

OPERAZIONI STRAORDINARIE

La scissione con contratti di leasing immobiliare

di **Ennio Vial**



OneDay Master di 1 giornata intera

L'ABUSO DEL DIRITTO E LA FUSIONE E SCISSIONE IN AMBITO INTERNAZIONALE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

In una **operazione di scissione societaria**, la presenza di contratti di leasing, soprattutto in ipotesi di contratti aventi ad oggetto **beni immobili**, crea dei delicati problemi di gestione se si approssima il momento del riscatto.

Generalmente è prevista una **clausola di conguaglio** secondo la quale le variazioni che intervengono nella consistenza del patrimonio netto tra la data di riferimento della situazione patrimoniale e la data in cui avrà effetto la scissione determineranno un corrispondente **credito o debito della società beneficiaria**, rispettivamente nel caso di **riduzione o aumento della consistenza del netto patrimoniale** trasferito alla società beneficiaria stessa, nei confronti della società scissa, che sarà oggetto di successivo conguaglio.

Se nel progetto di scissione viene attribuito alla **beneficiaria il contratto di leasing**, a livello contabile l'unico elemento trasferito è rappresentato dal **risconto attivo alla data della situazione patrimoniale**.

Qualora, **prima della data di effetto dell'operazione**, intervenga il **riscatto** dell'immobile, è legittimo ritenere che quest'ultimo rimanga in capo alla società scissa in quanto un conto è **trasferire il contratto**, un conto è **trasferire l'immobile**.

Peraltro, qualora si volesse ritenere che la questione risulti **incerta**, nel caso di specie opererebbe l'[articolo 2506-bis, comma 2, cod. civ.](#), che stabilisce espressamente che *“se la destinazione di un elemento dell'attivo non è **desumibile dal progetto** ... se l'assegnazione del patrimonio della società è solo **parziale**, tale elemento **rimane in capo alla società trasferente**”*.

Poiché nel progetto si trasferisce un **contratto e non un bene di proprietà** è **legittimo** sostenere che l'immobile riscattato rimarrà in capo alla società scissa che dovrà conguagliare in denaro l'importo del risconto risultante dalla **situazione patrimoniale**.

Tale circostanza potrebbe tuttavia compromettere lo scopo ultimo della **scissione** che è quello ipotizzato di operare lo **spin off immobiliare**.

Il problema può essere risolto in due modi. Innanzitutto, si potrebbe operare una **scissione a contenuto alternativo**. In sostanza, si tratterebbe di indicare nel progetto di scissione che la società scindenda **si riserva** di attribuire alla società beneficiaria alternativamente il **contratto di leasing** oppure **l'immobile riscattato**.

La scissione a contenuto alternativo è ritenuta ammissibile dalla dottrina ma alle seguenti **condizioni**:

- **il progetto deve indicare con chiarezza l'esistenza di tale facoltà;**
- **il progetto deve precisare il momento in cui tale facoltà sarà esercitata.**

L'ammissibilità di tale procedura discende dal fatto che, tutto sommato, in tal modo non viene pregiudicato alcun interesse meritevole di tutela **né della società scindenda, né dei terzi**.

Peraltro, nel nostro caso, il valore del contratto è sostanzialmente avvicicabile a quello dell'immobile in proprietà, in quanto si può ragionevolmente sostenere che **il valore dell'immobile riscattato differisca da quello del contratto di leasing solamente per i canoni residui** da pagare ed il prezzo di riscatto al momento in cui viene operato il confronto.

Una via alternativa, tuttavia, è anche quella, pragmatica, di **evitare queste complicazioni riscattando anticipatamente l'immobile**, prima di avviare la scissione, o di chiedere un **differimento del riscatto** stesso in modo da chiudere prima l'operazione. In questo modo non vi saranno difformità tra il momento del progetto ed il successivo momento di efficacia della scissione.

Da ultimo segnaliamo che un ulteriore **profilo di criticità** che può emergere in occasione della scissione avente ad oggetto **contratti di leasing** è relativo al fatto che, come già segnalato, l'unica evidenza contabile del contratto è rappresentata dal **risconto attivo del maxi canone**.

Lo stesso, soprattutto nella fase finale prossima al riscatto, potrebbe risultare **sensibilmente inferiore al valore del capitale sociale**. Si pensi al caso di uno **spin off immobiliare** che ha per oggetto un solo immobile detenuto in forza di un **contratto di leasing**, dove il contratto ha un **valore notevole ma dove il risconto ammonta a 1.000 euro**. In questo caso si creano **problemi contabili**, in quanto il **valore dell'attivo** (sotto un profilo meramente **contabile**) non risulta coprire il valore contabile del capitale sociale che potrebbe essere fissato a **10.000 euro**.