

IMPOSTE SUL REDDITO

Plusvalenza sale and lease back: allineate imputazione civile e fiscale

di **Raffaele Pellino**

Con la [risoluzione 77/E/2017](#) l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimento sul trattamento fiscale delle plusvalenze realizzate nell'ambito di un contratto di "sale and lease back". In particolare, viene precisato che, alla luce del nuovo principio di derivazione "rafforzata" di cui all'[articolo 83 del Tuir](#), la plusvalenza realizzata nell'ambito di un contratto di "sale and lease back" rileva ai fini fiscali con la medesima imputazione temporale prevista in ambito civilistico.

Ma procediamo con ordine.

In primo luogo, si rileva che il caso analizzato dalla risoluzione riguarda una società che intende porre in essere **un'operazione di compravendita con locazione finanziaria** (ossia un contratto di "sale and lease back") in cui la società istante vende un terreno edificabile ad una società di leasing e quest'ultima finanzia la costruzione del fabbricato sovrastante il terreno, ipoteticamente per due anni.

Al termine della costruzione dell'immobile, l'istante stipula con la società di leasing un contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto il terreno ceduto ed il fabbricato costruito, assumendosi l'obbligo versare i canoni periodici ed un riscatto finale.

Considerato che dalla cessione del terreno edificabile emerge **una plusvalenza** e che la stessa è da imputare a conto economico sulla base della durata contrattuale del leasing finanziario stipulato per l'acquisto dell'immobile costruito, il contribuente ha **chiesto all'Agenzia chiarimenti**:

- sul **corretto periodo di tassazione della plusvalenza**, ossia se è possibile ripartire la plusvalenza per la durata del contratto di leasing;
- sul **momento a partire dal quale la plusvalenza diventa imponibile** ai fini delle imposte.

Sul punto, l'istante sostiene che la plusvalenza dovrà concorrere alla formazione del reddito dell'impresa in proporzione alla durata del contratto di leasing e che gli effetti fiscali della stessa dovrebbero concorrere al reddito d'impresa dal periodo di imposta nel quale avverrà la decorrenza del contratto.

Le indicazioni delle Entrate

In linea con la soluzione prospettata dall'istante, l'Agenzia delle Entrate, nel presupposto dell'[articolo 2425-bis comma 4 del cod. civ.](#) secondo cui *“le plusvalenze derivanti da operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore sono ripartite in funzione della durata del contratto di locazione”*, **rileva che dal punto di vista contabile**, la plusvalenza realizzata dalla società a seguito della vendita del terreno **è imputata a conto economico a partire dal momento in cui decorrere il contratto** di locazione finanziaria (ossia dopo circa 2 anni dalla cessione del terreno) ed è ripartita per la durata dello stesso contratto.

Sul **piano fiscale**, invece, l'Agenzia richiama la [circolare 38/E/2010](#) che - a commento della suddetta disposizione civilistica - aveva precisato che 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.

Tale conclusione derivava dell'assenza di una corrispondente modifica in ambito fiscale.

Ora, per **effetto del nuovo principio di derivazione “rafforzata”**, applicabile, a decorrere dal 2016, ai soggetti che redigono il bilancio in conformità alle disposizioni civilistiche, assume **rilevanza ai fini fiscali**, così come per i soggetti *las adopter*, **la rappresentazione contabile** - sintetizzabile nei concetti di qualificazione, classificazione ed imputazione temporale - così come regolamentata dagli OIC.

Con la nuova formulazione dell'[articolo 83 del Tuir](#), quindi, l'Agenzia ritiene che **l'imputazione temporale prevista in ambito civilistico** per l'operazione di *“sale and lease back”* in esame **debba assumere rilevanza anche ai fini fiscali**.

In particolare, nel caso oggetto di interpello, la **plusvalenza realizzata**, ai fini reddituali:

- **sarà “ripartita” in funzione della durata del contratto di locazione finanziaria;**
- **rileva fiscalmente a partire dal momento in cui inizia a decorrere il contratto di locazione finanziaria.**

Così, prendendo ad esempio il caso di specie, se la società cede, nel 2017, il terreno edificabile ad una società di leasing, ottenendo una plusvalenza di 10.000, e quest'ultima finanzia la realizzazione del fabbricato, per circa due anni, nel 2019 la società acquisisce il terreno ed il fabbricato con un contratto di locazione finanziaria, procedendo al versamento dei canoni periodici ed al riscatto finale.

Dal punto di vista contabile, la plusvalenza di 10.000 euro è imputata a conto economico a partire dal momento in cui decorrere il contratto di locazione finanziaria (ossia il 2019) ed è ripartita in funzione della durata del contratto di *leasing* (ossia 10 anni). Stesso concetto rileva ai fini fiscali.

Quindi, se la plusvalenza concorre alla formazione dell'Ires, la stessa sarà ripartita in base alla

durata del contratto di *leasing* e, pertanto, in 10 quote da 1.000 euro (10.000/10) nel periodo 2019 - 2028.



La soluzione ai tuoi casi,
sempre a portata di mano.

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



richiedi la prova gratuita per 30 giorni >