Legge sulla Locazione Finanziaria

Noi Capitani Reggenti

la Serenissima Repubblica di San Marino

Promulghiamo e mandiamo a pubblicare la seguente legge approvata dal Consiglio Grande e Generale nella seduta del 19 novembre 2001.

Art.1

Il Contratto

La locazione finanziaria è il contratto con il quale una parte, detta concedente o locatore, si obbliga a mettere a disposizione dell'altra parte, detta conduttore o utilizzatore, per un dato tempo, un bene mobile o immobile verso un corrispettivo da corrispondersi a scadenze periodiche prestabilite, determinate in relazione al valore del bene, alla durata del contratto e ad altri elementi rilevanti stabiliti fra le parti. Il conduttore o utilizzatore ha la facoltà di divenire proprietario del bene utilizzato, alla scadenza del periodo contrattuale, ovvero in seguito a richiesta di riscatto anticipato se previsto nel contratto, dietro versamento di un importo da determinarsi secondo criteri prestabiliti.

Art.2

Durata e risoluzione del contratto

La durata del contratto di locazione finanziaria non può essere inferiore a ventiquattro mesi per le operazioni di carattere mobiliare ed a quarantotto mesi per quelle immobiliari.

E' consentita la risoluzione anticipata del contratto dovuta ad inadempimento dell'utilizzatore; nel qual caso il locatore dovrà riconoscere in favore dell'utilizzatore l'eventuale plusvalenza conseguita con la vendita o la ricollocazione del bene, trattenuto quanto di spettanza in linea capitale, interessi, spese e quant'altro.

E' nullo ogni patto contrario.

Art.3

Vizi della cosa e responsabilità delle parti

Sono validi i patti con cui il concedente limita od esclude la sua responsabilità per mancata o ritardata consegna del bene da parte del fornitore o per vizi o difetti del bene stesso, a condizione che il concedente abbia pattuito con il fornitore la facoltà per l'utilizzatore di esercitare direttamente contro di esso tutti i diritti e azioni derivanti dal contratto di acquisto stipulato tra il fornitore ed il concedente.

Le limitazioni della responsabilità del fornitore sono opponibili dal concedente all'utilizzatore che le abbia conosciute.

L'utilizzatore, dal momento della consegna, assume tutti i rischi del bene oggetto del contratto, anche se derivanti da caso fortuito, da forza maggiore, o fatto di terzo.

Art.4

Procedure concorsuali

Nella locazione finanziaria la procedura concorsuale a carico del locatore non è causa di scioglimento del contratto. Nel caso di procedura concorsuale a carico dell'utilizzatore, il curatore o procuratore nominato dal Tribunale può subentrare nel contratto anche in deroga al disposto di cui all'articolo 2; in tale caso il curatore o procuratore può versare immediatamente i canoni residui e acquistare il bene mediante il pagamento del prezzo stabilito per il riscatto, a valori attualizzati in base al tasso proprio della operazione.

Qualora il curatore o procuratore non intenda subentrare nel contratto, dovrà rendere tempestivamente il bene al locatore, dietro equo compenso per l'uso della cosa, per i danni subiti e per eventuali oneri.

Il locatore è comunque tenuto a riconoscere in favore del concorso l'eventuale plusvalenza conseguita con la vendita o comunque con la ricollocazione del bene.

In caso di procedura concorsuale a carico del locatore, l'utilizzatore potrà esercitare i diritti previsti contrattualmente avvalendosi anche della facoltà di cui al successivo articolo 9.

La disciplina contenuta nei precedenti commi è applicabile in ogni altra analoga procedura concorsuale comunque denominata ed anche nelle procedure di liquidazione.

Art.5

Contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria

Senza pregiudizio di quanto disposto dalla Legge 13 giugno 1990 n.68 e successive modifiche, la contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria deve essere operata con i criteri che seguono.

Il locatore deve iscrivere in bilancio l'ammontare del cespite relativo all'operazione stessa per un importo pari al prezzo di acquisto compresi gli oneri accessori. Per i beni concessi in locazione finanziaria le quote di ammortamento sono determinate in ciascun esercizio nella misura risultante dal relativo piano di ammortamento finanziario e non è ammesso l'ammortamento anticipato.

L'utilizzatore deve iscrivere fra i costi l'ammontare dei canoni di locazione relativi ai beni strumentali ed ha l'obbligo di indicare negli appositi conti d'ordine, o in apposita nota esplicativa in caso di soggetti non tenuti alla presentazione del bilancio, il valore del bene locato e l'importo dei canoni residui da pagare.

Nel caso in cui l'utilizzatore ottenga la proprietà del bene, questi deve iscrivere in bilancio, o in apposita nota patrimoniale, il valore di riscatto.

Art.6

Disposizioni particolari

L'autorizzazione del Consiglio dei XII alla intestazione del bene immobile prevista dal quarto comma dell'articolo 18 della Legge 13 giugno 1990 n.68 decade e deve essere rinnovata qualora il contratto di locazione finanziaria non sia stipulato entro tre mesi da quello della data della stessa autorizzazione.

Nel caso di aree destinate ad attività produttive cedute dalla Ecc.ma Camera, gli eventuali vincoli di non cedibilità non si applicano quando l'assegnatario faccia oggetto l'immobile di contratto di locazione finanziaria per la realizzazione dell'opera edilizia prevista e limitatamente a tale contratto.

Nell'ipotesi prevista al comma precedente, in caso di interruzione del contratto o di mancato riscatto da parte dell'utilizzatore, l'Ecc.ma Camera ha diritto di prelazione al subentro nel contratto stesso; qualora il diritto di prelazione non venga esercitato, ogni subentro nel contratto stesso deve essere autorizzato dal Congresso di Stato.

Qualora l'Ecc.ma Camera eserciti il diritto di prelazione subentrando nel contratto, al precedente è riconosciuta la sola quota capitale versata attualizzata esclusa quella relativa alle prime due annualità.

Art.7

Imposta sulle importazioni

Le disposizioni in materia di imposta sulle importazioni di cui alla Legge 22 dicembre 1972 n.40 ed al Decreto 21 dicembre 1999 n.126 sono applicate per i soggetti che esercitano l'attività di locazione finanziaria con le modalità stabilite nei commi che seguono.

Il pagamento dell'imposta avviene sulla base delle norme e delle procedure previste dal Decreto 21 dicembre 1999 n.126, che disciplina l'importazione dei beni strumentali, soltanto se sussistono i presupposti in relazione all'utilizzatore.

Se i beni di cui al secondo comma, esclusi i veicoli, i natanti e gli aeromobili, sono concessi in locazione finanziaria ad un soggetto non residente che li utilizza nell'esercizio di imprese o professioni, il concedente o locatore usufruisce del rimborso all'esportazione, previsto dall'articolo 9 della Legge 1972 n.40.

I beni di cui al secondo comma (beni strumentali) devono essere conservati per almeno due anni quando sono beni mobili e per almeno quattro anni quando sono beni immobili, a decorrere dalla data del contratto di locazione, salvo quanto espressamente previsto dal Decreto 29 dicembre 1999 n.126.

Se, nel periodo della conservazione obbligatoria, i beni di cui al secondo e terzo comma ritornano nella disponibilità del concedente per effetto della risoluzione dei contratti di locazione finanziaria e se nello stesso periodo i beni medesimi sono sottratti al vincolo della loro destinazione in locazione finanziaria o sono ceduti o locati a terzi utilizzatori che non abbiano diritto di usufruirne come beni strumentali, il concedente deve pagare l'imposta prevista dalla Legge n.40/1972, detratta quella eventualmente versata all'Ufficio Tributario all'atto dell'importazione.

Al di fuori delle ipotesi previste al comma precedente, se i beni di cui al comma terzo ritornano nel possesso del concedente, anche quando è scaduto l'obbligo della loro conservazione, il concedente è tenuto a pagare l'imposta di cui al Decreto 29 dicembre 1999 n.126, fatto salvo il suo diritto alla restituzione qualora si realizzino nuovamente le condizioni per il rimborso all'esportazione.

I pagamenti di cui ai commi quinto e sesto devono essere effettuati nel termine di sessanta giorni dall'operazione o dall'evento che li ha provocati; detto termine deve essere rispettato anche nel caso di cessione dei beni destinati alla locazione finanziaria.

Il soggetto che esercita l'attività di locazione finanziaria può avvalersi della norma contenuta nell'ultimo comma dell'articolo 6 del Decreto 29 dicembre 1999 n.126.

Art.8

Imposte di registro

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ai contratti di locazione finanziaria, la tabella "A" voce n.19/bis della Legge 29 ottobre 1981 n.85 e successive modifiche, è così modificata ed integrata:

N°	Oggetto	Misura dell'imposta			Osservazioni
		Prog.	Prop.	Fissa	
	dell'imposizione				
19 bis	Locazione finanziaria beni mobili			Euro 52	Per la costituzione del contratto di locazione finanziaria o modifiche diverse dalla correzione di errori materiali Al pagamento della imposta è tenuto il concedente o locatore
	beni immobili		0,25%	155 Euro	
19 ter	Trasferimento di proprietà di beni immobili fra locatori in pendenza di contratto		0,5%		A condizione che il locatario rimanga il medesimo
19 quater	cessione di contratto di beni immobili		1,5%		L'imposta si applica sul corrispettivo pattuito nel contratto tra il cedente ed il subentrante, che per gli immobili non può essere inferiore alla vera sorte già pagata dai precedenti utilizzatori.
	Cessione di contratto di beni mobili		1%		

L'atto di acquisto di beni immobili o mobili registrati è assoggettato al pagamento dell'imposta di registro, trascrizione e voltura, quando dovute, da parte del soggetto che esercita l'attività di locazione finanziaria, nella misura prevista dalle Leggi 29 ottobre 1981 n.85, n.87 e n.88 e successive modifiche ed integrazioni.

Il trasferimento di proprietà di un bene immobile dal concedente o locatore al conduttore o utilizzatore è soggetto alle imposte di registro, trascrizione e voltura di cui alle Leggi 29 ottobre 1981 n.85, n.87 e n.88, quando sono dovute, applicate sul valore di riscatto del contratto di leasing, che non deve comunque, agli effetti delle predette imposte, essere inferiore al 5 % del valore complessivo del contratto di locazione finanziaria.

Il subentro da parte di un nuovo conduttore in un contratto di locazione finanziaria già esistente che concerne un bene immobile, è soggetto all'obbligo di registrazione del contratto di

cessione che vi ha dato origine ed al pagamento unicamente dell'imposta di registro di cui alla voce 19/quater e dell'imposta fissa.

Nell'ipotesi di cui sopra, il locatore, all'atto della registrazione del nuovo contratto di locazione, ha l'obbligo di allegare il contratto intervenuto tra il conduttore cedente e quello subentrante.

Copia del contratto indicato al comma precedente è trasmesso, a cura dell'Ufficio del Registro, all'Ufficio Tributario.

La locazione finanziaria di beni mobili registrati ai sensi della Legge 25 novembre 1997 n.136 e successive modifiche ed integrazioni è soggetta alla imposta fissa di 52 Euro.

Art.9

Trasferimento di proprietà ad un nuovo soggetto locatore

E' consentito il trasferimento di proprietà ad un nuovo soggetto locatore, di un bene immobile oggetto di un contratto di locazione finanziaria in essere, a condizione che il locatario rimanga il medesimo soggetto che ha stipulato il contratto iniziale.

Il trasferimento di proprietà è consentito anche entro il termine di quarantotto mesi previsto all'articolo 2 della presente legge.

Il trasferimento di proprietà ad un nuovo soggetto locatore è assoggettato alle imposte di registro proporzionali di cui alla voce 19/ter ed all'imposta fissa di cui alla voce 19/bis dell'articolo 8 della presente legge ed all'imposta di trascrizione e di voltura nella misura di un decimo di quella prevista dalle leggi vigenti.

Art.10

Trascrizione dei contratti di locazione finanziaria immobiliare

I contratti di locazione finanziaria compresi quelli relativi ai subentri nonché alle modifiche sostanziali, quando hanno ad oggetto beni immobili situati nel territorio della Repubblica, sono soggetti anche alla formalità della trascrizione nei modi, termini e con gli effetti previsti dalle vigenti leggi in materia, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 13 secondo comma.

L'imposta di trascrizione è stabilita in 103 Euro.

Art.11

Sanzioni

La mancata osservanza delle norme previste per i beni mobili all'articolo 7, comma quarto, della presente legge comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla Legge 22 dicembre 1972 n.40 e successive modifiche ed integrazioni.

La mancata osservanza delle norme previste agli articoli 8 e 9 della presente legge comporta l'applicazione da parte del Dirigente dell'Ufficio del Registro ed Ipotecche di una sanzione della metà dell'imposta evasa ed alla applicazione delle normali imposte di registro e trascrizione.

Art.12

Norme transitorie

I contratti di locazione finanziaria, stipulati anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge, sono sottoposti alla trascrizione solamente ed in quanto siano ancora efficaci fra le parti. In tal caso la trascrizione è effettuata sulla base di una dichiarazione rilasciata dalla società concedente, alla quale deve essere allegata copia con gli estremi del contratto registrato.

Le formalità di cui al comma precedente sono effettuate dalle società concedenti entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

Il mancato adempimento delle formalità previste nei commi precedenti comporta l'applicazione da parte del Dirigente dell'Ufficio del Registro ed Ipotecche di una sanzione amministrativa di 516 Euro per ciascun contratto ai sensi della Legge 28 giugno 1989 n.68.

Obbligata al pagamento della sanzione di cui al comma precedente è in via esclusiva la società concedente che non potrà in alcuna forma rivalersi sull'utilizzatore. E' nullo ogni patto contrario. Le operazioni di cui ai precedenti commi sono esenti dalle imposte di registro e trascrizione.

Le disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 5 si applicano anche a tutti i contratti di locazione in essere alla data di entrata in vigore della presente legge, i relativi piani di ammortamento dovranno essere modificati entro il 31 dicembre 2002.

Il saldo fra le sopravvenienze attive e quelle passive che eventualmente deriva dal metodo dell'ammortamento finanziario, è assoggettato a tassazione agli effetti della Legge 13 ottobre 1984 n.91 con il sistema della tassazione separata nella misura del 5%, prevista dall'articolo 7 della legge precitata.

Art.13

Norme finali. Abrogazioni

Le tabelle "A" e "C" e regolamento allegato, alla Legge 29 ottobre 1981 n.85 (e successive modifiche), nonché le norme della presente legge che prevedono la misura di una imposta o sanzione, possono essere modificate con decreto reggenziale.

L'Ufficio del Registro ed Ipotecche può con regolamento amministrativo stabilire le modalità di tenuta delle formalità necessarie alle operazioni di cui alla presente legge, avvalendosi anche di procedure telematiche ed informatizzate.

Sono abrogate le Leggi 13 novembre 1985 n.140, 16 ottobre 1986 n.114, il secondo comma dell'articolo 7 del Decreto 20 gennaio 1986 n.3 ed ogni altra disposizione contraria.

Art.14

La presente legge entra in vigore il quinto giorno successivo a quello della sua legale pubblicazione.

Data dalla Nostra Residenza, addì 23 novembre 2001/1701 d.F.R.

I CAPITANI REGGENTI

Alberto Cecchetti - Gino Giovagnoli