

Telefisco 2011

LEASING IMMOBILIARE CESSIONE del CONTRATTO SOPRAVVENIENZA al NETTO della QUOTA del TERRENO

di Sandro Cerato e Michele Bana

QUADRO NORMATIVO

L'art. 88, co. 5, D.P.R. 22.12.1986, n. 917 [CFF 5188] dispone che, in caso di **trasferimento** dell'atto di **locazione finanziaria** di un **fabbricato strumentale**, il cedente realizza una **sopravvenienza attiva** pari al **valore normale** del bene.

L'Agenzia delle Entrate ha indicato il criterio di determinazione di tale componente positivo, precisando che l'importo di cui all'art. 9, co. 3, D.P.R. 917/1986 [CFF 5109] deve essere assunto **al netto** della **quota capitale** dei canoni relativi alla **durata**

residua del contratto, nonché del **prezzo** pattuito per il riscatto, **attualizzati** alla data della cessione (C.M. 3.5.1996, n. 108).

Nel corso di **Telefisco 2011**, è stato chiarito che deve essere altresì considerata, in **diminuzione**, la **quota indeducibile** dei **canoni**, già pagati, riferibile all'**area sottostante** e di pertinenza. Il **prezzo pagato** dal cessionario rappresenta un **costo sospeso**, nel limite della sopravvenienza attiva imponibile realizzata dal cedente (R.M. 8.8.2007, n. 212/E).

LEASING IMMOBILIARE – CESSIONE del CONTRATTO:

il contraente di un rapporto di locazione finanziaria può esercitare, a norma dell'art. 1406 c.c., il diritto di sostituire a sé un terzo, mediante l'istituto della cd. **cessione del contratto**.

La manifestazione di tale facoltà non richiede il decorso di un **periodo di sorveglianza**, rispetto alla stipulazione dell'**originario atto di leasing**, essendo sufficiente che quest'ultimo soddisfi i **requisiti** di cui all'art. 102, co. 7, D.P.R. 917/1986 [CFF 5202]. Sul punto, si rammenta che la disposizione rileva **esclusivamente** ai fini della **deducibilità** dei **canoni di locazione**, subordinata alla previsione di una **durata minima**, così individuata:

- **non inferiore ai due terzi del periodo di ammortamento**, desumibile dall'applicazione del coefficiente forfettario indicato dal D.M. 31.12.1988 [CFF 5400], differenziato in base all'attività esercitata dall'impresa;
- se l'applicazione del criterio di cui al punto

precedente determina un risultato **inferiore a 11 anni** oppure **superiore a 18 anni**, l'**orizzonte temporale** del contratto deve essere, rispettivamente, non inferiore a 11 anni ovvero almeno pari a 18 anni.

In altri termini, la **cessione** del contratto di leasing immobiliare, munito dei predetti presupposti, **prima** del **decorso** della predetta **durata minima** non determina l'**inefficacia** dei **canoni** di locazione finanziaria **già dedotti**: non rileva, infatti, il **termine** effettivo, ma quello **contrattuale**, come espressamente precisato dalla stessa Agenzia delle Entrate (R.M. 4.12.2000, n. 183).

La **ratio** di tale orientamento risiede nella volontà di **evitare** l'assunzione di **condotte elusive**, da parte dell'utilizzatore, consistenti nella **deduzione** dei canoni di leasing immobiliare in un **orizzonte temporale più breve** rispetto al **periodo di ammortamento**, nel caso alternativo di acquisto in proprietà del fabbricato strumentale. Tale rischio **non è**, tuttavia, **prospettabile**

– a parere dell'Amministrazione finanziaria – nell'ipotesi di **riscatto anticipato** del fabbricato, così come in quella di **cessione del contratto di leasing**, poiché non esplica alcun effetto rispetto ai canoni già dedotti.

PRINCIPIO GENERALE IRES e BILANCIO: la fattispecie è prevista da una sola disposizione del reddito d'impresa, contenuta nell'art. 88, co. 5, D.P.R. 917/1986 [CFF 5188], secondo la quale la **cessione del contratto di locazione finanziaria** configura il realizzo, da parte dell'**alienante**, di una **sopravvenienza attiva imponibile** costituita dal **valore normale** del bene.

La norma **non opera**, tuttavia, rispetto alle imprese che redigono il bilancio secondo i **Principi contabili internazionali las/lfrs**, tenute a rappresentare l'operazione originaria in ossequio al **metodo finanziario** previsto dallo las 17, che considera il leasing come un **acquisto** mediante **finanziamento**, garantito dal cespite che ne forma oggetto, iscritto direttamente nell'attivo dello Stato patrimoniale dell'utilizzatore.

In altri termini, il **bene** è esposto tra le **immobilizzazioni materiali**, mentre il **corrispondente debito**, in linea capitale, verso il concedente è riportato tra le **passività**, al **fair value del fabbricato**, ovvero – se inferiore – al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing. Conseguentemente, l'utilizzatore imputa a Conto economico sia le **quote di ammortamento** del bene che gli **oneri finanziari** dell'operazione.

L'art. 88, co. 5, D.P.R. 917/1986 trova, quindi, applicazione **esclusivamente** nei confronti delle imprese – cedenti il contratto di locazione finanziaria – che redigono il **bilancio** secondo le disposizioni del **Codice civile** e dei **Principi nazionali Oic**, ovvero rappresentano il leasing immobiliare secondo il **metodo patrimoniale**, riportando nei **conti d'ordine** gli **impegni contrattuali** assunti e nel Conto economico i **canoni di competenza**, indicando altresì nella Nota integrativa al rendiconto annuale le informazioni relative al criterio finanziario (art. 2427, co. 1, n. 22), c.c.).

EFFETTI in CAPO al CEDENTE: l'art. 88, co. 5, D.P.R. 917/1986 si fonda, ai fini delle determinazioni della sopravvenienza attiva imponibile realizzata dall'alienante, sulla nozione di «**valore normale**», da individuarsi secondo i criteri generali. Ricorre, pertanto, l'art. 9, co. 3, D.P.R. 917/1986 [CFF 5109], che fa riferimento:

- al **prezzo** o corrispettivo **mediamente praticato** per i beni o servizi della stessa specie, in **condizioni di libera concorrenza** ed al **medesimo stadio di commercializzazione**,

nel tempo e luogo di compravendita o prestazione, oppure, in mancanza, in quelli più prossimi;

- qualora possibile, ai **listini** ovvero alle **tariffe del cedente o prestatore** e, «*in mancanza, alle mercuriali e ai listini delle Camere di commercio e alle tariffe professionali, tenendo conto degli sconti d'uso*».

L'Agenzia delle Entrate ha, tuttavia, chiarito che la **sopravvenienza attiva imponibile non coincide con il mero valore normale** del bene, dovendo, invece, essere assunta al netto degli importi, **attualizzati** alla data della cessione, che dovranno essere pagati dal cessionario a seguito del trasferimento della titolarità dello stesso, e precisamente (C.M. 3.5.1996, n. 108, par. 6.11):

- la **quota capitale** dei **canoni** di leasing immobiliare, relativi alla **durata residua del contratto**, determinabile – come chiarito dall'Amministrazione finanziaria (CC.MM. 21.4.2009, n. 19/E, par. 2.2.3, e 13.3.2009, n. 8/E, par. 4.4) – applicando il **criterio di determinazione forfetaria degli interessi impliciti** di cui all'art. 1, D.M. 24.4.1998 [CFF 3925a] e, quindi, «*sottraendo dall'ammontare del canone di competenza di ciascun periodo d'imposta compreso nel periodo di durata del contratto di locazione finanziaria l'importo che si ottiene dividendo il costo sostenuto dalla società concedente per il numero di giorni di durata del contratto di locazione finanziaria e moltiplicando il risultato per il numero dei giorni del periodo d'imposta*»;
- il **prezzo** stabilito per il **riscatto** del fabbricato strumentale.

Nel corso di Telefisco 2011, del 26.1.2011, l'orientamento formulato nella C.M. 108/1996 è stato ulteriormente **integrato**, al fine di considerare l'**evoluzione normativa** che ha interessato il **regime fiscale dei canoni di leasing immobiliare**, per effetto della successiva entrata in vigore – ad opera dell'art. 2, co. 18, lett. b), D.L. 3.10.2006, n. 262, conv. con modif. dalla L. 24.11.2006, n. 286 – dell'art. 36, co. 7-bis, D.L. 4.7.2006, n. 223, conv. con modif. dalla L. 4.8.2006, n. 248 [CFF 6137].

La disposizione **esclude**, infatti, la **deducibilità** della **quota capitale** riferibile alle **aree occupate dal fabbricato strumentale** oggetto di leasing ed a quelle che ne costituiscono **pertinenza**. L'Agenzia delle Entrate ha, pertanto, formulato un opportuno chiarimento, idoneo a ricomprendere – in sede di determinazione della **sopravvenienza attiva imponibile** – tale elemento di irrilevanza fiscale: in particolare, è stato precisato che il **cedente** deve tenere con-

CESSIONE del CONTRATTO di LEASING nel REDDITO d'IMPRESA

Normativa e prassi	<ul style="list-style-type: none"> ● Art. 88, co. 5, D.P.R. 22.12.1986, n. 917 ● CC.MM. 3.5.1996, n. 108 e 16.2.2007, n. 11/E ● RR.MM. 4.12.2000, n. 183 e 8.8.2007, n. 212/E ● Telefisco del 26.1.2011
Corrispettivo di cessione	Imponibile in capo al cedente, quale sopravvenienza attiva, pari al valore normale del fabbricato, al netto della quota capitale dei canoni residui, del prezzo di riscatto e dell'ammontare non dedotto in passato, in quanto riferibile all'area sottostante e di pertinenza
Costo di acquisizione	Deducibile dal cessionario con modalità differenti a seconda delle diverse causali: <ul style="list-style-type: none"> ● godimento del bene: onere pluriennale, da ripartire in funzione della durata residua del contratto; ● diritto di riscatto: costo sospeso, da ammortizzare a seguito dell'esercizio dell'opzione, unitamente al relativo prezzo

to, «in diminuzione, anche della quota capitale dei canoni, già pagati, indeducibile in quanto riferibile al terreno».

In altri termini, ai soli fini dell'individuazione del componente positivo realizzato per effetto della cessione del contratto di leasing immobiliare, viene riconosciuta **valenza tributaria** ad un **costo**, quello riferibile al terreno, invece, **ineducibile** a titolo di **canone di locazione finanziaria** (art. 36, co. 7-bis, D.L. 223/2006). L'orientamento appare, quindi, **coerente** con alcuni **principi** ormai consolidati dell'**Amministrazione finanziaria**:

- l'**equivalenza** tra l'**acquisizione** o la **realizzazione** in proprio del **bene** e quella **effettuata** tramite un **contratto di locazione finanziaria**, e la conseguente **ineducibilità** dei canoni «relativi ad un terreno acquisito in leasing» (R.M. 23.2.2004, n. 19/E);
- l'**inclusione**, nel **costo fiscalmente riconosciuto** del fabbricato, delle **quote di ammortamento indeducibili** relative al **terreno**, ai fini della quantificazione della plusvalenza o minusvalenza, nell'ipotesi di cessione dell'immobile (C.M. 16.2.2007, n. 11/E, par. 9.5).

PREZZO di CESSIONE e SOPRAVVENIENZA ATTIVA: nel caso in cui il **corrispettivo** pattuito tra le parti, a titolo di trasferimento del contratto di leasing immobiliare, sia **inferiore** all'**importo** determinato a norma dell'art. 88, co. 5, D.P.R. 917/1986, il cedente è tenuto ad operare, per la **differenza**, una corrispondente **variazione in aumento**, in sede di determinazione del reddito d'impresa. Qualora, invece, il **prezzo** di cessione

risulti **superiore** alla predetta **soppravvenienza attiva**, l'alienante **non** deve operare alcuna **rettifica** fiscale, per una duplice motivazione:

- **nessuna variazione in aumento** è richiesta, in quanto il corrispettivo soddisfa la prescrizione di cui all'art. 88, co. 5, D.P.R. 917/1986, che, di fatto, si limita a stabilire un valore minimo, e non massimo, del componente positivo rilevante;
- **ogni variazione in diminuzione** è preclusa, poiché violerebbe il principio generale previsto dall'art. 83, D.P.R. 917/1986 [CFF 5183], ovvero la derivazione del reddito d'impresa dal bilancio d'esercizio, non essendo prevista una specifica disposizione che regoli diversamente la fattispecie.

EFFETTI in CAPO al CESSIONARIO: gli ultimi chiarimenti in merito all'acquirente del contratto di leasing immobiliare risalgono alla R.M. 8.8.2007, n. 212/E, formulata in risposta all'istanza di interpello di un contribuente, coerente con i principi della Norma di comportamento 2.11.2000, n. 141, emanata dall'Associazione Italiana dei Dottori Commercialisti di Milano. In particolare, è stato confermato che il **corrispettivo** 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 immobili»).

lizzazioni materiali»), e fiscalmente ammortizzabile – unitamente al prezzo di riscatto – a partire dal periodo d'imposta di esercizio di tale facoltà contrattuale.

La predette quote **non** sono, tuttavia, **arbitrariamente definibili**, a discrezione del contribuente, ma devono risultare dall'applicazione di una **specifica procedura**, indicata dall'Agenzia delle Entrate:

- determinare il **valore normale** del bene, al netto dei residui canoni di locazione e del prezzo di riscatto – attualizzati alla data dell'operazione – che dovranno essere pagati dal cessionario, costituente una sopravvenienza attiva in capo al cedente, e il pagamento anticipato del prezzo da parte dell'acquirente;
- il **costo sospeso** di cui al punto precedente deve essere **sommato** al **valore** del bene che sarà iscritto, a seguito del riscatto, tra le immobilizzazioni materiali del cessionario, concorrendo alla formazione della base di calcolo della quota di ammortamento di competenza dell'esercizio;
- l'**eventuale eccedenza** del **corrispettivo** versato al cedente, rispetto al **valore normale**

«netto» del cespite al momento della cessione, costituisce un **componente positivo imponibile** in capo al cedente, e per il cessionario un **costo pluriennale, deducibile** in base alla durata residua del contratto, nel limite della quota imputabile all'esercizio, a norma dell'art. 108, co. 3, primo periodo, D.P.R. 917/1986 [CFF 5208].

L'inosservanza di tale *iter* comporta, a parere dell'Amministrazione finanziaria, l'applicazione di una **presunzione** riguardante il **prezzo di acquisto** del contratto di leasing sostenuto dal cessionario: «È da ritenersi per il suo **intero ammontare relativo al subentro** nella possibilità di esercitare il diritto di opzione per il futuro riscatto del bene ed è, pertanto, da considerarsi – sotto il profilo fiscale – quale «costo sospeso» da sottoporre ad ammortamento a decorrere dal periodo d'imposta in cui il diritto di riscatto sarà esercitato». Con l'effetto che, nel caso di **mancato esercizio** di quest'ultima facoltà, l'**onere** sostenuto dal cessionario diviene **integralmente imputabile a Conto economico**, nel periodo amministrativo in cui è **certa l'insussistenza del valore** già iscritto nell'attivo patrimoniale.

LA SETTIMANA fiscale

Direttore Scientifico: Bruno Frizzera
Direttore Responsabile: Ennio Bulgarelli
Coordinatore Editoriale: Mauro Rampinelli

GRUPPO 24ORE

Proprietario ed Editore: Il Sole 24 ORE
Presidente: Giancarlo Cerutti
Amministratore Delegato: Donatella Treu
Direttore Generale Area Professionale: Eraldo Minella
Sede legale e amministrativa:
Via Monte Rosa n. 91 20149 MILANO
Direzione e Redazione: Donatella Anesi - Martina Brunelli - Ilaria Callegari - Elisa Chizzola - Roberta Coser - Silvano Marchi - Paolo Sardi
Sede: Galleria dei Legionari Trentini n. 5 38122 Trento - Telefono 0461.20731 Fax 0461.239268
Periodico settimanale registrato presso il Tribunale di Milano n. 460 del 01.08.1997
Riproduzione vietata S.E. o O.
Abbonamenti 2011: Annuo € 210,00, con Dvd-Rom € 275,00, copia € 8,00

Deducibile per professionisti e aziende

Eventuali fascicoli non pervenuti devono essere reclamati al Servizio Clienti Periodici non appena ricevuto il fascicolo successivo. Decorso tale termine l'Ufficio Abbonamenti provvede alla spedizione solo contro rimessa del prezzo di copertina.

Servizio Clienti Periodici: via Tiburtina Valeria, km 68,700 - 67061 Carsoli (AQ) -
Tel. 023022.5680 oppure 063022.5680 Fax 023022.5400
oppure 063022.5400

e-mail: servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com

Concessionaria esclusiva di pubblicità: Focus Media Advertising "FME Advertising Sas di Elena Anna Rossi & C."

Sede legale: P.zza A. de Gasperi n. 15 21040 Gerezano (VA)

Direzione e Uffici: Via Canova n. 19 20145 Milano tel. 02.3453.8183 - fax 02.3453.8184 - e-mail: info@focusmedia.it

Stampa: Mondadori Printing S.p.a., via Mondadori 15, 37131 Verona

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941, n. 633.

Le riproduzioni effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate a seguito di specifica autorizzazione rilasciata da AIDRO, Corso di Porta Romana n. 108, Milano 20122, e-mail segreteria@aidro.org e sito web www.aidro.org

www.24orefrizzera.it

La Settimana fiscale è anche su Facebook



Rivista licenziata per la stampa l'11 febbraio 2011