

REDDITO IMPRESA E IRAP

Il controverso trattamento degli oneri di prelocazione nei leasing

di Fabio Landuzzi

È frequente riscontrare nella pratica professionale casi di c.d. ***"leasing finanziario immobiliare in costruendo"***, ovvero fattispecie nelle quali **l'immobile** che costituisce oggetto del contratto di leasing non esiste ancora e deve essere **realizzato mediante apposito contratto di appalto**.

In queste circostanze, quindi, il leasing vero e proprio prende il via solo una volta che l'immobile sarà stato ultimato; tuttavia, nella fase della costruzione la **società di leasing** di fatto **anticipa all'impresa contraente** (la futura utilizzatrice e locataria finanziaria) **le spese** che questa dovrà via via sostenere **per la realizzazione dell'immobile**.

Naturalmente, questi anticipi hanno un **costo rappresentato da un interesse** corrisposto alla società di leasing, il quale viene normalmente pagato dall'impresa a specifiche **scadenze** ed a fronte di **fatture emesse dalla società di leasing** assoggettate ad Iva.

Il punto è quindi come devono essere qualificate queste somme dal lato dell'impresa utilizzatrice, ovvero: si tratta di una **autonoma remunerazione del capitale "preso a prestito"** dalla società di leasing, e come tale da vedere in modo distaccato dal contratto di leasing stesso? Oppure, queste somme devono essere viste come una **componente accessoria del costo del contratto di leasing** in itinere?

È chiaro che l'una o l'altra soluzione determina un **impatto differente dal punto vista contabile e fiscale**.

Possiamo sin da ora dire che, purtroppo, **una soluzione univoca non è ravvisabile**, o meglio si riscontrano sostenitori di entrambe le tesi e non sono disponibili posizioni ufficiali dell'Amministrazione Finanziaria la quale, tuttavia, dai riscontri empirici che si possono cogliere in occasione di verifiche, pare essere più propensa ad associarsi alla tesi di quanti intravedono in questi c.d. **"oneri di prelocazione"** del leasing in costruendo vere e proprie **componenti del costo del contratto di leasing**.

Adottare questo approccio, quindi, significa considerare questi oneri come un **maggior costo del contratto** di leasing finanziario, così che essi dovrebbero essere **sospesi e spalmati lungo la durata** del contratto stesso; di conseguenza, tali oneri non dovrebbero essere imputati e dedotti nell'esercizio di loro maturazione ed addebito, bensì dovrebbero venire **caricati sul costo complessivo della locazione finanziaria** alla stregua di oneri ad essa accessori.

La **tesi opposta**, invece, dà rilevanza al fatto che nel leasing in costruendo convivono **due**

componenti: una, **il vero e proprio leasing** che giunge però ad esistenza solo quando il bene sarà terminato; la seconda, un **finanziamento** il quale **precede la locazione finanziaria** ed è funzionale appunto alla costruzione del bene strumentale.

Questa seconda tesi, la quale ha trovato un **riscontro giurisprudenziale** nella sentenza della **Commissione Tributaria Regionale della Toscana n. 60 del 2012**, qualifica tali **oneri di prelocazione** come **veri e propri "interessi su finanziamenti"** che sono corrisposti dall'impresa per acquisire la provvista necessaria alla realizzazione dell'immobile; la ragione per cui essi sono sostenuti, infatti, non sarebbe l'utilizzazione del bene, bensì il **finanziamento della sua costruzione**, e perciò tali oneri sarebbero di **competenza del periodo in cui si è frutto della provvista finanziaria**, ovvero del periodo di costruzione del bene poi oggetto della locazione finanziaria.

Questa ricostruzione, pertanto, non potrebbe essere contraddetta dal fatto che detti oneri sono addebitati con Iva da parte della società di leasing, poiché è ben nota la diversità delle disposizioni che regolano i due comparti impositivi.

Poiché la **rappresentazione contabile dei contratti di leasing finanziari**, come noto, **non è stata** al momento **toccata dalla riforma del bilancio** e né dal rinnovamento degli Oic, le novità apportate alla disciplina dei soggetti *Oic Adopter* non può aiutare ad individuare la soluzione più adeguata.

Resta il fatto che la scelta di trattare tali oneri alla stregua di **interessi su finanziamenti** ha probabilmente il pregio di evitarne una loro "capitalizzazione" a prescindere, e di correlarne la partecipazione alla formazione del reddito al **momento in cui effettivamente l'impresa trae beneficio dalla provvista finanziaria** messale a disposizione per completare la realizzazione dell'immobile.

Seminario di specializzazione

IL LEASING DOPO LA LEGGE SULLA CONCORRENZA

[Scopri le sedi in programmazione >](#)