

Trattamento fiscale in due tappe

Per i soggetti che applicano il principio di derivazione «rafforzata», la plus o minusvalenza rileva con la medesima imputazione temporale prevista in ambito civilistico

Per il trattamento fiscale del lease back da considerare due distinte operazioni, ossia la cessione del cespite e la locazione finanziaria del bene stesso. Trattandosi di un'operazione con la quale un'impresa commerciale o industriale vende un bene a un'impresa finanziaria che contestualmente concede in leasing lo stesso bene all'impresa venditrice, ai fini della determinazione del reddito d'impresa occorre tenere ben distinti i due step. Così, per la società che «cede» il bene alla società finanziaria si determina il realizzo, alternativamente, di una plusvalenza imponibile (articolo 86 del Tuir) ovvero di una minusvalenza deducibile (articolo 101 del Tuir).

Si rammenta che in più documenti di prassi è stato ribadito il principio secondo cui il contratto di sale and lease back comporta il trasferimento giuridico del diritto della proprietà del bene, ossia si concretizza in un'operazione a tutti gli effetti realizzativa.

In merito, poi, al trattamento fiscale della plus/minusvalenza si osserva che, per i soggetti che redigono il bilancio in base alle disposizioni civilistiche (diversi dalle microimprese) e applicano il principio di derivazione «rafforzata», la plusvalenza (o la minusvalenza) realizzata rileva ai fini fiscali con la medesima imputazione temporale prevista in ambito civilistico (ri-

soluzione 77/E/2017).

Per la società acquirente, invece, il costo fiscalmente rilevante collegato all'acquisto del bene trova le sue disposizioni nell'articolo 110 del Tuir.

Per quanto concerne lo step successivo, ossia la concessione in leasing del bene da parte della società acquirente, sul piano fiscale si applicano le regole ordinarie in materia. In particolare, l'impresa utilizzatrice corrisponde i canoni di locazione finanziaria che costituiscono componenti negativi di reddito deducibili (Cm 218/E/2000).

In tal caso, i canoni di leasing, a prescindere dalla durata contrattuale, sono deducibili in base alle disposizioni dell'articolo 102 comma 7 del Tuir, ossia:

a) in caso di beni mobili, per un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito dall'articolo 102 comma 2 del Tuir, in relazione all'attività esercitata;

b) in caso di beni immobili, la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore a dodici anni;

c) per i mezzi di trasporto di cui all'articolo 164, comma 1, lettera b) del Tuir, la deducibilità è ammessa per un periodo non inferiore al periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito dall'articolo 102 comma 2.

Si ricorda, nel caso vi fosse ancora il dubbio, che l'impresa utilizzatrice può fruire, in relazione ai beni acquistati mediante leasing, anche della disciplina del credito d'imposta beni strumentali.

Come chiarito nell'ambito della circolare 9/E/2021, infatti, il mancato riferimento ai contratti di leasing nella legge di bilancio 2021 è «da imputare a un mero difetto di coordina-

mento formale e non alla volontà del legislatore di circoscrivere le modalità di effettuazione degli investimenti agevolabili alla sola acquisizione in proprietà dei beni».

Nel caso del leasing, il parametro di commisurazione del credito d'imposta spettante al locatario è rappresentato dal «costo per l'acquisto del bene» sostenuto dal locatore, mentre non assume alcuna rilevanza il prezzo di riscatto dallo stesso pagato all'atto di esercizio del diritto di opzione. Sempre in materia di leasing, nella circolare 9/E si chiariscono le conseguenze derivanti dal mancato riscatto del bene o la cessione del contratto di leasing, nel corso del periodo di «sorveglianza».

Nel caso di investimenti effettuati mediante leasing, il mancato esercizio del diritto di riscatto così come la cessione del contratto di leasing durante il periodo di sorveglianza costituiscono causa di «rideterminazione» dell'incentivo, in quanto, in virtù del principio di equivalenza tra l'acquisto del bene e l'acquisizione dello stesso tramite leasing, tali ipotesi sono da assimilare alle fattispecie di cessione a titolo oneroso e di delocalizzazione dei beni agevolati acquisiti in proprietà.

Diversamente, il credito d'imposta non sarà oggetto di rideterminazione qualora, nel periodo di sorveglianza, il bene acquisito in proprietà a seguito di riscatto venga successivamente ceduto a una società di leasing nel contesto di un'operazione di sale and lease back. Ciò in quanto l'eventuale esercizio del diritto di riscatto del bene oggetto del contratto di lease back non configura un'ulteriore ipotesi di investimento agevolabile.

© Riproduzione riservata



Gli aspetti fiscali dei contratti di lease back

Plusvalenza e Minusvalenza	I soggetti Oic diversi dalle micro imprese, che applicano il principio di derivazione «rafforzata», tassano la plusvalenza nell'ambito di un contratto di «sale and lease back», con la medesima imputazione temporale prevista in ambito civilistico. Per le «micro imprese», invece, restano validi i precedenti (e contrastanti) orientamenti di prassi e dottrina
Scorporo Area	La cessione di un'area comprensiva di fabbricato genera un'unica plusvalenza (o minusvalenza) pari alla differenza tra il corrispettivo pagato ed il costo fiscalmente riconosciuto dell'area comprensiva di fabbricato
Credito d'imposta	Il credito d'imposta beni strumentali non è oggetto di «rideterminazione» qualora, nel periodo di sorveglianza, il bene acquisito in proprietà a seguito di riscatto venga successivamente ceduto a una società di leasing nel contesto di un'operazione di sale and lease back. L'eventuale esercizio del diritto di riscatto del bene oggetto del contratto di sale and lease back non configura ipotesi di investimento agevolabile

Plus e minusvalenze, civile e fiscale vanno di pari passo

Per le plus/minusvalenze allineamento civilistico-fiscale. Per i soggetti che redigono il bilancio in base alle disposizioni civilistiche (diversi dalle micro-imprese) e applicano il principio di derivazione «rafforzata», la plusvalenza realizzata nell'ambito di un contratto di «sale and lease back» rileva ai fini fiscali con la medesima imputazione temporale prevista in ambito civilistico. Pertanto assume rilievo, ai fini reddituali, la rappresentazione contabile così come regolamentata dai principi contabili nazionali. La plusvalenza realizzata: a) dovrà essere «ripartita» in funzione della durata del contratto di locazione finanziaria; b) rileva fiscalmente a partire dal momento in cui inizia a decorrere il contratto di locazione finanziaria. Per esempio, ipotizziamo che una società proceda alla vendita, nel 2019, di un terreno edificabile a

una società di leasing (ottenendo una plusvalenza di 10.000) e quest'ultima a sua volta finanzia la realizzazione del fabbricato per circa due anni; nel 2021 la società cedente acquisisce il terreno e il fabbricato con un contratto di leasing, procedendo al versamento dei canoni periodici e al riscatto finale. In tale eventualità, contabilmente, la plusvalenza realizzata è imputata a conto economico a partire dal momento in cui decorrere il contratto di locazione finanziaria (il 2021) ed è ripartita in funzione della durata contrattuale (10 anni). Stesso concetto rileva anche ai fini fiscali. Quindi, se la plusvalenza realizzata dalla società concorre alla formazione del reddito, la stessa sarà ripartita in base alla durata del contratto di leasing e, pertanto, in 10 quote da 1.000 euro (10.000/10) nel periodo 2021-2030. Effetti del principio di derivazione «rafforza-

ta» si riverberano anche sulle minusvalenze. Coloro, infatti, che redigono il bilancio in conformità alle disposizioni civilistiche, dovrebbero attribuire rilevanza fiscale anche al trattamento contabile della minusvalenza adottato in bilancio. Discorso diverso per le «micro imprese» che non applicano il principio di derivazione rafforzata: restano validi i precedenti (e contrastanti) orientamenti. Per l'Amministrazione finanziaria la plusvalenza dovrebbe concorrere integralmente alla formazione del reddito imponibile nell'esercizio in cui è realizzata ovvero in quote costanti nell'esercizio stesso e nei successivi ma non oltre il quarto (circolare 38/E/2010); per la dottrina, invece, la plusvalenza da lease back va assoggettata a imposizione in funzione della durata del contratto di locazione, ossia secondo la ripartizione temporale prevista in ambi-

to contabile (orientamento confermato dalla Cassazione nelle sentenze n. 35294/2016, n. 15024/2020 e n. 11023/2021). Nel caso dall'operazione di lease back emerga una minusvalenza «a valore di mercato», nei limiti di quanto imputato a conto economico, l'Amministrazione finanziaria (circolare 38/E/2010) ha precisato che la stessa è deducibile nell'esercizio medesimo ai sensi del combinato disposto degli articoli 101 e 109, comma 2, lett. a) del Tuir. Per la dottrina, invece, la minusvalenza, in linea con il documento Oic 12, è deducibile per «intero» nell'esercizio in cui si è verificata l'operazione, se il prezzo di cessione del bene corrisponde al valore di mercato; se, invece, la cessione del bene è effettuata a condizione «non» di mercato, essa va ripartita in funzione della durata contrattuale.

— © Riproduzione riservata — ■