
Canoni di leasing deducibili anche se una quota è destinata a un fondo per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto del bene

di [Commercialista Telematico](#)

Publicato il 14 Novembre 2011

una recente ed innovativa sentenza della Cassazione stabilisce che i canoni relativi ai leasing immobiliari traslativi sono pienamente deducibili

I canoni corrisposti in forza di un contratto di leasing immobiliare sono deducibili dal reddito, anche se comprendono una quota destinata alla costituzione di un fondo per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto del bene. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con la sentenza di ieri, 9 novembre, numero 23324.

I fatti di causa

La pronuncia trae origine da un avviso di accertamento notificato ad un ente fieristico, con cui l'Ufficio competente aveva recuperato a tassazione una parte dei canoni di leasing dedotti.

Questi ultimi si riferivano ad un contratto stipulato con una società finanziaria, che era proprietaria dei capannoni utilizzati dall'ente, a cui, appunto, li aveva concessi in leasing.

Le pattuizioni prevedevano, però, che i canoni corrisposti fossero suddivisi in tre diverse quote: la prima per il godimento dei beni, la seconda per la costituzione di un fondo per l'esercizio dell'opzione di acquisto e l'ultima per la parte di costo di costruzione eccedente i 10 miliardi delle vecchie lire.

L'Ufficio riteneva che l'ente avesse illegittimamente dedotto come costo la quota relativa alla costituzione del succitato fondo, atteso che si sarebbe trattato di una posta patrimoniale e non economica, da iscrivere, appunto, nell'attivo dello stato patrimoniale.

Peraltro, secondo l'Amministrazione Finanziaria, il contratto in oggetto non era di leasing, ma si sarebbe trattato piuttosto di una locazione con opzione di acquisto a favore del conduttore: ciò in quanto, per il prezzo di trasferimento dei beni, a differenza di quanto previsto dallo schema contrattuale tipico del leasing, era stato pattuito che si sarebbe assunto il valore di mercato al momento dell'esercizio dell'opzione, così come deciso da un collegio arbitrale; inoltre, in caso di mancato esercizio dell'opzione era previsto che il concedente trattenesse metà del fondo appositamente costituito, assolvendo quindi una funzione assimilabile a quella della caparra confirmatoria.

Il *decisum* dei giudici di legittimità

I Giudici di piazza Cavour hanno ricordato, innanzitutto, la differenza tra il leasing di godimento e quello traslativo: il primo attiene solitamente a beni che non hanno la capacità di conservare un durevole valore alla scadenza

del contratto e, quindi, i relativi canoni costituiscono sostanzialmente il corrispettivo per il godimento o l'utilizzo di tali beni; la seconda tipologia contrattuale, invece, riguarda generalmente cespiti idonei a conservare e talvolta ad incrementare il loro valore residuo alla scadenza del contratto, che risulta sempre superiore a quello convenuto per l'esercizio dell'opzione di acquisto e, pertanto, i relativi canoni servono anche a scontare una quota del prezzo in previsione del futuro acquisto (cfr. Cass. 18195/2007).

Secondo la Cassazione, il contratto stipulato dall'ente fieristico con la società finanziaria rientrava tra i leasing traslativi, atteso che, mentre non è incompatibile con tale schema negoziale la mancata pattuizione preventiva di un prezzo di riscatto, come nel caso in esame, è invece tipica la previsione dello scomputo dal prezzo finale di trasferimento di una parte dei canoni pagati, che, nel caso di specie, è rappresentata proprio dal fondo costituito ad hoc, in modo tale che il corrispettivo per l'esercizio dell'opzione d'acquisto risulti così notevolmente inferiore al valore di mercato dei beni oggetto di leasing.

Per quanto concerne, poi, l'eccezione relativa alla presunta caparra confirmatoria, i Giudici del Palazzaccio hanno osservato che il riferimento giuridico non è pertinente, atteso che, ai sensi dell'articolo 1385 C.C., la ritenzione di detta caparra consegue ad un inadempimento della parte, mentre, nel caso di cui trattasi, l'ente non è tenuto all'acquisto, avendo soltanto la facoltà e non l'obbligo di compierlo.

La previsione del trattenimento di una parte del fondo, poi, è pienamente compatibile con lo schema contrattuale del leasing traslativo, in cui i canoni corrisposti non vengono restituiti all'utilizzatore che non abbia esercitato l'opzione per l'acquisto.

Conclusioni

La Cassazione, quindi, ha confermato la sentenza impugnata, con cui i giudici regionali avevano stabilito l'irrelevanza, ai fini della qualificazione del contratto di leasing e della deducibilità dei relativi canoni, dello sdoppiamento di questi ultimi in una quota in conto godimento ed un'altra in conto fondo opzione per l'acquisto, giacché tali componenti, seppur generalmente confusi in un unico valore, sono sempre idealmente presenti in tutti i contratti di leasing. Il ricorso dell'Agenzia delle Entrate è stato così respinto.

14 novembre 2011

Alessandro Borgoglio