

L'imputazione temporale della plusvalenza nel contratto di sale and lease back

Irene Pini

Commis. Trib. Prov. Emilia-Romagna Modena Sez. II, 12 gennaio 2011

Sommario: [1. Premessa.](#) - [2. Profili civilistico-contabili dell'operazione di sale and lease back.](#) - [3. Profili fiscali: l'imputazione temporale della plusvalenza.](#) - [4. Considerazioni conclusive.](#) Art. 2425 bis, comma 4, c.c.: criterio fiscale di imputazione temporale della plusvalenza.

1. Premessa.

La controversia decisa dalla Commissione tributaria provinciale di Modena attiene ad una vicenda concernente il trattamento fiscale delle plusvalenze nel contratto di *sale and lease back*, per il periodo di imposta 2005.

L'Ufficio procedeva alla tassazione del plusvalore, quale componente positivo di reddito risultante dal trasferimento dell'immobile conferito unitamente al ramo d'azienda dalla società contribuente alla società di *leasing*, in funzione della contestuale locazione finanziaria.

L'Agenzia recuperava a tassazione tale componente positivo di reddito ritenendo applicabile l'art. 86, comma 4, T.U. delle imposte sul reddito: la plusvalenza deve infatti, secondo il dettato legislativo, essere imputata nell'anno di realizzo, salva la possibilità del regime opzionale di rateizzazione.

Tale interpretazione è in linea con la prassi amministrativa, che era, ed è, pacificamente intesa nel senso che la plusvalenza *de qua* vada fiscalmente imputata interamente nell'anno di efficacia della vendita, in ossequio cioè al tradizionale approccio giuridico-formale da cui discenderebbe l'esigenza di trattare fiscalmente in modo separato e autonomo gli effetti giuridici della compravendita, a nulla rilevando la sua stretta funzionalità ad un contratto di *leasing* ⁽¹⁾.

La Commissione tributaria ha accolto la tesi della società ricorrente, secondo cui è tassabile in maniera graduale il plusvalore generato dall'operazione unitaria di *sale and lease back*, con la ripartizione temporale di cui all'art. 2425 bis, comma 4, c.c. e ha respinto, analizzando la problematica dell'imputazione temporale della plusvalenza nel contratto di *sale and lease back* che non sembra essere stata fino ad ora esaminata dalla giurisprudenza, l'orientamento espresso dall'Amministrazione finanziaria.

Accogliendo il principio della prevalenza della sostanza sulla forma e attribuendo unitarietà all'operazione di *lease back*, la Commissione conferisce valenza fiscale al concetto di competenza economica che il legislatore sancisce all'art. 2425 bis c.c. e non aderisce all'interpretazione dell'Amministrazione finanziaria concernente l'applicazione dell'art. 86, comma 4, T.U.I.R., in quanto norma che non deroga ai principi di derivazione e imputazione ex artt. 83 e 109 T.U.I.R.

2. Profili civilistico-contabili dell'operazione di sale and lease back.

Prima di affrontare la questione propriamente tributaria, è opportuno soffermarsi brevemente sulla natura del contratto.

Il *sale and lease back* è quell'operazione con cui un'impresa vende un bene (*sale*), di solito un bene strumentale, ad un acquirente, di norma una società di *leasing*, che, a sua volta, lo cede in locazione finanziaria al venditore (*lease back*). Quest'ultimo, in contropartita, corrisponde i canoni pattuiti e riceve l'opzione di riacquistare la proprietà del bene venduto al termine della durata del contratto attraverso il pagamento del prezzo stabilito per il riscatto. Si realizza, in tal modo, la coincidenza tra cedente e utilizzatore del bene oggetto del *leasing* ⁽²⁾.

Tale contratto configura un'operazione negoziale complessa, frequentemente applicata nella pratica degli affari, poiché risponde all'esigenza degli operatori economici di ottenere con immediatezza liquidità ⁽³⁾, mediante l'alienazione di un bene strumentale, conservandone l'uso, con facoltà di riacquistarne la proprietà al termine del rapporto ⁽⁴⁾.

Per quanto concerne il trattamento civilistico-contabile, l'operazione in parola è attualmente disciplinata dall'art. 2425 bis, comma 4 ⁽⁵⁾, c.c., in base al quale la plusvalenza derivante da operazioni di compravendita con locazione finanziaria va ripartita in funzione della durata del contratto. Si tratta, evidentemente, di un'applicazione del principio della prevalenza della sostanza sulla forma, che è stato introdotto nell'ordinamento contabile nazionale dal novellato art. 2423 bis c.c., in base al quale «la valutazione delle voci deve essere fatta [...] tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato».

Il *lease back* rappresenta un'ipotesi in cui le norme del codice civile, pur prevedendo che la rilevazione dell'operazione debba avvenire in base agli aspetti formali, non impediscono, anzi impongono, che gli effetti dell'operazione siano rilevati secondo la sua sostanza economica. Quindi, atteso che, sotto il profilo sostanziale, il *lease back* è un'operazione di finanziamento, se da un lato è necessario rilevare la cessione del bene, in quanto esiste un contratto di vendita, dall'altro la plusvalenza, che da esso deriva, deve essere accreditata a conto economico gradualmente sulla durata del contratto di *leasing*, attraverso l'utilizzo dei risconti passivi. In questo modo la plusvalenza, che rappresenta la quota del finanziamento che eccede il costo non ammortizzato del bene, va a ridurre in ciascun esercizio i correlati canoni di locazione finanziaria. Dal punto di vista strettamente contabile, si deve osservare che si sono sviluppate due metodologie di contabilizzazione del *leasing* finanziario ⁽⁶⁾: il criterio patrimoniale e il criterio finanziario ⁽⁷⁾.

Con il criterio di contabilizzazione patrimoniale, i beni vengono iscritti nello stato patrimoniale del locatore-proprietario, mentre il locatario-utilizzatore iscrive i canoni di competenza nel proprio conto economico, salvo

poi iscrivere nel proprio stato patrimoniale i beni, una volta esercitato il riscatto, all'importo pagato, e, in seguito, i relativi ammortamenti.

Con il criterio di contabilizzazione finanziario, il locatario iscrive nell'attivo dello stato patrimoniale i beni oggetto di *leasing*, e, nel passivo, il debito per i canoni da pagare, comprensivi del prezzo del riscatto. Il locatario, quindi, iscrive i beni tra le immobilizzazioni materiali, al pari di quelli di proprietà, effettuando i relativi ammortamenti. Nel conto economico saranno riportati gli ammortamenti e gli interessi compresi nei canoni di competenza del periodo.

Nel caso in esame, la Commissione tributaria provinciale di Modena riconosce entrambe le metodologie contabili come rispettose dei principi espressi dalla disposizione codicistica, avallando la scelta della società ricorrente di utilizzare il c.d. metodo finanziario. La Commissione ritiene, in primo luogo, che non sussistano preclusioni per le società minori ad avvalersi dello Ias 17, che individua come unico metodo di contabilizzazione quello finanziario (si legge, infatti, nella sentenza in commento: «Le disposizioni di cui al *D.lgs. n. 38/2005*, che obbligano e/o facoltizzano le società indicate nell'art. 2, ad attenersi ai principi contabili internazionali, non contengono preclusioni, per le c.d. imprese minori, ad avvalersi, nella contabilizzazione del *lease back* del c.d. metodo finanziario»); in secondo luogo, neppure l'art. 2427, n. 22, c.c. vieta l'utilizzo del suddetto metodo contabile, anzi sembra addirittura qualificarlo come più attendibile, rispetto a quello patrimoniale.

Questa presa di posizione della Commissione sembra porsi in linea con l'orientamento espresso dalla Corte di cassazione con la sentenza n. 8292/2003 [\(8\)](#), secondo la quale il metodo finanziario, «anche se non espressamente riconosciuto dall'attuale sistema, non può considerarsi vietato».

Tuttavia, questa impostazione si pone in contrasto con quella parte della dottrina [\(9\)](#) per la quale, con la riforma del diritto societario del 2003, sarebbe stato implicitamente chiarito che le operazioni di *leasing* devono essere contabilizzate con il metodo patrimoniale; il legislatore ha, infatti, previsto, all'art. 2427, comma 1, n. 22, c.c., che in nota integrativa siano indicati i riflessi che si sarebbero prodotti se il *leasing* fosse stato contabilizzato secondo la metodologia "finanziaria", escludendo così tale metodo di contabilizzazione [\(10\)](#).

3. Profili fiscali: l'imputazione temporale della plusvalenza.

Come si è potuto osservare, dal punto di vista civilistico-contabile, non sussiste alcuna incertezza sulla imputazione temporale della plusvalenza nel contratto di *sale and lease back*: l'art. 2425 bis, comma 4, c.c., rispettoso del principio di prevalenza della sostanza sulla forma, dispone espressamente che tali plusvalenze devono essere ripartite in funzione della durata del contratto.

Maggiori perplessità [\(11\)](#) sorgono, in particolare per le imprese che non adottano gli Ias/Ifrs [\(12\)](#), se si analizzano i profili fiscali, a causa dell'assenza di una specifica disposizione tributaria in argomento.

L'Amministrazione finanziaria, come già rilevato, risolve la questione ritenendo applicabile l'art. 86 T.U.I.R., che è una disposizione da considerare pertinente, in quanto disciplina le plusvalenze patrimoniali: categoria cui indubbiamente appartiene anche la plusvalenza in esame.

Senonché, secondo l'organo giudicante, tale scelta interpretativa non è conforme ai principi generali di determinazione del reddito d'impresa, in particolare ai principi di derivazione (art. 83 T.U.I.R.) e di imputazione per competenza (art. 109 T.U.I.R.).

L'art. 83 T.U.I.R. rappresenta l'enunciazione di uno dei principi cardine nella sistematica dell'imposizione del reddito. In particolare, il principio di derivazione, o dipendenza, del reddito di impresa dal risultato economico civilistico attribuisce all'utile o alla perdita, civilisticamente determinati, la funzione di rappresentare la base giuridica della qualificazione tributaria dei fatti di gestione concorrenti alla formazione dell'imponibile fiscale [\(13\)](#).

La *ratio* di tale principio è da ravvisare nell'efficacia rappresentativa del risultato contenuto nel bilancio d'esercizio dell'effettiva capacità contributiva dell'imprenditore. Esso costituisce la rilevazione contabile che registra tutti i fatti di gestione verificatisi nel periodo di riferimento ed è fondato su un sistema di tutele proprie, prima fra tutte quella prevista dall'art. 2423, comma 2, c.c., secondo il quale il bilancio deve rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e reddituale dell'impresa, la cui violazione è sanzionata penalmente.

Tuttavia, la dipendenza del reddito d'impresa dal risultato del conto economico deve ritenersi solo tendenziale: il dato civilistico è soltanto il punto di partenza da cui prende le mosse la determinazione del reddito, che deve poi essere "filtrato" attraverso una serie di variazioni, in aumento e in diminuzione, puramente fiscali, necessarie per trasformare in imponibile fiscale il risultato dell'esercizio.

Il principio di derivazione, sancito dall'art. 83 T.U.I.R., ammette quindi le deroghe stabilite nelle singole norme tributarie della Sez. I, Capo II, T.U.I.R., ovvero in tutte quelle disposizioni tributarie che impongono propri criteri di valorizzazione [\(14\)](#).

L'art. 109, comma 1, in aderenza alla disposizione precedentemente citata, consente di ribadire che la determinazione del reddito d'impresa si fonda sulla rilevanza tributaria del conto economico, che rappresenta la base delle variazioni, in aumento e diminuzione, mediante le quali si giunge alla trasformazione del risultato civilistico in un dato (positivo o negativo) a rilevanza tributaria.

Nell'art. 109 T.U.I.R., infatti, sono state concentrate le regole sull'imputazione dei singoli componenti reddituali al periodo d'imposta, facendo salve le deroghe previste dalle singole norme sui componenti del reddito d'impresa.

Pertanto, ove le norme tributarie, che regolano i vari componenti del reddito d'impresa, non adottino criteri temporali di imputazione diversi da quelli civilistici, anche ai fini fiscali si assumerà il momento temporale di imputazione del componente al bilancio, individuato secondo le ordinarie regole di competenza economica [\(15\)](#).

Alla luce delle considerazioni generali svolte sugli artt. 83 e 109 T.U.I.R. e dell'analisi concernente gli aspetti civilistico-contabili dell'operazioni di *sale and lease back*, si può giungere alla conclusione che la plusvalenza è imputabile per competenza secondo una ripartizione funzionale alla durata del contratto. Occorre tuttavia verificare se nel T.U.I.R. esistano norme derogatorie riferibili a tale componente del reddito d'impresa; in particolare, occorre accertare se l'art. 86 T.U.I.R., concernente le plusvalenze patrimoniali (16), introduca un autonomo criterio di imputazione temporale.

Il comma 4 dell'art. 86, specificamente richiamato dall'Amministrazione finanziaria, dispone che le plusvalenze realizzate concorrono a formare il reddito per l'intero ammontare nell'esercizio in cui sono state realizzate, ovvero, a determinate condizioni e su scelta opzionale, in quote costanti nell'esercizio stesso e nei successivi, ma non oltre il quarto (17).

Dal richiamo normativo effettuato dall'Amministrazione finanziaria si desume che essa, in primo luogo, non considera in maniera unitaria il contratto di *sale and lease back*, bensì attribuisce alla compravendita del bene funzione autonoma e non preordinata alla locazione finanziaria; in secondo luogo, individua nel comma 4 un autonomo criterio di imputazione temporale, volto a derogare alle regole generali ex art. 83 e 109, comma 1, T.U.I.R.

Sembra invece ormai pacifico, in dottrina (18) e giurisprudenza (19), che il contratto *de quo* deve considerarsi, sia ai fini civilistici che fiscali, un negozio unitario, nel quale la vendita è a scopo di *leasing*.

Inoltre, l'Amministrazione finanziaria non può riquilibrare in termini sostanziali il contratto di *sale and lease back*: la sentenza in commento ha, infatti, correttamente osservato che l'Ufficio non può restringere il complesso e articolato negozio di *sale and lease back* nella categoria della (mera) cessione a titolo oneroso, che produce, quale effetto immediato, la perdita della proprietà (e solitamente della disponibilità) del bene; nel *leasing* infatti il bene continua ad essere goduto dall'utilizzatore-cedente, il quale al termine del contratto potrà (ed è normalmente ciò che si verifica) riacquistare la proprietà del bene.

Viene inoltre affermato che l'art. 86, comma 4, non esprime un proprio criterio di imputazione temporale; infatti, dopo aver collocato le plusvalenze nell'esercizio in cui sono state realizzate, nulla dispone in merito al momento in cui detti componenti positivi si considerino fiscalmente realizzati (20). Pertanto, tale disposizione, sul piano dell'imputazione temporale delle plusvalenze, si limita a rinviare all'esercizio in cui si considerano realizzate secondo le regole generali di imputazione temporale delle componenti del reddito d'impresa.

L'art. 86, comma 4, diversamente da quanto ritenuto dall'Amministrazione, non deroga alla imputabilità delle plusvalenze in base alle regole generali del reddito d'impresa, salve le specifiche conseguenze del regime opzionale ivi contenuto.

Nella sentenza in commento, la Commissione ritiene peraltro che non vi siano preclusioni normative all'applicazione del metodo di contabilizzazione finanziario anche per le imprese c.d. minori. Riconoscendo quindi tale metodo contabile e in virtù del combinato disposto degli artt. 102, comma 7 e 109, comma 4, lett. b), T.U.I.R., l'organo giudicante ha annullato il recupero dell'Agenzia delle entrate, la quale aveva ritenuto indeducibile la quota di ammortamento, imputata a conto economico e dedotta fiscalmente, sull'immobile oggetto di locazione finanziaria.

In particolare, la Commissione applica tali disposizioni come modificate dal D.Lgs. n. 38/2005 (21), che ha introdotto, tra l'altro, il principio di neutralità fiscale tra le società non Ias e le società Ias *adopter*.

4. Considerazioni conclusive. Art. 2425 bis, comma 4, c.c.: criterio fiscale di imputazione temporale della plusvalenza.

L'analisi svolta consente di ritenere condivisibili le conclusioni alle quali è giunta la Commissione tributaria provinciale di Modena, la quale, in assenza di una specifica norma tributaria derogatoria dei principi generali di derivazione e di imputazione per competenza, ritiene che l'esercizio in cui le plusvalenze da *sale and lease back* sono realizzate va individuato ripartendo la plusvalenza stessa in funzione della durata del contratto di *leasing* ex art. 2425 bis c.c.: non sono infatti ravvisabili, nella normativa vigente del T.U.I.R., principi o norme generali o particolari, dai quali far discendere una preclusione all'automatica e naturale applicazione di tale criterio temporale di imputazione della plusvalenza (22).

Infatti, la valorizzazione di un'operazione in aderenza ai profili sostanziali rispetto a quelli formali, se ammessa sul piano contabile, opera automaticamente in via generale sul piano fiscale, con esclusione delle ipotesi in cui tale valorizzazione sia preclusa dalle stesse norme civilistiche di redazione del bilancio e salve ovviamente le limitazioni e le deroghe effettivamente contenute nel T.U.I.R.

Sul piano sistematico, tale considerazione è direttamente ritraibile dal già esaminato principio generale di derivazione del reddito d'impresa dall'utile civile ex art. 83 T.U.I.R., che ovviamente implica il pieno rispetto delle regole civilistiche di redazione del bilancio e viene meno, come già affermato, solo in ragione delle deroghe e dei limiti espressamente contenuti nel T.U.I.R.

Il contratto di *lease back* mette in luce il difficile rapporto esistente fra l'ordinamento fiscale, essenzialmente ancorato agli aspetti formali (contrattuali e giuridici) delle operazioni economiche e l'ordinamento contabile che, grazie all'avvento degli Ias e al recepimento a livello legislativo del principio di prevalenza della sostanza sulla forma, è sempre più orientato verso una rappresentazione in bilancio delle operazioni secondo i loro aspetti economico-sostanziali.

Non c'è dubbio che l'applicazione, sul piano fiscale, del principio di prevalenza della sostanza sulla forma (23) può essere fonte di contrasti, in quanto le norme del T.U.I.R., per le esigenze di certezza del diritto tributario, sembrano privilegiare gli aspetti giuridico-formali delle operazioni.

Appare, pertanto, necessario che l'Amministrazione finanziaria superi la concezione "atomistica" del *sale and lease back* per apprezzare l'unitarietà sostanziale dei rapporti giuridici che costituiscono tale contratto, cioè l'operazione di vendita del bene e la retrolocazione dello stesso (24).

Guardando alla sostanza e non alla forma del *lease back*, si possono, in concreto, elaborare le seguenti considerazioni conclusive:

- a) la ripartizione della plusvalenza da *sale and lease back*, in funzione della durata del contratto di *leasing*, è comportamento conforme ai principi contabili e oggi anche espressamente sancito dall'art. 2425 *bis*, comma 4, c.c.;
- b) tale criterio civilistico-contabile di imputazione temporale della plusvalenza si riflette nella determinazione del reddito d'impresa in virtù degli *artt. 83 e 109, comma 1, T.U.I.R.*;
- c) non sono ravvisabili, nella normativa vigente del *T.U.I.R.*, principi o norme generali o particolari, dai quali far discendere una preclusione all'automatica e naturale applicazione di tale criterio temporale di imputazione della plusvalenza anche nella determinazione del reddito di impresa.

(1) Cfr. Circ. min. n. 218/E del 30 novembre 2000, in banca dati *fisconline* e Ris. n. 237/E del 25 agosto 2009, in *Fisco*, 2009, 32, 5335.

(2) Cfr. Buonocore, *La locazione finanziaria*, in Tratt. Dir. Civ. e Comm. a cura di Cicu, Messineo, Milano, 2008, 297 e segg.

(3) Dal punto di vista economico-gestionale, le operazioni di *sale and lease back* rispondono all'esigenza di autofinanziamento dell'impresa venditrice, ossia all'esigenza di incrementare il proprio capitale circolante attraverso lo smobilizzo, temporaneo, di una parte del capitale fisso senza, peraltro, perdere la materiale disponibilità del bene precedentemente venduto. Detta esigenza può, infatti, sorgere in presenza di una crisi di liquidità che, pur rivestendo carattere temporaneo, potrebbe ripercuotersi negativamente sulla produttività aziendale.

(4) Cfr. *Cass.*, 21 luglio 2004, n. 13580, in banca dati *fisconline*.

(5) Comma aggiunto dall' *art. 16 D.Lgs. 28 dicembre 2004, n. 310*.

(6) La dottrina ha distinto due tipologie di *leasing*: quello "operativo" e quello "finanziario". Nel *leasing* operativo, il locatore è generalmente il produttore del bene, mentre in quello finanziario il locatore è il finanziatore che acquista il bene per conto del locatario (utilizzatore), perfezionando così, nel primo caso, un contratto bilaterale (tra produttore e utilizzatore) e, nel secondo caso, un contratto trilaterale (tra produttore, utilizzatore e finanziatore). La classificazione delle operazioni di *leasing* si basa sull'attribuzione dei rischi (quali le possibilità di perdite derivanti da capacità inutilizzata o da obsolescenza tecnologica) e dei benefici (rappresentati dall'attesa di un utilizzo redditizio durante la vita economica del bene e di proventi derivanti dalla rivalutazione o dalla realizzazione di un valore residuo) derivanti dalla proprietà del bene locato. Il *leasing* finanziario si differenzia da quello operativo per il trasferimento sostanziale di tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà. Cfr. Nesi, *Aspetti contabili e fiscali del contratto di leasing*, in *Fisco*, 2003, 16, 2433 e segg.; Pisoni-Bava-Busso, *Leasing finanziario: passaggio agli IAS/IFRS e modifiche al TUIR*, *ivi*, 2005, 2, 169 e segg.; Torrente-Schesinger, *Manuale di diritto privato*, Milano, 2004, 560 e segg.

(7) Cfr. Dezzani-Dezzani, *Principio contabile Ias 17 - Sale and lease back: leasing finanziario e leasing operativo*, in *Fisco*, 2011, 6, 819 e segg.; Guidantoni-Casini, *Sale and lease back e fiscalità differita: un problema di prevalenza della sostanza sulla forma*, *ivi*, 2006, 24, 3668 e segg.; Pisoni-Bava-Busso, *op. cit.*, 171 e segg.; Santesso-Sostero, *Principi contabili per il bilancio d'esercizio*, Milano, 2000, 322 e segg.

(8) Cfr. *Cass.*, 26 maggio 2003, n. 8292, in *Fisco*, 2003, 32, 5093 e segg.

(9) Cfr. Del Grande-Ninci-Ninci, *Contabilizzazione c.d. "finanziaria" delle operazioni di leasing finanziario nel bilancio delle "società non Ias"*, in *Fisco*, 2009, 2, 187 e segg.; Gavalli, *La plusvalenza da "sale and lease back" tra competenza e rateizzazione*, in *Corriere Trib.*, 2006, 25, 1942 e segg.

(10) Cfr. Fiorentino, *L'imputazione della plusvalenza da sale and lease back: spunti di riflessione sui principi di derivazione e competenza nel reddito d'impresa*, in *Rass. Trib.*, 2010, 1, 83. Secondo l'Autore, il principio contabile n. 11, al quale è stata attribuita dignità normativa in ragione di quanto espressamente stabilito dall'art. 2425 *bis*, comma 4, c.c., preclude al locatario, in operazioni di *leasing* finanziario, l'iscrizione dei beni presi in *leasing* tra le immobilizzazioni, confermando quindi l'obbligo di rilevare in bilancio l'operazione secondo il metodo patrimoniale. Peraltro, nello stesso principio contabile n. 11 è affermato che, in assenza di norme civilistiche o tributarie che impongano una contabilizzazione difforme da quella aderente alla sostanza economica, «gli effetti dell'operazione vanno trattati secondo la sostanza economica». E, infatti, attualmente stabilito nel codice civile, per attribuire specifica rilevanza agli aspetti sostanziali, che «le plusvalenze derivanti da operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore sono ripartite in funzione della durata del contratto di locazione».

(11) Tale indagine si inserisce in un percorso interpretativo apertosi inizialmente con la tematica concernente la liceità dell'operazione di locazione finanziaria e la questione inerente agli eventuali profili di elusione fiscale. Nonostante tali problematiche siano già state affrontate e superate, per completezza espositiva, si ripercorre brevemente l'indagine svolta dalla dottrina (cfr. Luminoso, *Lease back, mercato e divieto del patto commissorio*, in *Giur. Comm.*, 2000, I, 489 e segg.; Riva, *Il contratto di sale and lease back e il divieto di patto commissorio*, in *Contratto e Impresa*, 2001, 300 e segg.) e dalla giurisprudenza. In passato, ci si è domandati se il contratto di *sale and lease back* integrasse un'ipotesi di patto commissorio, rientrando così nella commissoria nullità di cui *all'art. 2744 c.c.*, ovvero

se si trattasse di un contratto *contra legem*, in cui il trasferimento della proprietà accederebbe come garanzia reale tipica ad un rapporto di finanziamento. Questo indirizzo interpretativo di merito non è stato condiviso dalla Cassazione, che, sotto il profilo civilistico, prima con la storica sentenza della III Sezione civile del 16 ottobre 1995, n. 10805 (in *Rass. Trib.*, 1996, 2, 417, con nota di Luminoso, *La Corte di Cassazione si pronuncia per la validità del leaseback*), e poi con quella, della medesima sezione, del 19 luglio 1997, n. 6663 (in *Foro It.*, 1997, 3586), si è occupata della *vexata quaestio* della liceità del contratto di *lease back*, concludendo nel senso che il contratto di locazione finanziaria di ritorno non avrebbe di per sé una funzione diversa da quella del *leasing* in generale. La Corte infatti afferma che tale schema negoziale "socialmente tipizzato" in cui si inserisce la vendita, presenta autonomia strutturale e funzionale, quale contratto d'impresa, e caratteri peculiari, di natura soggettiva ed oggettiva, che non consentono di ritenere che esso integri, per sua natura, e nel suo fisiologico operare, una fattispecie negoziale fraudolenta sanzionabile ex *artt. 1344 e 2744 c.c.* Tuttavia, anche il *lease back*, aggiunge la suprema Corte, pur essendo un contratto socialmente tipico diretto a realizzare interessi meritevoli di tutela, può essere utilizzato, come qualsiasi altro contratto, per scopi illeciti o fraudolenti, quale il tentativo di superamento del divieto di patto commissorio, con la conseguenza che il contratto è nullo quando lo scopo di garanzia assurge a causa del contratto e ciò risulti in concreto da dati obiettivi quali, ad esempio, una situazione creditoria-debitoria preesistente e contestuale alla vendita. Si deve affermare che è ormai consolidato l'orientamento della giurisprudenza a favore della liceità dello schema contrattuale in parola, sull'assunto che la vendita, in astratto, avviene a scopo di *leasing* e non a scopo di garanzia, a meno che non si provi che lo scopo di garanzia costituisca la causa del contratto e non semplicemente motivo dello stesso (cfr. *Cass.*, 21 luglio 2004, n. 13580, cit.; Id., 14 marzo 2006, n. 5438, in banca dati *fisconline*). Sul versante tributario, si sottolinea come per molti anni il *lease back* sia stato osteggiato e venisse considerato alla stregua di un'operazione dai connotati fortemente elusivi. Successivamente, anche per effetto del citato orientamento contrario della suprema Corte, l'Amministrazione finanziaria ha riconosciuto l'assoluta liceità dell'operazione, eccetto comportamenti palesemente fraudolenti, partendo dal presupposto che il *lease back* è uno schema negoziale complesso, che per sua natura non è preordinato ad uno scopo di garanzia, né tanto meno alla fraudolenta elusione del divieto del patto commissorio posto dall'*art. 2744 c.c.*; infatti, sul piano delle imposte dirette, si deve osservare che manca, nel *lease back*, qualsiasi salto d'imposta, e c'è una perfetta simmetria tra costi deducibili e ricavi imponibili. La funzione del *leasing* e quella del *lease back* sono totalmente analoghe: la società di *leasing* è sempre una finanziaria, cioè una società cui non interessano le caratteristiche del bene acquisito, se non in funzione di garanzia. Il *leasing* è un contratto di finanziamento veicolato sull'acquisto di beni nuovi, mentre nel *lease back* il finanziamento è veicolato sulla vendita e il riacquisto di beni già di proprietà dell'impresa. Pertanto, dal punto di vista fiscale, appare corretta l'uguaglianza di trattamento tra i due istituti. Cfr. *Comm. trib. I grado Venezia*, Sez. V, 29 novembre 1993, n. 632 e *Id. Venezia*, Sez. III, 12 febbraio 1994, n. 58, in *Rass. Trib.*, 1994, 10, 1653, con nota di Lupi, *Lease back : qualcuno ci spieghi dov'è elusione*.

(12) Per i soggetti *Ias adopter*, l'*art. 83 T.U.I.R.* stabilisce che per essi valgono i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti da detti principi contabili. La plusvalenza concorre pertanto alla formazione del reddito di impresa in base a quanto stabilito dallo *Ias 17*: le imprese cedenti/utilizzatrici *Ias adopter*, se l'operazione di vendita e retrolocazione corrisponde ad un *leasing* finanziario, non devono considerare come provento di una compravendita semplice l'eccedenza del corrispettivo di vendita, rispetto al valore contabile; tale eccedenza deve essere differita e rilevata lungo la durata del contratto stesso.

(13) Cfr. Tesauro, *Esegesi delle regole generali nel calcolo del reddito d'impresa*, in AA.VV., *Commentario al Testo Unico delle imposte sui redditi*, Roma-Milano, 1990, 217; Tinelli, *Art. 83 (Determinazione del reddito complessivo)*, in AA.VV., *Commentario al Testo Unico delle imposte sui redditi* a cura di Tinelli, Padova, 2009, 663 e segg.

(14) Cfr. Vicini Ronchetti, *Legge finanziaria 2008 e principi IAS/IFRS: le modifiche all'art. 83 del TUIR*, una possibile soluzione a dubbi interpretativi, in *Rass. Trib.*, 2008, 3, 680 e segg. L'Autore afferma che l'*art. 83 T.U.I.R.* ha le caratteristiche tipiche della norma "generale", rispetto alle altre disposizioni del Testo unico, essendo essa applicabile alla generalità dei componenti positivi e negativi di reddito. Tuttavia, Egli segnala i dubbi che sono sorti in dottrina circa la netta distinzione tra insieme di norme generali rispetto all'insieme di norme speciali. Il tema ha offerto due possibili discordanti soluzioni: da un lato, chi ha ravvisato carattere generale nell'*art. 83 TUIR* rispetto agli articoli riguardanti la determinazione del reddito di impresa (cfr. Falsitta, *Il bilancio d'esercizio delle imprese - Interrelazioni tra diritto civile e tributario*, Milano, 1985, 159 e segg.); dall'altro, chi ha individuato, in linea generale, un rapporto di concorso e reciproca integrazione tra l'*art. 83* e le successive disposizioni, prevedendo che eventuali contrasti dovrebbero essere analiticamente risolti avendo a riguardo ogni singola coppia di norme in antinomia. Verrebbe così negato l'assioma secondo il quale l'*art. 83 T.U.I.R.* è sempre norma generale (cfr. Zizzo, *Regole generali sulla determinazione del reddito di impresa*, in AA.VV., *Giurisprudenza sistematica di diritto tributario* a cura di Tesauro, Torino, 1994, II, 469 e segg.).

(15) Cfr. Tabet-Minervini, *Utile civilistico e reddito d'impresa*, in *Il reddito d'impresa* a cura di Tabet, Padova, 1997, 64.

(16) In generale, cfr. AA.VV., *La tassazione delle società nella riforma fiscale. Linee strutturali e riflessi operativi* a cura di Lupi, Milano, 2004; Falsitta, *La tassazione delle plusvalenze e sopravvenienze nelle*

imposte sui redditi, 2^a ed., Padova, 1986; Id., *Studi sulla tassazione delle plusvalenze*, Milano, 1991; Miccinesi, *Le plusvalenze d'impresa, inquadramento teorico e profili ricostruttivi*, Milano, 1993; Occhiuto, *Il regime delle plusvalenze*, in AA.VV., *Aspetti internazionali della riforma fiscale* a cura di Garbarino, Milano, 2004, 75 e segg.

(17) Cfr. Vasapolli-Vasapolli, *Rateizzazione dell'imposizione della plusvalenza per i beni acquisiti in leasing*, in *Corr. Trib.*, 2008, 6, 495. Gli Autori commentano la Ris. n. 379/E del 17 dicembre 2007, in banca dati *fisconline*. Con quest'ultima, l'Amministrazione, per verificare la condizione del possesso triennale del bene, al fine di poter usufruire della rateizzazione dell'imposizione della plusvalenza, ritiene rilevante non solo il periodo in cui il bene è posseduto in proprietà, ma anche quello in cui la detenzione derivi da un contratto di locazione finanziaria. Gli Autori rilevano la neutralità fiscale, espressa dall'Amministrazione, tra la scelta di acquisizione dei beni in proprietà o in locazione finanziaria.

(18) Cfr. Artina, *Sale and lease back : plusvalenza sul trasferimento del bene alla società di leasing*, in *Bilancio e reddito d'impresa*, 2011, 3, 22 e segg.; Buonocore, *op. cit.*, 291 e seg.; Fiorentino, *op. cit.*, 78; Gavalli, *op. cit.*, 1945 e seg.; Mignarri, *La disciplina delle operazioni di locazione finanziaria. Aspetti fiscali del riscatto anticipato della cessazione del contratto e del sale and lease back*, in *Fisco*, 2009, 27, 4374 e seg.; Zanni, *La prevalenza della sostanza sulla forma nel trattamento fiscale del lease back*, *ivi*, 2010, 1, 24 e segg.

(19) Cfr. *Cass.*, 21 luglio 2004, n. 13580, cit.; Id., 19 luglio 1997, n. 6663, cit.; Id., 12 maggio 1995, n. 10805, cit.

(20) Cfr. Andreani-Giommoni, *Eliminazione delle deduzioni extracontabili e Ias: effetti sul regime fiscale del leasing*, in *Corr. Trib.*, 2008, 33, 2639 e segg. Secondo gli Autori, un criterio propriamente di imputazione deve essere ravvisato nel regime di rateizzazione. Esso costituisce infatti un vero e proprio regime derogatorio di natura prettamente fiscale, in quanto il comma 4 contiene due disposizioni circa la tassazione delle plusvalenze: una disposizione "sovvenzionale", che consente il frazionamento delle stesse, applicabile a seguito di opzioni e ricorrendo talune condizioni, e una disposizione che disciplina la ordinaria tassazione di tali componenti; tassazione che ha luogo nell'esercizio in cui le plusvalenze vengono realizzare.

(21) Le modifiche apportate dal *D.Lgs. n. 38/2005* agli artt. 102, comma 7 e 109, comma 4, *T.U.I.R.* sono state abrogate a decorrere dal 1° gennaio 2008. Infatti, l'art. 1, comma 33, lett. q), *L. 24 dicembre 2007, n. 244* (finanziaria 2008), ha apportato rilevanti modifiche al trattamento fiscale dei componenti reddituali derivanti dai contratti di *leasing*. In particolare, l'eliminazione delle deduzioni extra-contabili comporta che, a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, le deduzioni saranno possibili solo se imputate a conto economico, e comunque, nei limiti massimi fiscalmente ammessi. Tale modifica determinerà quindi la perdita del beneficio della deduzione extra-contabile della parte dei canoni non imputati a conto economico e la piena rilevanza fiscale degli interessi e degli ammortamenti, introducendo una disparità di trattamento fiscale tra le imprese Ias e imprese non Ias. Ciò è conseguenza del dettato dell'art. 83, comma 1, *T.U.I.R.*, modificato dalla *legge n. 244/2007*, a mente del quale «per i soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali [...] valgono, anche in deroga alle disposizioni dei successivi articoli della presente sezione, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti da detti principi contabili». In altre parole, con l'attribuzione della rilevanza fiscale al bilancio Ias, il legislatore fiscale ha abbandonato il principio di neutralità fiscale e ha accettato che le imprese siano tassate diversamente in ragione dei loro assetti contabili. Inoltre, all'art. 102, comma 7, *T.U.I.R.*, riformulato dall'art. 1, comma 33, lett. n), n. 2), *legge n. 244/2007*, è stato eliminato l'inciso «indipendentemente dai criteri di contabilizzazione» precedentemente introdotto dal *D.Lgs. n. 38/2005*. L'articolo è stato, infine, modificato in modo che, sempre per le società Ias, la deduzione dei costi connessi ad un leasing è ammessa a prescindere dalla durata dello stesso. Pertanto, l'utilizzatore potrà dedurre, ai fini Ires, le quote di ammortamento iscritte a conto economico, nel rispetto dei limiti di legge, e gli interessi passivi, nel rispetto dell'art. 96 *T.U.I.R.* L'obiettivo di tale riforma è di assumere un imponibile formato da elementi qualificati, collocati nel tempo e quindi rilevati in bilancio utilizzando la medesima impostazione utilizzata dai principi contabili internazionali, e pertanto, fondamentalmente, secondo il principio della prevalenza della sostanza sulla forma. Si sortisce così l'effetto di azzerare quella moltitudine di variazioni al risultato d'esercizio imposte, alle società che adottano i tali principi contabili, dalle norme del *T.U.I.R.* che, nella qualificazione e collocazione nel tempo degli elementi di reddito, mutano l'impostazione dei principi contabili nazionali e la sua dipendenza dalle forme giuridiche. Cfr. Zizzo, *I principi contabili internazionali nei rapporti tra determinazione del risultato di esercizio e determinazione del reddito imponibile*, in *Riv. Dir. Trib.*, 2005, I, 1170; Id., *L'Ires e i principi contabili internazionali: dalla neutralità sostanziale alla neutralità procedurale*, in *Rass. Trib.*, 2008, 2, 316 e segg.

(22) Per completezza espositiva si deve affermare che parte della dottrina non solo ha escluso l'esistenza di un regime fiscale di deroga obbligatorio applicabile alla fattispecie di *sale and lease back* ai sensi dell'art. 86, ma ha ritenuto che un tale regime non possa essere rinvenuto neppure ai sensi dell'art. 109, comma 2, *T.U.I.R.* Si è infatti osservato che la situazione tipizzata nella disciplina fiscale di cui all'art. 109, comma 2, lett. a) sembra specificamente riferibile ad un'operazione di compravendita semplice, nella quale cioè l'elemento causale è tipicamente incentrato nello scambio, come è dimostrato dalla esplicita valorizzazione del momento traslativo al fine dell'imputazione degli effetti giuridici e fiscali. Come è già stato rilevato, la

compravendita nel *sale and lease back* non ha una causa tipicamente traslativa, ma anzi, risulta effettuata al solo scopo di concedere il bene in locazione finanziaria. In altre parole la vendita, inserita in una tale operazione negoziale, non è realizzata per una tipica *causa vendendi*, ma è una vendita a scopo di *leasing*. Ne discende, pertanto, la non riconducibilità della plusvalenza originata dalla vendita a scopo di *leasing* all'interno del regime tributario di cui all' *art. 109, comma 2, lett. a), T.U.I.R.* Cfr. Fiorentino, *op. cit.*, 83 e seg.

(23) È da notare che la stessa Amministrazione finanziaria ha richiamato il principio in questione quale criterio interpretativo idoneo a risolvere dubbi o controversie sull'applicazione delle norme fiscali. Ad esempio, l'Agenzia delle entrate, proprio sulla base di una valutazione sostanziale del *leasing* e, quindi, non dando rilevanza agli aspetti formali dell'operazione, ha più volte affermato il principio di equivalenza fra l'acquisto in proprietà e la locazione finanziaria, estendendo a quest'ultima, in via interpretativa, l'applicazione di talune agevolazioni previste per i nuovi investimenti d'impresa. Cfr. Ris. n. 379/E del 17 dicembre 2007, cit. e Circ. n. 44/E del 27 ottobre 2009, in banca dati *fisconline*.

(24) Per completezza espositiva si deve segnalare la soluzione fornita dall'Agenzia delle entrate in risposta ad un interpello presentato da una società di capitali lo scorso gennaio. L'Amministrazione finanziaria ha confermato la soluzione proposta dal contribuente; in particolare, in ambito Irap, prevale il disposto civilistico sui criteri di imputazione Ires, con conseguente tassazione della plusvalenza in base alla durata del contratto di *leasing*. Cfr. Antonelli, *Nel lease-back l'Irap segue il Codice Civile*, in *Il Sole 24ore* del 29 marzo 2011.