

# Sale and lease back: il principio di derivazione rafforzata cambia le regole fiscali della tassazione delle plusvalenze

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 29 Giugno 2017

attenzione, cambiate le regole: la plusvalenza originata dalla cessione dell'area viene imputata al conto economico a partire dal momento in cui decorre il contratto di locazione finanziaria

Il Fisco si adegua alle modifiche del Codice Civile in tema di redazione del bilancio e annuncia il superamento della Circolare n. 38 del 2010, avente ad oggetto la disciplina fiscale del contratto di **sale and lease back**. Il chiarimento è stato fornito dalla risoluzione n. 77 del 2017, dopo le modifiche intervenute sull'art. 83 del TUIR.



La risoluzione trova origine in un'istanza di interpello presentata da una società che intendeva finanziare l'attività svolta. Per tale ragione la società aveva ceduto un'area edificabile ad una società di leasing. Il terreno era iscritto tra le immobilizzazioni e la società di leasing avrebbe finanziato l'attività di costruzione di un fabbricato entro due anni.

## La precedente soluzione

La circolare n. 38/E del 2010 (oramai superata) qualificava il sale and lease back come un contratto complesso formato da due distinte operazioni la cui disciplina fiscale doveva considerarsi autonoma. In pratica, seguendo questa impostazione, ognuna delle due operazioni era indipendente dall'altra. La prima operazione consisteva nella cessione dell'area edificabile alla società di leasing. La seconda operazione consisteva nella stipula del contratto di locazione finanziaria dell'area che tornava ad essere utilizzata dalla società cedente (ai fini della successiva costruzione di un fabbricato).

Secondo l'impostazione dell'Agenzia delle entrate la cessione del terreno edificabile avrebbe originato una plusvalenza tassabile integralmente nel periodo di imposta, ovvero nell'esercizio stesso e nei quattro successivi in presenza dei presupposti previsti dalla legge per fruire della rateazione. In questo caso era necessario il possesso ininterrotto del bene oggetto di cessione da almeno tre anni. I canoni di locazione finanziaria erano deducibili in base alla disciplina ordinaria.

### La nuova soluzione

Il superamento della precedente soluzione (sostenuta dalla Circ. n. 38/E del 2010) è dovuto, come ricordato, alla modifica dell'art. 83 del TUIR avvenuta a seguito dell'art. 13-bis del D.L. 244/2016 (c.d. decreto Milleproroghe).

La disposizione citata ha introdotto, per i soggetti obbligati alla redazione del bilancio in base al codice civile, regole di determinazione del reddito (dell'imponibile fiscale) coerenti con le nuove modalità di rappresentazione contabile di cui alla disciplina civilistica.

In base al testo novellato dell'art. 2425-bis, c. 4, c.c., **la plusvalenza originata dalla cessione dell'area viene imputata al conto economico a partire dal momento in cui decorre il contratto di locazione finanziaria, cioè dopo due anni dalla cessione del terreno. L'imputazione non deve essere effettuata in un'unica soluzione, ma viene ripartita per l'intera durata del contratto di locazione finanziaria.**

L'Agenzia delle entrate ha confermato che anche per i contribuenti tenuti all'adozione dei principi contabili nazionali (OIC) assume rilevanza fiscale la **rappresentazione contabile**. Pertanto, anche ai fini della determinazione dell'imponibile fiscale la plusvalenza non assumerà rilevanza in un'unica soluzione, ma si dovrà fare riferimento alla singola quota risultante dal conto economico determinata in ragione della durata del contratto di locazione finanziaria. In pratica si realizza una perfetta coincidenza tra rappresentazione contabile e imponibile fiscale nel senso che la plusvalenza partecipa allo stesso modo alla determinazione del risultato civilistico e dell'imponibile fiscale.

29 giugno 2017

Nicola Forte