

## 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 emerga 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