

REDDITO IMPRESA E IRAP

La plusvalenza da lease back è tassabile per competenza

di **Fabio Garrini**

Il “*sale and lease back*” – o più semplicemente “*lease back*” come frequentemente viene definito – rappresenta un contratto atipico con **causa finanziaria** con il quale un soggetto cede un bene ad una società di *leasing* al fine di riottenerlo in locazione finanziaria; tale operazione viene realizzata al fine di ottenere liquidità.

Lo scoglio principale da superare nell'utilizzo di tale contratto è costituito da una posizione tutt'altro che condivisibile dell'Agenzia delle Entrate secondo la quale la **plusvalenza** che si realizza e che viene imputata a conto economico sulla base della durata contrattuale (ai sensi dell'articolo 2425-*bis* cod. civ.) comunque **dovrebbe essere tassata, al più, in cinque esercizi** ai sensi dell'articolo 86, comma 4, del TUIR. Sul punto consta un'interessante (e del tutto condivisibile) recente presa di posizione della Cassazione che, al contrario, permetterebbe la deduzione in forza del principio di derivazione.

Il trattamento contabile

In ossequio al principio di **prevalenza della sostanza sulla forma** previsto dall'articolo 2423-*bis* cod. civ., il successivo articolo **2425-*bis***, al comma 4, stabilisce che “*le plusvalenze derivanti da operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore sono ripartite in funzione della durata del contratto di locazione*”.

Pertanto, attribuendo rilievo al fatto che il contratto di *lease back*, dal punto di vista sostanziale, è un'operazione di finanziamento, la **plusvalenza** (eventualmente) realizzata dal cedente deve essere imputata in conto economico in quote costanti, **in base alla durata del *leasing*** e, quindi, del finanziamento. Questo permette, nei fatti, di lasciare inciso il bilancio di ciascun anno della sola componente finanziaria derivante dal contratto.

Il trattamento fiscale

In relazione a tale fattispecie contrattuale, l'Agenzia è intervenuta in più di una occasione, evidenziando come il contratto in commento sia da suddividere in due operazioni autonome, quella di cessione e la successiva locazione finanziaria (C.M. n. 218/E/2000).

In particolare, secondo la **circolare n. 38/E/2010**, la plusvalenza rileva **secondo le regole ordinarie dell'articolo 86 del TUIR**, ed è imponibile per intero nell'esercizio di realizzo, ovvero

rateizzabile in cinque periodi d'imposta, compreso quello di realizzo, se il bene è detenuto da almeno tre anni, come stabilito dal comma 4 dello stesso articolo 86. Si legge infatti come: *“Posto che la modifica dell'articolo 2425-bis del codice civile non è stata accompagnata da una corrispondente modifica in ambito fiscale, devono ritenersi confermati i principi espressi nella circolare n. 218/E del 2000 e nei successivi documenti di prassi sopra citati, in virtù dei quali il regime tributario applicabile alla plusvalenza derivante da un'operazione di sale and lease back deve necessariamente essere quello previsto dall'articolo 86 e dall'articolo 109, comma 2, lett. a) del TUIR. Pertanto, la plusvalenza concorre integralmente alla formazione del reddito imponibile nell'esercizio in cui è realizzata ovvero, qualora ricorrano i presupposti previsti dalla legge, in quote costanti nell'esercizio stesso e nei successivi ma non oltre il quarto (cfr. risoluzione del 25 agosto 2009, n. 237/E)”*.

La tesi sostenuta dall'Agenzia è stata oggetto di diffuse critiche da parte della dottrina; in particolare la **circolare n. 2/2007 del Centro Studi dell'Unione dei Giovani Dottori Commercialisti** ha evidenziato **l'unitarietà dell'operazione di lease back**, con conseguente rilevazione del componente positivo (plusvalenza) lungo la durata del contratto, trattandosi di componente correlato al costo rappresentato dai canoni di *leasing*.

Tale impostazione, tra l'altro, rispecchia anche il principio di **derivazione** del reddito d'impresa dalle risultanze di bilancio, come previsto dall'articolo 83, comma 1, del TUIR, e risulta avallata anche dalla **CTP di Modena del 12 gennaio 2011, n. 5**, proprio in relazione al predetto principio di derivazione, che secondo i giudici di merito deve prevalere per la tassazione della plusvalenza.

In altri termini, possiamo concludere che l'articolo 86, comma 4, del TUIR, prevedendo la tassazione nell'anno o ripartita in 5 esercizi, mira a fornire un'agevolazione quando la plusvalenza è di competenza di un unico esercizio; non può certo essere letta come una norma di svantaggio quando contabilmente già la plusvalenza, sulla base dell'articolo 2425-bis cod. civ., risulta essere ripartita su più esercizi. In questo caso, infatti, già il principio di derivazione ne regola spontaneamente le modalità di tassazione. Il fatto che nel TUIR la fattispecie non sia regolamentata, non significa che si debba applicare l'articolo 86, ma al contrario **porta alla necessità di applicare il generale principio di derivazione**.

La posizione della Cassazione

Consta sul tema una recente posizione della Cassazione (**sentenza 35294 del 23 agosto 2016**, sezione penale) che permettere di individuare una soluzione alla questione molto più aderente al trattamento contabile previsto per il contratto di *sale and lease back*: in estrema sintesi, siccome contabilmente il componente positivo viene **ripartito sull'arco dell'intera durata contrattuale**, parimenti tali componenti positive di reddito dovranno essere oggetto di tassazione. Si legge infatti *“Occorre sul punto aggiungere che la possibilità, concessa al contribuente, di “diluire” negli anni la plusvalenza ottenuta dalla cessione di beni costituisce una*

*deroga al criterio di competenza di cui all'articolo 109, TUIR; il che giustifica (e spiega) l'onere di effettuare la scelta nella dichiarazione dei redditi (articolo 86, comma 4, TUIR). La ripartizione della somma finanziata per la durata del contratto di "sale and lease back", invece, è coerente con la causa effettiva del contratto, sicché **l'assimilazione di tale finanziamento al corrispettivo derivante da una normale compravendita costituisce un'ingiustificata forzatura** che non trova una espressa codificazione e impedisce pericolose applicazioni analogiche anche degli oneri dichiarativi previsti, ad altro fine, dall'articolo 86, comma 4, TUIR".*

Quello sopra riportato è sicuramente il punto cruciale della pronuncia che si basa su due considerazioni assolutamente condivisibili:

- la previsione dell'articolo **86, comma 4, del TUIR** è una **deroga al principio di competenza dell'articolo 109 del TUIR**. Questo significa che esso risulta applicabile quando, nel rispetto del principio di competenza, la plusvalenza viene imputata contabilmente in un unico esercizio, quello appunto in cui viene ceduto il bene;
- l'articolo **2425-bis** del codice civile prevede invece una ripartizione della plusvalenza che è giustificata dalla **causa del contratto**, ossia l'obiettivo di finanziare l'impresa, e dalle caratteristiche dello stesso. **Non è pertanto possibile applicare la disciplina del comma 4 dell'articolo 86 del TUIR** che ha invece come presupposto una vera e propria cessione del bene. Solo in quest'ultimo caso la plusvalenza viene infatti imputata interamente all'esercizio in cui viene alienato il bene e, quindi, trova ragione di essere applicata la disciplina, che ha carattere agevolativo, contenuta nel più volte richiamato articolo 86, comma 4, del TUIR.

Per approfondire le problematiche relative alla fiscalità degli immobili vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione:



Master di specializzazione
LA FISCALITÀ IMMOBILIARE CASO PER CASO ▶▶
Firenze Milano Padova