

CASI CONTROVERSI

Il professionista “rinnova” il leasing

di **Giovanni Valcarenghi**

Pur in attesa di una conferma ufficiale di prassi, riteniamo che l'anno 2014 si caratterizzi per una sorta di rivitalizzazione della **rilevanza fiscale degli acquisti immobiliari** nel comparto dei lavoratori autonomi.

Infatti, l'emanazione della legge di stabilità per il 2014, l'inserimento nell'articolo 54 del TUIR di specifiche regolamentazioni in merito alla durata della deduzione dei canoni di leasing immobiliare, ci porta a ritenere che si possa tranquillamente concludere per il **definitivo abbandono del precedente meccanismo di irrilevanza assoluta** che ci ha accompagnato dall'anno 2010. Le indicazioni provenienti dal settore delle società di leasing, inoltre, fanno pensare ad una **modifica concordata**, visto il drastico calo delle operazioni supportate da la locazione finanziaria.

Preso atto di quanto sopra (e precisato che, a nostro modo di vedere, a medesime conclusioni si giunge in merito agli acquisti diretti), si tratta di comprendere come risolvere la situazione alquanto paradossale di coloro che, negli scorsi 4 anni (dal 2010 al 2013), avessero acquistato beni immobili utilizzati strumentalmente per lo svolgimento dell'attività di lavoro autonomo **senza poter beneficiare di alcun vantaggio fiscale**.

La tentazione che li assale è quella di:

1. programmare una operazione di lease – back, nel caso di acquisto diretto del bene in proprietà;
2. programmare una novazione del contratto, nel caso di acquisto del fabbricato in leasing.

Nella **prima ipotesi**, non dovrebbero esserci particolari problemi operativi, poiché la eventuale plusvalenza ritratta dalla cessione del bene non è imponibile, proprio per la irrilevanza fiscale del costo di acquisto; il successivo riacquisto ricade a pieno titolo nella nuova norma e potrà generare canoni deducibili su un arco temporale di 12 anni. Peraltro, l'operazione sarebbe accompagnata da un introito finanziario che potrebbe essere valutato positivamente dal precedente proprietario.

Nel **secondo caso**, invece, si tratta di concordare con la società di leasing un contratto dal contenuto nuovo rispetto al precedente, di modo che si possa giustificare l'avvenuta

novazione, ad esempio per effetto di una più vantaggiosa misura degli oneri finanziari in caso di accorciamento del periodo di locazione, oppure di un maggior respiro finanziario in caso di allungamento. Ovviamente, si dovranno verificare i costi della operazione, sia a livello di pratiche amministrative della società di leasing che di eventuali altri carichi accessori.

Ma il vero dubbio che assale gli operatori che si accingano a pianificare le suddette procedure è quello di un **possibile disconoscimento** delle stesse da parte della Agenzia delle entrate.

Intravedendo nelle pratiche un intento elusivo, oppure un abuso del diritto, l'amministrazione potrebbe giungere a negare i benefici fiscali ritratti dall'operazione, ritenendoli gli unici motivi per cui si è provveduto alla transazione.

Ed appare evidente che **il beneficio fiscale è l'intento primario che si intende perseguire**, ma in ciò noi fatichiamo ad intravedere una alea di pericolosità, proprio per il fatto che, diversamente ragionando, si avrebbe una norma che differenzia in modo indebito due contribuenti in relazione alla unica circostanza del momento di effettuazione della operazione.

E, si badi bene, poiché si contrappongono assoluta indeducibilità e rilevanza fiscale, nemmeno pare si possa giustificare una siffatta conclusione con il semplice richiamo alla possibilità concessa al legislatore di regolare diversamente due ipotesi del tutto similari. Sarebbe stato, forse, possibile prevedere differenti percentuali di rilevanza del costo, ma non certo addivenire ad un divieto completo. In sostanza, anche la precedente norma che precludeva in modo assoluto la deduzione probabilmente era ammantata da un velo di presunta illegittimità.

Perché mai legittimare la deduzione del canone di locazione e vietare quella della quota di ammortamento o del canone di leasing? Perché costringere i lavoratori autonomi ad effettuare l'investimento per il tramite di un veicolo immobiliare che crea complicazioni gestorie non di poco conto?

Quindi, in definitiva, a noi sembra che l'operazione di lease back o quella di novazione del leasing immobiliare **possa ben essere posta in essere senza la automatica certezza di una contestazione** da parte dell'Agenzia delle entrate.