



## REDDITO IMPRESA E IRAP

### ***Il trasferimento del contratto di leasing***

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

OneDay Master

### Immobili delle imprese: fiscalità diretta

Scopri di più

Il corrispettivo pagato per **il subentro in un contratto di locazione finanziaria** può costituire un **costo sospeso**, ovvero un onere da **ripartire lungo la durata residua del contratto**, a seconda del motivo sottostante all'operazione. Il trattamento contabile del corrispettivo riconosciuto per il trasferimento di un contratto di leasing **non trova una disciplina specifica nei principi contabili nazionali**, con la conseguenza che è necessario riferirsi ai **documenti emanati dalla dottrina contabile** (in particolare la Norma di comportamento Aidc n. 141 ed al documento del Consiglio Nazionale del 23.11.2011). In tali documenti, si evidenzia che la **corretta contabilizzazione del corrispettivo pagato per il subentro** deve tener conto delle **motivazioni economiche sottostanti al trasferimento del contratto**, che possono individuarsi nelle seguenti ipotesi (non necessariamente alternative tra di loro):

- l'acquisizione della **facoltà di godimento del bene** nel periodo di durata residua del contratto;
- l'acquisizione del **diritto di acquisire la proprietà giuridica del cespite**, attraverso l'esercizio dell'opzione di riscatto.

Al fine di collocare la fattispecie concreta in una delle due situazioni descritte, il documento del Cndcec **ritiene utile suddividere i contratti di locazione finanziaria in due categorie:**

- **leasing con finalità traslativa e;**
- **leasing con finalità di mero godimento.**

Nel primo caso, tipico dei contratti aventi ad oggetto beni immobili, **la vita utile del bene è maggiore** rispetto **alla durata del contratto**, ed il **valore del bene alla data del riscatto eccede il prezzo per esercitare il riscatto stesso**. Nella seconda ipotesi, più confacente al leasing mobiliare, alla data del riscatto **il bene non ha una residua vita utile**, né può generare plusvalenze rilevanti a causa del **valore esiguo realizzabile sul mercato**. Tenendo conto della predetta classificazione, un ruolo determinante per la corretta allocazione contabile del corrispettivo è costituito anche dal **“momento” in cui avviene il subentro**, poiché ciò condiziona la **motivazione sottostante all'acquisto del contratto**. Più in particolare, secondo la



Norma Aidc n. 141/2011, se il subentro avviene in un **momento iniziale del contratto il corrispettivo assume la natura di “godimento” del bene**, con conseguente allocazione dello stesso nella voce B.8 del conto economico, e imputato **lungo la durata residua del contratto con la tecnica dei risconti**.

Al contrario, se il trasferimento del contratto si **realizza nella parte finale di durata dello stesso**, il prezzo riconosciuto **assume la natura di diritto d'opzione**, poiché il subentrante intende divenire proprietario del bene **a seguito dell'esercizio del diritto di riscatto**. In tale ipotesi, pertanto, il corrispettivo **assume la natura di costo “sospeso” da allocarsi alla voce B.II.5 dell'attivo dello stato patrimoniale** (Immobilizzazioni in corso) con successiva capitalizzazione sul prezzo di riscatto, e conseguente successivo ammortamento dell'importo totale.

Ai fini fiscali, in **assenza di una disposizione normativa specifica**, secondo l'Agenzia delle entrate, la **suddivisione del corrispettivo riconosciuto per il subentro nel contratto di leasing** deve avvenire in funzione di criteri oggettivi, come precisato dalla [risoluzione n. 212/E/2007](#). Secondo quanto previsto in tale documento di prassi, il **corrispettivo di cessione dell'atto di locazione finanziaria deve essere suddiviso in due parti**, distinte in base alla differente causale:

- il **godimento del bene**, costituente un **onere pluriennale**, immediatamente ripartibile, secondo la durata residua del contratto di leasing;
- il **diritto di acquisto del fabbricato**, rappresentante un **costo sospeso**, da iscrivere nell'attivo patrimoniale (“Acconti su immobilizzazioni materiali”), e **fiscalmente ammortizzabile unitamente al prezzo di riscatto**, a partire dal periodo d'imposta di esercizio di tale facoltà contrattuale.

Tuttavia, secondo l'Amministrazione finanziaria, **la ripartizione del corrispettivo tra le due citate componenti non dipende dalla motivazione sottostante al subentro**, e nemmeno dal momento in cui avviene il trasferimento del contratto. Più in particolare, per la quota parte di prezzo corrispondente alla sopravvenienza attiva in capo al cedente **deve essere iscritto un “costo sospeso”**, mentre **l'eventuale eccedenza è imputata lungo la durata residua del contratto**.

A tale proposito, si ricorda che secondo quanto previsto dall'[articolo 88, comma 5, Tuir](#), la sopravvenienza attiva realizzata dal cedente è pari alla differenza **tra valore normale del bene e valore attuale del debito residuo per canoni futuri da pagare e prezzo di riscatto**, non avendo alcun rilievo il prezzo pattuito dalle parti, che potrebbe anche divergere rispetto alla predetta differenza, poiché nella contrattazione tra le parti **possono emergere diverse variabili**, tra cui la forza contrattuale di ciascuna delle predette parti. Il criterio individuato dall'Agenzia delle entrate può risultare **particolarmente penalizzante soprattutto nelle ipotesi in cui il subentro avvenga in un periodo iniziale del contratto**, poiché il costo sospeso sarà recuperato solamente dopo l'avvenuto riscatto del bene e, quindi, in un **periodo temporale particolarmente lungo**. In tale ultima ipotesi, come visto a proposito del trattamento contabile, la dottrina ritiene che **la natura del corrispettivo sia da attribuire alla volontà del subentrante di ottenere il godimento del bene stesso**, con la conseguenza che il **prezzo pagato dovrebbe più correttamente essere**



**imputato lungo la durata residua del contratto.**

La posizione dell'Agenzia delle entrate, al contrario, appare **più aderente alla realtà ed alle indicazioni contabili** nella differente fattispecie di subentro in un periodo finale del contratto e, quindi, in **prossimità del momento in cui avviene il diritto del riscatto**, poiché in tale ipotesi è innegabile la volontà del subentrante di divenire proprietario del bene, con conseguente **allocazione quale costo sospeso del corrispettivo pari alla differenza tra valore normale del bene e debito residui attualizzato per canoni e prezzo di riscatto**.