

Sale and Lease back: disciplina IVA

di [Fabio Balestra](#)

Pubblicato il 10 Marzo 2023

Affrontiamo la problematica dal punto di vista **IVA** di una **operazione di sale and lease back** sia per quanto concerne la **vendita dell'immobile alla società di leasing** che per quanto riguarda i **canoni di leasing**.

Inquadramento del contratto

Il **sale and lease back** è il contratto con cui **un'impresa proprietaria** di un bene **cede** detto **bene** ad una **società di leasing** e quest'ultima, a sua volta, versato il prezzo di vendita pattuito, **lo concede in leasing all'originario proprietario**, dietro corrispettivo di un canone periodico pattuito e con **facoltà** dell'alienante/utilizzatore di **riscattare** il bene alla scadenza del leasing.

Si distingue dallo schema di leasing tradizionale, poiché, diversamente da quest'ultimo, l'obiettivo dell'utilizzatore non è quello di godere di un bene estraneo alla sua sfera di disponibilità, ma di continuare a godere di un bene di cui è già proprietario e che, **per esigenze organizzative e di liquidità**, preferisce prendere in locazione.

Tale figura contrattuale, che **non trova disciplina nel codice civile**, ma assai diffusa nella prassi commerciale, risponde all'esigenza del venditore/utilizzatore di continuare ad avere la materiale disponibilità del bene venduto, attraverso il contratto stipulato con la società di leasing, soddisfacendo, nello stesso tempo, l'esigenza di ottenere una immediata liquidità attraverso la vendita del bene.

La giurisprudenza di legittimità ha ritenuto, in linea di massima, astrattamente valido lo schema contrattuale del lease back, in quanto contratto di impresa socialmente tipico, ferma la **necessità di verificare l'assenza di elementi patologici** sintomatici di un contratto di finanziamento assistito da una



vendita in funzione di garanzia, volta cioè ad aggirare, con intento fraudolento, il **divieto patto commissorio** previsto dall'art. 2744 codice civile e, pertanto, sanzionabile, per illecita della causa, con la nullità ex art. 1344 codice civile, in relazione all'art. 1418, comma 2, codice civile (vedi Cassazione n. 13305/2018 e n. 4664 del 22.2.2021).

Attenzione

Il patto commissorio è il patto con il quale creditore

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento