

REDDITO IMPRESA E IRAP

Minusvalenza da lease back deducibile interamente nell'esercizio

di Fabio Garrini

In [precedente intervento](#) abbiamo avuto modo di commentare la pronuncia della **Cassazione n. 35294/2016** in tema di **tassazione delle plusvalenze** provenienti da contratto di **sale and lease back**: la posizione dei giudici della Suprema Corte, del tutto condivisibile, al contrario delle posizioni espresse dall'Agenzia delle Entrate, consente la **tassazione** del provento realizzato al momento della cessione alla società di *leasing* **sulla base dell'imputazione contabile**, ai sensi dell'articolo 2425-bis, comma 4, cod. civ..

Il trattamento della minusvalenza da lease back

Potrebbe verificarsi il caso per cui il bene oggetto di *lease back* sia trasferito alla società di *leasing* realizzando una **minusvalenza**; tale minusvalenza potrebbe essere tanto originata dal fatto che il valore di mercato del bene risulti inferiore al suo valore contabile, quanto per il fatto che la società intende **finanziarsi** per un importo minore rispetto al valore di mercato del bene. Quale è il trattamento contabile da seguire?

Si deve da subito notare come **l'articolo 2425-bis, comma 4, cod. civ. faccia riferimento alla sola plusvalenza**; questo, però, secondo l'appendice dell'**OIC 12** non deve essere letto come una dimenticanza: il silenzio legislativo si spiega dal momento che **la soluzione contabile non è, in via generale, analoga a quella delle plusvalenze**.

Se la compravendita e il *leasing* non sono effettuati a condizioni di mercato, la minusvalenza, fino a concorrenza della differenza tra il valore contabile ed il **minor valore di mercato** al momento della stipulazione dell'operazione, è **interamente** imputata al conto economico dell'esercizio. La **residua minusvalenza** viene imputata ai conti economici in proporzione ai canoni stessi, lungo il periodo di durata del contratto, a condizione che:

1. il prezzo di vendita sia inferiore al valore di mercato al momento della vendita, e
2. tale residua minusvalenza sia compensata dai futuri pagamenti di canoni inferiori a quelli di mercato.

Se la compravendita e il *leasing* sono effettuati a condizioni non di mercato, e più precisamente se la minusvalenza è correlata al pagamento di canoni **inferiori** a quelli di mercato, in tal caso essa va differita, imputandola nei conti economici in proporzione ai canoni stessi, lungo la durata del contratto.

La deducibilità della minusvalenza

Sotto il profilo fiscale, la circolare dell'Agenzia n. **38/E/2010** è intervenuta per puntualizzare anche il trattamento dell'eventuale **minusvalenza** che potrebbe derivare dalla cessione del bene alla società di *leasing*. In particolare si legge che “*nell'ipotesi in cui dall'operazione di lease back emerge una minusvalenza a valore di mercato, nei limiti di quanto imputato a conto economico nell'esercizio di competenza, si ritiene che la stessa sia deducibile nell'esercizio medesimo ai sensi del combinato disposto degli articoli 101 e 109, comma 2, lett. a) del Tuir*”.

Con riferimento alla minusvalenza, l'Agenzia sposa una tesi che risulta in linea con le indicazioni del principio contabile OIC 12: occorre verificare le condizioni per l'**imputazione** di tale componente negativo all'esercizio e, quando queste ricorrono, detto componente sarà immediatamente **deducibile per derivazione**.

Oggi ci interroghiamo su quali possano essere le conseguenze della richiamata sentenza della Cassazione in merito alla deducibilità della minusvalenza. **Non pare che le conclusioni assunte dai giudici della Suprema Corte nella pronuncia in commento possano minare la possibilità di dedurre integralmente nell'esercizio** la minusvalenza, quando il valore di mercato del bene sia comunque inferiore il valore contabile e per la parte corrispondente a tale differenza. Il trattamento fiscale, in questo caso, è **in linea con il trattamento contabile** regolato dal principio contabile OIC 12: la sentenza richiamata altro non fa che ribadire come non vi siano delle regole specifiche per il *lease back*, il che significa che si deve seguire il principio di **derivazione**. Pertanto, se l'iscrizione della minusvalenza viene effettuata rispettando le regole contenute nei principi contabili, **tale componente rimarrà ancora oggi deducibile**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:



Master di specializzazione
LE OPERAZIONI STRAORDINARIE
CASO PER CASO
Firenze Milano Padova