

Sale and lease back: il trattamento della plusvalenza

Il trattamento fiscale delle plusvalenze

La plusvalenza nel sale and lease back

CIRCOLARI 24 FISCO

REDDITO D'IMPRESA

Il trattamento fiscale delle plusvalenze

A CHI SI RIVOLGE



IMPRESE

Tutte le imprese



PROFESSIONISTI

Non sono interessati



PERSONE FISICHE

Non sono interessate

ABSTRACT

Al fine di ripartire il costo di un bene strumentale per il periodo di durata utile del bene stesso, è necessario stanziare degli ammortamenti in bilancio; fiscalmente il Legislatore pone dei paletti, determinando l'aliquota massima di ammortamento.

COMMENTO

Nella determinazione del reddito d'impresa, vari sono gli aspetti da tenere in considerazione da un punto di vista fiscale, con riferimento sia ai componenti positivi di reddito, sia a quelli negativi.

Volendo solo concentrarsi sui primi, ossia sui **componenti positivi** di reddito, oltre ai "proventi" (ricavi) derivanti dalla cessione di beni o servizi che caratterizzano il core business dell'impresa, vi sono anche le rimanenze finali di merci, le sopravvenienze attive, i dividendi e i proventi finanziari, giusto per elencare quelli che si possono definire i più noti.

Ma fra i componenti positivi di reddito vi sono anche le **plusvalenze**, ossia i maggiori valori realizzati dalla cessione di beni considerati strumentali per l'azienda. Si tratta di cessioni che solitamente non sono consuete, nel senso che nell'arco dell'esercizio non sono così frequenti, salvo momenti particolari della vita aziendale ovvero particolari attività in cui vi sono spesso sostituzioni di tali beni.

Per la verità anche la realizzazione di una plusvalenza, ossia di un maggior valore di realizzo rispetto al valore contabilmente e fiscalmente riconosciuto del bene ceduto, non è così frequente, visto che, sempre in linea generale, quando si cede un bene il valore realizzato è spesso inferiore al suo valore contabile o al suo residuo da ammortizzare.

Prima di analizzare il trattamento fiscale delle plusvalenze, vale la pena di sottolineare che i **beni ammortizzabili** sono quei beni che, anche da un punto di vista civilistico, danno la propria utilità nell'arco di più esercizi.

Si pensi, ad esempio, ad un macchinario del costo di 500mila euro. È evidente, anche qui salvo casi eccezionali, che tale bene darà la propria utilità in più esercizi e, quindi, sarebbe innanzitutto civilisticamente scorretto imputare tutto il costo nell'esercizio in cui viene acquistato. Si rischierebbe, soprattutto a fronte di costi di un certo livello, di uscire con esercizi in perdita quando vi è l'acquisto e, al contrario, con forti utili negli esercizi successivi in cui il costo del bene strumentale non partecipa alla determinazione del risultato dell'esercizio stesso. Proprio per questo motivo e per il fatto che, a fronte di ricavi realizzati nell'esercizio, si devono imputare in bilancio i correlati costi, i beni strumentali devono concorrere alla **formazione del risultato** di esercizio proprio **in base alla loro durata utile**.

Nasce così l'**ammortamento**, ossia la quota parte di costo riferita al bene strumentale da imputare al singolo esercizio. Per determinarla, si deve suddividere il **costo di acquisto in quote** che rispettino la durata utile del bene. Così, se il macchinario di cui all'esempio sopra, si ritiene avrà una vita utile aziendale di dieci anni, la quota di ammortamento annua, per dieci anni appunto, sarà del 10 per cento, ossia di 50mila euro.

La differenza fra il costo di acquisto del bene e tutte le quote di ammortamento fino ad un determinato momento stanziato in bilancio, e che vanno a creare il così detto fondo ammortamento, costituisce il valore contabile del bene ossia il suo residuo da ammortizzare.

Dal confronto, come si diceva, del valore di cessione con il residuo da ammortizzare scaturisce la plusvalenza, ove il primo valore sia superiore, ovvero una minusvalenza in caso contrario.

Da un punto di vista fiscale, per evitare politiche di bilancio, ossia che l'azienda determini durate utili dei beni ammortizzabili molto brevi per stanziare ammortamenti molto alti, di fronte ad aspettative di esercizi in forte utile, il Legislatore ha messo dei paletti individuando, attraverso il [Dm 31 dicembre 1988](#), per ogni tipologia di attività e per ogni bene, **l'aliquota massima** di ammortamento fiscalmente ammissibile in deduzione, a prescindere dalla quota di ammortamento stanziata in bilancio.

Così, ad esempio, se il macchinario del costo di 500mila euro viene ammortizzato in dieci anni da un punto di vista civile, ma fiscalmente viene prevista una aliquota massima dell'8 per cento, il macchinario stesso seguirà **due strade diverse, una civile e una fiscale**. Dal punto di vista del fisco, al fine di rispettare la minore aliquota dell'8 per cento, occorrerà riprendere, in dichiarazione dei redditi, la maggior quota civile, nell'esempio del 2 per cento, con una variazione in aumento. Terminato l'ammortamento civile, quello fiscale proseguirà ancora e gli ammortamenti verranno riconosciuti attraverso una variazione in diminuzione.

REDDITO D'IMPRESA

La plusvalenza nel sale and lease back

A CHI SI RIVOLGE



IMPRESE

Tutte le imprese



PROFESSIONISTI

Non sono interessati



PERSONE FISICHE

Non sono interessate

ABSTRACT

A seguito delle modifiche intervenute in seno all'articolo 83 del Tuir, che prevede ora un principio di derivazione rafforzata del reddito dall'utile, cambiano anche i criteri di imputazione della plusvalenza realizzata attraverso un contratto di sale and lease back.

COMMENTO

Oltre a dover rendere deducibili gli ammortamenti con l'aliquota massima prevista dal legislatore fiscale ([Dm 31 dicembre 1988](#)) ovvero con quella civile, se minore di quest'ultima, nel momento di eventuale realizzo del bene, visto che gli ammortamenti, civili e fiscali, possono assumere due velocità diverse, anche la plusvalenza o la minusvalenza può risultare **diversa**, nel quantum, **da un punto di vista civile e fiscale**.

Riprendendo l'esempio indicato nella prima parte della presente circolare, e supponendo che il bene, acquistato per 500mila euro, subisca un ammortamento per 5 anni con aliquota civile del 10 per cento e fiscale, per il medesimo periodo, con aliquota di ammortamento dell'8 per cento, e che nel corso del sesto anno venga ceduto per 300 mila euro, mentre da un punto di vista civile la plusvalenza sarà di euro 50mila, da un punto di vista fiscale essa sarà pari a zero.

Costo	Aliq. amm. civile	Amm.to civile	Fondo al 5° anno	Residuo da amm.	Plus. in caso di vendita a euro 300.000
euro 500.000	10 per cento	euro 50.000	euro 250.000	euro 250.000	euro 50.000
Costo	Aliq. amm. fiscale	Amm.to fiscale	Fondo al 5° anno	Residuo da amm.	Plus. in caso di vendita a euro 300.000
euro 500.000	8 per cento	euro 40.000	euro 200.000	euro 300.000	zero

Inoltre, in tema di reddito d'impresa, l'[articolo 86, comma 4, del Tuir](#) prevede una agevolazione in caso di realizzo di una plusvalenza derivante dalla cessione di un bene materiale posseduto.

Viene, infatti, stabilito che se i beni strumentali oggetto di cessione sono stati posseduti per un periodo **non inferiore a tre anni**, periodo ridotto ad un anno per le società sportive professionistiche, il contribuente può scegliere se tassare tutta la plusvalenza nell'**esercizio di realizzo** ovvero **in quote costanti** nell'esercizio stesso e nei successivi, ma non oltre il quarto.

Si tratta, quindi, di una **vera e propria agevolazione** che permette di rinviare la tassazione in esercizi successivi ove, ad esempio, per soggetti Irpef, si prevede un reddito minore oppure addirittura per tutti i soggetti, una perdita.

Proprio in tema di plusvalenza, di recente l'agenzia delle Entrate è intervenuta con [risoluzione 77/E del 23 giugno 2017](#) attraverso la quale si è espressa sul trattamento fiscale di una plusvalenza realizzata dalla **cessione di un terreno**, da parte di un'impresa, ad una società di leasing al fine di far costruire, sul terreno stesso e da parte della società di locazione finanziaria, un fabbricato che poi, una volta costruito, dopo due anni, viene concesso in locazione finanziaria all'impresa venditrice.

La questione di cui è stato chiesto un chiarimento riguarda la **tassazione della plusvalenza** realizzata dalla cessione del terreno alla società di leasing. Da un punto di vista civilistico, in base a quanto disposto dall'[articolo 2425-bis, comma 4, del codice civile](#), che prescrive che *«de plusvalenze derivanti da operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore sono ripartite in funzione della durata del contratto di locazione»*, la plusvalenza deve concorrere al reddito degli esercizi in cui è in vigore il contratto di leasing e a partire dalla decorrenza dello stesso, attraverso la tecnica dei risconti.

L'istante osserva che anche da un punto di vista fiscale dovrebbe valere il medesimo trattamento, visto che l'[articolo 83 del Tuir](#), come di recente modificato, disciplina il principio di derivazione rafforzato anche per i soggetti che adottano i principi contabili nazionali. Pertanto, l'atteggiamento civile assunto, ossia di sospendere la plusvalenza per i due anni in cui avviene la costruzione del fabbricato, per poi riscontarla sulla durata del contratto di leasing, dovrebbe trovare accoglimento anche da un punto di vista fiscale.

L'agenzia delle Entrate preliminarmente ricorda che, a seguito dell'introduzione della norma civile citata, ad opera del [Dlgs 310/2004](#), l'Agenzia già si era espressa con [circolare 38/E/2010](#) affermando, in buona sostanza, che **la plusvalenza**, da un punto di vista fiscale, **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, visto che la modifica civile non era stata accompagnata da una modifica fiscale.

A seguito, però, **delle modifiche** introdotte all'[articolo 83 del Tuir](#), a seguito della riforma del bilancio di cui al [Dlgs 139/2015](#), in cui viene previsto il principio di derivazione rafforzata anche per i soggetti che adottano i principi contabili nazionali, ove, quindi ai fini della determinazione del reddito d'impresa assume rilevanza fiscale la qualificazione, classificazione ed imputazione temporale contabile, l'Agenzia, nella risoluzione in commento, afferma 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** ».

Pertanto, nel caso di specie, la plusvalenza realizzata dall'impresa a seguito della vendita del terreno alla società di leasing deve essere **ripartita in funzione della durata del contratto di locazione finanziaria** e a partire dal momento in cui inizia a decorrere lo stesso contratto di locazione finanziaria.

SI RICORDA CHE

- Con il nuovo principio di derivazione rafforzata, assumono valenza fiscale la qualificazione, classificazione e imputazione temporale assunti civilisticamente.
- La plusvalenza fiscale può differire da quella civile a seconda del periodo di ammortamento.

SCHEMI E TABELLE

Sale and lease back: il trattamento della plusvalenza – i punti salienti

I componenti positivi di reddito	Tra i componenti positivi di reddito - oltre ai "proventi" (ricavi) derivanti dalla cessione di beni o servizi che caratterizzano il core business dell'impresa, le rimanenze finali di merci, le sopravvenienze attive, i dividendi e i proventi finanziari - vi sono anche le plusvalenze, ossia i maggiori valori realizzati dalla cessione di beni considerati strumentali per l'azienda. Si tratta di cessioni che solitamente non sono consuete, nel senso che nell'arco dell'esercizio non sono così frequenti, salvo momenti particolari della vita aziendale ovvero particolari attività in cui vi sono spesso sostituzioni di tali beni.
La plusvalenza	La differenza fra il costo di acquisto del bene e tutte le quote di ammortamento fino ad un determinato momento stanziato in bilancio, e che vanno a creare il così detto fondo ammortamento, costituisce il valore contabile del bene ossia il suo residuo da ammortizzare. Dal confronto del valore di cessione con il residuo da ammortizzare scaturisce la plusvalenza, ove il primo valore sia superiore, ovvero una minusvalenza in caso contrario. Da un punto di vista fiscale, il Dm 31 dicembre 1988 ha stabilito, per ogni tipologia di attività e per ogni bene, l'aliquota massima di ammortamento fiscalmente ammissibile in deduzione, a prescindere dalla quota di ammortamento stanziata in bilancio.

L'interpello	L'agenzia delle Entrate, con risoluzione 77/E del 23 giugno 2017, si è espressa sul trattamento fiscale di una plusvalenza realizzata dalla cessione di un terreno, da parte di un'impresa, ad una società di leasing al fine di far costruire, sul terreno stesso e da parte della società di locazione finanziaria, un fabbricato che poi, una volta costruito, dopo due anni, viene concesso in locazione finanziaria all'impresa venditrice. La questione di cui è stato chiesto un chiarimento riguarda la tassazione della plusvalenza realizzata dalla cessione del terreno alla società di leasing. Da un punto di vista civilistico, ex articolo 2425-bis, comma 4, codice civile, la plusvalenza deve concorrere al reddito degli esercizi in cui è in vigore il contratto di leasing e a partire dalla decorrenza dello stesso, attraverso la tecnica dei risconti.
La nuova posizione dell'Agenzia	L'Agenzia, nella risoluzione in commento, afferma che <i>«la medesima imputazione temporale previ-sta in ambito civilistico per l'operazione di sale and lease back in esame debba assumere rilevanza anche ai fini fiscali»</i>. Pertanto, nel caso di specie, la plusvalenza realizzata dall'impresa a seguito della vendita del terreno alla società di leasing, deve essere ripartita in funzione della durata del contratto di locazione finanziaria e a partire dal momento in cui inizia a decorrere il contratto di locazione finanziaria stesso.
