

Fabio Chiarenza

**DEDUCIBILITÀ DEI CANONI DI
PRELOCAZIONE PREVISTI NEI
CONTRATTI DI LEASING
IMMOBILIARE “*IN COSTRUENDO*”**

Estratto

Deducibilità dei canoni di prelocazione previsti nei contratti di leasing immobiliare “*in costruendo*”.

SOMMARIO: 1. Premessa. — 2. La qualificazione giuridica e la connessa contabilizzazione dei canoni di prelocazione: le differenti opinioni profilate nell'ambito della giurisprudenza di merito. — 3. La sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 8897 dell'11 aprile 2018. — 4. Analisi delle conclusioni cui è giunta la Suprema Corte di Cassazione in merito alla deducibilità dei canoni di prelocazione alla luce del principio di “derivazione rafforzata”: considerazioni critiche. — 5. Conclusioni.

1. *Premessa.*

La sentenza in esame merita particolare attenzione in quanto costituisce il primo pronunciamento della Suprema Corte di Cassazione sulle regole di corretta contabilizzazione e

deduzione dal reddito di impresa dei cosiddetti canoni di “prelocazione” (o “prefinanziamento”) frequentemente previsti nell’ambito dei contratti di leasing finanziario (1) immobiliare (2) “in costruendo”.

(1) Si deve rilevare come la tematica discussa in questo contributo riguarda la posizione espressa dalla Suprema Corte di Cassazione in relazione ad un assetto contrattuale fino a qualche tempo fa rientrante nel novero dei cosiddetti contratti atipici. La tipizzazione del contratto di leasing finanziario è, infatti, avvenuta solo di recente con la l. 4 agosto 2017 n. 124 (c.d. Legge sulla concorrenza) che definisce tale contratto come “un contratto con il quale la banca o l’intermediario finanziario iscritto nell’albo di cui all’art. 106 del testo unico di cui al d. lgs. 1 settembre 1993 n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell’utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l’utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l’obbligo di restituirlo”. Pur essendosi constatata nel tempo una crescente attenzione del legislatore per alcuni aspetti dell’operazione, la stessa, sino alla recente approvazione della l. 4 agosto 2017 n. 124, è stata generalmente annoverata fra quelle legalmente atipiche, rilevandosi, tuttavia, al tempo stesso, come negli anni la medesima sia stata oggetto di un ampio processo di tipizzazione. Il leasing finanziario, invero, si è caratterizzato per lungo tempo come una figura negoziale che ha fondato una parte importante della propria disciplina sulla prassi, in particolare sulle condizioni generali di contratto predisposte dalle società concedenti, nonché sui numerosi interventi giurisprudenziali susseguitisi negli anni. L’intera operazione si struttura in senso trilaterale connotandosi per i seguenti elementi: l’acquisto di un bene (o il suo appalto laddove lo stesso sia da costruire) da parte del concedente su indicazione del futuro utilizzatore, il quale, scegliendo direttamente sia il bene che il fornitore, individua egli stesso i termini e le condizioni dell’acquisto; l’assunzione da parte dell’utilizzatore, con conseguente esonero del concedente, di tutti i rischi connessi al bene, riguardanti tanto profili afferenti alla consegna e a qualità, vizi o inidoneità dello stesso, quanto ad aspetti collegati al suo successivo perimento o deterioramento o ad eventuali danni dal medesimo provocati; la messa a disposizione da parte del concedente in favore dell’utilizzatore del suddetto bene (la cui consegna è effettuata direttamente dal fornitore) per un dato tempo verso il pagamento di un canone periodico che deve ritenersi rappresentare non il corrispettivo per il godimento del bene, ma “il rimborso della somma anticipata dal finanziatore maggiorata degli interessi e della remunerazione del capitale investito” (fra le più risalenti pronunce, in tali precisi termini si esprime Cass., 6 maggio 1986 n. 3023), l’attribuzione all’utilizzatore del diritto di opzione per l’acquisto della proprietà della cosa al termine del rapporto mediante il pagamento di un prezzo predeterminato, con obbligo di restituzione della stessa al concedente in caso di mancato esercizio di tale diritto. Da una visione complessiva dell’operazione in discorso tende ad emergere l’intrecciarsi dei seguenti interessi: quello del fornitore all’allocazione dei propri prodotti verso l’integrale corresponsione del loro prezzo; quello della società concedente ad effettuare un investimento di capitali con conseguente rimborso e remunerazione degli stessi tramite l’acquisto dei suddetti prodotti e la loro successiva concessione in leasing; quello dell’utilizzatore all’uso dei beni messi a sua disposizione, sfruttandone tutte le risorse, senza la necessità di immobilizzare le somme occorrenti per il loro acquisto. Sotto il profilo della qualificazione giuridica del contratto di leasing finanziario, occorre osservare che le peculiari caratteristiche dello schema negoziale in esame hanno in un primo momento determinato il profilarsi di differenti opinioni che, lasciando sullo sfondo la connotazione finanziaria del contratto in questione, hanno inteso assimilare lo stesso a figure negoziali già note e tipizzate, riconducendolo ora allo schema della locazione ordinaria ora a quello della vendita con riserva di proprietà (per una illustrazione delle diverse opinioni espresse in dottrina in merito alla questione evidenziata, cfr., F. VASSOLLO PALEOLOGO, *I contratti di locazione finanziaria*, Padova, 1994; M. IMBRENDA, *Leasing and lease back*, in P. PERLINGIERI (a cura di), *Tratt. dir. civ.*, cit., p. 57 e ss.). Nei confronti di entrambi i richiamati orientamenti, diversi sono stati i rilievi critici sollevati da parte di quanti, intenti a sottolineare la necessità di emancipare il leasing finanziario da altri, già conosciuti, schemi negoziali solo apparentemente affini e di affermarne l’autonomia tipologica, hanno sostenuto l’opportunità di riconoscere nella figura della locazione finanziaria il ricorrere di una causa del tutto peculiare e distinta da quelle proprie della vendita e della locazione, ovvero di una causa di finanziamento (fra i principali sostenitori della configurabilità nella locazione finanziaria di una autonoma causa di finanziamento, da tenere nettamente distinta dalle diverse cause di scambio e di godimento, si veda R. CLARIZIA, *I contratti per il finanziamento dell’impresa: mutuo di scopo, leasing, factoring*, in V. BUONOCORE (diretto da), *Trattato di diritto commerciale*, Torino, 2002, p. 314 e ss. A tal proposito, il primo imprescindibile fattore da considerare è rappresentato dalla connotazione soggettiva caratterizzante la figura del concedente, il quale, come confermato anche dalla recente disciplina della locazione finanziaria di cui alla l. n. 124 del 2017, deve necessariamente essere una banca o un intermediario finanziario iscritto negli appositi elenchi indicati nel testo unico di cui al d. lgs. n. 385/1993. Non può, infatti, trascurarsi quanto già tale elemento risulti particolarmente significativo ai fini della qualificazione da un punto di vista causale del contratto di locazione finanziaria, laddove sull’individuazione dell’interesse dedotto nell’operazione dal *lessor* inciderà chiaramente ed in modo decisivo il suo essere un “*finanziatore*”, ovvero un soggetto a cui, in base alla stessa normativa richiamata, è riservato “*l’esercizio nei confronti del pubblico dell’attività di concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma*”. In secondo luogo si evidenzia la circostanza per cui attraverso il pagamento dei canoni l’utilizzatore viene a restituire al *lessor* l’intero esborso da questo sostenuto per l’acquisto del bene, oltre a corrispondere la remunerazione per l’investimento dallo stesso

Peculiarità di tale contratto di leasing è la circostanza per cui, al momento della stipula, l'immobile oggetto di locazione finanziaria non è stato ancora realizzato. In tale ipotesi, a *latere* del contratto di leasing, la società concedente conclude un contratto d'appalto con una società costruttrice per la realizzazione dell'immobile (spesso, nella prassi contrattuale, su precise indicazioni del futuro utilizzatore) (3).

effettuato. Ed è proprio il riferimento alle modalità di determinazione dell'ammontare dei canoni l'ulteriore importante elemento che non può essere trascurato nel momento in cui si voglia procedere ad una esatta individuazione del profilo causale del contratto di leasing finanziario, risultando evidente come di fronte ad un corrispettivo calcolato secondo criteri atti a tener conto principalmente del costo complessivamente sostenuto per l'operazione dal *lessor* e degli interessi per la remunerazione del capitale da lui investito, tenda ancora una volta ad emergere la rapportabilità del negozio in questione ad una connotazione finanziaria. Il punto della qualificazione giuridica del contratto di leasing finanziario è stato negli ultimi decenni ampiamente vagliato anche in sede giurisprudenziale; più in particolare, dalla fine degli anni '80 si è affermato un orientamento, ad oggi ancora consolidato, il quale ha iniziato ad operare all'interno della fattispecie della locazione finanziaria una ripartizione fra due distinte tipologie ritenute differenziate connotate proprio da un punto di vista causale. In particolare, si è delineata una netta separazione fra la figura del c.d. leasing "*di godimento*" e quella del c.d. leasing "*traslativo*". La prima, corrispondente alla figura tradizionale di leasing finanziario, sarebbe caratterizzata da una "*funzione di finanziamento a scopo di godimento del bene*" oggetto del contratto, in quanto tale bene, strumentale all'esercizio dell'impresa dell'utilizzatore e munito di una potenzialità economica corrispondente alla durata del rapporto negoziale, conservando alla scadenza di quest'ultimo un esiguo valore economico, tendenzialmente coincidente con il prezzo d'opzione, renderebbe l'esercizio di quest'ultima "*marginale*", valorizzando nei canoni versati la funzione di corrispettivo del godimento della cosa. La figura del c.d. leasing traslativo, invece, ricorrente nel caso in cui oggetto del contratto siano beni standardizzati di natura durevole, sarebbe connotata da un profilo funzionale del tutto diverso, in quanto, essendo tali beni destinati a conservare al termine del rapporto un valore apprezzabile e di gran lunga superiore al prezzo d'opzione, risulterebbe in essa di fatto "*necessitato*" il trasferimento finale della proprietà della cosa, trasferimento che caratterizzerebbe in modo determinante la funzione stessa del contratto. Il riferimento orientamento, inaugurato con le pronunce gemelle Cass., 13 dicembre 1989 nn. 5569, 5570, 5571, 5572, 5573, 5574, è stato successivamente confermato da Cass., sez. un., 7 gennaio 1993 n. 65, per poi essere costantemente seguito sia nell'ambito della giurisprudenza di legittimità che di merito, cfr., fra le tante, Cass., 20 febbraio 1992 n. 2083; Cass., 19 luglio 1995; Cass., 2 agosto 1995 n. 8464; Cass., 17 dicembre 1997 n. 12790; Cass., 18 novembre 1998 n. 11614; Cass., 26 gennaio 2000 n. 854; Cass., 9 aprile 2003 n. 5552; Cass., 10 giugno 2005 n. 12317; Cass., 27 luglio 2006 n. 17145; Cass., 2 marzo 2007 n. 4969; Cass., 9 novembre 2011 n. 23324; Cass., 17 gennaio 2014 n. 888. Da ultimo si segnalano, nella giurisprudenza di legittimità, Cass., 29 aprile 2015 n. 8687; Cass., 9 febbraio 2016 n. 2538; Cass., 17 novembre 2016 n. 23429. Per la nozione e le caratteristiche del contratto di leasing finanziario, senza alcuna pretesa di completezza, dunque, si rinvia ai contributi di V. VITI, *La locazione finanziaria tra tipicità legale e sottotipi*, RomaTrE-Press, 2018; R. CLARIZIA, *La locazione finanziaria (financial leasing) come contratto con causa di finanziamento*, in *Il Tremisse*, 1975, n. 19; ID., *La locazione finanziaria*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1985, II, p. 35 e ss.; ID., *La Cassazione, la locazione finanziaria e i contratti di finanziamento*, in *Riv. it. leasing*, 1986, p. 348 e ss.; ID., *I contratti per il finanziamento dell'impresa: mutuo di scopo, leasing, factoring, op. cit.*; G. MIRABELLI, *Il leasing e il diritto italiano*, in *Banca, borsa e tit. cred.*, 1974, I, p. 228 e ss.; G. DE NOVA, *Il tipo contrattuale*, Padova, 1974; G. FERRARINI, *La locazione finanziaria*, Milano, 1977; ID., *Problemi della locazione finanziaria: esperienze giurisprudenziali e prassi contrattuale in Italia e all'estero*, in P. VERRUCOLI (a cura di), *Nuovi tipi contrattuali e tecniche di redazione nella pratica commerciale*; L. PERRONE, *Profili tributari del contratto di leasing*, in *Impr., amb. e Pubbl. ammin.*, 1975, pag. 733 ss.; G. GALLO ORSI, *Il leasing: note ed appunti di carattere tributario*, in *Riv. not.*, 1975, pag. 335 ss.

(2) Il leasing immobiliare è ricondotto nell'ambito del leasing finanziario di tipo traslativo. Per quanto concerne la sua definizione, si ritiene utile richiamare un'autorevole fonte che, seppur datata, pare ad oggi ancora esaustiva: "*il contratto con il quale una parte, detta locatore, si obbliga a mettere a disposizione dell'altra parte, detta conduttore o locatario, per un dato tempo, un bene immobile verso un corrispettivo, pagabile a scadenze periodiche, determinato in relazione al valore dell'immobile, alla durata del contratto ed altri elementi. Detti immobili sono acquistati o fatti acquistare dal locatore, su scelta e indicazione del conduttore con facoltà per quest'ultimo di divenirne proprietario alla scadenza del periodo contrattuale, dietro versamento di un importo da determinare secondo criteri prestabiliti*". Definizione contenuta nella Raccolta degli usi e costumi della provincia di Milano a cura della Camera di Commercio dell'Industria dell'Agricoltura e dell'Artigianato di Milano, 1980, citata da A. AMATI, *Il Leasing immobiliare*, IPSOA, 2012, p. 5.

(3) Gli usi della prassi commerciale sono stati recepiti nella definizione di cui alla l. n. 124/2017, ove, come già esaminato, è previsto che nell'ambito del contratto di locazione finanziaria la banca o l'intermediario finanziario si obbliga "*ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento*" (*infra*, nota a piè pagina n. 1). Normalmente, sul versante contrattuale, la società di leasing conferisce un mandato con rappresentanza all'utilizzatore affinché quest'ultimo stipuli il contratto di appalto con la società costruttrice e si occupi della direzione dei lavori. Così F. SAPONARO, *op. cit.*

Posto che il godimento dell'immobile non può che decorrere dal momento in cui lo stesso, una volta ultimato, è consegnato all'utilizzatore, la società concedente, durante la fase di realizzazione dell'immobile, non può richiedere in linea di principio alcuna remunerazione all'utilizzatore.

Nella prassi di mercato è, tuttavia, frequente che durante la suddetta fase, la società concedente, a fronte dei pagamenti effettuati in favore della società costruttrice, addebiti in capo all'utilizzatore dei canoni denominati di "prelocazione", usualmente determinati mediante l'applicazione di tassi di interesse sugli esborsi sostenuti per coprire gli stati di avanzamento dei lavori (4). Tali canoni costituiscono, quindi, un costo di costruzione dell'immobile (che è base del corrispettivo del contratto di leasing) sostenuto in via anticipata (5).

2. *La qualificazione giuridica e la connessa contabilizzazione dei canoni di prelocazione: le differenti opinioni profilate nell'ambito della giurisprudenza di merito.*

La peculiare natura dei canoni di prelocazione ha dato luogo, nell'ambito della giurisprudenza di merito, a dibattiti e riflessioni sulle regole che sottendono la loro contabilizzazione e deduzione dal reddito di impresa della società utilizzatrice che redige il bilancio in conformità alle disposizioni del codice civile e secondo i principi contabili nazionali (OIC-adopter) (6).

In assenza di una normativa di riferimento nonché di espressi pronunciamenti nella prassi dell'Amministrazione finanziaria, le peculiari caratteristiche dei canoni di prelocazione hanno, infatti, determinato il profilarsi di due differenti opinioni sul punto in discorso che prendono, rispettivamente, le mosse dalla qualificazione di tali canoni, da un lato, quale autonoma remunerazione del capitale finanziato in via anticipata dalla società di leasing per la costruzione dell'immobile e, dall'altro, quale componente accessoria del contratto di leasing. Secondo la prima prospettazione, i canoni di prelocazione sarebbero poste di debito "slegate" dal contratto di leasing e dalla successiva fase di godimento del bene, deducibili secondo l'ordinario criterio di competenza. Su posizioni diverse si sono posti invece coloro che, considerando tali canoni come una "maggiorazione" del corrispettivo del contratto di

(4) Sul punto, si veda la circolare di Banca d'Italia del 28 febbraio 2008 ove si legge che il canone di prelocazione è usualmente "commisurato agli interessi maturati in ragione dell'applicazione degli esborsi sostenuti dal locatore".

(5) In via anticipata, si intende, rispetto al momento di corresponsione dei canoni da parte dell'utilizzatore a fronte del godimento del bene.

(6) Come illustrato meglio nel prosieguo (cfr. paragrafo 4), la tematica in esame non si pone per i soggetti che redigono il bilancio secondo i principi contabili internazionali (c.d. IAS-adopter). Invero, in conformità al principio contabile IAS-17, con il contratto di leasing finanziario si trasferiscono sostanzialmente in capo all'utilizzatore tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene. Posto quanto sopra, la contabilizzazione dell'operazione di leasing finanziario è effettuata dai soggetti IAS-adopter secondo il modello contabile c.d. "finanziario" che, assimilando l'operazione in parola ad una compravendita con finanziamento, prevede che l'utilizzatore esponga nell'attivo della propria situazione patrimoniale il valore del bene oggetto di leasing tra le immobilizzazioni materiali ed una passività data dal debito residuo per i canoni di locazione ancora dovuti. Nel conto economico dell'utilizzatore si rileveranno, dunque, da un lato l'ammortamento del bene per ripartirne il costo lungo la sua vita utile e dell'altro la quota di interessi passivi incorporata dai canoni di locazione a titolo di remunerazione per il finanziamento ottenuto (cfr. E. SANTUSSO - U. SOSTERO, *Principi contabili per il bilancio d'esercizio*, Milano, 2011). In questo contesto, come chiarito nella circolare di Banca d'Italia del 28 febbraio 2008, nel caso di contratti di leasing finanziario in costruendo "con trasferimento sostanziale di tutti i rischi derivanti dalla realizzazione del bene in capo al locatario" anche durante la fase di costruzione, "i locatori segnalano le operazioni avvenute ad oggetto i beni in corso di costruzione e quelli in attesa di locazione nelle voci relative ai crediti, ripartendoli in relazione alla natura della controparte [...] i relativi « canoni di prelocazione » vanno allocati « tra gli interessi attivi e proventi assimilati »". Pertanto, specularmente, si ritiene che in conformità alle direttive fornite da Banca d'Italia, l'utilizzatore che redige il bilancio secondo i principi contabili internazionali, dovrà registrare l'operazione avente ad oggetto l'immobile in corso di costruzione nelle immobilizzazioni in corso, allocando i relativi canoni di prelocazione tra gli interessi passivi.

leasing, ritengono che tali oneri debbano essere dedotti, "in uno" con i canoni di locazione, a decorrere dal momento di consegna del bene immobile all'utilizzatore.

Più in particolare, il fondamento della prima tesi si rinviene nella sentenza n. 60/2012 pronunciata dalla Sezione VIII della Commissione Tributaria Regionale della Toscana in data 24 febbraio 2011 e depositata in segreteria il 4 maggio 2012.

La vicenda sottoposta all'analisi dei Giudici nella sentenza *de qua* prende le mosse da un avviso di accertamento relativo l'anno di imposta 2003, mediante il quale l'Agenzia delle Entrate ha contestato in capo alla società contribuente l'indebita deduzione, prima della consegna dell'immobile oggetto di locazione finanziaria, dei canoni di prelocazione corrisposti in favore della società concedente durante la fase di costruzione dell'immobile.

Secondo la ricostruzione dell'Agenzia delle Entrate i canoni di prelocazione sarebbero costi equiparabili nella loro sostanza ai canoni di leasing, con la conseguenza che gli stessi avrebbero dovuto essere dedotti per competenza dalla data di consegna dell'immobile in base alla durata del contratto di locazione finanziaria e non già non dalla data della loro maturazione.

Ciò posto, la società ha impugnato l'avviso di accertamento emesso dall'Agenzia delle Entrate eccependone l'infondatezza nel merito sulla base di una asserita diversa natura e composizione dei canoni di prelocazione rispetto ai canoni di locazione. Nello specifico, sulla base della documentazione depositata in giudizio, la Società ha dimostrato che nel caso di specie i canoni di prelocazione erano dovuti "*per effetto di vincolo contrattuale autonomo rispetto al contratto di leasing, e commisurati al tasso dell'euribor a 3 mesi, maggiorato di 1,75 punti, da conteggiare sulle somme erogate dal concedente all'appaltatore che realizzava immobile*". Sulla base di tale circostanza, la società ha affermato che "*al di là del nome e della definizione usata, si trattava di interessi passivi dovuti in forza di obbligazione parallela al contratto di leasing*" e ha concluso che gli oneri di prelocazione "*non erano qualificabili come oneri di utilità pluriennale al pari dei canoni, ma deducibili nell'esercizio della loro maturazione*".

La ricostruzione proposta dalla società, rigettata dai Giudici di prime cure (7), è stata accolta dalla Commissione Tributaria Regionale della Toscana nella sentenza n. 60/2012 sulla base delle considerazioni di seguito esposte.

In primo luogo "*nel caso di specie, il contratto del 24 maggio 2002 (i.e., il contratto di leasing, n.d.r.) prevede l'obbligo dell'utilizzatore di versare alla concedente, a semplice richiesta scritta a titolo di oneri accessori, importi corrispondenti agli interessi «al tasso dell'euribor a 3 mesi maggiorato di 1,75 punti da conteggiare sulle somme erogate dal concedente, in funzione evidente del finanziamento della costruzione dell'immobile oggetto di leasing e quindi prima della sua realizzazione*". Pertanto, "*senza necessità di ricorrere alla configurazione di due rapporti contrattuali distinti (ma comunque strettamente collegati quanto alla causa e alla fonte rappresentata dallo stesso contratto)*", i Giudici hanno osservato che "*il medesimo contratto di leasing prevede, dopo la realizzazione della costruzione e quindi dopo la sua consegna all'utilizzatore, il pagamento da parte dell'utilizzatore di canoni quale corrispettivo dell'utilizzazione, mentre la realizzazione della causa e delle finalità del contratto, prevede anche l'obbligo del concedente di finanziare la costruzione mediante pagamento del corrispettivo dovuto all'appaltatore secondo stati di avanzamento*".

Posto quanto sopra, il Collegio giudicante ha concluso che "*i cosiddetti oneri di prelocazione corrispondono ad interessi su finanziamenti erogati dal concedente per la realizzazione dell'immobile e quindi non rappresentano il corrispettivo della utilizzazione dell'immobile ma piuttosto il corrispettivo, posto a carico dell'utilizzatore, dell'erogazione di mezzi finanziari necessari per la realizzazione dell'oggetto del contratto di leasing*". Tali

(7) Trattasi della sentenza della Commissione tributaria provinciale di Arezzo n. 152/05/2008, ove il Collegio giudicante, aderendo alle ragioni dell'Amministrazione finanziaria, ha rigettato il ricorso della società contribuente osservando che i canoni di prelocazione sono fiscalmente deducibili solo a partire dalla consegna dell'immobile.

canoni di prelocazione “una volta che siano stati accettati determinando così un obbligo contrattuale e quindi un costo a carico dell'utilizzatore, rappresentano un costo inerente all'esercizio nel quale sono stati erogati i finanziamenti per la costruzione e sono maturati e corrisposti interessi” (8).

La prospettazione contenuta nella sentenza *de qua* sembrerebbe prendere, dunque, le mosse da una asserita autonomia, rispetto al contratto di leasing, delle clausole contrattuali che prevedono la corresponsione dei canoni di prelocazione. Autonomia che, a sua volta, discenderebbe dalla funzione rivestita dai canoni in parola quale corrispettivo del finanziamento erogato, in via anticipata, dalla società concedente in favore della società utilizzatrice mediante la corresponsione delle somme necessarie per la costruzione dell'immobile all'impresa costruttrice.

Le clausole contrattuali che prevedono la corresponsione dei canoni di prelocazione, sebbene ricomprese nel contratto di leasing immobiliare, tenderebbero ad evidenziare l'esistenza di un “maggiore sforzo” della società di leasing che si trova ad essere esposta finanziariamente per un periodo di tempo durante il quale, non essendosi verificata la consegna del bene, non percepisce i canoni di locazione finanziaria. Mentre il canone di locazione è composto da una componente finanziaria finalizzata a remunerare lo sfasamento temporale tra iniziale esborso del capitale da parte della concedente e successivo rientro del capitale per mezzo dei canoni di locazione pagati dall'utilizzatrice, i canoni di prelocazione farebbero fronte all'ulteriore e diversa esigenza di una specifica remunerazione a fronte dell'esposizione finanziaria della concedente anteriore alla data di inizio del periodo di godimento.

In buona sostanza, i canoni di prelocazione, derivando da una obbligazione contrattuale autonoma rispetto al contratto di locazione finanziaria, non potrebbero qualificarsi come una componente del più ampio corrispettivo previsto per il godimento del bene assunto in locazione finanziaria (*i.e.*, canone di locazione).

La conferma della differente natura e funzione dei canoni di prelocazione rispetto ai canoni di locazione si rinverrebbe, secondo la sentenza della Commissione Tributaria Regionale della Toscana n. 60/2012, proprio nella modalità di computo di tali oneri, parametrati, con conteggio puntuale, ai giorni di anticipazione del capitale rispetto al momento di in cui ha inizio il godimento del bene immobile (9).

In conclusione, poiché secondo la ricostruzione in commento l'esborso effettuato dalla società concedente nei confronti dell'impresa costruttrice durante la fase di realizzazione del bene immobile sarebbe assimilabile ad una operazione di “finanziamento” autonoma ri-

(8) Nella sentenza *de qua* si legge che “È evidente che l'obiezione, pure non illogica, secondo la quale tali oneri non trovano giustificazione in uno schema teorico del contratto di leasing secondo il quale i costi della realizzazione dell'oggetto compresi i finanziamenti al costruttore, dovrebbero gravare esclusivamente sul concedente che finanzia la costruzione nel proprio interesse divenendone proprietario e che riceverà un corrispettivo della sua utilizzazione proporzionato, anche, al suo valore venale, in quanto si tratta di obiezione relativa al rapporto concedente/utilizzatore il quale è libero, nell'ambito dell'equilibrio generale del contratto, di non ritenere conveniente quindi di non accettare tale pattuizione e non stipulare il contratto, ma non certo relativa ai rapporti utilizzatore/Amministrazione delle finanze, relativamente ai quali gli oneri di prelocazione, una volta che siano stati accettati determinando così un obbligo contrattuale e quindi un costo a carico dell'utilizzatore, rappresentano per questo un costo inerente all'esercizio nel quale sono stati erogati i finanziamenti per la costruzione e sono maturati e corrisposti interessi. (nel caso *de quo*, gli esercizi 2002 e 2003; in questo senso anche la sentenza di questa Commissione Regionale numero 121/2010, citata dall'appellante). E poi evidente che il problema non si porrebbe se il concedente incorporasse i costi del finanziamento nel costo dell'oggetto del leasing; ma tale evidentemente non è la prassi contrattuale”.

(9) Tale ricostruzione è avallata da una parte della dottrina che ritiene “gli oneri di prelocazione completamente slegati dai canoni del contratto di leasing. Ciò in quanto la loro natura non può essere assimilata a quella della remunerazione ordinaria del capitale investito dalla società concedente ma, viceversa, serve proprio a premiare l'ulteriore periodo di differimento che si ha nel rientro (sia pure periodico) del capitale. Insomma, la funzione dell'onere di prelocazione serve per rendere tra loro comparabili due contratti che abbiano ad oggetto, l'uno, il bene ancora da realizzare e, l'altro, il bene già pronto per dare avvio al contratto”. Così G. VALCARENGHI, *Contratti di leasing: deduzione degli oneri di prelocazione*, in *Il Fisco*, n. 46/2014, pag. 4517.

spetto all'operazione di locazione finanziaria, i canoni di prelocazione rappresenterebbero per la società utilizzatrice, beneficiaria di tale finanziamento, un costo inerente l'esercizio nel quale gli obblighi relativi a tale finanziamento maturano in capo alla stessa.

Su posizioni diverse si è posta altra giurisprudenza di merito la quale, ritenendo che i canoni di prelocazione siano da considerare alla stregua di un maggior corrispettivo del contratto di leasing, ha considerato che gli stessi debbano essere dedotti, in virtù del principio di correlazione tra costi e ricavi, lungo la durata del contratto di leasing, ossia lungo il periodo in cui il bene assunto in locazione finanziaria produce la propria utilità all'impresa utilizzatrice.

In questo senso si è pronunciata la Sezione I della Commissione Tributaria di II Grado di Trento nella sentenza n. 69/2013 pronunciata in data 20 maggio 2013 e depositata in segreteria il 9 agosto 2013.

Il Collegio giudicante, in tale occasione, ha respinto l'appello della società utilizzatrice, che rivendicava il diritto di dedurre i canoni di prelocazione per competenza nel momento della loro maturazione, sulla base delle considerazioni di seguito riassunte. Posto che nel caso di specie era *“incontestato che l'immobile in relazione al quale era stato stipulato il contratto di leasing non era stato ultimato”* i canoni di prelocazione corrisposti alla società concedente durante l'esecuzione dei lavori di costruzione *“avevano natura di oneri accessori al contratto di leasing e andavano ripartiti nell'arco temporale intercorrente tra la consegna del bene e la scadenza contrattuale prevista”*. Tanto premesso, secondo il Giudice non è *“accoglibile la tesi della società che tali oneri siano da considerare (alla stregua di) interessi passivi, come tali sottratti al principio generale di competenza di cui all'art. 109, dovendosi per contro sottolineare la loro evidente natura accessoria rispetto al contratto principale”*.

Quest'ultima giurisprudenza di merito esaminata sembra, quindi, considerare i canoni di prelocazione come una componente accessoria del contratto di locazione finanziaria che, in quanto tale, *“aumenta”* l'ammontare del canone di locazione rendendolo idealmente pari al corrispettivo che sarebbe stato previsto contrattualmente dalle parti ove l'immobile fosse stato già costruito e disponibile sul mercato (comprensivo dei costi di costruzione, del carico finanziario sopportato per la fase della costruzione e di ogni altro onere inerente) (10). Sulla scorta di tale qualificazione, i canoni di prelocazione dovrebbero essere dedotti unitamente ai canoni di locazione a partire dal momento in cui l'utilizzatore inizia il godimento del bene immobile oggetto di leasing.

3. *La sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 8897 dell'11 aprile 2018.*

Inserendosi nel dibattito innanzi illustrato, i Supremi Giudici, con la sentenza oggetto del presente contributo, si sono per la prima volta pronunciati sulle regole che sottendono la contabilizzazione e deduzione dei canoni di prelocazione aderendo a quest'ultima prospettiva.

Nella vicenda esaminata dai Supremi Giudici la società utilizzatrice, a seguito della stipula, nel 2002, di un contratto di leasing finanziario immobiliare in costruendo (di tipo traslativo), ha dedotto dal proprio reddito di impresa, relativo a quello stesso anno, i canoni di prelocazione corrisposti alla società concedente durante la fase di realizzazione dell'immobile. Scorrendo la parte narrativa della sentenza, sembrerebbe desumersi che la società contribuente ha ritenuto l'esborso effettuato dalla società concedente nei confronti dell'impresa costruttrice durante la fase di realizzazione del bene immobile come assimilabile ad una autonoma operazione di *“finanziamento”*. In buona sostanza, la società concedente avrebbe finanziato il costo dei lavori di realizzazione dell'immobile, anticipandone il relativo ammontare.

(10) Così G. VALCARENGHI, *op. cit.*

Ciò posto, si legge nella sentenza *de qua*, la società ha ritenuto che “*stante l'autonomia della pattuizione dei c.d. oneri di prelocazione*” gli stessi sono da ritenersi “*corrispondenti nella sostanza agli interessi dovuti sulle somme prefinanziate*” e pertanto “*da imputare interamente nell'esercizio di maturazione, come prevede la normativa fiscale in materia di interessi passivi di finanziamento*”.

Ritenendo che la deduzione dei canoni di prelocazione nell'anno di maturazione fosse da considerarsi indebita in quanto operata in assenza dei requisiti di competenza e di inerenza previsti dall'art. 109 del d.p.r. n. 917/1986 (11), l'Agenzia delle Entrate ha notificato alla società utilizzatrice un avviso di accertamento ritenendo che tali canoni avrebbero dovuto essere riscontati dall'esercizio di competenza (*i.e.*, 2002) e imputati, in rapporto alla durata del contratto, solo a partire dal periodo di imposta in cui era effettivamente avvenuta la consegna dell'immobile.

La società utilizzatrice ha impugnato l'avviso di accertamento innanzi la Commissione Tributaria di Arezzo, la quale, tuttavia, ne ha rigettato il ricorso.

Il giudice di seconde cure, adito dalla società utilizzatrice, avrebbe invece considerato fondate le argomentazioni della stessa e ritenuto che “*quest'ultima avesse legittimamente imputato al conto economico e dedotto nell'anno di imposta 2002 gli interessi passivi negoziati all'interno dell'operazione di prefinanziamento*”.

Ciò premesso, con la sentenza in commento, la Corte di Cassazione, adita dall'Agenzia delle Entrate, è giunta a conclusioni opposte.

L'analisi condotta dai Supremi Giudici ha preso le mosse dall'art. 109 comma 2 lett. b) del d.p.r. n. 917/1986 a mente del quale “*i corrispettivi delle prestazioni di servizi si considerano conseguiti, e le spese di acquisizione dei servizi si considerano sostenute, alla data in cui le prestazioni sono ultimate, ovvero, per quelle dipendenti da contratti di locazione, mutuo, assicurazione e altri contratti da cui derivano corrispettivi periodici, alla data di maturazione dei corrispettivi*”. A detta della Suprema Corte, in assenza di altre e diverse disposizioni specifiche, sarebbe questa la norma cui fare riferimento per le operazioni di leasing finanziario, con la conseguenza che i canoni di locazione devono essere dedotti per competenza alla data di maturazione dei corrispettivi in relazione alla durata del contratto.

Poste queste premesse, la Suprema Corte ha affermato che “*in merito ai canoni di prefinanziamento, la cui corresponsione è spesso prevista contrattualmente in favore del concedente nel corso della realizzazione o dell'adeguamento dell'opera, essi non si sottraggono alla regola generale della competenza e vanno dedotti dall'utilizzatore, con la tecnica contabile del risconto, pro quota lungo l'intera durata del contratto, a partire dal momento della consegna dell'immobile*”.

A sostegno delle proprie conclusioni, i Supremi Giudici hanno poi richiamato un precedente della giurisprudenza di legittimità sul principio di correlazione tra costi e

(11) L'art. 109 del d.p.r. n. 917/1986 afferma il fondamentale principio della competenza temporale che presiede alla determinazione del reddito d'impresa, in base al quale i ricavi, le spese e gli altri componenti positivi e negativi, “*per i quali le precedenti norme della presente Sezione non dispongono diversamente, concorrono alla formazione del reddito nell'esercizio di competenza*”, essendo, quindi, generalmente irrilevante la movimentazione finanziaria che regola detti componenti reddituali. La norma individua il periodo in cui i ricavi e le spese devono concorrere alla formazione del reddito, senza, tuttavia, fornire una definizione del principio della competenza, per la cui individuazione si deve, fare riferimento alle disposizioni civilistiche che regolano il bilancio. Rilevano, in linea di massima, ai fini della configurabilità della competenza, esclusivamente gli accadimenti — cui si ricollega il conseguimento di ricavi o proventi e di costi e spese rilevanti nella determinazione del risultato di esercizio — che si verificano entro la data di chiusura dell'esercizio stesso. Il requisito della competenza temporale, in coerenza con il principio dell'autonomia dell'obbligazione tributaria e del periodo d'imposta cui essa afferisce, risponde all'esigenza di evitare che gli elementi reddituali vengano spostati, a discrezione del contribuente, da un periodo ad un altro, e presuppone, ai fini fiscali, il concorso di due ulteriori requisiti: la certezza, quanto all'esistenza degli elementi reddituali, e la loro oggettiva determinabilità, con riguardo all'ammontare. Per una approfondita trattazione sul tema si veda M. LEO, *Le imposte sui redditi nel Testo Unico*, Milano, 2018.

ricavi (12) in tema di “oneri di diretta imputazione” (13) affermando che “ogni spesa è deducibile soltanto se concorre a formare il reddito di una determinata annualità di imposta e unicamente nella misura in cui essa concorre a formare tale reddito; di converso, se la spesa concerne un bene produttivo di un reddito ripartito in più annualità, la stessa deve essere ripartita per tali annualità”.

Quanto sopra premesso, la Suprema Corte ha evidenziato come nel caso di leasing traslativo, come quello oggetto della controversia alla propria attenzione, “il bene oggetto del contratto rimanga di proprietà del concedente sin quando l'utilizzatore non esercita il diritto di opzione e come, proprio in previsione del futuro acquisto, il canone di locazione del bene comprenda una quota del prezzo del bene stesso”. Pertanto, osservano i Supremi Giudici, “applicando il principio della competenza, i costi di acquisizione del bene, da considerarsi oneri inerenti allo stesso, dovranno necessariamente essere ripartiti sulle annualità del contratto e dovranno essere dedotti dall'utilizzatore, con la tecnica contabile del risconto, pro quota per l'intera durata del contratto a partire dal momento della consegna dell'immobile”.

I Supremi Giudici affermano poi che “eguali considerazioni valgono anche per gli interessi passivi, dovuti dalla futura società utilizzatrice prima della consegna del bene, nella fase della costruzione dello stesso”. In particolare, secondo quanto statuito nella sentenza in commento, tali oneri devono essere considerati “costi afferenti al bene specifico per il quale sono stati sostenuti e, quindi rappresentano oneri di diretta imputazione perché particolari di ciascun bene”.

La Corte conclude ritenendo che “una diversa qualificazione della fattispecie non terrebbe conto dell'unitarietà funzionale del leasing in costruendo che giustifica l'imposizione di oneri finanziari a carico del futuro utilizzatore già nella fase della costruzione del bene”.

In conclusione, secondo i Supremi Giudici, dall'unitarietà funzionale del contratto di leasing immobiliare in costruendo discenderebbe la qualifica dei canoni di prelocazione quali costi afferenti al bene specifico per il quale sono stati sostenuti con la conseguenza che gli stessi dovrebbero essere dedotti dall'utilizzatore, con la tecnica contabile del risconto (14), pro quota, per l'intera durata del contratto a partire dal momento della consegna del bene cui afferiscono.

Appare opportuno rilevare in questa sede che le conclusioni cui è giunta la Suprema Corte sono state condivise non solo dalla dottrina (15) ma anche dal Servizio Centrale Ispettori Tributarî (SECIT) nell'ambito delle direttive impartite nella relazione annuale relativa al 1999, ove si legge che “In virtù del principio di competenza economica di cui all'art. 75 del Tuir e in analogia a quanto già precisato dall'Amministrazione finanziaria, anche con la nuova formulazione dell'art. 67, comma 8, del Tuir, il Servizio ha ritenuto che il maxicanone e i cosiddetti canoni anticipati (o di prelocazione finanziaria) dei contratti di leasing, siano deducibili da parte dell'impresa utilizzatrice frazionandoli su tutta la durata del contratto di locazione finanziaria e che i canoni di prelocazione finanziaria possano essere dedotti solo a partire dall'esercizio in cui l'impresa utilizzatrice dispone effettivamente del bene” (16).

(12) In conformità a tale principio, come chiarito dalla prassi contabile nell'OIC 11, i “costi devono essere correlati con i ricavi dell'esercizio. Detta correlazione costituisce un corollario fondamentale del principio di competenza ed intende esprimere la necessità di contrapporre ai ricavi dell'esercizio i relativi costi”.

(13) Cfr., Cass. sent. n. 17195/2006.

(14) Ai sensi dell'art. 2424-bis del c.c., nella voce di bilancio “risconti passivi” devono essere iscritti i proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

(15) Cfr. F. SAPONARO, *op. cit.*, il quale ha affermato che “in merito al trattamento dei canoni di prefinanziamento, spesso previsti nei contratti di leasing finanziario immobiliare, anch'essi sono soggetti alla tecnica contabile del risconto, come i canoni anticipati. La loro deduzione non sarebbe ammissibile fino alla data della consegna dell'immobile, cioè a partire dal momento in cui venga perfezionato il trasferimento della sua disponibilità a favore dell'utilizzatore”. Nello stesso senso, M. ORLANDI, *Risoluzione di un contratto di leasing immobiliare e riflessi negativi sulla sublocazione*, in *Il Fisco*, n. 39/2012, pag. 1, ove si legge che “Gli eventuali canoni di prefinanziamento, versati prima della consegna del bene, risultano deducibili fiscalmente a partire dalla consegna del bene e sempre in proporzione alla durata del contratto di leasing”.

(16) Cfr., Parte V, par. 5.2.

4. *Analisi delle conclusioni cui è giunta la Suprema Corte di Cassazione in merito alla deducibilità dei canoni di prelocazione alla luce del principio di “derivazione rafforzata”: considerazioni critiche.*

I principi espressi dalla sentenza in commento, riferita all'anno di imposta 2002, devono essere ora verificati alla luce del principio di derivazione rafforzata del reddito imponibile all'utile di bilancio di cui all'attuale art. 83 del d.p.r. n. 917/1986.

Occorre, anzitutto, premettere che l'estensione del principio di derivazione rafforzata ai soggetti che redigono il bilancio in conformità alle disposizioni del codice civile ad opera del d.l. 244/2016 (17), non determina effetti sul trattamento fiscale delle operazioni di leasing in capo all'utilizzatore, ferma restando, da parte di quest'ultimo, la contabilizzazione in base al metodo cosiddetto “patrimoniale”.

Ed infatti, nonostante il d. lgs. 139/2015 abbia rafforzato il principio di prevalenza della sostanza sulla forma introducendo il n. 1-bis al comma 1 dell'articolo 2423-bis cod. civ. (“*la rilevazione e la presentazione delle voci deve essere fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto*”), il codice civile e i principi contabili nazionali (OIC) impongono ancora di procedere alla rilevazione delle operazioni di leasing finanziario secondo il metodo patrimoniale anziché sulla base del metodo finanziario seguito dai principi contabili internazionali (18).

Pertanto, per i soggetti OIC-*adopter*, le operazioni di leasing devono continuare (in mancanza di un intervento normativo, cui seguirà presumibilmente l'aggiornamento dei principi contabili nazionali) a essere contabilizzate secondo il metodo patrimoniale che, basandosi sul principio della prevalenza della forma giuridica sulla sostanza economica

(17) Il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 3 agosto 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 187 dell'11 agosto 2017, e recante “*Disposizioni di coordinamento per la determinazione della base imponibile dell'i.r.e.s. e dell'i.r.a.p. dei soggetti i.t.a. g.a.a.p. e dei soggetti i.a.s. adopter, ai sensi dell'art. 13-bis del d.l. 30 dicembre 2016 n. 244, convertito con modificazioni, dalla l. 27 febbraio 2017 n. 19*”, estende ai soggetti OIC-*adopter* che redigono il bilancio in base al codice civile, il cosiddetto principio di “derivazione rafforzata”, che consente una determinazione del reddito imponibile più aderente alle regole di bilancio. Nel dettaglio, la modifica dell'art. 83, comma 1, del d.p.r. n. 917/1986, introduce il principio della cosiddetta derivazione rafforzata del reddito imponibile all'utile di bilancio, prevedendo il riconoscimento dei “*criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio*”, previsti nei principi contabili OIC (come già previsto per soggetti che applicano i principi contabili internazionali i.a.s./i.f.r.s.), fatta eccezione per le microimprese di cui all'art. 2435-ter del codice civile. In sostanza, in virtù del principio di “derivazione rafforzata” si tende ad assumere le rappresentazioni di bilancio ispirate al principio di prevalenza della sostanza (economica) sulla forma (legale). Ciò dovrebbe determinare una sorta di rimozione dell'abitudine di rappresentare i fatti secondo la natura giuridico formale degli stessi, cedendo il passo ad una rappresentazione tesa ad evidenziare gli effetti sostanziali alla luce dell'effettivo trasferimento dei correlati rischi e benefici. Si riducono così, significativamente, le discordanze tra l'utile di bilancio ed il reddito di impresa. Per una approfondita trattazione sul tema si veda M. LEO, *Le imposte sui redditi nel Testo Unico*, Milano, op. cit.

(18) Poiché il d. lgs. n. 139/2015 non ha apportato modifiche all'art. 2427, comma 1, n. 22, del codice civile (che individua l'informativa da fornire in nota integrativa con riferimento ai contratti di locazione finanziaria contabilizzati secondo il metodo “patrimoniale” anziché secondo il metodo “finanziario”), la contabilizzazione delle operazioni di leasing finanziario continua ad essere fattispecie cui non è ancora applicabile il principio della prevalenza della sostanza sulla forma. Come esposto nella relazione di accompagnamento al d. lgs. n. 139/2015, il legislatore ha preferito “*mantenere l'attuale impianto normativo in attesa che si definisca il quadro regolatorio internazionale sul leasing e si possa, quindi riorganizzare la materia in modo complessivo*”. Al riguardo, occorre evidenziare che l'International Accounting Standards Board (i.a.s.b.) il 13 gennaio 2016 ha pubblicato il principio contabile i.f.r.s. 16 “*Leases*”, sviluppando un modello che privilegia l'uniformità contabile per tutti i contratti di leasing, e stabilendo che ogni contratto di leasing debba dar luogo all'iscrizione di un'attività e di una passività. Tale nuovo principio contabile, che troverà applicazione dal 1 gennaio 2019, interviene ad uniformare il trattamento contabile dei leasing operativi e finanziari prevedendo per entrambe le tipologie contrattuali la contabilizzazione in bilancio secondo il metodo c.d. “finanziario” (saranno esclusi da tale regola solo i leasing a breve termine e quelli per beni di valore non rilevante). Tutto quanto sopra premesso, alla luce di quanto indicato nella relazione di accompagnamento al d. lgs. n. 139/2015 si ritiene verosimile che l'introduzione dell'i.f.r.s. 16 induca il legislatore nazionale ad intervenire per riorganizzare la materia anche a livello nazionale in conformità a quanto statuito dai principi contabili internazionali.

dell'operazione, prevede l'iscrizione nel bilancio dell'utilizzatore (voce B.8) dei soli canoni di leasing, comprensivi sia della quota capitale che della quota interessi (19).

Per quanto riguarda, invece, il profilo fiscale, la norma di riferimento è l'articolo 102, comma 7 del d.p.r. n. 917/1986 (20) in virtù del quale l'impresa utilizzatrice deve dedurre i canoni corrisposti in virtù di un contratto di leasing immobiliare, e imputati a conto economico, per un periodo non inferiore a 12 anni, a prescindere dalla durata del contratto. Tale norma prevede, inoltre, che la quota di interessi impliciti "desunta dal contratto" è soggetta alle regole dell'art. 96 del d.p.r. n. 917/1986 (21).

Sul punto occorre rilevare che l'art. 2 comma 2 del d.m. 1 aprile 2009 n. 48 (cui rinvia il d.m. 3 agosto 2017, attuativo del d.-l. n. 244/2016) stabilisce che il principio di derivazione rafforzata non deroga le disposizioni fiscali che prevedono limiti quantitativi alla deduzione di componenti negativi o la loro esclusione dalla formazione del reddito imponibile o la ripartizione in più periodi d'imposta (22). Ciò posto, resta ferma la deducibilità dei canoni di leasing in capo alla società utilizzatrice secondo le regole previste dal d.p.r. n. 917/1986 innanzi indicate.

Quanto sopra premesso, appare in questa sede utile procedere al vaglio delle conclusioni cui è giunta la Suprema Corte nella sentenza in commento alla luce del delineato quadro normativo al fine di valutarne le effettive implicazioni pratiche sui contratti di leasing più recenti.

Come innanzi illustrato, secondo la tesi prospettata dai Supremi Giudici, sulla base "dell'unitarietà funzionale del leasing in costruendo che giustifica l'imposizione di oneri finanziari a carico del futuro utilizzatore già nella fase della costruzione del bene", i canoni di prelocazione sarebbero qualificabili come una "maggiorazione" del corrispettivo pattuito per

(19) Tale metodo è fondato sull'assunto per cui, da un punto di vista giuridico-formale, l'impresa utilizzatrice non dispone di alcun diritto reale sul bene oggetto del contratto, conseguentemente il costo del bene acquisito in leasing non può venir iscritto nell'attivo del suo stato patrimoniale. Tuttavia, al fine di garantire una rappresentazione sotto il profilo contabile più aderente alla realtà economica, l'art. 2427 comma 1, n. 22 del codice civile stabilisce che nella nota integrativa (eccetto le società che redigono il bilancio in forma abbreviata e le microimprese) devono essere descritte le operazioni di locazione finanziaria che comportano il trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni che ne costituiscono oggetto, sulla base di un apposito prospetto dal quale risulti: a) il valore attuale delle rate di canone non scadute quale determinato utilizzando tassi di interesse pari all'onere finanziario effettivo inerenti ai singoli contratti; b) l'onere finanziario effettivo attribuibile a essi e riferibile all'esercizio; c) l'ammontare complessivo al quale i beni oggetto di locazione sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni, con separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti all'esercizio.

(20) Così come modificato, da ultimo, dalla l. n. 147/2013, applicabile ai contratti stipulati a decorrere dal 1 gennaio 2014.

(21) Sul punto, l'Agenzia delle entrate, nella circolare n. 19/E del 2009 ha precisato che per i soggetti non i.a.s. *adopter* l'individuazione della quota di interessi impliciti nel canone di leasing possa comunque avvenire, per ragioni di semplificazione, continuando a fare riferimento al criterio lineare fornito, ai fini i.r.a.p., nell'art. 1 del decreto ministeriale 24 aprile 1998. In sostanza, l'Agenzia ha introdotto un criterio semplificatorio, che le imprese non i.a.s. *adopter* possono utilizzare in via facoltativa, in considerazione del fatto che non sempre è facile individuare gli interessi insiti nel canone locativo in base alle determinazioni contrattuali. Tuttavia, secondo quanto affermato dalla stessa Agenzia, nella circolare n. 17/E del 2013, in tal caso per determinare la quota di interessi passivi impliciti occorre far riferimento alla durata fiscale del contratto di leasing e non alla durata contrattuale. Secondo una tesi differente sarebbe più corretto far riferimento alla effettiva durata civilistica del contratto di leasing anche quando c'è differente durata fiscale. In tal senso deporrebbe sia il dato letterale dell'art. 102, comma 7, che fa riferimento alla "quota di interessi impliciti desunta dal contratto" sia il meccanismo dell'art. 96 che rende fiscalmente deducibili gli interessi passivi nei limiti in cui la loro entità, esercizio per esercizio, soddisfa un determinato rapporto dimensionale con l'utile lordo di periodo (r.o.l.) e a tal fine richiede di confrontare due valori omogenei: l'utile lordo e l'importo degli interessi imputati a conto economico (in tal senso, ASSONIME, circolare n. 17/2013). Per una approfondita trattazione sul tema si veda M. LEO, *Le imposte sui redditi nel Testo Unico*, Milano, *op. cit.*

(22) In sostanza, valgono, in quanto estranee alla nozione di qualificazione, imputazione temporale e classificazione, le disposizioni che limitano il riconoscimento fiscale di ammortamenti, valutazioni e accantonamenti. Come chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 7 del 28 febbraio 2011 in riferimento ai soggetti i.a.s., in tali fattispecie, le regole fiscali prevalgono sulle valutazioni di bilancio e generano delle divergenze di trattamento con conseguente doppio binario fra valori civili e fiscali.

il contratto di leasing immobiliare con la conseguenza che gli stessi dovrebbero essere dedotti “in uno” con i canoni di locazione secondo le regole fiscali agli stessi applicabili. Nell’ambito del quadro normativo sopra illustrato, ciò significherebbe che anche i canoni di prelocazione, al pari delle quote di interessi canoni di locazione, dovrebbero essere soggetti, *inter alia*, alle limitazioni previste dall’art. 96 del d.p.r. n. 917/1986 per la deducibilità degli interessi passivi (23).

Dalla riferita prospettazione discenderebbero, tuttavia, conseguenze non in linea con il consolidato principio, sotteso al nostro ordinamento, dell’equivalenza e della neutralità fiscale della scelta aziendale tra acquisizione dei beni strumentali in proprietà o mediante contratto di leasing (24).

Ed invero, nell’ipotesi di ricorso al finanziamento per la costruzione di un immobile acquisito in proprietà, l’art. 2426 del c.c. e il principio contabile nazionale OIC 16 prevedono che gli interessi passivi corrisposti dalla società contribuente al soggetto finanziatore possano essere capitalizzati in sede di bilancio come costi dell’immobile a cui il finanziamento si riferisce (25). In tale ipotesi, gli interessi passivi partecipano alla redditività dell’impresa attraverso gli ammortamenti, e quindi nel periodo durante il quale il cespite apporta utilità al processo produttivo.

(23) In base all’art. 96, comma 1, del d.p.r. n. 917/1986 “*gli interessi passivi e gli oneri assimilati [...] sono deducibili in ciascun periodo d’imposta fino a concorrenza degli interessi attivi e proventi assimilati. L’eccedenza è deducibile nel limite del 30 per cento del risultato operativo lordo della gestione caratteristica [...]*”. In sostanza, saranno completamente deducibili gli interessi passivi fino alla concorrenza di quelli attivi; l’eventuale eccedenza potrà, invece, essere dedotta nel limite del 30% del Risultato Operativo Lordo (r.o.l.) della gestione caratteristica, intendendosi, per quest’ultima, l’insieme delle operazioni di gestione che identificano l’attività tipica dell’impresa. Il successivo comma 2 dell’art. 96, specifica le regole di determinazione del r.o.l. richiamando i principi civilistici, ai sensi dell’art. 2425 del c.c. (“*contenuto del Conto Economico*”). In sostanza, il r.o.l. sarà dato dalla differenza a livello civilistico tra il Valore e i Costi di produzione (lett. A-lett. B, dell’art.2425 del c.c.) al lordo degli ammortamenti e dei canoni di leasing (di cui al numero 10, lett. a) e b) del medesimo art. 2425 del c.c.), che vanno quindi ad incremento del r.o.l., su cui applicare la percentuale del 30% ai fini del calcolo degli interessi deducibili. Per una approfondita trattazione sul tema si veda M. LEO, *Le imposte sui redditi nel Testo Unico*, Milano, *op. cit.*

(24) Tale principio, chiaramente enunciato nella relazione ministeriale al d.-l. n. 414/1989, reiterato con il d.-l. n. 90/1990, recante modifiche al comma 8 dell’art. 67 del d.p.r. n. 917/1986 (ora art. 102), è finalizzato ad “*assicurare nel tempo, in relazione alle mutevoli condizioni di mercato, la necessaria neutralità fiscale della scelta aziendale tra acquisizione dei beni in proprietà e in leasing*”. Trattasi di un criterio affermato con vigore dalla stessa prassi dell’Amministrazione finanziaria. Si veda, *inter alia*, la circolare n. 90/E del 17 ottobre 2001 (par.3.2.1) ove l’Agenzia delle Entrate ha affermato che nell’ambito dei contratti di leasing immobiliare in costruendo è corretto assumere quale investimento dell’utilizzatore, agevolabile ai fini della disciplina c.d. “*Tremonti-bis*, “*i corrispettivi che la società di leasing concedente ha liquidato, in ciascun periodo di imposta agevolato, all’appaltatore in base agli stati d’avanzamento lavori, secondo quanto già chiarito per gli investimenti realizzati direttamente dall’imprenditore mediante contratti di appalto a terzi*”. Ancora, nella circolare n. 19/E del 23 febbraio 2004, l’Agenzia delle Entrate, in virtù di tale principio, ha affermato che “*Il trattamento fiscale dei canoni derivanti da un contratto di locazione finanziaria per l’acquisizione di un terreno deve essere equivalente a quello applicabile al costo sostenuto per l’acquisto di un terreno a titolo di proprietà*”. Tale criterio risulta confermato, tra l’altro, dalla risoluzione n. 379/E del 17 dicembre 2007 in tema di rateizzazione delle plusvalenze, secondo la quale per il computo del periodo triennale di possesso si deve considerare anche il periodo di detenzione del bene in leasing, sottolineando la necessità di assicurare un trattamento coerente con il criterio di equivalenza tra l’acquisto del bene proprio e quello effettuato con un contratto di locazione finanziaria.

(25) Ai sensi dell’art. 2426 n. 1 del codice civile “*le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili al prodotto. Può comprendere anche altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato; con gli stessi criteri possono essere aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione, interna o presso terzi*”. Sul punto, il principio contabile OIC n.16 chiarisce che la capitalizzazione degli oneri finanziari nel costo (di costruzione) delle immobilizzazioni deve rispettare, tra le altre, le seguenti condizioni: (i) gli interessi passivi sostenuti devono riferirsi a capitali presi a prestito specificamente per la costruzione delle immobilizzazioni; (ii) gli interessi capitalizzabili sono solo quelli maturati durante il “periodo di costruzione”; (iii) il finanziamento deve essere stato realmente utilizzato per la costruzione dei cespiti (“finanziamento di scopo”); (iv) il valore, inclusivo dell’interesse, del cespite non può superare il valore recuperabile tramite l’uso; (v) la capitalizzazione degli interessi passivi deve essere applicata in modo costante nel tempo.

Ai sensi della normativa fiscale di riferimento (26), i suddetti interessi passivi, se compresi nel costo fiscale dei beni immobili al quale afferiscono, non sono soggetti alle limitazioni di deducibilità previste dall'art. 96 del d.p.r. n. 917/1986 bensì sono integralmente deducibili attraverso le quote di ammortamento applicabili al bene immobile (27).

Alla luce della disciplina appena illustrata, lo schema proposto dalla Corte di Cassazione per la contabilizzazione e deduzione dei canoni di prelocazione appare solo prima *facie* coerente allo schema previsto dal legislatore per la capitalizzazione degli interessi passivi relativi a finanziamenti per la costruzione di immobili di proprietà: invero, in conformità alla legge di riferimento, i canoni di prelocazione, “*spalmati*” per competenza lungo la durata del contratto, possono essere dedotti solo nei limiti previsti dall'art. 96 del d.p.r. n. 917/1986 (e non integralmente come nel caso di immobile acquisito in proprietà).

Le conclusioni avallate dai Supremi Giudici, se applicate nell'attuale contesto normativo, condurrebbero dunque ad una ingiustificata discriminazione tra la scelta aziendale di acquisire l'immobile strumentale da costruire in proprietà o in leasing.

5. Conclusioni.

Seppur nei limiti innanzi illustrati, la decisione della Corte di Cassazione in commento risulta apprezzabile in quanto fornisce per la prima volta agli operatori del settore delle indicazioni sulla materia.

Appare, tuttavia, doveroso segnalare in questa sede che la portata di tale decisione è destinata a perdere di rilievo in quanto i principi nella stessa enunciati sono idonei a trovare applicazione solo qualora la società utilizzatrice rilevi in bilancio l'operazione di leasing finanziario secondo il cosiddetto “*metodo patrimoniale*”.

Il modello contabile “*patrimoniale*” (basato sulla forma del contratto) è, infatti, destinato ad essere sostituito nel prossimo futuro con il metodo “*finanziario*” (che riflette la sostanza del contratto) attualmente obbligatorio per i soli soggetti IAS-*adopter* (28).

(26) Cfr. artt. 96, comma 1, e 110, comma 1, lettera *b*), del d.p.r. n. 917/1986.

(27) Così Agenzia delle Entrate, circolare n. 19/E del 21 aprile 2009, par. 2.2.4. Si precisa che gli interessi pienamente deducibili sono quelli derivanti da finanziamenti contratti per la realizzazione di immobili strumentali utilizzati nell'esercizio dell'attività d'impresa. Per immobili strumentali si intendono quelli “[...] utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore e quelli relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato [...]”. Cfr., art. 43, comma 2, del d.p.r. n. 917/1986.

(28) Si veda, *infra*, nota a piè pagina n. 6. Secondo tale modello contabile, basato sul principio di prevalenza della sostanza sulla forma, l'operazione è disciplinata come una compravendita con finanziamento, in quanto, sebbene il contratto di leasing preveda la possibilità che il locatario possa non acquisire la proprietà del bene locato, nel caso di leasing finanziario la realtà sostanziale è che il locatario acquisisce i benefici economici derivanti dall'uso del bene locato, per la maggior parte della sua vita economica, in cambio dell'impegno a pagare un corrispettivo per tutta la durata del contratto. I criteri introdotti dallo IAS 17 impongono in capo al locatario l'obbligo di rilevare nell'attivo della situazione patrimoniale il bene oggetto del contratto, mentre nel passivo verrà iscritto, quale contropartita, un debito verso il locatore. Per quanto attiene al valore di iscrizione in bilancio del bene, si farà riferimento al *fair value*, che rappresenta il corrispettivo al quale un'attività potrebbe essere scambiata, o una passività estinta, in una libera transazione, tra parti consapevoli ed indipendenti. Il locatario, quindi, provvede a rilevare nel suo sistema contabile un *asset* che, a tutti gli effetti, deve essere considerato quale costo pluriennale, da allocare nella categoria dei beni cui appartiene quello in godimento. Un leasing finanziario, dunque, comporta la necessità di procedere all'ammortamento dell'attività iscritta in bilancio e degli oneri finanziari per ciascun esercizio. Il criterio di ammortamento usato per i beni ammortizzabili in locazione dovrà essere coerente con quello adottato per i beni ammortizzabili di proprietà e il relativo periodo di ammortamento dovrà coincidere con la vita utile del bene. Nel leasing finanziario il locatore rimane il titolare dei diritti legali sull'attività, anche se, in sostanza, il suo ruolo è quello di finanziare il locatario. Secondo lo i.a.s. 17 il locatore deve esporre nel proprio bilancio il credito finanziario nei confronti del debitore che sarà pari all'ammontare dei futuri canoni che incasserà dal locatario, al netto dei proventi finanziari, ed eliminare l'attività posseduta. Per quanto riguarda i proventi che derivano da un contratto di leasing finanziario, il locatore dovrà suddividere i canoni, differenziando la parte relativa all'incasso del credito da quella relativa all'incasso degli interessi maturati. I singoli incassi, quindi,

Ed invero, come innanzi brevemente anticipato (29), la scelta effettuata dal legislatore di non estendere, con la riforma di cui al d. lgs. n. 139/2015, il principio di prevalenza della sostanza sulla forma per i soggetti OIC-*adopter* anche alle ipotesi di leasing finanziario ha trovato la propria *ratio* giustificatrice esclusivamente nell'esigenza di "mantenere l'attuale impianto normativo in attesa che si definisca il quadro regolatorio internazionale sul leasing e si possa, quindi riorganizzare la materia in modo complessivo" (30).

Posto che l'International Accounting Standards Board (IASB) ha pubblicato il 13 gennaio 2016 il principio contabile l'IFRS 16 "Leases" uniformando a livello internazionale il trattamento contabile dei leasing operativi e finanziari secondo il metodo c.d. "finanziario" e che tale principio troverà applicazione dal 1 gennaio 2019, appare assai probabile che il legislatore nazionale interverrà a breve sulla materia rendendola conforme alle direttive internazionali e, dunque, estendendo l'obbligo di contabilizzazione secondo il metodo "finanziario" anche ai soggetti OIC-*adopter*.

FABIO CHIARENZA

Segue un breve *abstract* in lingua inglese a cura dell'Autore.

With decision n. No. 8897/2018, the Italian Supreme Court addresses the deductibility of the so called pre-lease payments (canoni di prelocazione) paid by lessees during the construction of real estate assets under financial lease agreements. In the view of the Court, Italian GAAP adopters should account pre-lease payments as deferrals and should entry them in to the P&Ls (pro-rata) starting as from the day in which the utilization of the asset begins. The contribution discusses also an alternative scenario where the characterization of such payments is the one of a cost that can be entirely deductible when paid.

dovranno essere imputati in parte a riduzione del credito ed in parte come proventi finanziari. I costi diretti iniziali (commissioni, spese legali, ecc.) possono essere imputati immediatamente al conto economico oppure ripartiti nel tempo in proporzione ai proventi finanziari derivanti dal contratto.

(29) Si veda, *infra*, nota a piè pagina n. 18.

(30) Cfr., relazione di accompagnamento al d. lgs. n. 139/2015.