

## ***Lease back contratto unitario secondo le regole civilistiche***

di **Sandro Cerato** - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

### **La derivazione nel reddito d'impresa: semplice e rafforzata**

Scopri di più

Il **sale and lease back** è formalmente un accordo (atipico, in quanto non disciplinato dal Codice civile) composto da un'**operazione di vendita** di un bene (sale) e contestuale stipula di un contratto di **locazione finanziaria**, finalizzato al mantenimento del bene nella disponibilità del soggetto che in origine lo deteneva in proprietà, con **possibilità di riscatto finale**, a seguito del quale il bene torna ad essere iscritto nell'attivo del soggetto che in precedenza lo ha ceduto. L'obiettivo sottostante all'operazione è senza dubbio di **carattere finanziario**, poiché consente il **reperimento di risorse finanziarie**, pur mantenendo la **disponibilità fisica del bene**, che costituisce la garanzia a fronte della concessione del finanziamento.

La giurisprudenza consolidata (Cassazione n. 10805/1995 e Cassazione n. 4612/1998) ha qualificato l'operazione nell'ambito dei **contratti d'impresa** che **non integrano** di per sé una **fattispecie fraudolenta**. Civilisticamente, infatti, si tratta di un'**operazione unitaria**, poiché la vendita e la retrocessione del bene in leasing perseguono l'anzidetto obiettivo finanziario di **reperimento di risorse** in capo al cedente-utilizzatore.

Tale visione ha portato il legislatore civilistico a modificare, in passato, le disposizioni del codice civile in materia, ed in particolare l'[articolo 2425-bis, cod. civ.](#), secondo cui "*le plusvalenze derivanti da operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore sono ripartite in funzione della durata del contratto di locazione*". Come si legge dalla Relazione al citato decreto, la modifica trova la sua ragione nel **principio della prevalenza della funzione economica** dell'operazione **rispetto all'aspetto formale**, ed è in linea anche con quanto disposto dal principio contabile IAS 17, con la conseguenza che la **plusvalenza deve essere ripartita lungo la durata del contratto**, e ciò in applicazione anche del principio, declinato dalla **competenza**, di **correlazione tra costi e ricavi**. L'impostazione prospettata è, altresì, coerente, con quanto previsto dal **principio contabile OIC 1**, che stabilisce l'imputazione della plusvalenza in questione in base al **principio di competenza**, con conseguente rilevazione di un **risconto passivo** per la quota della stessa di competenza degli **esercizi successivi** a quello in cui la stessa è realizzata.

Tale tecnica contabile, infatti, consente di **ripartire il provento negli esercizi di durata del**

**contratto.** I principi contabili prendono in considerazione anche l'ipotesi (alquanto realistica nel contesto dell'attuale periodo di crisi), in cui dalla cessione del bene alla società di leasing **emerge una minusvalenza**, nel qual caso è necessario distinguere **due situazioni**:

- se la cessione del bene avviene a **valori di mercato**, la minusvalenza deve essere **imputata per intero** nel conto economico dell'esercizio in cui è realizzata, poiché la stessa si configura come una perdita durevole di valore;
- se la cessione avviene ad un **prezzo inferiore al valore di mercato** (al fine di ottenere un minor finanziamento e un conseguente canone di leasing più basso), la minusvalenza deve essere imputata nel **conto economico** lungo la durata del contratto, in proporzione ai canoni di locazione, ai quali si aggiunge per "colmare" il **minor costo** rappresentato dal ridotto importo del **canone di locazione** finanziaria che si è generato per effetto della cessione ad un prezzo non rappresentativo del reale valore di mercato del bene.

Per completezza, si segnala che, stante l'obbligo di contabilizzazione del leasing secondo il **metodo patrimoniale**, in ossequio alle regole statuite dai **principi contabili nazionali**, nella nota integrativa al bilancio devono essere **inserite le informazioni previste dal n. 22** dell'[articolo 2427 cod. civ.](#), relative agli effetti sul **risultato di esercizio** e sul **patrimonio netto** che si sarebbero verificati se si fosse utilizzato il metodo finanziario previsto dal principio contabile IAS 17, secondo cui il bene è iscritto nell'attivo sin dalla **stipula del contratto di leasing**, con contestuale rilevazione nel passivo del debito verso la società di leasing stessa, e imputazione a **conto economico** della **quota di ammortamento** e della **quota interessi implicita nel canone**.