

Confermata l'applicazione del principio di equivalenza tra acquisto di beni in proprietà e leasing

Immobile riscattato, fisco light

Cessione del bene con deduzione del canone non dedotto

Pagina a cura
DI FABRIZIO SASSI*

Cessione dell'immobile acquistato in leasing e riscattato con deduzione del costo dell'area non dedotto nel corso della durata contrattuale. Questa una delle considerazioni che può trarsi, per via analogica, sulla scia della riaffermata applicabilità, secondo l'Agenzia delle entrate, del principio di sostanziale equivalenza tra l'acquisizione dei beni in proprietà e in leasing. L'Amministrazione finanziaria proprio di recente è intervenuta con chiarimenti sulla sopravvenienza attiva, in presenza di cessione del contratto di leasing immobiliare, che deve essere determinata tenendo conto, in diminuzione, della parte non dedotta dei canoni pagati fino a quel momento, in quanto riferibile all'area sulla quale insiste l'immobile. Ma andiamo per ordine.

La limitazione alla deduzione del costo dell'area. Con una disposizione contenuta nella cosiddetta «Manovra Prodi» (decreto legge n. 223 del 2006), fu stabilito che ai fini della determinazione delle quote annuali d'ammortamento dei fabbricati strumentali, il relativo costo deve essere assunto al netto della parte riferibile alle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza.

In sostanza fu data applicazione al principio secondo il quale il terreno, differentemente dalla costruzione vera e propria, non è soggetto a deperimento.

Conseguentemente il relativo prezzo pagato non può originare quote d'ammortamento deducibili ai fini della determinazione del reddito d'impresa.

La disposizione fu in seguito integrata con ulteriori interventi normativi e resa operativa con numerosi pronunciamenti di prassi.

Nel caso in cui il costo dell'area non sia noto, in quanto il prezzo pagato per l'acqui-

sto del fabbricato è determinato unitariamente (acquisto dell'immobile finito), la quota riferibile all'area sottostante e pertinenziale è determinata in misura forfetaria del 30% se l'immobile è destinato alla produzione o alla trasformazione dei beni, o del 20% se è destinato ad altre attività (per esempio il commercio), a prescindere dalla classificazione catastale o contabile attribuita.

Occorre però rilevare che la disposizione semplicemente non consente la deduzione delle quote d'ammortamento, mentre lascia inalterata la deducibilità dell'intero costo riferibile al terreno, per esempio qualora si proceda alla cessione dell'immobile, ai fini della determinazione della plusvalenza (o minusvalenza).

La disposizione estende i suoi effetti agli acquisti di immobili strumentali effettuati mediante contratti di leasing.

Nel caso di leasing-appalto, vale a dire il contratto che prevede l'edificazione dell'immobile strumentale a cura della società di leasing, la quale provvede direttamente anche all'acquisizione del terreno, non è deducibile la parte della quota capitale dei canoni di leasing proporzionalmente corrispondente allo specifico costo del terreno.

Nel caso di contratto di leasing avente ad oggetto un immobile strumentale finito, non è deducibile la parte della quota capitale dei canoni di leasing forfetariamente determinata nella misura del 30% o del 20% secondo il caso che ricorre.

In tutti i casi non è interessata a questa limitazione la deduzione della quota finanziaria dei canoni (interessi).

Se per l'ipotesi di acquisto in proprietà dell'immobile strumentale finito o edificato in proprio, fu subito evidente (e confermato dalla circolare 11/E del 2007), che il costo riferibile all'area sottostante e pertinenziale sarebbe stato interamente deducibile al momento della cessione del medesimo, non altrettanto

certa appariva la possibilità, in caso di acquisto dell'immobile strumentale tramite leasing, di potere recuperare la deduzione della quota non dedotta riferita ai canoni pagati, nell'ipotesi di successiva cessione del contratto di leasing oppure dell'immobile strumentale successivamente al riscatto dello stesso.

La cessione del contratto di leasing. Una disposizione contenuta nel Testo unico delle imposte sul reddito (art. 88, comma 5) prevede che in caso di cessione del contratto di leasing, il valore normale del bene oggetto del contratto costituisce sopravvenienza attiva.

Si tratta dell'ipotesi in cui l'utilizzatore di un immobile condotto in locazione finanziaria consente ad un altro soggetto, dietro corrispettivo e con il consenso della società di leasing, di subentrargli e di proseguire l'esecuzione dell'originario contratto di leasing.

La sopravvenienza attiva è costituita dal valore commerciale che il bene ha al momento della cessione del contratto, al netto dell'ammontare complessivo dei canoni non ancora scaduti e del prezzo di riscatto.

Il valore di detti canoni e del prezzo di riscatto devono essere attualizzati al momento della cessione del contratto. In pratica si può, in questa sede, affermare semplicisticamente che deve essere considerato al netto della componente finanziaria (interessi).

Il valore normale così determinato deve poi essere confrontato con il corrispettivo conseguito per la cessione del contratto.

Se il corrispettivo è di ammontare inferiore al valore normale, sarà quest'ultimo ad assumere rilevanza fiscale (concorrerà alla determinazione del reddito d'impresa come sopravvenienza attiva). Se viceversa il corrispettivo è di ammontare superiore al valore normale, sarà questo ad assumere rilevanza fiscale.

*Cna Interpreta Srl

© Riproduzione riservata

Cambia la modalità, la disciplina fiscale no

L'Agenzia delle entrate interviene sulla modalità di determinazione della sopravvenienza attiva, affermando che deve tenersi conto, in diminuzione, del costo dell'area incorporato nei canoni di leasing in precedenza non dedotto, in applicazione della disposizione normativa sopra commentata.

L'atteso pronunciamento è in perfetta coerenza con il principio di sostanziale equivalenza tra l'acquisizione dei beni in

proprietà e in leasing, più volte affermato dall'Agenzia delle entrate con riferimento ad altre disposizioni fiscali applicabili ai contratti di leasing.

La diversa modalità (in proprietà o in leasing) con la quale un soggetto perviene al medesimo risultato (acquisto del bene), infatti, non può comportare per il contribuente l'assoggettamento a discipline sostanzialmente diverse, comportanti quindi oneri fiscali di diverso ammontare.

Determinazione della SOPRAVENIENZA ATTIVA

Dati.

Valore di mercato dell'immobile strumentale alla data di cessione del contratto di leasing	700.000
--	---------

Costo attualizzato dei canoni residui e del riscatto	380.000
--	---------

Costo dell'area non dedotto	90.000
-----------------------------	--------

Esempio 1

Corrispettivo per la cessione del contratto	350.000
---	---------

Sopravvenienza attiva art. 88, c. 5 Tuir: (700.000 - 380.000)	320.000
---	---------

Rileva il corrispettivo per la cessione del contratto di 350.000, in quanto superiore alla sopravvenienza attiva. L'operazione comporta il concorso alla determinazione del reddito d'impresa del valore fiscale di 260.000 (350.000 - 90.000)

Esempio 2

Corrispettivo per la cessione del contratto	280.000
---	---------

Sopravvenienza attiva art. 88, c. 5 Tuir: (700.000 - 380.000)	320.000
---	---------

Rileva la sopravvenienza attiva di 320.000, in quanto superiore al corrispettivo per la cessione del contratto. La sopravvenienza attiva che concorre alla determinazione del reddito d'impresa è determinata in 230.000 (320.000 - 90.000)

Computo in diminuzione della plusvalenza realizzata

Sulla base del chiarimento dell'Agenzia, si può fondatamente ritenere che la medesima sia applicabile, per analogia, anche nell'ipotesi di cessione dell'immobile successivamente al riscatto del medesimo. La plusvalenza realizzata con la cessione dell'immobile, è ordinariamente determinata sottraendo dal corrispettivo di cessione, al netto di eventuali oneri accessori, il costo fiscalmente riconosciuto del bene ceduto.

Il costo è pari a quanto pagato per il riscatto (senza necessità di scorporare il corrispondente costo dell'area), aumentato degli oneri accessori (onorari notarili, oneri fiscali, ecc.), e diminuito delle eventuali quote di ammortamento dedotte fino alla data di cessione.

Confortati dalla riaffermata applicabilità del principio di sostanziale equivalenza tra l'acquisizione dei beni in proprietà e in leasing, si ritiene che trovi anche in questo caso legittimazione la deduzione del costo dell'area non dedotto nel corso della durata contrattuale. Detta quota, divenuta pertanto deducibile, è computata in diminuzione della plusvalenza realizzata.

© Riproduzione riservata

Determinazione PLUSVALENZA

Dati

Prezzo di riscatto più oneri accessori	20.000
--	--------

Corrispettivo di cessione	900.000
---------------------------	---------

Costo dell'area non dedotto	220.000
-----------------------------	---------

Quote d'ammortamento dedotte	840
------------------------------	-----

Costo fiscalmente riconosciuto (20.000 - 840)	19.160
---	--------

La plusvalenza che concorre alla determinazione del reddito d'impresa è determinata in 660.840 (900.000 - 19.160 - 220.000)

