

## REDDITO IMPRESA E IRAP

### **Per il test di operatività attenzione ai beni in leasing riscattati**

di Fabio Garrini

Seminario di specializzazione

### LA PROCEDURA DI TRASFORMAZIONE E LE ALTRE OPERAZIONI STRAORDINARIE DELLE ASSOCIAZIONI E SOCIETÀ SPORTIVE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

La verifica **dell'operatività** è uno dei passaggi dichiarativi più scomodi per le società, in particolar modo (ma non solo) per quelle che hanno **investito nel comparto immobiliare**.

La verifica dell'operatività è operazione piuttosto laboriosa in quanto occorre procedere alla **classificazione dei beni nelle diverse categorie**, verificare acquisti e cessioni in corso d'anno e quindi procedere al relativo **conguaglio**, per poi procedere al calcolo del valore medio del triennio; tale elaborazione viene spesso effettuata dai **software** che sono di **ausilio** al redattore della dichiarazione dei redditi, ma su alcuni aspetti occorre **attivarsi direttamente** per una verifica più approfondita.

Tra questi aspetti va sicuramente annoverato il monitoraggio dei **beni in leasing**, che vanno rilevati tanto quando il contratto è in essere, quanto successivamente, in quanto il **valore di riscatto iscritto nelle scritture contabili non assume alcuna rilevanza**.

#### Il test di operatività e i beni in leasing

L'[articolo 30, comma 1, L. 724/1994](#) individua i **coefficienti da applicare al valore medio delle immobilizzazioni detenute nel triennio** al fine del calcolo **dell'ammontare minimo dei ricavi per superare il test di operatività**.

La stessa disposizione richiamata chiarisce che i beni rilevano non solo se detenuti in proprietà, ma anche se utilizzati in forza di un contratto di **locazione finanziaria**.

Come chiarito dalla [circolare 25/E/2007](#), non rilevano invece se i beni sono detenuti in locazione, comodato o noleggio.

Si tratta di una previsione del tutto logica, in quanto chi si serve del leasing per acquisire i beni strumentali non può certo essere favorito sotto questo punto di vista; il valore di tali beni

deve quindi essere tenuto in considerazione per il **calcolo degli assets impiegati**.

Il medesimo documento chiarisce peraltro che, per i beni in locazione finanziaria, si assume il **costo sostenuto dall'impresa concedente** ovvero, in mancanza di documentazione, la somma delle quote capitali relative ai canoni di locazione e il prezzo di riscatto.

Evidentemente la prima ipotesi è quella certamente più **immediata**; la seconda soluzione è una sorta di “piano B” nel caso **non si riesca a reperire il costo sostenuto dal concedente**; va detto comunque che il reperimento di tale dato **non è normalmente un problema**, in quanto è generalmente conosciuto, essendo un elemento rilevante anche ad altri fini (ad esempio per il **calcolo degli interessi impliciti indeducibili ai fini Irap ai sensi del D.M. 24.04.1998**).

Quindi, la prima accortezza che occorre avere nel momento in cui si compila il prospetto per il calcolo di operatività è quello di **aggiungere ai valori dei beni strumentali desunti dalle scritture contabili anche il costo del concedente di tutti i beni utilizzati in forza di contratti di leasing**.

Il secondo aspetto è però ancora più insidioso e riguarda i beni riscattati.

Nella medesima [circolare 25/E/2007](#) l’Agenzia afferma che “*tale valore [ossia il costo sostenuto dal concedente, n.d.a] dovrà essere preso in considerazione, al fine di equiparare il trattamento dei beni acquisiti in proprietà con quello dei beni in locazione finanziaria, anche nell’ipotesi in cui sia stata esercitata l’opzione del riscatto.*”

Questo è il passaggio a cui occorre prestare più attenzione in quanto il contratto di leasing è cessato, quindi vi è il rischio di dimenticarsene, posto che esso non rileva più per il calcolo dei risconti, né per le valutazioni degli interessi impliciti; quel costo sostenuto dal concedente deve essere **tenuto in considerazione per molti anni**, anche **dopo la conclusione del contratto** (si pensi ad esempio ad un **immobile**, che potremmo aver riscattato anche decine di anni addietro).

Peraltro, tale monitoraggio va condotto non solo perché il bene riscattato rileva per il costo sostenuto dal concedente, ma altresì perché deve considerarsi **irrilevante il prezzo di riscatto** sostenuto e quindi **contabilizzato nell’attivo patrimoniale**; tale importo deve essere quindi sottratto dal totale dei beni strumentali ai fini del test di operatività.