



ORDINE DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
DI PORDENONE



Anno 2017  
N.RF144  
**INFO FLASH**  
La Nuova Redazione Fiscale

A cura del  
dott. Andrea Cirrincione  
www.redazionefiscale.it  
Pag. 1 / 3

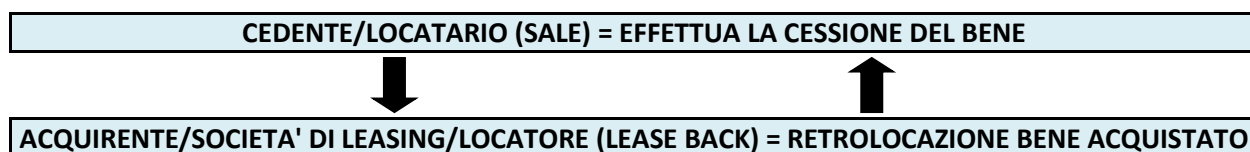
|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>OGGETTO</b>       | <b>PLUSVALENZA NEL CONTRATTO DI SALE AND LEASE BACK</b> |
| <b>RIFERIMENTI</b>   | RM 77/2017  |
| <b>CIRCOLARE DEL</b> | <b>03/08/2017</b>                                       |

### **PLUSVALENZA TASSATA IN FUNZIONE DELLA DURATA DEL CONTRATTO PER I SOGGETTI OIC ADOPTER**

L'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti in merito alla tassazione della plusvalenza derivante da un'operazione di retrolocazione.

Quest'ultima operazione consiste nella stipula di un contratto avente ad oggetto la cessione del bene strumentale e la successiva operazione di leasing per il riacquisto del medesimo bene, tramite la corresponsione dei canoni periodici con riscatto finale; in sostanza, l'impresa mantiene la disponibilità del bene.

Nello specifico, il quesito posto all'Agenzia riguarda il trattamento fiscale relativo ad un'operazione di "sale and lease back" in cui si verifica la cessione del bene, iscritto nell'attivo patrimoniale, ad una società di leasing che finanzia la costruzione di un immobile che verrebbe riacquistato dal cedente.



Poiché, la cessione del bene comporta l'emergere di una plusvalenza, da imputare a conto economico sulla base della durata contrattuale del *leasing* stipulato per il riacquisto del bene, viene chiesto:

- il **periodo di tassazione** della stessa e in particolare se è possibile la sua ripartizione per la durata del contratto di *leasing*;
- se la **decorrenza della tassazione** si verifica dal momento della cessione o dal successivo momento di stipula del relativo contratto.

| <b>RILEVAZIONI CONTABILI DEL CEDENTE</b>   |
|--|
| Cessione del bene all'azienda di leasing e rilevazione dell'eventuale plusvalenza o minusvalenza |
| Pagamento periodico dei canoni di leasing  |

### **PRINCIPIO DI DERIVAZIONE RAFFORZATA**

Per il corretto inquadramento fiscale della plusvalenza l'Agenzia ha opportunamente richiamato le **modifiche disposte dal D.L. 244/2016 all'art. 83 del TUIR**, in cui viene affermato il **principio cd. "di derivazione rafforzata"**, il quale stabilisce che per i soggetti che redigono il bilancio:

- ➔ in base ai principi contabili internazionali (cd. "**IAS adopter**")
- ➔ e per i soggetti, diversi dalle micro-imprese di cui all'articolo 2435-ter del C.C., che redigono il bilancio in conformità alle disposizioni del codice civile (cd. "**OIC adopter**")

**valgono** (anche in deroga ai principi del Tuir) i **criteri** di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio **previsti dai rispettivi principi contabili**.



**Nota:** come noto il citato intervento normativo si è reso necessario in seguito alle **novità introdotte dal D.Lgs. 139/2015** che ha previsto che nella redazione del bilancio la rilevazione e la presentazione delle voci va effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto (prevalenza della sostanza sulla forma).

L'applicazione di tale principio di derivazione "civile" in deroga alla normativa fiscale, comporta che ai fini della determinazione del reddito d'impresa assuma rilevanza la rappresentazione contabile dell'operazione. Nello specifico, si rende applicabile **l'art. 2425-bis, co. 4**, che stabilisce che **le plusvalenze derivanti da operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore sono ripartite in funzione della durata del contratto di locazione**; pertanto

- la plusvalenza va imputata al Conto economico in quote costanti in base alla durata del leasing
- e tale frazionamento assume rilevanza anche ai fini fiscali.

In definitiva, si verifica che il concorso alla formazione del reddito della plusvalenza:

- 1) **viene ripartito in funzione della durata del contratto di leasing**;
- 2) **parte dal momento in cui inizia a decorrere il contratto di leasing**.

#### **POSIZIONE PREGRESSA**

La **dottrina** ha da sempre sostenuto la tesi della ripartizione della plusvalenza in base alla durata del contratto, invocando il principio del **pro rata temporis** già applicabile nell'ambito del Tuir (quindi anche prima che fosse introdotto il principio di derivazione rafforzata).

Tale posizione era stata fatta propria anche dalla **Cassazione** (sent. n. 35294/2016), la quale aveva chiarito che l'operazione si deve qualificare in via sostanziale quale operazione "di finanziamento", nell'ambito del quale non può trovare applicazione l'art. 86 TUIR.

Al contrario, l'**Agenzia** in passato aveva ritenuto che il negozio giuridico si caratterizzasse per la presenza di **due operazioni autonome** e cioè

- **una di cessione:** su cui **applicare ordinariamente l'art. 86 Tuir** (dunque potendo eventualmente rateizzare in cinque anni la plusvalenza nel caso di possesso del bene per più di tre periodi)
- **e l'altra di leasing**

senza considerare il nesso esistente tra le stesse

Si noti infine che nell'ambito della disciplina di determinazione del reddito d'impresa, prima delle modifiche del DL n. 244/2016, non si rinvenivano norme specifiche che imponessero deroghe al principio civilistico di competenza per l'operazione di lease-back.

#### **SOGGETTI CUI SI APPLICA LA TASSAZIONE FRAZIONATA**

Nel presupposto che:

- il principio di derivazione rafforzata non si applica alle microimprese di cui all'articolo 2435-ter del C.C
  - i principi OIC vanno comunque osservati da tutte le imprese (anche diverse dalle società di capitali)
- si deve concludere che il principio affermato nella RM 77/2017 va esteso anche alle società di persone o ditte individuali che non abbiano i requisiti dimensionali delle micro imprese.

In presenza dunque di imprese di qualsiasi natura che soddisfino i requisiti dimensionali previsti dall'art. 2435-ter permarrà la posizione di incertezza evidenziata nel paragrafo precedente in relazione alla posizione pregressa, con un disallineamento tra la posizione ufficiale dell'Agenzia delle Entrate e quella della cassazione (per la quale non si può tuttavia affermare si sia ancora formato un "orientamento", trattandosi di una sentenza ancora isolata) e della dottrina.

**Esempio:** cessione per € 100.000 di un bene strumentale con valore contabile di € 50.000.

| DESCRIZIONE   | DARE      | AVERE                       |
|---|-----------|-----------------------------|
| Fondo ammortamento impianto<br>Impianto                         | € 50.000  | € 50.000                    |
| Crediti v/clienti<br>Impianto<br><b>Plusvalenza da cessione</b> | € 100.000 | € 50.000<br><b>€ 50.000</b> |

| DESCRIZIONE  | IMPORTI         |
|--|-----------------|
| Maxicanone   | € 8.000         |
| N. 10 canoni semestrali di € 5.000 (durata contratto 5 anni) | € 50.000        |
| <b>TOTALE CANONI</b>   | <b>€ 58.000</b> |
| Canone medio semestrale                                      | € 5.800         |
| Canone annuo (5.800 x 2)                                     | € 11.600        |

| ANNO | CANONI PAGATI | CANONI DI COMPETENZA | RISCONTI INIZIALI | RISCONTI FINALI | PLUSVALENZA RIPARTITA |
|------|---------------|----------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|
| 2016 | € 18.000      | € 11.600             | € 0               | € 6.400         | € 10.000              |
| 2017 | € 10.000      | € 11.600             | € 6.400           | € 4.800         | € 10.000              |
| 2018 | € 10.000      | € 11.600             | € 4.800           | € 3.200         | € 10.000              |
| 2019 | € 10.000      | € 11.600             | € 3.200           | € 1.600         | € 10.000              |
| 2020 | € 10.000      | € 11.600             | € 1.600           | € 0             | € 10.000              |

| ANNO | DARE            | AVERE             | IMPORTI |
|------|-----------------|-------------------|---------|
| 2016 | Risconti attivi | Canoni di leasing | € 6.400 |
| 2017 | Risconti attivi | Canoni di leasing | € 4.800 |
| 2018 | Risconti attivi | Canoni di leasing | € 3.200 |
| 2019 | Risconti attivi | Canoni di leasing | € 1.600 |
| 2020 | Risconti attivi | Canoni di leasing | € 0     |

Alla fine di ciascun esercizio occorre procedere allo storno della plusvalenza (art. 2425-bis, C.C.) mediante i risconti passivi, al fine di ripartire la stessa sulla durata del contratto. Pertanto la quota parte di plusvalenza soggetta a tassazione annuale è di € 10.000.

| DARE        | AVERE            | QUOTA DA IMPUTARE AGLI ESERCIZI SUCCESSIVI       |
|-------------|------------------|--|
| Plusvalenza | Risconti passivi | Tassazione plusvalenza per la durata del leasing |