

IVA

Iva detraibile solo se il sale and rent-back è cessione di beni

di Angelo Ginex



In un **contratto di sale and rent-back**, il giudice tributario, nel rispetto delle **disposizioni codistiche** relative all'**interpretazione del contratto**, è tenuto innanzitutto a qualificare correttamente il **rappporto contrattuale**; da ciò, poi, deriveranno le **conseguenze fiscali** a seconda che il trasferimento dei beni sia identificato come una **cessione di beni rilevante ai fini IVA** o come mera **operazione di finanziamento esente da IVA**.

Sono queste le conclusioni emergenti dalla lettura dell'**ordinanza n. 40930 depositata ieri 21 dicembre** dalla **Corte di Cassazione**.

Il caso sottoposto all'attenzione dei giudici di vertice trae origine da una **riorganizzazione societaria** in seguito alla quale due società stipulavano un **contratto per l'acquisto di cespiti** con **successiva retro-locazione**. Più precisamente, una delle due vendeva all'altra i beni oggetto di contratti di locazione in essere con locatari nazionali e successivamente alla cessione, detti beni venivano locati all'altra società. Tale operazione veniva considerata dalla società contribuente **operazione imponibile ex articolo 2 D.P.R. 633/1972** e dunque **da sottoporre ad Iva** con esposizione del tributo nella fattura allo scopo emessa. Una volta pagata dalla cessionaria dei beni, l'IVA veniva chiesta **a rimborso dalla società cedente** dopo che era stata regolarmente versata all'erario.

Nei gradi di merito veniva **negata la detrazione dell'Iva** relativa alla suddetta operazione, in quanto, secondo la Commissione tributaria regionale, il **rappporto commerciale** di compravendita e successiva locazione doveva essere riqualificato come contratto di mutuo o, comunque, come **operazione di finanziamento** con conseguente regime di **esenzione IVA** e **rigetto della richiesta di rimborso**.

Pertanto, la contribuente proponeva **ricorso per cassazione** deducendo, tra gli altri motivi, la **violazione e falsa applicazione** degli [articoli 1197, 1241, 1252, 1325, 1362, 1367, 1470, 1571, 2744 cod. civ.](#) e dell'[articolo 10 D.P.R. 633/1972](#), dell'[articolo 14 disp. prel. cod. civ.](#), oltre che

dell'[articolo 135 Direttiva 2006/112/CE](#).

La ricorrente asseriva che fossero state violate le norme di diritto civile in materia di **interpretazione dei contratti** con conseguente **illegittima qualificazione dell'operazione** di una compravendita seguita da una retro-locazione come **esente da Iva** in quanto costituente **operazione di finanziamento**, con ciò negandosi la **detrazione del tributo** indiretto addebitato da una s.r.l. in sede di cessione dei beni compravenduti e ripresi poi in locazione in direzione inversa.

Ebbene, la Corte di Cassazione ha ritenuto **fondata la suddetta dogliananza**, rilevando che la Commissione tributaria regionale ha violato le norme relative all'interpretazione contrattuale non avendo esaminato «né la **durata del rapporto di rent** successivo all'operazione di sale alla luce della pacifica **mancanza di una clausola di riscatto**, né l'ammontare dei canoni pattuiti a fronte della ripresa in locazione dei beni, né il valore di mercato dei beni oggetto del contratto durante lo stesso e alla conclusione della locazione».

I giudici di vertice infatti hanno rammentato che profilo essenziale che differenzia il **sale and lease back** dal **sale and rent back** è l'assenza della **clausola di riscatto** che impedisce all'originario proprietario del bene di porre nel nulla gli effetti della **prima cessione**, impedendo che si abbia il **ritorno del bene** all'originario proprietario, sia pure concedendogli di non subire alcuna immediata soluzione di continuità del proprio potere di disposizione del bene (cfr., **Cass. sent. 21.06.2021 n. 17710**).

Nella fattispecie in esame, secondo la Corte, i giudici di merito avrebbero dovuto individuare correttamente la **causa del contratto** esaminando la **volontà delle parti**, l'**assenza della clausola di riscatto**, la concreta **durata del rapporto di retro-locazione** (c.d. *rent-back*) e l'**ammontare** dei canoni di locazione a fronte del prezzo di trasferimento del bene anche in relazione al residuo valore del medesimo esaurito il periodo di locazione.

L'interpretazione della Commissione tributaria regionale, inoltre, si è basata solo sulle **singole pattuizioni**, che sono state **esaminate singolarmente e non nel loro complesso unitario**, così finendo per attribuire rilevanza, ai fini della **riqualificazione** del contratto come **finanziamento** (invece che come compravendita e ripresa in locazione dei beni), ai soli **motivi delle parti** e non alla **causa in concreto** perseguita, anche nell'interesse del gruppo societario al quale le società appartengono.

Da ultimo, la Cassazione, **cassando con rinvio** la sentenza impugnata, ha concluso che il giudice del rinvio, nel rispetto delle disposizioni codistiche relative all'interpretazione del contratto, dovrà procedere ad una **corretta qualificazione del rapporto contrattuale** e dunque all'identificazione del trasferimento dei beni come **cessione rilevante ai fini Iva** o come mera **operazione di finanziamento** (esente dal tributo in parola).

Nel caso di qualificazione come **“cessione di beni”**, l'**Iva versata** dalla ricorrente dovrà essere **rimborsata** in accoglimento del ricorso originario, altrimenti sarà la società cessionaria a

doversi vedere restituita l'Iva versata.