

## CASI OPERATIVI

---

### ***Estinzione parziale del leasing immobiliare e profili di elusività***

di Euroconference Centro Studi Tributari



#### **Domanda**

Una Srl, esercente l'attività di commercio all'ingrosso di prodotti medicali e paramedicali, ha individuato a fine 2017 un'area industriale sulla quale costruire un capannone dedicato alla propria attività.

A tal fine ha sottoscritto con primaria società di *leasing* un contratto di *leasing* immobiliare in costruendo; sulla base di tale contratto la società di *leasing* ha acquistato la predetta area per un prezzo di 622.950 euro. Parimenti la società utilizzatrice ha versato un canone iniziale di 700.000 euro.

La costruzione si è protratta sino ad aprile 2021, per un costo (terreno e lavori di costruzione) pari a 2.388.655 euro (importo totale contratto *leasing*).

Da aprile sono partiti i canoni ordinari, regolarmente pagati sino a oggi; il debito residuo in linea capitale ad oggi risulta pari a complessivi 1.444.558 euro.

Ora la società, preso atto del repentino aumento dei tassi di interesse (il tasso del contratto è agganciato all'Euribor), e di una mutata situazione di liquidità aziendale rispetto al momento di sottoscrizione del contratto, intenderebbe estinguere parzialmente il *leasing* versando una "*maxirata*" di euro 1.000.000, mantenendo inalterata la durata del contratto.

La società di *leasing*, interpellata in tal senso, ha evidenziato che la società utilizzatrice correrebbe il rischio che l'operazione venisse considerata dal Fisco come "*elusiva*"; sostiene che (si cita testualmente) "*per esperienze pregresse quando la somma dell'importo dell'anticipo (nel nostro caso 700.000) e l'importo dell'estinzione anticipata (nel caso 1.000.000) supera il 50% del totale del contratto (euro 2.388.665) è molto probabile che possa essere considerata come una simulazione d'acquisto*".

La società utilizzatrice non condivide tale impostazione, ritenendo la presenza di valide ragioni economiche sottostanti l'operazione (in particolare l'aumento repentino dei tassi di interesse e la disponibilità di una liquidità in conto corrente non presente al momento di sottoscrizione del contratto di leasing e che di fatto non genera interessi attivi).

Si chiede pertanto se l'operazione di estinzione parziale descritta possa essere oggetto di censura da parte del Fisco.

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU EVOLUTION...](#)

