 1406 e segg. del C.C., cui si fa riferimento per ogni approfondimento e che si sostanzia nella sostituzione di un terzo alla parte contraente nei rapporti derivanti da un contratto con prestazioni corrispettive, (se sussiste il consenso dell'altra parte ceduta).

Passando pertanto ad esaminare gli aspetti fiscali della cessione del contratto, riscontriamo che l'Istituto è disciplinato dall'art.31 del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'Imposta di Registro (D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131), che recita al primo comma testualmente: "la cessione del contratto è soggetta all'Imposta con l'aliquota propria del contratto ceduto".

Pertanto, per la cessione di un contratto tra privati comportante trasferimento mobiliare si applicherà l'aliquota del 3% relativa a tali beni e nel caso trattasi di trasferimento immobiliare l'aliquota dell'11%.

Mentre se la parte cedente è un'Impresa e pertanto assoggettata all'IVA il contratto verrà sottoposto a registrazione a tassa fissa.

E' da precisare comunque che la locuzione secondo cui la cessione del contratto è soggetta all'**Imposta** con l'aliquota propria del contratto ceduto, sta a significare che l'aliquota deve avere riferimento alla natura e agli effetti giuridici di quel determinato contratto, rimanendo fermo il principio di **Alternatività tra l'Imposta di Registro e l'IVA**: se per esempio si verifica una cessione di contratto tra una Società ed un privato, detto atto è assoggettato ad IVA e quindi a Imposta fissa di Registro (Manuale dell'Imposta di Registro - Alfredo Sercia - Angelo Mastrogiacomo - pag.83).

In conclusione possiamo precisare che nell'ipotesi in disamina per le cessioni di contratto di Leasing, l'aliquota propria di quest'ultimo contratto non è quella di Registro, bensì quella dell'IVA; l'Imposta di Registro verrà assolta con la sola tassa fissa in virtù del disposto dell'art.40 del Testo Unico sull'Imposta di Registro: "per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi soggetti all'Imposta sul Valore Aggiunto, l'Imposta si applica in misura fissa" (c.d. alternatività tra Imposta di Registro e Imposta sul Valore Aggiunto).

E' ipotizzabile altresì una cessione di contratto **senza corrispettivo o a corrispettivo "una lira"** in quanto secondo il Verbale Riunione Capi Compartimento del 27 giugno 1985 n. 25 la parola aliquota indicata nell'art.31 sopra citato, deve essere considerata in senso ampio, non strettamente aderente alla formulazione letterale e perciò non deve necessariamente essere applicata un'imposta proporzionale, essendo possibile per la cessione in argomento l'applicazione dell'imposta fissa di Registro in considerazione dei problemi già accennati sulla alternatività IVA-Registro.

L'atto di cessione di contratto deve essere fatto per iscritto e necessita dell'intervento del Notaio solo per i contratti aventi ad oggetto un immobile al fine di poter procedere alla trascrizione presso le competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari; negli altri casi di contratti mobiliari è sufficiente che la cessione sia contenuta in una scrittura privata sottoposta alla registrazione.

Ritornando al caso di cessione del contratto di Leasing immobiliare, l'operazione viene effettuata con la stipulazione di un atto in cui sono elencati gli immobili con tutti i dati catastali, confini e consistenze, nonché dichiarazioni prescritte della Legge 47/85 e 165/90 al sol fine delle necessarie volture e trascrizioni.

L'imposta INVIM verrà assolta normalmente sino al 31 dicembre 1992 ai sensi del D.L. 30 dicembre 1992 n. 504.

La società cedente emetterà regolare fattura avente come base imponibile il corrispettivo pattuito per la cessione.

Ci è molto gradita l'occasione per formularLe distinti saluti, e restiamo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento.

**dr. Pasquale Matarrese Notaio**