

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.

