

BILANCIO

Aspetti contabili dell'operazione di sale and lease back indiretto

di **Stefano Rossetti**



Il **lease back** è un contratto atipico di impresa, con il quale un oggetto proprietario di un bene (mobile o immobile), strumentale all'esercizio della sua attività, aliena lo stesso a una società di leasing, la quale a sua volta lo concede in locazione al venditore contro il pagamento di un canone.

Alla scadenza del contratto il locatario può optare per l'**acquisto del bene** (contro il pagamento di un prezzo predeterminato), esercitando il c.d. **diritto di opzione**.

In questo schema di contratto si verifica, quindi, un **collegamento** tra un contratto di vendita di un bene a una società di leasing e un contratto di locazione finanziaria, stipulato dalla medesima società di leasing che concede a sua volta l'utilizzo del bene alla società alienante, dietro corresponsione di un canone.

Pertanto, ciò che caratterizza il contratto di *lease back*, rispetto ad un contratto di leasing ordinario, è la **coincidenza tra il fornitore del bene oggetto del contratto e l'utilizzatore dello stesso**.

Il lease back si può configurare anche in una variante rispetto a quella precedentemente vista, ovvero la società proprietaria del bene lo cede ad una società del gruppo, la quale li cede a sua volta ad una società di leasing che provvede a concederli in leasing alla società prima cedente (c.d. **lease back indiretto**).

Sotto il profilo contabile, si sottolinea che nei principi contabili nazionali non si rinviene una disciplina applicabile in via diretta e immediata alla fattispecie del *lease back* indiretto, pertanto, occorre rinviare al principio contabile OIC 11 ("Finalità e postulati del bilancio d'esercizio"), il quale, al paragrafo n. 4, prevede che **"nei casi in cui i principi contabili emanati dall'OIC non contengano una disciplina per fatti aziendali specifici, la società include, tra le proprie politiche contabili, uno specifico trattamento contabile sviluppato facendo riferimento alle seguenti**

fonti, in ordine gerarchicamente decrescente:

- **in via analogica**, le disposizioni contenute in principi contabili nazionali che trattano casi simili, tenendo conto delle previsioni contenute in tali principi in tema di definizioni, presentazione, rilevazione, valutazione e informativa?
- **le finalità ed i postulati di bilancio**".

Sul punto si precisa che l'applicazione analogica di un principio contabile nell'ambito della specifica politica di bilancio di una società è espressione della **rappresentazione sostanziale** delle fattispecie.

Infatti, come precisato nel principio OIC 11 (punto 4 della sezione sulle motivazioni delle decisioni assunte), *"il postulato della rappresentazione sostanziale riguarda, oltre che lo standard setter, anche il redattore del bilancio, che vi fa ricorso se necessario quando deve stabilire una propria **politica contabile su una fattispecie non disciplinata dai principi contabili emanati dall'OIC**"*.

La successiva lettera c) chiarisce che *"poiché è impossibile che, in via generale ed astratta, i principi contabili possano prevedere ogni possibile casistica generata dal concreto divenire delle gestioni aziendali, quando una fattispecie non trova specifica disciplina nei principi contabili nazionali, il redattore del bilancio è direttamente investito della responsabilità di un'autonoma applicazione del principio della rappresentazione sostanziale"*.

Occorre, pertanto, verificare l'eventuale esistenza, nella **disciplina civilistica** o all'interno dei **predetti principi**, di una disciplina applicabile in **via analogica** al caso del *lease back* indiretto.

Sarebbe possibile fare riferimento all'[articolo 2425bis](#) cod. civ., ultimo comma, che, per quanto concerne le normali operazioni di *lease back*, dispone che **"le plusvalenze derivanti da operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore sono ripartite in funzione della durata del contratto di locazione"**.

Sotto il profilo contabile, il principio OIC n. 12, in particolare, prevede la tecnica dei risconti passivi per distribuire tale componente positivo lungo la durata del contratto, "in parallelo" con i canoni maturati (soluzione avallata dall'Agenzia delle Entrate con la [risoluzione 77/E/2017](#)).

Si ritiene rilevante il punto 17 della sezione motivazioni dell'OIC 11, laddove, sul principio di rappresentazione sostanziale, precisa che **"la finalità è anche quella di non avere rappresentazioni contabili disomogenee in presenza di transazioni economicamente omogenee. Infatti, se per ottenere una determinata posizione finanziaria o economica sono necessari una serie di contratti, oppure uno solo, ciò non può fare la differenza in termini di rappresentazione del bilancio"**.

Pertanto, sulla base di quanto sopra, è possibile ritenere che la rappresentazione contabile dell'operazione di *lease back* indiretto sia la medesima del *lease back* ordinario.

