

RISOLUZIONE N. 77 /E



Direzione Centrale Normativa

Roma, 23/06/2017

OGGETTO: *Interpello articolo 11, comma 1, lettera a) legge 27 luglio 2000, n. 212.Plusvalenza realizzata in un contratto di sale and lease back*

Con l'interpello specificato in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

La Società - che ha per oggetto principale la costruzione di edifici residenziali e non residenziali - è proprietaria di un terreno edificabile iscritto contabilmente tra le immobilizzazioni materiali.

La Società “intende finanziare la costruzione di un immobile industriale sovrastante il terreno mediante una operazione di *sale and lease back* in costruendo”. In particolare, l'istante “sottoscriverebbe un contratto di *lease back* prevedendo la cessione del terreno edificabile ad una società di leasing e quest'ultima finanzierebbe la costruzione del fabbricato sovrastante il terreno, ipoteticamente in un periodo di due anni”. Al termine della costruzione dell'immobile, la Società “stipulerebbe con la società di *leasing* un contratto di locazione finanziaria assumendosi l'obbligo di versamento dei canoni periodici con riscatto finale”.

Al riguardo, l'istante evidenzia che dalla cessione del terreno edificabile emergerebbe una plusvalenza e che la stessa “è da imputare a conto economico sulla base della durata contrattuale del *leasing* finanziario stipulato per l'acquisto

dell'immobile costruito, mediante la tecnica dei risconti”.

Ciò premesso, il contribuente chiede di conoscere:

- “il corretto periodo di tassazione della plusvalenza, ossia se è possibile ripartire la plusvalenza per la durata del contratto di *leasing*”;
- “il momento a partire dal quale la plusvalenza diventa imponibile ai fini delle imposte sui redditi, vale a dire se la tassazione deve decorrere dal momento della vendita del terreno o dal successivo momento di stipula del contratto di *leasing*”.

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La Società evidenzia che le nuove modalità di determinazione del reddito d'impresa hanno modificato l'articolo 83 del TUIR e determinato “un allineamento del principio di competenza fiscale con i criteri contabili di imputazione temporale dei costi e dei ricavi”.

Di conseguenza, l'istante ritiene che:

- 1) “la plusvalenza dovrà concorrere alla formazione del reddito dell'impresa in proporzione alla durata del contratto di *leasing* stipulato per l'acquisto dell'immobile costruito, in aderenza alle risultanze del conto economico, posto che già contabilmente la plusvalenza, sulla base dell'articolo 2425 bis codice civile, risulta avere competenza, e quindi essere ripartita in più esercizi”;
- 2) “gli effetti fiscali della plusvalenza dovrebbero concorrere alla formazione del reddito di impresa a partire dal periodo di imposta nel quale avverrà la decorrenza del contratto di locazione finanziaria stipulato per l'acquisto dell'immobile e ripartiti in quote costanti per un periodo pari alla durata del *leasing* stesso. Per tale motivo nel periodo di costruzione dell'immobile, due anni ipotizzati, sarebbe corretto sospendere l'effetto fiscale impositivo della

plusvalenza, al pari del trattamento civilistico, mediante la tecnica contabile del risconto”.

PARERE DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE

La Società evidenzia di voler porre in essere un’operazione di compravendita con locazione finanziaria (ossia un contratto di “*sale and lease back*”) rappresentato dalla vendita del terreno edificabile alla società di leasing e la stipula di un contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto il terreno ceduto e il fabbricato costruito con il finanziamento della società di *leasing*.

Il contratto di locazione finanziaria decorre dopo circa due anni dalla cessione del terreno, ossia dopo il tempo necessario per la costruzione del fabbricato finanziato dalla società di leasing.

Tale operazione rientra, a parere del contribuente, nella previsione di cui al comma 4 dell’articolo 2425 bis del codice civile, in base al quale “*le plusvalenze derivanti da operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore sono ripartite in funzione della durata del contratto di locazione*”.

Si tratta di una disposizione civilistica introdotta dall’articolo 16 del decreto legislativo 28 dicembre 2004, n. 310 e che qualifica il contratto di *sale and lease back* come un contratto complesso di durata, da cui derivano corrispettivi periodici (cfr. circolare n. 38/E del 23 giugno 2010).

Da un punto di vista contabile, pertanto, la plusvalenza realizzata dalla Società a seguito della vendita del terreno è imputata a conto economico a partire dal momento in cui decorrere il contratto di locazione finanziaria (ossia dopo circa due anni dalla cessione del terreno) e ripartita durante la durata del contratto stesso.

Prescindendo dal corretto inquadramento contabile dell’operazione in esame - circostanza quest’ultima non sindacabile dalla scrivente in sede di risposta all’interpello in esame - si pone la necessità di chiarire se anche ai fini fiscali la

plusvalenza realizzata dalla Società debba concorrere nel periodo d'imposta in cui è realizzata ovvero secondo l'imputazione temporale prevista in sede contabile.

Sul punto, la circolare n. 38/E del 2010 - a commento della predetta novità civilistica introdotta al comma 4 dell'articolo 2425 bis del codice civile - aveva precisato che la plusvalenza concorre integralmente alla formazione del reddito imponibile nell'esercizio in cui è realizzata ovvero, qualora ricorrano i presupposti previsti dalla legge, in quote costanti nell'esercizio stesso e nei successivi ma non oltre il quarto (cfr. circolare n. 218/E del 2000, circolari n. 8/E e n. 11/E del 2009, risoluzione n. 237/E del 2009).

Ciò in quanto la predetta modifica dell'articolo 2425 bis del codice civile non era stata accompagnata da una corrispondente modifica in ambito fiscale.

Sul punto occorre, tuttavia, evidenziare che recentemente l'articolo 13 bis del decreto legge del 30 dicembre 2016, n. 244 - emanato a seguito delle nuove modalità di contabilizzazione introdotte dal 1° gennaio 2016 con il decreto legislativo 18 agosto 2015, n. 139 - ha modificato l'articolo 83 del TUIR, prevedendo che *“per i soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali (...) e per i soggetti, diversi dalle micro-imprese di cui all'articolo 2435-ter del codice civile, che redigono il bilancio in conformità alle disposizioni del codice civile, valgono, anche in deroga alle disposizioni dei successivi articoli della presente sezione, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti dai rispettivi principi contabili”*.

In altri termini, la modifica all'articolo 83 del TUIR introduce, per i soggetti che redigono il bilancio ai sensi del codice civile, regole di determinazione del reddito coerenti con le nuove modalità di rappresentazione contabile, estendendo, ove compatibili, le modalità di determinazione del reddito imponibile previste per i soggetti IAS/IFRS *adopter*.

Ne deriva che assume rilievo, ai fini della determinazione del reddito d'impresa, la rappresentazione contabile - sintetizzabile nei concetti di qualificazione,

classificazione ed imputazione temporale - così come regolamentata dai principi contabili nazionali.

In definitiva, alla luce della nuova formulazione dell'articolo 83 del TUIR, deve ritenersi che la medesima imputazione temporale prevista in ambito civilistico per l'operazione di "*sale and lease back*" in esame debba assumere rilevanza anche ai fini fiscali.

Nel caso in esame, pertanto, la plusvalenza realizzata dalla Società concorrerà alla formazione del reddito:

- 1) ripartita in funzione della durata del contratto di locazione finanziaria;
- 2) a partire dal momento in cui inizia a decorrere il contratto di locazione finanziaria.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)