



ORDINE DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
DI PORDENONE



Anno 2019  
N.RF164  
**INFO FLASH**  
La Nuova Redazione Fiscale

A cura del  
dott. Andrea Cirincione  
[www.redazionefiscale.it](http://www.redazionefiscale.it)  
Pag. 1 / 3

<b>OGGETTO</b>	<b>LEASE-BACK – ASPETTI CIVILISTICI E FISCALI</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	ART. 2425-BIS C.C.; ART. 86 TUIR; RM 77/2017; CASS., N. 35294/2016
<b>CIRCOLARE DEL</b>	<b>19/09/2019</b>

Sintesi: il lease back (o “retrolocazione finanziaria”) è un contratto attraverso il quale:

- un soggetto imprenditore vende alla società finanziaria un bene di sua proprietà
- che poi quest’ultima gli concederà in leasing.

L’operazione prevede, al momento della stipula del contratto di vendita del bene, la contestuale stipula di un contratto di locazione finanziaria, al fine di consentire di continuare ad utilizzare i medesimi beni per lo svolgimento dell’attività produttiva.

Diviene quindi evidente l’intento di reperire delle fonti di finanziamento da parte dell’impresa, senza modificare l’assetto produttivo; la giurisprudenza di merito ha dunque individuato nel finanziamento lo scopo del contratto.

Le operazioni di lease back hanno trovato un impiego piuttosto esteso negli ultimi anni di crisi finanziaria generalizzata, anche in considerazione:

- sia dello “sdoganamento” della giurisprudenza, che ha ritenuto legittimo tale contratto
- che dei più recenti chiarimenti aperti dalla prassi dell’Agenzia delle Entrate.



#### ASPETTI CIVILISTICI

Ai fini della rilevazione contabile del lease back occorre fare riferimento alle regole civilistiche. In particolare trovano applicazione:

- ➔ **il principio del true and fair view** (art. 2423 c. 2, c.c.):
  - il redattore del bilancio deve **rappresentare correttamente le stime** in assenza di valori oggettivi
- ➔ **il postulato della prevalenza della sostanza dell’operazione o del contratto** (art. 2423-bis, n. 1-bis):
  - secondo quanto chiarito nell’Appendice dell’OIC 11, la finalità del postulato in esame è quella di rappresentare contratti e operazioni diversi in maniera omogenea



“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 in bilancio.”

- ➔ **la regola della ripartizione delle plusvalenze derivanti da operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore** in funzione della durata del contratto della locazione (art. 2425-bis).

#### CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - Via G. A. Longhin n. 103 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225  
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613 – Email: [info@redazionefiscale.it](mailto:info@redazionefiscale.it)

Esempio1

La Alfa Srl possiede un impianto in proprietà:

residuo ammortizzabile (costo storico – f.do ammortamento): 1.000.000

In data 1/07/2019 il bene è oggetto di un contratto di lease-back che prevede, congiuntamente:

- la cessione alla società di leasing del bene al prezzo (di mercato) di €. 1.500.000:
  - ✓ si determina una **plusvalenza di €. 500.000**
  - ✓ che deve gravare sul conto economico in ragione della durata del leasing
- la stipula di un contratto di leasing (assumendo riferimento il costo di acquisizione per la società di leasing di €. 1.500.000)
  - ✓ della durata di 10 anni
  - ✓ importo canone mensile €. 15.000
  - ✓ riscatto: €. 150.000 (Iva in reverse charge)
  - ✓ non è previsto un maxicanone.

Tenendo conto che l'operazione non genera ratei/risconti relativamente alla contabilizzazione del leasing finanziario, si riportano di seguito gli **effetti economici** prodotti dall'accordo nell'anno N:

Conto economico		Note
A. Valore della produzione	Anno N	
A5. Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizi	50.000	Plusvalenza di 500.000 spalmata sui 10 anni del contratto
B. Costi della produzione	Anno N	
B8. Godimento beni di terzi	180.000	12 canoni mensili di competenza



**N.B.:** in Italia si contabilizza il leasing utilizzando ancora il metodo patrimoniale (in attesa di introdurre il metodo finanziario, posta la novità apportata, a decorrere dal 2019, dallo IAS-IFRS 16 ("Leases")).

Conseguentemente in Nota Integrativa occorrerà fornire notizie circa:

- ✓ la metodologia adottata per il risconto della plusvalenza conseguita (in base alla durata del contratto)
- ✓ l'effetto determinato da ciò sul risultato netto dell'esercizio e sul patrimonio netto, oltre ai medesimi effetti derivanti dall'operazione di leasing.

In sostanza, la nota integrativa dovrà permettere di ricondurre l'intera operazione ad un mero finanziamento, evidenziando, quindi:

- ✓ l'ammortamento del bene sul costo storico (cioè quanto si sarebbe ammortizzato in assenza di cessione)
- ✓ gli interessi passivi maturati sul finanziamento teorico (che potrebbero essere diversi da quelli sui canoni di leasing).

### LA DISCIPLINA FISCALE

Ai fini fiscali le plusvalenze sono disciplinate dall'art. 86 del tur.

Come noto, che la norma prevede:

- la tassazione del provento nel periodo d'imposta di competenza;
- la facoltà di rateizzare (in un massimo di 5 rate) se il bene è posseduto da più di 3 anni.

### ORIENTAMENTO DELLA PRASSI

L'Agenzia delle Entrate è intervenuta più volte in merito al caso di specie, precisando:

- **in un primo momento:** che la plusvalenza va tassata integralmente nell'esercizio in cui è realizzata ovvero in quote costanti se ne ricorrono i presupposti (CC.MM. 218/2000, 8/2009 e RM 237/2009);
- **più di recente (RM 77/2017): modificando l'originaria impostazione**, per le ragioni seguenti:
  - l'art. 13 bis del DL 244/2016, introdotto con lo scopo di adeguare la normativa fiscale alle disposizioni civilistiche in materia di bilancio dettate dal D.lgs. 139/2015, ha allargato l'ambito applicativo del principio della **derivazione rafforzata** rispetto ai soggetti IAS-IFRS adopter, coinvolgendo anche i soggetti OIC adopter;

- ne consegue che **la ripartizione temporale della plusvalenza opera, ai fini fiscali**, in funzione della durata del contratto di leasing (dal momento da cui questo decorre).

In relazione all'Esempio1 precedente, la Srl non dovrà procedere ad effettuare alcuna variazione fiscale nel mod. Redditi nei 10 anni successivi, limitandosi a tassare la plusvalenza di €. 50.000 in ciascun periodo. Per quanto attiene l'operazione di leasing, procederà poi secondo i criteri ordinari (deduzione dei canoni di competenza; deduzione degli interessi impliciti nei limiti del ROL; ecc.).



#### **SOGGETTI IRPEF E MICRO IMPRESE**

Le motivazioni della Risoluzione portano a ritenere che:

- la nuova impostazione attribuita non possa estendersi ai soggetti che non applicano la derivazione rafforzata: soggetti Irpef ed Srl microimprese
- ai quali tornerà applicabili l'orientamento pregresso dell'Agenzia (tassazione integrale nel periodo di cessione del bene).

#### **L'ORIENTAMENTO DELLA CASSAZIONE.**

La risoluzione segue il solco segnato dalla **Cassazione**, contenuto nella **sent. n. 35294/2016**.

Secondo la suprema corte, infatti, tenuto conto della causa finanziaria insita nel contratto di "sale and lease back", occorre considerare che la normativa fiscale non contiene specifiche disposizioni che regolamentano la materia. Pertanto, *"in assenza di una specifica norma tributaria derogatoria dei principi generali di derivazione e di imputazione per competenza - è l'unico espressamente previsto e non v'è ragione alcuna per disattenderlo"*.

Và da sé che il superamento del criterio della competenza, dettato nell'ambito della determinazione del reddito fiscale in capo ai soggetti OIC adopter, in base al criterio della derivazione rafforzata, sposta le regole per la determinazione della plusvalenza, nel caso di specie, nella diversa orbita della rappresentazione contabile, sintetizzabile nei concetti di qualificazione, classificazione ed imputazione temporale.