

REDDITO IMPRESA E IRAP

La gestione dei contratti di leasing

di Paolo Meneghetti

La gestione fiscale dei **contratti di leasing** stipulati **a partire dal 29 aprile 2012** è decisamente complessa , considerando che, con ogni probabilità, i **contratti avranno durata minore rispetto a quella prevista per la deduzione fiscale**, che, si ricorda, coincide con i seguenti parametri per le imprese, ex **art. 102 comma 7 del Tuir**:

- 1) Per i beni mobili la deduzione avviene in un **periodo non inferiore ai due terzi** di quello di ammortamento
- 2) Per gli immobili se la regola sopra citata genera un **periodo inferiore a undici anni o superiore a diciotto anni**, la deduzione avviene in diciotto anni
- 3) Per le autovetture il **periodo coincide con quello di ammortamento**, quindi quattro anni

Diversamente per i **professionisti**, le regole di cui sopra devono essere modificate in relazione ai **beni mobili** (la deduzione avviene in base alla metà del periodo di ammortamento), e per gli **immobili** (la deduzione avviene in quindici anni, ma bisogna ricordare l'**ineducibilità assoluta** per i contratti stipulati dopo il 2009).

La stipula di contratti di locazione con **durata inferiore** rispetto a quella indicata comporta la determinazione della **quota canone deducibile** e di quella **provvisoriamente indeducibile**, andando a “spalmare” l’intero costo contrattuale (quota capitale più interessi più eventuali spese accessorie ma al netto della quota di riscatto) in base alla **durata virtuale minima fiscale**. E’ evidente che la presenza di una variazione in aumento di carattere provvisorio pone le basi per lo stanziamento della **fiscalità differita attiva**, che verrà incrementata durante la vigenza del contratto, per poi essere assorbita (cosiddetto effetto reversal) alla **cessazione del contratto**, assumendo come variazione diminutiva massima, l’importo che sarebbe stato dedotto in presenza di leasing di durata effettiva uguale al periodo di deduzione fiscale.

A questa complessità si aggiungono due aspetti di ulteriore riflessione che attengono ai **leasing immobiliari** ed a quelli che hanno per oggetto le **autovetture** di cui all’art. 164, comma 1, lett. b) del Tuir.

Per quanto attiene agli immobili, occorre determinare la **quota terreno implicita nel canone (quota capitale)** per renderla **ineducibile**. Il calcolo viene eseguito prendendo come base di

computo la **quota capitale annua**, che viene moltiplicata per il 20% o il 30% a seconda che l'immobile abbia o meno un utilizzo industriale (l'aliquota potrebbe essere diversa in presenza di **leasing appalto**). Ma per determinare la quota capitale e la complementare quota interessi occorre tener conto della discrasia tra **durata reale e durata virtuale/fiscale** del contratto. La tesi, condivisibile, sostenuta dall'Agenzia delle Entrate, consiste nell'applicare il **metodo forfettario** di cui al D.M. 24.4.1998, partendo dalla durata fiscale del contratto.

Quindi se il contratto di leasing immobiliare per un fabbricato, il cui costo è € 1.800.000 (al netto del riscatto) più interessi per € 900.000, prevede una durata di 15 anni, mentre quella fiscale è di 18 anni, bisognerà comportarsi come segue:

$1.800.000 / 18 = 100.000 \times$ durata nell'esercizio (poniamo sei mesi per semplicità di calcolo), quindi $100.000/2 = 50.000$.

Il dato va confrontato con il **costo deducibile**: quindi $1.800.000 + 900.00 = 2.700.000/18/2 = 75.000$, da cui risulta che 50.000 è la quota capitale e 25.000 la quota interessi.

La **quota terreno** viene calcolata moltiplicando 50.000 (cioè la quota capitale del primo esercizio di utilizzo) $\times 20$ o 30 per cento: viene indicata come variazione in aumento nel modello Unico.

Sempre la [**circolare n.17/E/2013**](#) aggiunge che la parte del canone riferibile al terreno andrebbe recuperata come **variazione in aumento anche ai fini Irap**, e ciò vale pure per quei soggetti Ires o Irpef che applicano la base imponibile di cui all'articolo 5 del D.Lgs. 446/1997 (per presa diretta dal conto economico). In questo caso la tesi delle Entrate, sempre se si gestisce un soggetto che applica la base imponibile di cui all'art. 5 del D.Lgs. 446/1997, è che la parte terreno venga calcolata partendo da una quota capitale determinata non sulla durata fiscale del leasing, bensì su quella civilistica. Tornando all'esempio di prima il dato viene calcolato come segue: $1.800.000/15/2 = 60.000 \times 20$ o 30% .

Poniamo che l'immobile in questione abbia un **utilizzo commerciale**: ebbene si avranno due valori dell'area, ossia 10.000 nell'ambito Ires/Irpef e 12.000 nell'ambito Irap. Il ragionamento delle Entrate potrebbe essere condiviso sul piano delle due diverse durate contrattuali (virtuale per l'ambito imposte sul reddito e reale per l'ambito Irap), ma **non può essere accettato** circa le conseguenze in tema di **Irap**. Infatti non risulta condivisibile affermare che la quota terreno, nella base imponibile di cui all'art. 5 del D.Lgs. 446/1997, risulti non deducibile, poiché questa base imponibile ha come unico riferimento il **conto economico civilistico** nel quale compare, alla voce B 8 l'intero canone, quale **costo unitario**. Tale costo unitario, in assenza di specifiche norme che ne dettino l'indeducibilità, deve **ritenersi pienamente deducibile**, diversamente da quanto afferma l'Agenzia delle Entrate.