

REDDITO IMPRESA E IRAP

Sale and lease back: la tassazione opera in base alla durata del contratto

di Marco Bargagli

Il contratto di ***"Sale and lease back"*** è un **negozio giuridico atipico** con il quale una parte cede un **determinato asset** di sua proprietà (es. immobile, terreno, fabbricato) nei confronti di **un'impresa di leasing** la quale, a sua volta, concede in **godimento il bene alla stessa impresa cedente**, con possibilità di **riscattare** lo stesso entro una **determinata data**.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Normativa, nella recente [risoluzione 77/E/2017](#), si è espressa circa il **trattamento fiscale** della **plusvalenza** derivante dalla **cessione del terreno edificabile** effettuata nei confronti di una **società di leasing**, nell'ambito di una più ampia **operazione finanziaria** così articolata:

- la società istante intende **finanziare la costruzione di un immobile industriale** posto al di sopra di un **determinato terreno**;
- sarà **sottoscritto un contratto** di **"Sale and lease back"**, che prevede la **cessione del terreno edificabile** nei confronti di una **società di leasing**, con lo scopo di **finanziare la costruzione del fabbricato**;
- successivamente, al **termine della costruzione dell'immobile**, la società stipulerà un contratto di **locazione finanziaria** con la società di **leasing**, assumendosi **l'obbligo di versamento dei canoni periodici** ivi compreso il **riscatto finale**.

In buona sostanza, lo **schema negoziale** in rassegna prevede la **vendita del terreno edificabile** nei confronti della società di **leasing** e, simmetricamente, la **stipula di un contratto di locazione finanziaria** avente ad oggetto il **terreno ceduto** ed il **fabbricato costruito** con il **finanziamento erogato** dalla società di **leasing**.

Al fine di **individuare correttamente il trattamento fiscale dell'operazione**, occorre considerare che:

- il contratto di locazione finanziaria **decorre dopo circa due anni dalla cessione del terreno**, lasso temporale necessario per la **costruzione del fabbricato**;
- dal **punto di vista giuridico**, il contratto di **"Sale and lease back"** viene qualificato come un **contratto complesso di durata** da cui **derivano corrispettivi periodici**, come peraltro confermato dalla stessa Agenzia delle Entrate con la [circolare 38/E/2010](#);
- a mente dell'[articolo 2425-bis, comma 4, del cod. civ.](#) "Le plusvalenze derivanti da **operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore sono ripartite in**

funzione della durata del contratto di locazione”.

Quindi, sotto il **profilo contabile**, la **plusvalenza realizzata** dalla società a seguito della vendita del terreno edificabile, deve essere **imputata a conto economico** a partire dal momento in cui **decorre il contratto di locazione finanziaria** (nel caso di specie dopo **circa due anni** dalla cessione del terreno) e deve essere ripartita per la **durata del contratto** medesimo.

Prendendo le mosse da questi **preliminari concetti logico-giuridici**, l'Agenzia delle Entrate, nella citata [risoluzione 77/E](#), ha voluto dapprima **chiarire** se anche ai fini fiscali la plusvalenza realizzata dalla società a seguito della cessione del terreno **deve concorrere nel periodo d'imposta in cui è stata realizzata** ossia, di contro, **la tassazione** deve avvenire sulla base dell'imputazione temporale prevista **contabilmente**.

A tal fine, il recente documento di prassi richiama i chiarimenti intervenuti con la [circolare 38/E/2010](#), emanata a commento della **novella normativa** introdotta al [comma 4 dell'articolo 2425-bis](#) del codice civile, allorquando era stato chiarito che la **plusvalenza realizzata concorre integralmente** alla formazione del **reddito imponibile** nell'esercizio **in cui è realizzata** ovvero, qualora ricorrono i presupposti previsti dalla Legge, in **quote costanti nell'esercizio stesso e nei successivi ma non oltre il quarto**.

Tuttavia, l'[articolo 13-bis del D.L. 244/2016](#) ha recentemente modificato l'[articolo 83 del Tuir](#), prevedendo che “*per i soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali (...) e per i soggetti, diversi dalle micro-imprese di cui all'articolo 2435-ter del codice civile, che redigono il bilancio in conformità alle disposizioni del codice civile, valgono, anche in deroga alle disposizioni dei successivi articoli della presente sezione, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti dai rispettivi principi contabili*”.

La modifica all'[articolo 83 del Tuir](#) introduce, **per i soggetti che redigono il bilancio ai sensi del codice civile**, regole di **determinazione del reddito** coerenti con le nuove modalità di rappresentazione contabile, **estendendo**, ove compatibili, **le modalità di determinazione del reddito imponibile** previste per i **soggetti IAS/IFRS adopter**.

Quindi, sulla base della **nuova formulazione** dell'[articolo 83 del Tuir](#), l'imputazione temporale del provento prevista in **ambito civilistico** assume **piena rilevanza anche ai fini fiscali**.

In definitiva, la **plusvalenza realizzata dalla società** concorrerà alla **formazione del reddito** e dovrà essere ripartita in **funzione della durata del contratto** di locazione finanziaria, dal momento della **decorrenza del medesimo**.

Seminario di specializzazione

IL NUOVO BILANCIO D'ESERCIZIO E LE IMPLICAZIONI FISCALI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)