

Fabio Saponaro

**PROBLEMATICHE
FISCALI DEL
LEASING FINANZIARIO
IMMOBILIARE**

Premio Assilea "Aldo Giovannetti" 2002/2003
ex aequo

Il presente lavoro ripropone il testo del contributo scientifico premiato in occasione del concorso "Premio Assilea Aldo Giovannetti 2002/2003", promosso dall'Associazione Italiana Leasing (Assilea) in collaborazione con l'Università degli Studi Roma Tre.

L'opera è scritta nel ricordo dell'amica Anna Maiorano.



SOMMARIO

<i>Premessa metodologica per uno studio del leasing finanziario.</i>	<i>pag. 01</i>
<i>Parte I - La qualificazione del leasing finanziario</i>	
1. La nozione e le tipologie del leasing finanziario	pag. 03
2. Il leasing finanziario immobiliare: struttura e profili tecnici	pag. 08
3. La qualificazione giuridica e la causa finanziaria	pag. 11
<i>Parte II - Leasing finanziario immobiliare ed imposte dirette</i>	
1. Le imposte sui redditi per il concedente	pag. 15
2. Le imposte sui redditi per l'utilizzatore	pag. 23
3. L'Imposta regionale sulle attività produttive	pag. 31
4. L'Imposta comunale sugli immobili	pag. 36
<i>Parte III - Leasing finanziario immobiliare ed imposte indirette</i>	
1. L'imposta sul valore aggiunto	pag. 39
2. Le imposte di registro e di bollo	pag. 46
<i>Considerazioni conclusive</i>	<i>pag. 48</i>

Premessa metodologica per uno studio del leasing finanziario

La qualificazione giuridica del contratto di leasing finanziario - nella specie del leasing finanziario immobiliare - costituisce il presupposto di partenza per un esame dei profili tributari.

Da sempre, il legislatore fiscale è sembrato più attento ad attribuire rilevanza impositiva a peculiari aspetti economici del contratto, anziché prevederne una regolamentazione organica o, quanto meno, ordinata.

D'altra parte, nonostante l'ampio utilizzo del leasing finanziario nella pratica, è tuttora assente una disciplina civilistica specifica in grado di definirne in maniera obiettiva tutti i caratteri sostanziali. Da ciò, il complesso e contraddittorio dibattito che si è sviluppato, in dottrina e in giurisprudenza, sulla qualificazione giuridica del contratto. Dibattito che, sebbene abbia contribuito a fare maggiore chiarezza sull'argomento, non ha condotto a considerazioni uniformi.

In ogni caso, i provvedimenti fiscali diretti a disciplinare il fenomeno del leasing finanziario hanno interessato solo alcuni profili del rapporto contrattuale, rilevandone l'importanza sul piano impositivo laddove il sistema tributario presentava delle lacune o, semplicemente, si potevano profilare comportamenti elusivi delle parti.

A questo punto, appaiono opportune alcune riflessioni di carattere più generale, sulla complessiva rilevanza tributaria del fenomeno economico sotteso al contratto, tenendosi conto che tale fenomeno, seppur non regolamentato in dettaglio, risulta comunque definito dalla prassi ed obiettivamente apprezzabile.

Nel diritto tributario la trasposizione di una realtà fattuale - nella specie di un rapporto negoziale - in termini giuridici di rilevanza contributiva, costituisce un'operazione tipica della normazione. Ma quando le previsioni normative non risultano idonee ai fini dell'identificazione di una nozione unitaria del negozio, rilevante ai fini fiscali, è compito dell'interprete ricercare nella sostanza economico-sociale del negozio, nella sua causa giuridica, quella matrice comune sulla quale costruire, teoricamente, anche la rilevanza dei suoi effetti sul piano contributivo.

A tal fine, sarà opportuno dapprima qualificare il contratto di leasing facendo riferimento alla branca del diritto di appartenenza, quindi al diritto civile¹, e contestualmente operare un rapporto con le disposizioni fis-



cali regolanti la stessa materia. Quindi, esaminare gli aspetti economici riflettenti propriamente il fatto assunto a presupposto nelle diverse leggi d'imposta, gli aspetti politico-sociali inerenti alla valutazione di tale fatto nel contesto della collettività cui il prelievo è diretto ed, infine, il bilanciamento dell'imposizione fiscale con l'esigenza di sviluppo dei rapporti civili costituzionalmente rilevanti.

Si tratterà di ricostruire il fenomeno del leasing finanziario immobiliare in una dimensione sistematica, utilizzando le conoscenze civilistiche e fiscali in un'ottica di complementarità e non di separazione, sfruttando il dato normativo oltre la limitatezza del suo carattere contingente².



Parte I

La qualificazione del leasing finanziario

1. La nozione e le tipologie del leasing finanziario

Il termine leasing è di origine anglosassone e sembra richiamare l'antico istituto di Common Law denominato "*lease*"³.

Nell'ordinamento giuridico italiano, il leasing si afferma a partire dagli anni sessanta⁴, in cui si adotta più propriamente col termine di "locazione finanziaria"⁵.

La differente denominazione del contratto di leasing in Italia, così come in altri ordinamenti giuridici, risulta irrilevante ai fini della qualificazione giuridica del contratto. Infatti, sebbene si faccia ricorso a *nomina iuris* diversi, il leasing finanziario ha raggiunto nella prassi un notevole grado di tipizzazione, cioè peculiari caratteristiche operative, strutturali e funzionali, che permettono l'individuazione di un nucleo comune fondamentale con efficacia unificante e caratterizzante.

Il primo provvedimento legislativo in cui viene utilizzata l'espressione locazione finanziaria è la L. 25 settembre 1968, n. 1089, di conversione del D.L. 30 agosto 1968, n. 918⁶. Tale legge assimilava, per finalità agevolative, l'investimento su taluni cespiti effettuato con il sistema della locazione finanziaria, all'investimento realizzato mediante il ricorso ad un negozio traslativo della proprietà⁷. In funzione dell'applicazione di tale legge, con la successiva circolare del 30 gennaio 1969, n. 113, il Ministero delle Finanze fornì ulteriori chiarimenti sul contratto. In merito, fu evidenziato come finalità del leasing fosse il trasferimento dell'uso di beni strumentali alle imprese che non intendessero direttamente acquistarli o non fossero finanziariamente in grado di farlo. Inoltre, che l'accennato trasferimento dovesse essere realizzato dallo stesso produttore dei beni o da un intermediario finanziatore (in questo secondo caso, l'acquisto del bene sarebbe stato effettuato dall'intermediario, il quale ne avrebbe trasferito l'uso al conduttore, ricevendone come corrispettivo il pagamento di canoni). Infine, che il contratto presentasse delle caratteristiche peculiari, date dalla presenza di talune specifiche clausole (tra le quali quella più rilevante che garantiva al conduttore il diritto di riscattare



il bene a conclusione del contratto, acquistandone la proprietà), in grado di differenziarlo sia dalla locazione che dalla vendita a rate⁸. La definizione ministeriale di locazione finanziaria incluse anche il cd. leasing operativo⁹, che viene a configurarsi quando la parte che dà il bene in godimento, lo ha già a disposizione nel momento in cui stipula il contratto, non importa a che titolo¹⁰. Sebbene, sul piano formale, la circolare ministeriale avesse accolto una definizione ampia di locazione finanziaria, con lo stesso provvedimento fu marcatamente evidenziata una diversità tra leasing finanziario e leasing operativo, sul piano dell'applicazione sostanziale della disciplina agevolativa prevista dalla L. 25 settembre 1968, n. 1089¹¹.

Sempre con riferimento a quest'ultima legge, con la circolare del 13 febbraio 1969, n. 38, l'Associazione fra le società italiane per azioni (Assonime) prese le distanze dalla precedente interpretazione ministeriale. In merito, fu espressamente escluso, dalla definizione di locazione finanziaria, il leasing operativo. Infatti, si precisò che, per la sussistenza del contratto di locazione finanziaria, fosse necessaria la figura di un'impresa intermediaria, che acquistasse i beni dal produttore per darli in locazione alle imprese che li richiedessero. Inoltre, fu individuato, come oggetto del contratto, un bene strumentale normalmente non disponibile sul mercato in locazione, ma soltanto in vendita, ed ancora una durata "necessaria" dello stesso, che precludesse un recesso unilaterale anticipato del conduttore. Infine, a conclusione della durata contrattuale, si sarebbe potuto prevedere, alternativamente, la risoluzione del contratto, il suo rinnovo o l'eventuale riscatto della proprietà del bene previo pagamento di un prezzo (cd. prezzo di riscatto)¹².

La distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo, originariamente messa in evidenza solo dalla dottrina aziendalistica, è stata gradualmente riconosciuta ed accettata anche in materia fiscale¹³.

In seguito alla riforma tributaria degli anni settanta, il legislatore ha disciplinato in più occasioni la sola locazione finanziaria senza tuttavia fornirne ancora una definizione precisa¹⁴. Tra i principali interventi si menziona, l'art. 10, n. 1 (ora n. 8) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 (istitutivo dell'IVA), che dispone l'esclusione della locazione finanziaria dall'esenzione ivi prevista per le locazioni e gli affitti di immobili. Inoltre, gli artt. 5, secondo comma, e 38 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 634¹⁵ (istitutivo

dell'imposta di registro), che, ai fini dell'alternatività tra tale tributo e l'IVA¹⁶, prevedevano che anche le cessioni e le prestazioni di cui al sesto comma dell'art. 21 del D.P.R. n. 663, ad eccezione delle locazioni non finanziarie e degli affitti di cui al primo comma dell'art. 10, si considerassero soggette all'imposta sul valore aggiunto¹⁷. Ed ancora, l'art. 25, secondo comma, lett. d) del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 643 (istitutivo dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili), che dopo le modifiche risultanti dalla L. 22 dicembre 1975, n. 694, disponeva l'esenzione dall'INVIM decennale per i fabbricati dati in locazione dalle società che esercitavano esclusivamente attività di locazione finanziaria¹⁸.

La prima definizione generale del leasing finanziario è indicata in una legge non tributaria, più in dettaglio all'art. 17 della L. 2 maggio 1976, n. 183 (recante provvedimenti relativi ad interventi straordinari nel Mezzogiorno)¹⁹. Essa statuiva al secondo comma che «per operazioni di locazione finanziaria si intendono le operazioni di locazione di beni mobili e immobili, acquistati o fatti costruire dal locatore, su scelta e indicazione del conduttore, che ne assume tutti i rischi, e con facoltà per quest'ultimo di divenire proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo prestabilito»²⁰.

Tale definizione derivava direttamente dalla pratica commerciale, che distingueva ormai nettamente il leasing finanziario dal leasing operativo e da altre figure contrattuali ad esso in apparenza assimilabili (locazione, vendita con riserva di proprietà, mutuo)²¹.

Tuttavia, il leasing finanziario - sebbene alleggerito nel suo significato concettuale - non ha, comunque, mai dato vita ad un fenomeno giuridico omogeneo. Difatti, esso risulta distinto in più tipologie, variamente denominate dalla dottrina²², non sempre facilmente riconducibili ad un *unicum*, qualificabile in termini generali.

Per giunta, il 13 dicembre 1989, con ben sei pronunce della prima sezione civile della Cassazione²³, è stata introdotta un'ulteriore distinzione nel leasing finanziario, tra le figure del «leasing di godimento» o tradizionale e del «leasing traslativo» o nuovo²⁴. Secondo la giurisprudenza, «il *discrimen* tra le due figure è costituito dalla previsione originaria, ad opera delle parti, di quello che sarà, alla scadenza del contratto, il rapporto tra valore residuo del bene e prezzo di opzione, in quanto, mentre la previsione di un'apprezzabile eccedenza di valore è rivela-



trice di una originaria volontà delle parti, volta essenzialmente al trasferimento della proprietà del bene, inizialmente concesso in godimento, in presenza, invece, di una previsione opposta dovrà pervenirsi alla individuazione di una volontà negoziale volta essenzialmente alla sola concessione del bene»²⁵.

Si tratta, perciò, di rintracciare la diversità strutturale tra le due tipologie di leasing nella volontà delle parti all'atto della stipulazione del contratto. In ogni caso, mentre il contratto di leasing di godimento risulta caratterizzato, sia sotto il profilo oggettivo che soggettivo, da un certo carattere imprenditoriale, in quanto l'utilizzatore assume le vesti di imprenditore ed i beni oggetto del contratto sono strumentali all'esercizio dell'impresa, in quello traslativo entrambi i requisiti non sussistono. Infatti, quest'ultimo ha, come oggetto, beni standardizzati e di consumo, e quindi non strumentali all'esercizio dell'impresa ed utilizzati anche da soggetti non esercenti un'attività imprenditoriale. Inoltre, mentre nel leasing tradizionale la durata del contratto è commisurata alla prevedibile vita economica del bene locato e, quindi, il prezzo di opzione è generalmente irrisorio, nel leasing traslativo la durata del contratto non è corrispondente alla vita economica del bene ed il valore di quest'ultimo è alla fine del contratto superiore al prezzo previsto per l'opzione finale di acquisto.

Tutto ciò ha degli evidenti riflessi sul piano della disciplina civilistica e fiscale applicabile²⁶. Infatti, nell'ipotesi del leasing tradizionale, in caso di risoluzione anticipata, troverà applicazione la norma contenuta al primo comma dell'art. 1458 c.c. ed il *lessor* potrà trattenere le rate di canone percepite sino alla data di risoluzione del rapporto. Invece, nella nuova ipotesi troverà applicazione analogica l'art. 1526 c.c. e il *lessor* dovrà restituire le rate riscosse, salvo diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento dei danni.

La bipartizione, voluta dalla Suprema Corte di Cassazione, è stata apertamente criticata dalla dottrina, ma è risultata pressoché ignorata nella formazione dei contratti, in cui, soprattutto in relazione alla fissazione della durata di questi, è risultata maggiormente determinante la disciplina fiscale²⁷.

Sempre in relazione alla specificazione della nozione di leasing finanziario, occorre citare il nuovo Testo Unico delle leggi in materia ban-

caria e creditizia (D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385), che ha contribuito a delineare la nuova e distinta figura del “leasing al consumo”, fondata sulla rilevanza attribuita al profilo della destinazione del bene non all’attività d’impresa, bensì ad esigenze personali del consumatore. Con il recepimento della direttiva CEE 87/102²⁸ dagli artt. 18-24 della l. 19 febbraio 1992, n. 142, ora trasfusi negli artt. 121-128 del citato Testo Unico, viene introdotto, nell’ambito della nuova disciplina del credito al consumo²⁹, il leasing «a favore di una persona fisica che agisce per scopi estranei all’attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta³⁰» e avente per oggetto un finanziamento di ammontare compreso nei limiti di cui all’art. 121, comma 4, lett. a.

Tanto premesso, sembra che l’unico criterio utilizzabile per un’opera di ricostruzione della nozione di leasing finanziario e delle sue diverse tipologie sia quello di ricercare nella prassi «talune caratteristiche costanti e tipizzanti l’operazione», la cui mancanza dovrebbe condurre ad un negozio giuridico diverso, a una diversa qualificazione del fenomeno e delle discipline applicabili³¹.

Esclusa la possibilità di fare riferimento ad una compiuta disciplina legislativa, risulta perciò determinante l’osservazione del fenomeno nella realtà della pratica contrattuale. In merito, i caratteri comuni sembrano rinvenirsi: nella trilateralità dell’operazione; nell’attività di intermediazione finanziaria svolta da una società di leasing, come parte necessaria del contratto³²; nella strumentalità del bene oggetto dell’operazione finanziaria all’esercizio dell’attività d’impresa o professionale dell’utilizzatore³³; nell’opzione di acquisto del bene, a conclusione del rapporto negoziale³⁴, per un prezzo predeterminato anche in relazione ai canoni di leasing già pagati³⁵; nell’assunzione di tutti i rischi dell’operazione in capo all’utilizzatore³⁶.

Pertanto, nell’individuazione di fattispecie caratterizzate da elementi diversi da quelli indicati, l’interprete dovrà valutare la loro maggiore o minore incidenza «sull’assetto di interessi che le parti “normalmente” e “costantemente” si danno stipulando un contratto di locazione finanziaria.³⁷».



2. Il leasing finanziario immobiliare: struttura e profili tecnici

Nel leasing finanziario immobiliare sono presenti tutte le caratteristiche del leasing finanziario in generale, sebbene la natura specifica dell'oggetto contrattuale ne conferisca implicitamente aspetti peculiari, anche sul piano della disciplina fiscale applicabile.

Si consideri solo che il bene immobile - al contrario del bene mobile - tende a mantenere costante e, spesso, ad incrementare il suo valore con il decorso del tempo. Ciò ha dei riflessi sulla durata del contratto³⁸, normalmente superiore a quella prevista nei contratti di leasing mobiliare; sul corrispettivo, determinato secondo criteri puramente finanziari³⁹; sul prezzo di opzione⁴⁰, che spesso risulta di notevole entità⁴¹; sul rinnovo del contratto, che invece risulta poco praticato nelle altre fattispecie di leasing. La forma del contratto è quella scritta.

Sempre facendo riferimento alla natura immobiliare del bene, occorrerà tenere ferma la distinzione tra l'ipotesi in cui l'immobile sia già esistente, quindi dovrà solo essere acquistato, da quella in cui l'immobile non esista ancora e quindi dovrà essere costruito *ex novo* facendosi normalmente ricorso ad un contratto di appalto.

Per quanto attiene ai concreti contenuti negoziali e alla struttura del leasing finanziario immobiliare, occorrerà fare riferimento agli usi e alla prassi contrattuale, per giunta meno consolidata rispetto al settore mobiliare⁴². Pertanto, la determinazione dei suoi requisiti e la delimitazione dei suoi confini appariranno tutt'altro che agevoli. Comunque, per comprendere il fenomeno nella sua sostanza economico-giuridica - in relazione a quanto indicato in premessa del presente studio - sarà opportuno descriverlo; per farlo occorrerà riferirsi a schemi-tipo, i più comuni, pur nella consapevolezza della relatività insita negli stessi.

Quindi, prima di procedere alla qualificazione giuridica del contratto di leasing finanziario immobiliare, appare più corretto, anche sul piano metodologico, soffermarsi sulla struttura dell'operazione *de qua* e sugli aspetti tecnico-funzionali più ricorrenti.

Come è già stato accennato, la struttura generale dell'operazione comporta la collaborazione di tre parti: l'impresa di leasing (denominata concedente, o locatore), l'utilizzatore (concessionario, o conduttore) e il fornitore del bene.



In generale, l'iniziativa compete quasi sempre all'utilizzatore, che prende contatto con il fornitore ed individua l'immobile da acquistare o l'area sulla quale far costruire⁴³, quindi verifica che l'immobile in questione possa essere acquistato e/o realizzato in conformità alle prescrizioni legislative e regolamentari vigenti e fissa con il fornitore tutte le condizioni per l'acquisto dell'immobile o per la sua realizzazione⁴⁴. A questo punto si rivolge alla società di leasing, che funge da intermediaria finanziaria tra lui e il fornitore.

La società di leasing, dopo aver vagliato ed accettato la richiesta dell'utilizzatore, fa firmare allo stesso il contratto (normalmente predisposto su modelli standard). A questo punto, il concedente acquista il bene dal fornitore, sulla base delle trattative intercorse tra venditore ed utilizzatore e se l'immobile deve essere ancora realizzato, in accordo con l'utilizzatore stipula il contratto per la costruzione del fabbricato⁴⁵.

Il fornitore consegna il bene all'utilizzatore, che sottoscrive un verbale di consistenza attestante la corrispondenza del bene consegnato a quello prescelto. Se l'immobile è stato fatto costruire, una volta ultimato viene collaudato con l'intervento dell'utilizzatore. A collaudo avvenuto si redige un verbale di consistenza e il costruttore provvede a consegnare l'immobile all'utilizzatore.

L'utilizzatore risponde sempre di tutti gli oneri e i rischi connessi all'immobile, dal momento dell'acquisto oppure dal momento della stipulazione del contratto per la costruzione del fabbricato⁴⁶. Si suole convenire che l'utilizzatore possa proporre tutte le azioni derivanti dal contratto di compravendita, con la sola esclusione di quella di risoluzione. In caso di immobile da realizzare il concedente suole convenire con il costruttore che anche l'utilizzatore possa produrre le azioni derivanti dal contratto, sempre con l'esclusione dell'azione di risoluzione.

Alla fine del rapporto, all'utilizzatore vengono offerte tre possibilità: restituire il bene concessogli in locazione nello stesso stato in cui lo ha ricevuto; chiedere ed ottenere il rinnovo del contratto ad un nuovo canone, spesso ridotto; esercitare l'opzione di acquisto del bene previo pagamento di un prezzo prestabilito⁴⁷.

L'operazione di leasing finanziario immobiliare si presenta unitaria sul piano economico ma strutturata in due rapporti distinti sul piano giuridico: da una parte, quello tra la società di leasing e il fornitore, dall'altra,



quello tra la stessa società e l'utilizzatore. Tali rapporti risultano comunque collegati contrattualmente⁴⁸. Difatti, la volontà delle parti è chiaramente orientata alla realizzazione degli effetti dell'operazione di leasing immobiliare complessivamente considerata. Più chiaramente, il rapporto di compravendita e/o appalto che si instaura tra il concedente ed il fornitore risulta realizzato esclusivamente in funzione dell'operazione di leasing, che verrà successivamente perfezionata tra lo stesso concedente e l'utilizzatore. Allo stesso modo, dalla disponibilità dell'utilizzatore ad assumersi tutti i rischi connessi all'immobile o alla costruzione dello stesso, consegue la determinazione del concedente ad acquistare il bene o a farlo costruire secondo le trattative intercorse tra il fornitore e il concedente, per ultimo a darlo in godimento allo stesso utilizzatore.

L'esistenza del collegamento contrattuale, che discende direttamente dalla comune volontà delle parti⁴⁹, sembra emergere costantemente nel regolamento dei differenti interessi negoziali: l'utilizzatore si assume i rischi relativi alla costruzione dell'immobile dal momento della stipulazione del contratto per la sua realizzazione, l'immobile viene consegnato dal fornitore o dal costruttore direttamente all'utilizzatore, alle operazioni di collaudo dell'immobile partecipa pure l'utilizzatore, a questi vengono riconosciute delle azioni di tutela esperibili direttamente nei confronti del fornitore o del costruttore. Pertanto, appare indubbia la volontà delle parti nel voler creare un collegamento tra i distinti contratti e, soprattutto nel voler produrre precisi effetti dallo stesso collegamento⁵⁰.

Ciò che preme evidenziare, in funzione della successiva qualificazione giuridica del contratto, è soprattutto il ruolo di intermediazione finanziaria svolto dalla società di leasing tra fornitore e l'utilizzatore. In particolare, la considerazione che quando la società di leasing acquista il bene immobile o lo fa costruire, non lo realizza mai in vista di un futuro godimento personale, né per "far godere" il bene ad altri, ma esclusivamente per "darlo in godimento" all'utilizzatore, «disinteressandosi delle vicende del bene, in quanto la sua proprietà, pur vera e reale, è strumentale e funzionale all'operazione di locazione finanziaria»⁵¹.

Se si riflette sulla composizione strutturale dell'operazione e sulla valenza degli atti che concorrono a comporla, non si potrà disconoscere, da subito, la funzione di finanziamento che caratterizza il contratto di leasing finanziario immobiliare, nel suo complesso. In altre parole,

l'insieme dei due contratti di compravendita/appalto e di leasing (inteso in senso stretto) esprimono, nel loro collegamento, una finalità di finanziamento non identificabile in alcuno dei due negozi collegati⁵². Il collegamento tra la vendita e il leasing realizza un risultato economico complessivo diverso da quello dei singoli contratti⁵³.

3. La qualificazione giuridica e la causa finanziaria

Il leasing finanziario non pone problemi di invalidità. Tutti coloro che lo considerano un contratto atipico, e sono i più, sono generalmente orientati a ritenere che esso persegua interessi meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 1322, comma 2, del codice civile.⁵⁴

Più incerta appare invece la sua qualificazione giuridica, anche in relazione alla sua atipicità. Invero, in dottrina non tutti sono concordi neppure nel considerarlo tale⁵⁵, preferendone riconoscere una natura mista⁵⁶ o un'assimilazione ad un contratto nominato (vendita con riserva di proprietà, locazione, mutuo)⁵⁷.

In ogni caso, la natura del leasing finanziario immobiliare deve essere individuata attraverso l'esame del dato normativo, sebbene limitato, e la valutazione giuridica dei caratteri strutturali e tecnici più comunemente ricorrenti nella prassi contrattuale, in precedenza descritti.

In merito, rileva preliminarmente l'operazione di finanziamento realizzata dal concedente in favore dell'utilizzatore, per mezzo di beni immobili da acquistare o far realizzare presso un fornitore, sulla base di accordi intercorsi tra questi e l'utilizzatore. La società di leasing opera una vera e propria attività di intermediazione tra le due parti, in quanto conclude un contratto di compravendita e/o appalto con l'utilizzatore esclusivamente in funzione dell'operazione di leasing (intesa in senso stretto) da perfezionarsi con l'utilizzatore. La proprietà del concedente sul bene acquistato o fatto realizzare è solo funzionale all'obbligo che egli stesso ha assunto contrattualmente con l'utilizzatore. Pertanto, sebbene questa spetti giuridicamente alla società di leasing fino all'eventuale esercizio del riscatto da parte dell'utilizzatore, di fatto è posta nella piena disponibilità dell'utilizzatore, che si assume tutti i rischi e le responsabilità connesse al godimento. A dimostrazione di ciò, il fatto che la società di leasing si dis-



interessa di tutte le vicende che attengono al bene, fin dall'inizio del rapporto, ponendo l'utilizzatore come controparte diretta dello stesso fornitore e legittimandolo a esercitare nei suoi confronti quelle azioni che normalmente spetterebbero al proprietario. Il concedente assume le vesti di un finanziatore, ponendo la controparte nella condizione di chi, invece di ricevere una somma di denaro, ottiene un determinato bene, con le precise caratteristiche volute, per trarne il godimento desiderato (potenzialmente più ampio rispetto a quello riconosciuto al conduttore nella locazione) per un determinato periodo (medio/lungo). L'ampiezza del godimento si manifesta finanche nella facoltà concessa all'utilizzatore di poter acquistare la proprietà del bene a conclusione della durata contrattuale. Il canone periodico ed il costo del riscatto (solo per chi decide di acquistare la proprietà del bene) costituisce il prezzo dell'operazione, cioè il *tantundem* del finanziamento (e non certamente il mero corrispettivo del godimento).

Da queste prime battute appare evidente la differenza tra il leasing finanziario e la locazione ordinaria. La società di leasing, diversamente dal locatore, acquista o fa costruire il bene esclusivamente "per darlo" in godimento all'utilizzatore e non per "far godere" il bene, come invece accade nella locazione. La proprietà, che la società di leasing acquista sul bene, è meramente strumentale all'operazione di finanziamento che intende realizzare⁵⁸. Da ciò scaturiscono ulteriori differenze, a partire dal canone, che nella locazione costituisce sostanzialmente il prezzo per il godimento del bene, mentre nel leasing finanziario comprende anche un *quid pluris* imputabile al costo dell'operazione finanziaria complessiva.

In passato, non sono mancati studiosi che hanno invece operato un'assimilazione tra i due contratti, ritenendo di conseguenza applicabile al leasing finanziario gran parte della disciplina legale prevista all'art. 1571 e ss. del codice civile.⁵⁹ Tale posizione è rimasta isolata, contrastata da una serie di argomentazioni di indubbio spessore⁶⁰. Anche in materia fiscale, sebbene l'ammortizzabilità del bene in capo al locatore ed il suo carattere strumentale abbiano portato alcuni studiosi a sostenerne l'assimilazione⁶¹, la considerazione di tutta un'altra serie di elementi (la detraibilità per il conduttore del canone costituito da capitali ed interessi, l'attribuzione al conduttore dell'investimento ai fini agevolativi, l'inclusione

dei canoni nella formazione - ai fini dell'abrogata INVIM - del prezzo di riscatto del bene) ha condotto alla fine a conclusioni radicalmente opposte⁶².

Forte degli argomenti critici esposti, una parte della dottrina ha ritenuto di poter cogliere significativi punti di contatto tra il leasing finanziario e lo schema della vendita rateale con riserva di proprietà, segnalandone una sostanziale identità economica⁶³. Pur non disconoscendo le affinità di indole economica, si segnalano delle obiettive differenze sul piano giuridico-formale e sostanziale. Difatti, nel leasing finanziario, il trasferimento della proprietà non consegue automaticamente al pagamento dell'intero corrispettivo, ma solo con l'esercizio da parte dell'utilizzatore dell'opzione di riscatto (una delle tre possibili alternative previste), inoltre, seppur realizzandosi quest'ultima eventualità, esso risulta causalmente funzionale al finanziamento dell'utilizzatore e non al collocamento definitivo del bene⁶⁴.

Allo stesso modo non sembra essere condivisa un'assimilazione *tout court* al mutuo, in quanto nel leasing finanziario non vi è trasferimento della proprietà di una somma di denaro (o meglio di un bene che sostituisce il denaro) ed il contestuale insorgere dell'obbligo di restituzione del *tantundem*⁶⁵.

Questo breve resoconto consente di comprendere perché dottrina e giurisprudenza dominanti siano ormai orientate a riconoscere nel leasing un contratto atipico. Tuttavia, nell'ambito di tale orientamento, le opinioni espresse sono innumerevoli e, spesso divergenti tra loro⁶⁶.

Prevalente e condivisibile risulta l'indirizzo che lo configura come un contratto atipico con causa di finanziamento⁶⁷ e, comunque, distinto dal contratto di scambio⁶⁸.

Nel leasing finanziario immobiliare esiste un indubbio legame tra l'operazione di acquisto e/o realizzazione del bene immobile, che assurge ad una sorta di provvista di mezzi finanziari, e la concessione del pieno sfruttamento economico-giuridico del bene stesso in favore dell'utilizzatore⁶⁹. Quest'ultimo ha la disponibilità piena sul bene immobile potendone trarre dallo stesso tutti i benefici economici possibili, in misura superiore al conduttore ordinario. Difatti, sull'utilizzatore non incombono gli obblighi e i doveri di chi gode di un bene «ma quelli di chi tale bene utilizza, sfruttandone l'intera potenzialità, anche in considerazione del fatto



che dovrà restituire, alla scadenza convenuta, il valore economico del bene nell'ammontare precedentemente concordato»⁷⁰. Il concedente finanziatore realizza l'operazione con questa precisa finalità perché interessato a ricevere come corrispettivo, il *tantundem* del finanziamento. Da ciò scaturisce sia la natura strumentale della proprietà del bene immobile (del concedente) in funzione del finanziamento, che del trasferimento della stessa proprietà del bene dal finanziatore all'utilizzatore. La finalità economico-sociale dell'operazione di leasing è quella del finanziamento dell'utilizzatore e risulta strutturata in maniera tale che, indipendentemente dall'epilogo (riscatto o meno del cespite), le parti possano soddisfare le rispettive necessità, tanto sul piano economico che, correlativamente su quello giuridico. Sul piano della causa del negozio, e non dei motivi delle singole parti, rileva il finanziamento protratto nel tempo dell'utilizzatore e, da parte sua, la restituzione del *tantundem* in favore del concedente.

Dalle considerazioni svolte discende anche il particolare regime di responsabilità delle parti nel contratto, che vede in generale l'attribuzione in capo al conduttore di tutti i rischi connessi all'utilizzazione e al godimento del bene, mentre sul concedente il solo rischio finanziario. Invero, la problematica *de qua* risulta essere più complessa e deve essere valutata in relazione a quanto sostenuto sul collegamento negoziale tra il contratto di compravendita/appalto e quello di leasing (inteso in senso stretto)⁷¹. I rischi per l'utilizzatore scaturiscono dal fatto che il concedente non acquista e/o fa costruire il bene per sé, bensì per darlo in locazione finanziaria allo stesso utilizzatore, necessità quindi che gli venga assicurato almeno il rimborso del finanziamento e l'esonero da ogni altro rischio per un bene che non entrerà mai (salvo per mancato esercizio del riscatto) nella sua materiale disponibilità.

PARTE II

Leasing finanziario immobiliare ed imposte dirette

1. Le imposte sui redditi per il concedente

La posizione contrattuale del concedente assume rilevanza sotto diversi aspetti ai fini dell'imposizione sui redditi, tanto nella fase di acquisto e/o realizzazione di beni immobili strumentali all'attività d'impresa esercitata, che in quella di finanziamento (in senso stretto) dell'utilizzatore.

In relazione alla natura commerciale dell'attività, svolta professionalmente dal concedente⁷², gli artt. 53 e 75 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 dispongono che i canoni periodici e l'eventuale prezzo di riscatto del bene immobile «sono considerati ricavi»⁷³. Inoltre, che gli stessi corrispettivi si ritengono conseguiti, rispettivamente, alla data di maturazione e a quella di stipulazione dell'atto traslativo della proprietà⁷⁴. Essi concorrono a formare il reddito del concedente anche se non risultano imputati al conto economico⁷⁵.

Nella disciplina anteriore al Testo Unico del 1986 i parametri di riferimento erano costituiti invece dagli artt. 74 e 53, comma 3, lett. c) del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 597⁷⁶. Alla norma generale prevista dall'art. 74, primo comma, secondo la quale «i ricavi, proventi, costi ed oneri concorrono a formare il reddito d'impresa nell'esercizio di competenza, a meno che la loro esistenza non sia ancora certa o il loro ammontare non sia ancora determinabile in modo oggettivo, nel qual caso sono imputati al reddito nel periodo d'imposta in cui si verificano tali condizioni», si collegavano le regole specifiche relative ai diversi componenti del reddito d'impresa contenute negli artt. 53, 54, 55, 56. Tra queste l'art. 53, comma 3, lett. c) disponeva che per la determinazione del periodo di competenza si dovesse fare riferimento al momento di conseguimento dei corrispettivi, il quale per le prestazioni di servizi coincideva con quello di ultimazione dei servizi, mentre per quelle «dipendenti da contratti di locazione, mutuo, assicurazione e altri contratti da cui derivavano corrispettivi periodici, alla data di maturazione dei corrispettivi». In tale regime, i canoni di leasing finanziario immobiliare erano ricondotti proprio ai corrispettivi periodici di cui all'art. 53, comma 3, lettera c), perciò



imputabili in attivo nell'esercizio di maturazione, senza che venisse attribuita rilevanza alcuna al momento di corresponsione o di percezione effettiva dei canoni o al momento della consegna del bene⁷⁷.

Il nuovo Testo Unico ha modificato sensibilmente la sistematica delle norme interessate, accorpando nell'art. 75 «le norme generali sui componenti del reddito d'impresa»⁷⁸, ma non ha apportato innovazioni sostanziali in materia di imputazione dei canoni di leasing per il concedente⁷⁹. I corrispettivi del leasing sono sempre considerati ricavi, quindi, componenti positivi del reddito d'impresa, da imputare nell'esercizio di competenza in relazione alla loro periodica maturazione⁸⁰. Le norme richiamate pongono alcuni dubbi sul fatto di considerare "maturati" i corrispettivi esigibili o già pagati ovvero, in alternativa, quelli determinati seguendo un criterio di maturazione economica (così imponendosi una ripartizione degli stessi in relazione alla durata della locazione finanziaria)⁸¹. Invero, prima l'art. 53, comma 3, lett. c) del D.P.R. 587/73, e poi l'art. 75, comma 2, lett. b) del D.P.R. 917/86, non sembrano contemplare altro che la maturazione economica del corrispettivo in aderenza con il principio generale della competenza⁸², sul quale il legislatore della riforma ha inteso fondare la determinazione del risultato reddituale derivante dall'esercizio dell'impresa⁸³.

Alla stessa conclusione sembra doversi pervenire in merito alla rilevanza fiscale di quelle clausole che impongono all'utilizzatore la corresponsione di un maxicanone iniziale o di un canone anticipato o, ancora, di un deposito cauzionale in favore dell'utilizzatore. Sempre in relazione al principio di competenza, si ritiene che tali corrispettivi debbano essere opportunamente riscontati fra i diversi esercizi, in relazione alla durata del contratto, e che vadano ad incidere sulla determinazione della base imponibile in maniera equa per tutto il corso dell'operazione finanziaria. Stesso trattamento per i cd. canoni di prefinanziamento, la cui corresponsione è a volte prevista in favore del concedente nel corso della realizzazione dell'opera. Tali corrispettivi, seppur assurgendo ad una forma di anticipazione finanziaria per il concedente, andrebbero imputati come ricavi in ciascun esercizio in proporzione alla durata dell'operazione finanziaria complessiva.

Più complessa appare invece la trattazione dei componenti negativi di reddito, in relazione ai profondi mutamenti normativi intervenuti dalla

riforma tributaria degli anni settanta ad oggi.

I costi di gestione del concedente sono costituiti in maggiore misura da quelli occorsi per l'acquisto e/o la realizzazione di beni immobili concessi in godimento all'utilizzatore. Per essi si pone da subito un problema di imputazione all'esercizio di competenza.

In vigenza del D.P.R. 597/73, in assenza di un dato normativo specifico, erano stati prospettati diversi criteri d'imputazione economica dei costi⁸⁴. In generale, si partiva dalla considerazione che costi deducibili fossero tutti quegli acquisti preordinati all'attività di locazione finanziaria svolta⁸⁵. L'imputazione all'esercizio di competenza del costo del bene immobile poteva avvenire, in relazione a quanto disponeva l'art. 56, considerando effettuato l'acquisto alla data della stipulazione dell'atto o, se posteriore, a quella in cui si verificava l'effetto traslativo o costitutivo della proprietà o di altro diritto reale. Invero, al fine di impedire al concedente la deducibilità integrale ed immediata dei costi di acquisto, era stata dapprima ipotizzata⁸⁶, poi prevista, la possibilità di sottoporre i beni immobili, acquistati o fatti costruire per l'operazione di leasing, al regime di ammortamento ordinario ex art. 68, sulla base dei coefficienti di cui alla tabella approvata con D.M. 29 settembre 1973, n. 597⁸⁷. Tale regime non escludeva neppure l'ammortamento anticipato⁸⁸ e, in certi casi, anche quello accelerato⁸⁹.

Invero, l'applicazione del regime di ammortamento era subordinato, tra l'altro, al riconoscimento della strumentalità, o meno, dei beni concessi in locazione finanziaria, ed in particolare degli immobili, ai fini dell'eventuale rilievo, per il concedente, delle risultanze catastali ovvero degli effettivi costi o ricavi. Tale problema è stato poi risolto dal Ministero delle Finanze con le risoluzioni del 27 aprile 1877, n. 9/648 e del 18 ottobre 1978, n. 9/620, nel senso che i beni dati in locazione finanziaria hanno natura strumentale per l'impresa locatrice, anche in relazione alla diversità del leasing rispetto alla locazione ordinaria, che invece non dá luogo alla strumentalità del bene locato⁹⁰.

In ogni caso, l'applicazione del regime di ammortamento previsto dal D.P.R. 597/73 presentava una serie di inconvenienti. Esso appariva poco rispondente alla logica economica della locazione finanziaria, in quanto ragguagliato alla vita del cespite e non alla durata dell'operazione finanziaria complessiva, che poteva essere anche inferiore alla vita utile



del cespite stesso⁹¹. Inoltre, il ricorso all'ammortamento anticipato comportava per le società di leasing una crescita della quota di costi fiscalmente deducibili nei primi esercizi di attività, quindi i bilanci si chiudevano in perdita proprio nella fase di espansione dell'attività e, di converso, la tassazione dei profitti veniva rinviata nelle fasi di stabilizzazione o, addirittura, di declino dell'attività, con conseguente rischio economico per le stesse società e per l'ente impositore⁹². Infine, occorre evidenziare come i coefficienti di ammortamento fossero individuati in relazione all'attività svolta dell'utilizzatore e non dal concedente, quindi parametrati su elementi del tutto estranei all'attività di quest'ultimo⁹³.

In seguito, la disciplina dell'ammortamento dei beni concessi in locazione finanziaria è stata profondamente modificata con il D.P.R. 917/86. La principale novità introdotta dal Testo Unico era rappresentata da un nuovo criterio di ammortamento di tipo lineare, in virtù del quale, per i beni concessi in locazione finanziaria, erano ammesse in deduzione quote costanti di ammortamento determinate in funzione della durata del contratto e commisurate al costo del bene diminuito del prezzo di riscatto⁹⁴.

Pertanto, all'ammortamento basato sui coefficienti fiscali individuati in relazione all'attività esercitata dell'utilizzatore si andava sostituendo il criterio dell'ammortamento per quote costanti in rapporto ad una base ammortizzabile e alla durata del contratto di leasing. In merito a quest'ultimo parametro, occorre ricordare che l'art. 13 del D.P.R. 4 febbraio 1988, n. 42, di attuazione del Testo Unico, aveva precisato che «la quota costante di cui all'art. 67, comma 8, del Testo Unico è determinata dividendo il costo ammortizzabile ivi indicato per il numero degli esercizi, considerando anche le frazioni, compresi nella durata della locazione ed è deducibile a partire dall'esercizio in cui è avvenuta la consegna del bene».

Tale disposizione comportava un indubbio vantaggio per il concedente, in quanto, anche per limitate frazioni di anno, era possibile imputare tra i costi d'esercizio una quota di ammortamento per intero⁹⁵. Inoltre, comportava un distacco dalla nozione teorica di ammortamento lineare (come prevista originariamente nel D.P.R. 917/86), che «veniva corretta con l'adeguamento all'intero delle quote imputate in periodi d'imposta in cui il bene fosse stato di proprietà della società di leasing solo per una frazione di anno»⁹⁶.

La precisa scelta del legislatore di prevedere un regime di ripartizione dei principali costi del concedente per quote costanti, ormai completamente distaccato da qualunque riferimento all'utilizzatore, era alla base della non compatibilità di tale regime non solo con l'ammortamento anticipato, espressamente vietato dalla legge⁹⁷, ma anche di altre forme di ammortamento (accelerato, ritardato, in misura inferiore all'ordinaria) che avessero implicato una valutazione dell'effettivo deperimento del bene in rapporto all'attività dell'utilizzatore⁹⁸.

In merito al momento a partire dal quale l'impresa di leasing avrebbe potuto beneficiare del descritto regime di ammortamento, l'art. 13 del D.P.R. 4 febbraio 1988, n. 42 precisava che la deducibilità della quota costante di ammortamento era ammessa «a partire dall'esercizio in cui è avvenuta la consegna del bene». Nei contratti di leasing finanziario immobiliare la consegna del bene, non coincidendo con il passaggio di proprietà del bene stesso dal fornitore al concedente, si realizzava con la sottoscrizione del verbale di consistenza⁹⁹. Anche sotto tale aspetto il nuovo regime si discostava da quello precedente, che ai sensi dell'art. 68 del D.P.R. 597/73 risultava fondato sul criterio dell'utilizzazione reale o potenziale del bene¹⁰⁰. Sempre con il nuovo regime di ammortamento, introdotto dal D.P.R. 917/86, venivano superati i dubbi, precedentemente espressi, in merito alla natura strumentale dei beni concessi in locazione finanziaria. Difatti, l'art. 67, comma 8, trovava applicazione su tutti i «beni concessi in locazione finanziaria»¹⁰¹ *tout court*, non rilevando più la valutazione della strumentalità dello stesso bene per l'attività esercitata dal concedente¹⁰². D'altra parte, assumendo la causa finanziaria del contratto di leasing, appare superflua ogni indagine volta ad individuare la funzione del bene immobile oggetto dello stesso contratto, essendo questo acquistato e/o fatto costruire strumentalmente all'operazione di finanziamento dell'utilizzatore. Da ciò si è dedotto l'assoluta indipendenza ed autonomia dell'art. 67, comma 8, rispetto alla disciplina dell'ammortamento in generale inserita dal legislatore nell'art. 67 medesimo¹⁰³, quindi la sua natura di norma speciale¹⁰⁴. Sebbene il nuovo criterio di ammortamento, previsto dal D.P.R. 917/86, avesse apportato indubbi miglioramenti al previgente sistema (soprattutto garantendo un maggiore riequilibrio nel tempo dei componenti di reddito del concedente), si riproposero vecchie problematiche di natura economica per le società di



leasing. In particolare, la rigida determinazione delle quote di ammortamento ed il ragguaglio ad anno delle frazioni d'esercizio aveva spesso determinato una forzata trasformazione del risultato economico del concedente da positivo in negativo, ciò soprattutto quando la società di leasing avesse attraversato una fase di crescita stipulando una frazione rilevante dei propri contratti di leasing negli ultimi mesi del periodo d'imposta¹⁰⁵.

Più recentemente, l'art. 3, comma 103, lett. c), della legge 28 dicembre 1995, n. 549 di accompagnamento alla Finanziaria 1996, ha novellato l'art. 67, comma 8, introducendo una nuova forma di ammortamento di carattere finanziario. Più in dettaglio, la norma - oggi vigente - stabilisce che «per i beni concessi in locazione finanziaria le quote di ammortamento sono determinate in ciascun esercizio nella misura risultante dal relativo piano di ammortamento finanziario e non è ammesso l'ammortamento anticipato».

Il nuovo criterio di ammortamento comporta il definitivo superamento delle precedenti applicazioni dello *straight-line method* e probabilmente le problematiche economiche ad esso connesse. Gli sforzi del legislatore sono ora tesi a realizzare una sostanziale coincidenza tra la realtà economica delle società di leasing e la relativa disciplina fiscale¹⁰⁶.

La scelta di prevedere un meccanismo di imputazione di un costo pluriennale sulla base di un piano di ammortamento finanziario, redatto in ragione dell'applicazione di principi di matematica attuariale al capitale necessario per l'acquisizione del bene concesso in locazione finanziaria, conferma quanto asserito in merito alla qualificazione giuridica del leasing come contratto con causa di finanziamento. Come già evidenziato da una parte della dottrina, « la nuova lettera dell'art. 67 del D.P.R. 917/86 consente alla società locatrice di far procedere parallelamente l'ammortamento di un eventuale prestito bancario, a cui abbia attinto le risorse necessarie per l'acquisto del cespite, e l'ammortamento fiscale del cespite stesso. In altri termini, il canone di locazione corrisponde implicitamente alla rata di rimborso del finanziamento comprensiva d'interessi e maggiorata delle spese generali e del margine di profitto della società di leasing»¹⁰⁷. Ciò nonostante, si esclude la rilevanza sul piano giuridico-formale della prospettata scissione virtuale della

rata di locazione in una quota di ammortamento del capitale utilizzato per fronteggiare il costo di acquisto del bene e, in una quota di rimborso degli interessi, delle spese generali e del margine di utile per le società di leasing¹⁰⁸. Il canone dovrà essere considerato unitariamente come ricavo d'esercizio del concedente, risultando improbabile che un «principio dettato in tema di ammortamento di beni concessi in locazione finanziaria possa avere una portata tale da influenzare anche l'imputazione dei ricavi nell'imponibile del concedente»¹⁰⁹. Pertanto, sebbene dalla contrapposizione in bilancio tra il canone corrisposto dall'utilizzatore e la quota di ammortamento derivi un margine di profitto che è dato dagli interessi attivi per l'attività d'intermediazione finanziaria, tali interessi andranno considerati come impliciti¹¹⁰.

La funzione di intermediazione finanziaria del concedente viene ora messa in luce anche dall'atipica disciplina degli ammortamenti dei beni materiali oggetto del leasing, la quale si discosta profondamente dai criteri ordinari previsti per i medesimi beni.

Il nuovo regime ha trovato applicazione per i beni consegnati dal 1 gennaio 1995, per le società di leasing che avessero l'esercizio sociale coincidente con l'anno solare.

Sempre in relazione alla natura finanziaria della locazione finanziaria, occorre evidenziare che, in occorrenza della stipula di ogni contratto, il concedente è nella condizione di chi matura un "credito implicito" verso l'utilizzatore pari al prezzo di acquisto oggetto della locazione¹¹¹. Da ciò, la previsione del nuovo art. 71, comma 4, del D.P.R. 617/86, che per gli enti creditizi e finanziari dispone la svalutazione fiscale dello 0,60% sia sui crediti iscritti in bilancio, che sull'ammontare comprendente anche i cd. "crediti impliciti" nei contratti di leasing, cioè i crediti relativi alle rate scadenti dopo la data di chiusura dell'esercizio sociale. Il Ministero delle Finanze, facendo riferimento al fatto che il concedente non espone in bilancio, tra le attività, i crediti impliciti bensì solo le immobilizzazioni materiali concesse in locazione finanziaria, ha precisato che «per gli enti creditizi e finanziari, le svalutazioni dei crediti impliciti relativi a contratti di locazione finanziaria, operate attraverso rettifiche di valore delle immobilizzazioni materiali oggetto dei contratti stessi, sono equiparate alle svalutazioni dei crediti previsti dal comma 3 dell'art. 71 del T.U.I.R., a condizione che le immobilizzazioni materiali oggetto della svalutazione rien-



trino fra quelle ammortizzate con il metodo finanziario di cui all'art. 67, comma 8, dello stesso T.U.I.R. Ciò in quanto anche se nelle voci dello stato patrimoniale delle società di locazione finanziaria è indicato il valore del bene dato in leasing, tuttavia esso è considerato un credito implicito ai sensi dell'art. 71, comma 4, del T.U.I.R.»¹¹². Quindi, ai sensi dell'art. 71, comma 3, la svalutazioni di tali crediti, per l'importo non coperto da garanzia assicurativa, sono deducibili in ciascun periodo d'imposta nel limite dello 0,60% del valore di bilancio dei crediti stessi aumentati delle svalutazioni dell'esercizio. L'ammontare complessivo delle svalutazioni che supera tale percentuale è deducibile in quote costanti nei nove esercizi successivi; se, invece, inferiore allo stesso, saranno ammessi in deduzione, fino al predetto limite, gli accantonamenti ad apposito fondo di copertura dei rischi su crediti in conformità a disposizioni di legge. In ogni caso, gli accantonamenti non saranno più deducibili quando il loro ammontare complessivo avrà raggiunto il limite del 5% del valore dei crediti risultanti a fine esercizio dal bilancio.

La soluzione proposta dal Ministero delle Finanze per il trattamento fiscale delle svalutazioni dei crediti impliciti relativi ai contratti di locazione finanziaria rappresenta un'ulteriore tentativo (come quello fatto dal legislatore in materia di ammortamenti) di adeguare la vigente disciplina tributaria prevista per gli enti creditizi e finanziari all'operazione di leasing, ciò ad ulteriore dimostrazione dell'attività di intermediazione finanziaria svolta dal concedente e della causa di finanziamento del contratto di leasing complessivamente considerato.

Infine, occorre fare alcune precisazioni in merito al momento del riscatto del bene da parte dell'utilizzatore. Il descritto metodo di ammortamento di tipo finanziario dei beni concessi in leasing dovrebbe comportare, a conclusione del contratto, la coincidenza tra il valore contabile residuo del cespite ed il prezzo di riscatto, senza che sia ipotizzabile l'insorgenza di un componente straordinario di reddito (plusvalenza o minusvalenza) in capo al concedente. Così, invece, accadeva in vigore del D.P.R. 597/73, in relazione al criterio di ammortamento applicato, cioè al fatto che i coefficienti fiscali fossero individuati in base alla tipologia del bene concesso in leasing ed erano fissati in funzione dell'attività svolta dall'utilizzatore.

Sempre con riferimento alla fase del riscatto, occorre rilevare il tratta-

mento fiscale del fondo opzione, cioè di quella posta contabile in cui il concedente accantona periodicamente delle somme (in corrispondenza della maturazione dei canoni periodici), che saranno portate in deduzione dall'eventuale prezzo di riscatto. In merito a tali fondi, che quando corrisposti confluiscono nel patrimonio del concedente, sussistono dubbi circa la qualificazione del provento. In proposito si ritiene che, nell'ipotesi dell'esercizio del riscatto assumerebbero l'indole di anticipazione sul prezzo d'opzione, mentre nell'ipotesi contraria assumerebbero più correttamente la stessa natura dei canoni periodici. Si consideri sempre che, prima dell'esercizio dell'opzione di acquisto da parte dell'utilizzatore, non è possibile conoscere con certezza l'esistenza di ricavi relativi al riscatto, «posto che qualora l'utilizzatore opti per il riscatto, il fondo opzione confluisce a pieno diritto nella posta relativa ai ricavi connessi al trasferimento dell'immobile a termine del rapporto locativo e che, qualora il riscatto non abbia luogo, ogni importo affluito nel fondo opzione è di natura periodica. Pertanto fino al momento dell'esercizio del diritto d'opzione è noto solamente il manifestarsi alternativo di una di due poste contabili identiche per importo e dissimili per natura¹¹³».

Tanto premesso, il momento dell'imposizione dei fondi opzione sembra dover coincidere proprio con quello in cui l'utilizzatore dovrà decidere se riscattare oppure no il cespite¹¹⁴. D'altra parte, a sensi dell'art. 75, comma 1, del D.P.R. 917/86, i ricavi, le spese e gli altri componenti, di cui nell'esercizio di competenza non sia ancora certa l'esistenza o l'ammontare, concorrono a formare il reddito nell'esercizio in cui si verificano tali condizioni. Quindi, anche in questo caso, la soluzione prospettata appare quella maggiormente conforme al principio generale di competenza.

2. Le imposte sui redditi per l'utilizzatore.

I canoni di leasing finanziario immobiliare rappresentano per l'utilizzatore (impresa o lavoratore autonomo) un costo deducibile in sede di dichiarazione dei redditi.

Ai fini di tale deduzione, la legislazione tributaria (artt. 50 e 67 Testo Unico) stabilisce che il bene oggetto del contratto debba essere stru-



mentale all'attività svolta dall'utilizzatore e la durata dello stesso, intesa come periodo intercorrente tra la data di consegna del bene e la data di scadenza del contratto¹¹⁵, non inferiore a otto anni. Per i soli contratti stipulati entro il 1 marzo 1989, la deduzione è ammessa indipendentemente dalla durata.

In merito al requisito della strumentalità dei beni immobili¹¹⁶, l'art. 40 del Testo Unico statuisce che, ai fini delle imposte sui redditi, si considerano tali «gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o della professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore. Gli immobili relativi a imprese commerciali, che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, si considerano strumentali seppur non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato salvo quanto disposto dall'art. 77, comma 1». Inoltre, l'art. 75 del Testo Unico precisa, in generale, che le spese (quindi anche quelle in esame) sono ammesse in deduzione se e nella misura in cui si riferiscono ad attività o beni da cui derivano ricavi o altri proventi che concorrono a formare il reddito¹¹⁷, nonché se risultano imputati al conto economico¹¹⁸.

In merito al requisito temporale, l'art. 67, comma 8 del D.P.R. 917/86, prevede una durata minima del contratto non inferiore ad otto anni. Tale norma risale al 1989, quando gli articoli 50 e 67 del Testo Unico furono modificati dall'art. 26 del D.L. del 2 marzo 1989, n. 69 (convertito con modificazioni dalla L. 27 aprile 1989, n. 154), che introduceva per la prima volta la durata minima del contratto di leasing immobiliare come condizione necessaria per la deducibilità dei relativi canoni.¹¹⁹ L'effetto di tale intervento legislativo ha comportato che per i contratti stipulati dopo il 2 marzo 1989, la deduzione dei canoni di leasing immobiliare sia per l'esercizio di arti e professioni che d'impresa fosse concessa solo per i contratti con durata non inferiore a otto anni. A seguito del D.L. 27 aprile 1990, n. 90, che ha abrogato le modifiche apportate all'articolo 50 del Testo Unico, la previsione della durata minima di otto anni non è più in vigore relativamente al reddito di artisti e professionisti, se non per i rapporti sorti tra il 2 marzo 1989 ed il 14 giugno 1990. Sempre con il D.L. 90/190 è stato modificato anche l'art. 67, comma 8 del Testo unico, disponendosi che il Ministero delle Finanze possa aumentare o diminuire la durata minima dei contratti, ai fini della deducibilità dei

canoni, nel limite della metà, a condizione che venga corrispettivamente aumentata o diminuita la misura massima dell'ammortamento di cui all'art. 67, comma 3 del Testo unico.

E' indubbio che la previsione della durata minima del contratto risponda alla mera esigenza di evitare il perseguimento di manovre elusive da parte dell'utilizzatore, mediante la deduzione di canoni per l'acquisizione della disponibilità dei beni in un periodo più breve rispetto a quello per l'ammortamento degli stessi acquistati a titolo di proprietà¹²⁰.

La *ratio* antielusiva dell'art. 67, comma 8, non deve condurre necessariamente a concludere che nell'ipotesi di risoluzione anticipata del contratto venga meno il diritto alla deduzione dei canoni maturati anteriormente alla risoluzione stessa e, quindi che l'Amministrazione finanziaria sia legittimata ad acquisirli ad imposizione¹²¹. Si tenga conto che il legislatore con l'espressione «durata del contratto» ha inteso fare riferimento alla durata originariamente «prevista» dalle parti e non a quella «effettiva», determinata da vicende sopraggiunte¹²². Ciò trova conferma nell'interpretazione logico-sistematica dello stesso art. 67, comma 8, in cui la durata del contratto viene relazionata al regime di ammortamento fiscale dei beni concessi in leasing, ponendosi in tale modo un indubbio riferimento alla durata stabilita inizialmente dalle parti. Quindi, ai fini della deducibilità dei canoni di locazione appare necessario che la condizione temporale prevista dal Testo Unico sussista al momento della conclusione del contratto¹²³. Pertanto, qualora il bene venga riscattato anticipatamente rispetto alla data prevista in contratto, gli importi precedentemente detratti dall'utilizzatore non devono essere oggetto di ripresa fiscale, qualificandosi questo come un evento non programmato e determinato da cause non prevedibili al momento della stipula del contratto. In tale caso, non sembra ravvisabile alcun intento elusivo da parte dell'utilizzatore. Esso comporta una riduzione del numero di canoni contrattualmente previsto senza avere alcun riflesso sui canoni già portati in deduzione. In altre parole, l'opportunità di stabilire un regime limitativo nella deducibilità dei canoni per l'utilizzatore non deve condurre *tout court* alla conclusione che il sopraggiungere di taluni eventi, determinanti l'interruzione anticipata del contratto di leasing, possa incidere fiscalmente sul rapporto contrattuale pregresso, comportando la ripresa a tassazione dei canoni già dedotti (per giunta «finanziariamente» adeguati



alla durata del periodo contrattuale). Ciò non deve accadere soprattutto quando non sia ravvisabile un comportamento elusivo delle parti. La valutazione non dovrà fondarsi su presunzioni, bensì su un esame più approfondito dei singoli eventi.

Allo stesso modo, sono state manifestate alcune perplessità in merito agli effetti fiscali dell'allungamento della durata contrattuale del leasing immobiliare: cioè sulla possibilità di dedurre anche i canoni successivi alla scadenza originaria del contratto¹²⁴. In tali casi si ritiene di dover distinguere l'ipotesi in cui l'allungamento della durata sia suggerita dalla necessità dell'utilizzatore di riformulare il piano finanziario originario delle rate di leasing e del prezzo di riscatto, facendo ritenere ancora eventuale l'esercizio del riscatto; da quella in cui l'allungamento (spesso di breve durata) costituisca un mero espediente per ripartire il prezzo di riscatto, il cui esercizio appaia più certo che eventuale. Nel primo caso, i canoni ulteriori andrebbero considerati alla stregua di quelli già corrisposti, quindi sarebbero ammessi in deduzione. In seguito al cambiamento della durata del periodo contrattuale in relazione alla quale veniva ripartito il costo complessivo dell'operazione finanziaria, si potrebbe porre la necessità per il concedente di rilevare contabilmente una sopravvenienza attiva, a rettifica dei maggiori canoni già dedotti in precedenza, ripristinando parzialmente la posta "risconti attivi" che verrebbe imputata al conto economico degli esercizi aggiuntivi, come quota di competenza dei canoni di leasing determinata in relazione alla nuova durata del contratto. Nel secondo caso, invece, le somme corrisposte andrebbero assimilate ad acconti sul prezzo di riscatto finale, quindi iscritte all'attivo dello stato patrimoniale quali acconti su immobilizzazioni¹²⁵.

Infine, sembra debba escludersi tassativamente la deducibilità dei canoni di leasing nei contratti di locazione finanziaria in cui sia stata fissata una scadenza del contratto inferiore agli otto anni¹²⁶.

La deduzione dei canoni di leasing segue una disciplina differente nell'ipotesi in cui l'utilizzatore sia un imprenditore o un'esercente arte o professione.

Nel primo caso, se il bene è strumentale all'esercizio dell'impresa, la deduzione dei canoni avviene per intero. In particolare, se il contratto è stato stipulato entro il 1 marzo 1989, la deduzione è ammessa indipendentemente dalla durata; se, invece, la stipulazione è intervenuta a par-

tire dal 2 marzo 1989, la deduzione è ammessa, a condizione che nel contratto venga rispettata la durata minima di otto anni. L'ipotesi che prevedesse la decisione dell'utilizzatore di riscattare il bene prima della scadenza contrattuale, non si darà luogo ad alcuna ripresa a tassazione dei canoni già portati in deduzione¹²⁷. Sebbene l'estinzione anticipata del contratto non implichi la perdita del beneficio fiscale, consistente nella deduzione dei canoni, nella prassi contrattualistica non viene normalmente ammessa la possibilità di estinzione anticipata. Diverso invece è il regime di tassazione se il bene immobile viene adibito parte all'esercizio dell'impresa e parte all'uso personale o familiare dell'imprenditore (art. 67, comma 10, Testo Unico). Infatti, in caso di uso promiscuo, la deduzione è fissata nella misura del 50% a condizione che l'utilizzatore non disponga di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'impresa.

Nel secondo caso, se il bene risulta essere strumentale per l'esercizio dell'arte o della professione, la deduzione dei canoni di leasing è ammessa per intero. In particolare, per quelli stipulati fino al 1° marzo 1989, tale deduzione è ammessa per cassa prescindendo dalla durata del contratto; per quelli stipulati tra il 2 marzo 1989 ed il 14 giugno 1990, la deduzione va operata nel periodo d'imposta in cui maturano i canoni, sempreché la durata del contratto non sia inferiore a quella minima prevista per legge; per quelli stipulati dal 15 giugno 1990 in poi, è deducibile in luogo dei canoni, indipendentemente dalla durata del contratto, la rendita catastale aggiornata. Tale deduzione, secondo l'uso strumentale o no del bene, è rispettivamente piena o al 50%. Anche l'ipotesi che prevedesse la volontà da parte dell'utilizzatore esercente arte o professione di procedere al riscatto del bene anticipatamente rispetto alla scadenza del periodo di durata del contratto, non si darà luogo ad alcuna ripresa a tassazione dei canoni già portati in deduzione¹²⁸.

Anche in questo caso, se il bene immobile viene utilizzato promiscuamente, cioè per uso personale o familiare del professionista o artista, la deduzione ammessa sarà pari al 50%. In questo caso rileva la condizione che l'utilizzatore non abbia un altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'arte o della professione nel medesimo comune in cui è situato l'immobile utilizzato in locazione finanziaria.

Sempre in materia di deducibilità dei corrispettivi del leasing



finanziario immobiliare, l'art. 26, comma 9, del D.P.R. 2 marzo 1989, convertito con modificazioni nella L. 27 aprile 1989, ha introdotto il comma 1-*bis* dell'art. 62 che dispone la non deducibilità dei canoni di locazione finanziaria e le spese relative al funzionamento di strutture recettive, salvo quelle relativi a servizi di mensa alla generalità dei dipendenti o alloggio al personale in trasferta temporanea. Sempre con lo stesso articolo viene ammessa una deducibilità dei canoni di leasing e delle spese di manutenzione relativi a fabbricati concessi in uso ai dipendenti per un importo non superiore a quello che costituisce reddito per i dipendenti stessi a norma dell'art. 48, comma 4, lett. c) del Testo Unico. Tale limite non opera, quindi la deducibilità è ammessa per intero, se i fabbricati «siano concessi in uso a dipendenti che abbiano trasferito la loro residenza anagrafica per esigenze di lavoro nel comune in cui prestano l'attività, per il periodo d'imposta in cui si verifica il trasferimento e nei due periodi successivi (...)». Tale disposizione presenta una chiara finalità antielusiva. Con essa si vuole evitare che l'utilizzatore possa portare in deduzione dei componenti negativi di reddito inerenti a strutture delle quali possano beneficiare i propri dipendenti, senza che tali benefici risultino imponibili per gli stessi.

Un discorso a parte merita il trattamento tributario del maxicanone, dei canoni anticipati, dei depositi cauzionali e dei canoni di prefinanziamento. In via preliminare, si pone l'esigenza di individuare il corretto criterio di deducibilità per l'utilizzatore. In merito, occorre fare riferimento ai principi generali in materia di imputazione dei costi d'esercizio. L'art. 75, comma 2, lett. b), del D.P.R. 917/84 dispone che «le spese di acquisizione di servizi (...) dipendenti da contratti di locazione, mutuo, assicurazione e altri contratti da cui derivano corrispettivi periodici, si considerano sostenute alla data di maturazione dei corrispettivi». Ancora, il successivo comma 5 statuisce che «le spese e gli altri componenti negativi (...) sono deducibili se e nella misura in cui si riferiscono ad attività o beni da cui derivano ricavi o altri proventi che concorrono a formare il reddito (...). Dovendosi fare riferimento solo a tali principi, si sarebbe indotti a non attribuire rilevanza fiscale a quella prassi contrattuale che prevede in capo all'utilizzatore la corresponsione di canoni maggiorati, o comunque, anticipati rispetto al normale corso di utilizzazione del bene per tutta la durata del rapporto contrattuale¹²⁹. Invero, si rafforza la

medesima conclusione se, oltre ai principi di competenza e di inerenza, vengono considerati in un'ottica sistematica altri elementi (anche di natura non propriamente giuridica): le regole già esaminate in materia di deducibilità dei canoni (strumentalità del bene all'attività dell'utilizzatore, durata minima del contratto), la previsione (relativamente al concedente) di un regime di ammortamento di tipo finanziario che si pone in una sorta di corrispondenza simmetrica con l'imputazione dei medesimi canoni come ricavi d'esercizio, la stessa determinazione dei canoni attraverso operazioni di matematica finanziaria che, comunque, rapportano il costo complessivo dell'operazione di leasing alla durata del contratto.

Sebbene il maxicanone, i canoni anticipati e i depositi cauzionali possano risultare funzionali a specifiche esigenze del concedente¹³⁰, dal punto di vista fiscale (anche dal punto di vista del concedente) non possono rilevare come costi (o ricavi) interamente di competenza dell'esercizio in cui sono corrisposti, quindi ivi integralmente deducibili¹³¹. Per essi si impone una ripartizione secondo il criterio della competenza economica in proporzione alla durata del contratto¹³², cioè un'imputazione prorattizzata attraverso la tecnica contabile del risconto¹³³.

Dello stesso avviso la Suprema Corte di Cassazione che nella sentenza del 5 agosto 1997, n 7209 ha sostenuto che i maxicanoni di leasing «anticipano nel tempo le spese di competenza dell'esercizio, nel quale i correlativi ricavi sono prodotti, e debbono quindi essere riutilizzati, ai fini della determinazione dell'imponibile. La volontà degli stipulanti non può consentire la violazione della cosiddetta competenza temporale, comportante l'inerenza dei ricavi a specifici costi (...)»¹³⁴.

In merito al trattamento dei canoni di prefinanziamento, spesso previsti nei contratti di leasing finanziario immobiliare, non sembra si debba aggiungere altro rispetto a quanto già detto. Anch'essi sono soggetti alla tecnica contabile del risconto, come i canoni anticipati. Ai sensi dell'art. 75 del Testo Unico, 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.

Altro aspetto da esaminare è la cessione del contratto di leasing da parte dell'utilizzatore, in relazione al fatto che, secondo quanto disposto dall'art. 55, comma 5, del D.P.R. 917/86, i relativi proventi sono con-



siderati come sopravvenienza attiva, commisurata al «valore normale» dei beni oggetto del contratto. Tale norma deve essere interpretata considerando che l'art. 9, comma 3 dello stesso decreto, definisce come valore normale «il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per i beni o servizi della stessa specie o similari, in condizioni di libera concorrenza ed al medesimo stadio di commercializzazione (...)».

La norma in questione, che apparentemente sembra riferirsi solo al concedente, svolge una funzione antielusiva: mira a limitare le cessioni dei beni oggetto del leasing (meglio del diritto di riscatto su tali beni) ad un prezzo decisamente inferiore a quello reale, a favore di terzi.

L'applicazione della nuova disciplina suscita alcune perplessità. Non è chiaro se il valore normale del bene debba essere assunto oppure no al netto dei futuri oneri del cessionario (canoni restanti e prezzo di riscatto). La risposta più corretta sembrerebbe essere affermativa. Difatti, nell'ipotesi contraria la plusvalenza sarebbe superiore a quella effettiva e si andrebbe incontro ad un fenomeno di duplicazione dell'imposizione, «poiché l'imposta sarebbe pagata sia in relazione ai canoni che verranno corrisposti dopo la cessione del contratto, sia sulla parte del valore normale del bene corrispondente a tali canoni»¹³⁵. Ciò condurrebbe all'illegittimità costituzionale della norma, in relazione agli artt. 3 e 53 della Costituzione, e alla violazione del divieto di doppia imposizione¹³⁶.

In merito al problema sollevato, si è espresso il Ministero delle finanze con la circolare del 3 maggio 1996, n. 108/E, disponendo che «ai fini della determinazione della sopravvenienza attiva da assoggettare a tassazione detto valore normale non può che essere assunto al netto dei canoni relativi alla residua durata del contratto e del prezzo stabilito per il riscatto, che dovranno essere pagati dal cessionario in dipendenza della cessione, attualizzati alla data della cessione medesima».

Altri dubbi scaturiscono dal fatto che l'art. 55, comma 5, trovi un'applicazione limitata ai soli imprenditori e non anche ai lavoratori autonomi. Ai fini del reddito di lavoro autonomo, mancando il concetto di sopravvenienza, i proventi della cessione del contratto di leasing non sono soggetti ad imposizione¹³⁷.

In conseguenza della cessione, il cessionario, sempre che sia rispettato il vincolo della durata minima del contratto, potrà dedurre i canoni di leasing in luogo del cedente. Invece, in merito alla deducibilità della



somma corrisposta al cedente occorrerà distinguere l'ipotesi in cui la durata residua del contratto ceduto è minima, cioè quando la cessione avviene in prossimità del riscatto del bene (che pertanto sembra essere più certo che eventuale), da quella in cui la durata sia almeno tale da far ritenere, com'è proprio del contratto di leasing, ancora eventuale l'esercizio del diritto di riscatto del bene immobile da parte del cessionario¹³⁸. Nel primo caso, la somma pagata andrebbe considerata come anticipo sul prezzo di riscatto dell'immobile (come acconto) e quindi, una volta esercitato il riscatto, sarebbe ammortizzabile congiuntamente a quest'ultimo, nel secondo sarebbe deducibile per quote ai sensi dell'art. 74, comma 4 del Testo Unico¹³⁹.

3. L'imposta regionale sulle attività produttive

L'imposta regionale sulle attività produttive, introdotta dal D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, è un'imposta reale che colpisce le attività produttive, autonomamente organizzate, dirette allo scambio di beni e/o alla prestazione di servizi nel territorio delle singole regioni.

Il presupposto del tributo include l'attività di intermediazione finanziaria svolta dalla società di leasing, in quanto riconducibile all'esercizio abituale di un'attività diretta alla prestazione di servizi finanziari con una propria organizzazione autonoma¹⁴⁰. In merito, rileva anche la presunzione di vigenza del presupposto impositivo per le società, ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 446/97.

Sul piano soggettivo, l'IRAP colpisce ad ampio raggio, tra gli altri: le società di capitali, le società di persone, gli enti (compresi gli organi e le amministrazioni dello Stato), tutti residenti nel territorio dello Stato, nonché società ed enti di ogni tipo, anche se privi di personalità giuridica, non residenti nel territorio dello Stato¹⁴¹.

La base imponibile del tributo è costituita, in generale, dal valore della produzione netta, derivante dall'attività svolta nella regione, sulla quale trova applicazione un'aliquota ordinaria fissata al 4,25%¹⁴². Il valore della produzione netta è rappresentato, sempre in generale, dall'eccedenza dei proventi sui costi: senza considerare fra questi il costo del lavoro e gli interessi passivi¹⁴³.



Invero, esistono diverse modalità di determinazione della base imponibile e di applicazione dell'imposta (anche con aliquote differenziate) in relazione alla concreta attività esercitata. Al riguardo, si ritiene che l'attività di intermediazione realizzata dalla società di leasing debba essere ricompresa nell'ambito della categoria indicata all'art. 6, comma 1, del D.Lgs. 446/97. Cioè, quella che riguarda «le banche e gli altri enti e società finanziari indicati nell'art. 1 del D.Lgs. 27 gennaio 1992, n. 87¹⁴⁴, come modificato dall'art. 157 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385». Tale interpretazione, in armonia con la qualificazione giuridica del leasing finanziario come contratto con causa di finanziamento, è conforme al dettato della stessa legge. Difatti, l'art. 1, lett. e), del D.Lgs. 87/1992, fa riferimento «alle società esercenti altre attività finanziarie indicate all'art. 59, comma 1, lettera b)» della legge 19 febbraio 1992, n. 142. A sua volta la norma fa riferimento alle società che esercitano esclusivamente o prevalentemente una o più delle attività di cui all'art. 1, comma 2, lett. f), tra le quali, al n. 3, vengono annoverate proprio le attività di leasing finanziario¹⁴⁵. Tale conclusione comporta l'applicazione dell'aliquota del 5,4% per i periodi d'imposta in corso al 1°/1/1998, 1°/1/1999, 1°/1/2000, e del 5% e del 4,25% rispettivamente per i due periodi d'imposta successivi¹⁴⁶.

La determinazione della base imponibile IRAP del concedente, ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.Lgs. 446/1997, «è determinata dalla differenza tra la somma: a) degli interessi attivi e proventi assimilati, b) dei proventi e quote di partecipazione a fondi comuni di investimento, c) delle commissioni attive, d) dei profitti da operazioni finanziarie, e) delle riprese di valore su crediti verso la clientela, f) degli altri proventi di gestione, e la somma: g) degli interessi passivi e oneri assimilati, h) delle commissioni passive, i) delle perdite su operazioni finanziarie, l) delle spese di amministrazione diverse da quelle relative al personale dipendente, m) degli ammortamenti dei beni materiali ed immateriali, n) delle rettifiche di valore su crediti alla clientela, comprese quelle su crediti impliciti relativi ad operazioni di locazione finanziaria nonché degli accantonamenti per rischi su crediti, compresi quelli per interessi di mora, o) degli altri oneri di gestione».

I proventi per canoni di locazione finanziaria, maturati durante l'esercizio ed i proventi per riscatti, sono imponibili - secondo il principio di

competenza - per intero, senza distinguere la quota di interessi, in essi compresa, da tutto il resto¹⁴⁷. Difatti, nella circolare del 4 giugno 1998, n. 141/E, l'amministrazione finanziaria ha ricondotto i risultati economici delle operazioni di leasing alla voce «altri proventi di gestione» del conto economico delle banche (provvedimento della Banca d'Italia 16 gennaio 1995) e delle società finanziarie diverse dalle SIM (provvedimento della Banca D'Italia del 31 luglio 1992). La rilevazione per competenza di tali proventi esclude il ricorso a quei meccanismi di calcolo - previsti per l'utilizzatore - diretti a determinare la parte di canone non deducibile dalla base imponibile dell'imposta¹⁴⁸. Ciò, anche in relazione a quanto previsto in generale dall'art. 11-*bis*, comma 1, del D.Lgs. 446/97, secondo cui «i componenti positivi e negativi che concorrono alla formazione del valore della produzione (...) si assumono apportando ad essi le variazioni in aumento e in diminuzione previste ai fini delle imposte sui redditi».

Tra i costi deducibili dalla base imponibile del tributo, l'art. 6, comma 1, del D.Lgs. 446/97, indica gli interessi passivi ed oneri assimilati¹⁴⁹, nonché le rettifiche su crediti impliciti relativi ad operazioni di leasing¹⁵⁰. Tale previsione è in funzione dell'attività tipicamente finanziaria esercitata dal concedente e dalla prevista imponibilità per competenza dei proventi per canoni di leasing. Per la stessa ragione, sono stati considerati deducibili, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. d), n. 1, del D.Lgs. 30 dicembre 1999, n. 506, gli accantonamenti per rischi su crediti, compresi quelli per interessi di mora¹⁵¹. In ogni caso, occorre precisare che la previsione in favore del concedente della deducibilità degli interessi passivi ed oneri assimilabili non risulta in contrasto con il divieto generale, posto dall'art. 11, comma 1, lett. b), n. 6, del D.Lgs. 446/97, secondo il quale non si ammette in deduzione il canone di leasing limitatamente alla parte riferibile agli interessi passivi. Difatti, per il concedente «tali costi non possono essere considerati specificamente afferenti la produzione tipica, consistente nell'attività di natura finanziaria».¹⁵²

E' indubbio che il trattamento tributario dei beni acquisiti in leasing dal concedente sia analogo a quello prescritto per le aziende industriali e commerciali. Sembra pertanto corretto il parere ministeriale in merito alla voce di costo, deducibile ai fini IRAP, denominata "altri oneri di gestione" (di cui alla voce 110 del conto economico delle banche e 60 delle soci-



età finanziarie diverse dalle SIM). «Nell'ambito di tale denominazione andranno ricompresi pure i canoni di leasing, depurati dalla quota di interessi passivi impliciti calcolata secondo i noti criteri forfetari»¹⁵³.

In merito alla necessità di escludere dal calcolo dell'IRAP la componente finanziaria dei canoni, il legislatore ha rinviato per la sua determinazione, anche forfetaria, ad un successivo decreto del Ministero delle Finanze¹⁵⁴. Così con il D.M. 24 aprile 1998 sono state individuate, in dettaglio, le modalità di calcolo per la determinazione della parte di canone, relativo ai contratti di locazione finanziaria, non ammessa in deduzione della base imponibile dell'IRAP. La scelta ministeriale di ricorrere a meccanismi forfetari anziché reali, come del resto ammesso dallo stesso D.Lgs 446/97, risponde ad un'esigenza di certezza e semplificazione, sebbene ponga alcuni dubbi di legittimità costituzionale, in relazione al principio generale della capacità contributiva¹⁵⁵.

In particolare, l'art. 1 del decreto ministeriale dispone che la quota di interessi dei canoni di locazione finanziaria, non deducibile ai fini IRAP, «è determinata sottraendo dall'ammontare del canone di competenza di ciascun periodo d'imposta compreso nel periodo di durata del contratto di locazione finanziaria l'importo che si ottiene dividendo il costo sostenuto dalla società concedente per il numero dei giorni di durata del contratto di locazione finanziaria e moltiplicando il risultato per il numero dei giorni del periodo d'imposta». Ai fini del predetto rapporto, appare corretto considerare il costo sostenuto dal concedente al netto del prezzo di riscatto, anziché al lordo. In questo stesso senso si è espressa l'amministrazione finanziaria con la circolare del 12 novembre 1998, n. 263/E, mutando un precedente orientamento secondo il quale, invece, il costo sopportato dalla società concedente doveva essere assunto al lordo del prezzo di riscatto¹⁵⁶. Senza approfondire il significato economico sotteso alla formula matematica, risulta opportuno considerare che il Ministero ha voluto indicare, come primo termine della sottrazione, i canoni di competenza del periodo d'imposta considerato e, come secondo termine, il presunto costo medio dell'operazione di leasing per il concedente. Se lo scopo perseguito è quello di ricavare dall'operazione matematica la quota forfetaria di interessi non deducibile ai fini IRAP (quella stessa quota «già desumibile in via analitica dalle risultanze contrattuali»¹⁵⁷), nella determinazione del costo del bene per il concedente,

si deve considerare che l'operazione finanziaria di leasing non si conclude necessariamente con l'esercizio del riscatto da parte dell'utilizzatore. Il riscatto del bene rappresenta solo uno dei possibili epiloghi dell'operazione finanziaria. Nella determinazione dell'ammontare dei canoni periodici tale eventualità è certamente presa in considerazione¹⁵⁸. Quindi, ai fini della determinazione forfetaria della quota di interessi non deducibile ai fini IRAP, per ogni singolo periodo d'imposta, appare preferibile non considerare il costo del bene per il concedente al lordo del riscatto. Appare rilevante la considerazione che la quota di interessi non deducibile venga calcolata con riferimento al singolo periodo d'imposta. Ciò è messo ben in evidenza dal fatto che nell'ipotesi di corresponsione da parte dell'utilizzatore del cd. maxicanone, la parte di interessi indeducibile nello stesso ricompresa, debba essere ripartita nell'arco dei periodi d'imposta di imputazione del maxicanone stesso¹⁵⁹. Sempre in argomento, occorrerà verificare se, nell'ipotesi di canoni di locazione con IVA indetraibile per l'utilizzatore, sia opportuno, ai fini della formula, considerare gli stessi canoni ed il costo del bene per il concedente al lordo o al netto del medesimo tributo. In tali casi, l'IVA indetraibile costituisce per l'utilizzatore un costo e non un normale credito da compensare con l'IVA a debito nei confronti dell'erario. Pertanto, ai soli effetti della disciplina in questione tali importi (canoni e prezzo di riscatto) dovranno essere assunti al netto di IVA. Allo stesso modo, qualora ai fini della determinazione del reddito d'impresa l'importo dei canoni fosse soggetto a parziale indeducibilità, la quota di interessi passivi, indeducibile ai fini IRAP, sarà solo quella proporzionalmente riferibile alla parte di canone deducibile ai fini del reddito d'impresa¹⁶⁰. Così accadrà, per esempio, nell'ipotesi prevista dall'art. 67, comma 10, del Testo Unico delle imposte sui redditi, dove per i canoni di locazione finanziaria su beni immobili utilizzati promiscuamente dall'utilizzatore imprenditore, è ammessa una deduzione limitatamente al 50% del loro ammontare (a condizione che il contribuente non disponga di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'impresa)¹⁶¹.



4. L'imposta comunale sugli immobili

L'imposta comunale sugli immobili (ICI), istituita con il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, è un'imposta diretta di tipo patrimoniale, che colpisce la capacità contributiva genericamente manifestata dalla titolarità e dall'esercizio di diritti reali su beni immobili (considerati nel loro valore catastale) astrattamente idonei a produrre un reddito¹⁶².

Il presupposto dell'ICI è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli situati nel territorio dello Stato, a prescindere dalla loro destinazione d'uso. Quindi, assumono rilievo, ai fini impositivi, anche gli immobili strumentali per l'esercizio di un'impresa, arte o professione ed a quelli alla cui produzione, o al cui scambio, è diretta l'attività d'impresa.

Pertanto, anche il possesso (o l'esercizio di attività corrispondenti) su beni immobili concessi in locazione finanziaria rientra nel presupposto dell'imposta.

A decorrere dal 1° gennaio 1998, in forza dell'art. 58 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, 446, la soggettività passiva ICI, per gli immobili concessi in locazione finanziaria, è riconosciuta in capo all'utilizzatore. In passato, invece, il soggetto passivo era la società di leasing, alla quale era riconosciuta la facoltà di rivalersi sul locatario¹⁶³.

Sia la previsione della traslazione volontaria dell'imposta dal concedente all'utilizzatore, che l'attuale riconoscimento della soggettività passiva ICI in capo a quest'ultimo, trovano fondamento nella capacità contributiva sostanziale insita nella disponibilità del bene immobile da parte dell'utilizzatore. Il legislatore sembra privilegiare l'esercizio concreto di poteri sul cespite (in misura superiore ad un normale godimento) da parte dell'utilizzatore rispetto al persistente possesso del concedente, connesso alla titolarità della proprietà, pur dopo la consegna e fino all'eventuale riscatto¹⁶⁴.

Anche in questo caso, occorre non perdere di vista la qualificazione del leasing finanziario immobiliare come contratto con causa di finanziamento. L'immobile viene acquistato o fatto realizzare dal concedente solo in relazione all'operazione finanziaria, cioè al fine di darlo in godimento all'utilizzatore. La proprietà sul bene assume un significato meramente strumentale alla causa finanziaria del contratto, da ciò il disinteresse del concedente per fatti o situazioni collegabili all'utilizzazione del bene,

almeno a partire dalla sua consegna all'utilizzatore e fino all'eventuale esercizio del riscatto. Ciò che veramente risulta rilevante per la società di leasing è ricevere il corrispettivo dell'operazione posta in essere¹⁶⁵. D'altra parte, l'utilizzatore gode della titolarità di pieni poteri sul bene ricevuto (superiori a quelli del conduttore)¹⁶⁶, finanche della possibilità di riscattarne la proprietà. Come contropartita si assumono tutti i rischi e le obbligazioni inerenti l'utilizzazione del bene, oltre chiaramente al pagamento del corrispettivo al concedente. L'utilizzatore non ha il possesso del bene, ma esercita sullo stesso un'attività ad esso corrispondente.

In tale ottica, la stipulazione del contratto di locazione finanziaria va assunta come perfezionata, quindi operante ai fini della soggettività passiva ICI dal locatore al locatario, «nel successivo momento della consegna a quest'ultimo dell'immobile oggetto del leasing», sia che venga acquistato che fatto realizzare *ex novo*. Appare scontata la precisazione secondo cui «nel periodo immediatamente antecedente alla predetta consegna la soggettività passiva ICI rimane radicata in testa al locatore»¹⁶⁷.

Sempre in merito alla soggettività passiva ICI, è necessario precisare che nell'ipotesi in cui il contratto di leasing si riferisca ad un fabbricato, il cui valore deve essere determinato sulla base del criterio contabile (art. 5, comma 3 del D.Lgs. 504/92), è disposto che il «locatario assume la qualità di soggetto passivo a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in corso del quale è stato stipulato il contratto di locazione finanziaria».

Il Ministero delle Finanze, con la circolare del 18 maggio 1999, 109/E, ha precisato che la variazione della soggettività passiva riguarda non solo gli immobili che vengono concessi in locazione a partire dal 1° gennaio 1998, ma anche quelli che a tale data risultano già in una siffatta situazione giuridica. In altre parole, per fabbricati classificabili nel gruppo catastale D non iscritti in catasto, per i quali il valore è calcolato sulla base delle scritture contabili, (ferma restando l'assunzione della soggettività passiva del locatario finanziario a decorrere dal 1° gennaio 1998 per i contratti stipulati anteriormente a tale data), qualora il contratto sia stato stipulato dopo il 31 dicembre 1997, la qualità di soggetto passivo d'imposta passa dal locatore al locatario a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stato stipu-



lato il contratto ovvero a quello della consegna dell'immobile¹⁶⁸.

In merito alla determinazione della base imponibile dell'ICI e all'applicazione delle relative aliquote, in assenza di norme specifiche, si fa rinvio alle disposizioni generali previste dal D.Lgs. 504/92. Merita solo ricordare che, in seguito all'innovazione introdotta dal D.Lgs. 446/98, il calcolo del tributo ed il relativo versamento spetta all'utilizzatore, quindi il concedente risulta liberato da qualunque obbligazione che su di esso incombeva nel previgente regime¹⁶⁹.

PARTE III

Il leasing finanziario immobiliare e le imposte indirette

1. L'imposta sul valore aggiunto

Dalla qualificazione giuridica del leasing finanziario immobiliare come contratto atipico con causa di finanziamento, consegue che nella disciplina dell'imposta sul valore aggiunto l'operazione venga considerata una prestazione di servizi imponibile¹⁷⁰, ai sensi dell'art. 3, primo comma, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633. Più in dettaglio, riconducibile tra le «obbligazioni di fare, non fare o permettere quale ne sia la fonte», secondo la formula indicata a conclusione dello stesso comma¹⁷¹.

Una tale interpretazione sembra preferibile rispetto a quella che, pur considerando il contratto *de quo* tra le prestazioni di servizi, lo riconduce all'art. 3, secondo comma, n. 1, del D.P.R. 633/72, ovvero tra «le concessioni di beni in locazione, affitto, noleggio e simili»¹⁷². In quest'ultimo caso appare rilevante la generica espressione "...e simili", nonché la previsione contenuta nell'art. 10 n. 1 (oggi n. 8) del D.P.R. 633/72, che pur prevedendo l'esclusione della locazione finanziaria immobiliare dall'esenzione ivi prevista per le locazioni e gli affitti di beni immobili¹⁷³, indirettamente sembrerebbe suggerirne un'assimilazione di *genus*¹⁷⁴. Invero, appare preferibile l'opinione di quella dottrina che individua nel disposto dell'art. 10 n. 1 (oggi n. 8), un'ulteriore conferma della volontà del legislatore di distinguere nettamente la locazione finanziaria dalla locazione ordinaria¹⁷⁵.

La precisazione svolta in precedenza non è affatto irrilevante in considerazione del fatto che «la "cessione di beni in locazione" è imponibile solo se effettuata verso corrispettivo». Quindi, se si dovesse operare un'assimilazione della locazione finanziaria alla locazione ordinaria si potrebbe giungere all'inappropriata conclusione di considerare, come corrispettivo del primo, solo la quota di interessi, e non anche la quota di capitale, di cui normalmente si compone il canone periodico di leasing¹⁷⁶.

Sulla natura di "prestazione di servizi" del leasing finanziario immobiliare, si annoverano altre posizioni della dottrina¹⁷⁷, della giurisprudenza¹⁷⁸ e dell'amministrazione finanziaria¹⁷⁹. Inoltre, si fanno espliciti richiami in altre disposizioni di legge¹⁸⁰.



In ogni caso, si esclude che la locazione finanziaria possa rientrare in una delle previste fattispecie di cessione di beni¹⁸¹, ai sensi dell'art. 2 dello stesso decreto. In particolare, non può essere assimilata alle vendite con riserva di proprietà (n.1) o alle locazioni con trasferimento vincolante per ambedue le parti (n.2)¹⁸².

La differenza tra prestazione di servizi e cessione di beni è rilevante per la determinazione del momento in cui si considera effettuata l'operazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto. Nel primo caso, ex art. 6, rileva il momento del pagamento del corrispettivo, nel secondo quello della stipulazione, sempre che si tratti di beni immobili. Pertanto, nel leasing finanziario immobiliare l'obbligo di versamento dell'imposta e le connesse operazioni di fatturazione, registrazione e liquidazione sorgono a partire dall'atto del pagamento dei canoni¹⁸³.

La società di leasing, sia nell'ipotesi di immobile già esistente che da realizzare, svolgerà un ruolo di intermediazione di tipo finanziario tra fornitore ed utilizzatore¹⁸⁴. Essa si troverà nella posizione neutra tipica dei soggetti d'imposta, sempre a condizione che l'immobile sia situato nel territorio dello Stato¹⁸⁵. Si tenga anche conto che la stessa società potrebbe compiere con il fornitore operazioni non gravate da imposta: si pensi ad alcuni atti di trasferimento della proprietà che non sono considerati come cessioni di beni, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 633/72¹⁸⁶, oppure ad atti conclusi con fornitori non imprenditori o esercenti arti o professioni. In tali casi, l'acquisto sarebbe solo gravato dall'imposta di registro e da quelle catastali ed ipotecarie, in base alle corrispondenti aliquote proporzionali¹⁸⁷.

All'infuori di quei pochi casi in cui non trova applicazione l'imposizione sul valore aggiunto, la società di leasing impiega cospicue somme di denaro per anticipare l'IVA (a credito) sugli acquisti. Tali somme verranno poi recuperate nel corso del rapporto contrattuale con la graduale riscossione dei canoni, quindi dell'IVA (a debito). Ciò determina per la società di leasing la maturazione di crediti nei confronti dell'Erario, anche per importi considerevoli. Una tale situazione si presenta anche ove il concedente eserciti la facoltà concessagli dall'art. 6, ultimo comma, del D.P.R. 633/72, di rinviare l'esigibilità dell'imposta al momento del pagamento dei corrispettivi, per quelle operazioni effettuate nei confronti di determinati soggetti, tassativamente indicati all'art. 6 citato¹⁸⁸. Sul piano economico,

l'operazione di intermediazione svolta dal concedente può comportare grossi rischi legati all'impossibilità di smobilizzare i crediti IVA, dati i limiti posti ai rimborsi infrannuali e alle compensazioni. Per tale ragione il Ministero delle Finanze, con la risoluzione del 18 novembre 1974, n. 503772, ha permesso all'impresa di leasing di fatturare all'inizio del rapporto contrattuale l'intero importo dei canoni¹⁸⁹ (o di una loro frazione) che dovrà percepire dal conduttore¹⁹⁰. Le fatture emesse permetteranno al concedente di compensare l'IVA a credito e all'utilizzatore di operare la detrazione sull'IVA anticipata al concedente, ai sensi del combinato disposto dell'art. 6, comma 5 e dell'art. 19, comma 1, del D.P.R. 633/72¹⁹¹.

In generale, l'utilizzatore può portare in detrazione l'IVA, assolta all'atto del pagamento dei canoni di locazione finanziaria, dall'ammontare dell'imposta relativa alle operazioni effettuate, purché venga rispettata la regola generale sulle detrazioni di cui all'art. 19 del D.P.R. 633/72 e, cioè, a condizione che i servizi della locazione finanziaria siano acquisiti e destinati nell'esercizio dell'impresa o dell'arte o professione.

L'art. 16, comma 3, del D.P.R. 633/72 dispone che ai canoni di leasing finanziario si applica l'imposta con la stessa aliquota che graverebbe sull'operazione di cessione dei medesimi beni dati in locazione. Alla formazione della base imponibile concorrono anche le eventuali prestazioni accessorie effettuate dalla società di leasing a favore dell'utilizzatore, alle quali viene applicata la medesima aliquota IVA prevista per la prestazione principale¹⁹². Come è stato precisato dal Ministero delle finanze¹⁹³, l'assimilazione della prestazione di servizi *de qua* alla cessione di beni risulta volta ad introdurre un regime perequativo dell'onere fiscale, così da impedire una discriminazione fiscale tra l'utilizzatore che riscatta il bene concessogli in leasing e il compratore che ne effettua l'acquisto in proprietà.

Invero, la questione risulta essere più complessa. Come è stato rilevato, si potrebbe sostenere che, siccome parte del canone di locazione finanziaria viene corrisposto per retribuire il servizio di finanziamento, insito nella stessa locazione finanziaria, l'assoggettamento di tale frazione di canone ad un'aliquota uguale a quella prevista per la vendita del bene oggetto del contratto potrebbe creare disparità fra chi finanzia i propri investimenti rivolgendosi al credito e chi preferisce il ricorso al leasing, anche in considerazione dell'esenzione d'imposta, ex art. 10 del D.P.R.



633/72 prevista per le operazioni di credito e di finanziamento¹⁹⁴. Qui potrebbe anche rilevare la distinzione, riproposta da una parte della dottrina tributaristica, tra leasing di godimento e leasing finanziario¹⁹⁵. Difatti, se le parti dovessero mostrare, fin dall'inizio, l'intenzione di voler trasferire il bene concesso in leasing finanziario, allora non dovrebbero sussistere problemi di equiparazione tra questo e la compravendita, anche in relazione all'aliquota. Se all'opposto, dovesse prevalere il dato del trasferimento del godimento, le osservazioni precedentemente esposte potrebbero risultare fondate. Si ritiene opportuno prendere le distanze da siffatte posizioni. In merito, si ribadisce che l'operazione di leasing finanziario immobiliare, seppur strutturata in due contratti tra loro collegati, è un'unica operazione con causa finanziaria. La società di leasing compra o fa costruire il bene esclusivamente per darlo in godimento all'utilizzatore, questi godrà della disponibilità dello stesso e potrà acquisitarne la proprietà pagando tutti i canoni periodici ed in più il prezzo di riscatto finale. Il diritto dell'utilizzatore di optare per l'acquisto del bene, anziché necessariamente restituirlo o rinnovare il contratto, è previsto già a partire dal momento della stipulazione del contratto (sebbene esercitabile solo alla fine dello stesso), indipendentemente dalla volontà di tale parte ad esercitare oppure no. Allo stesso modo, all'utilizzatore è noto che il canone periodico che corrisponde al concedente non è solo espressione del prezzo del godimento, ma comprende pure una quota di capitale, cioè un acconto sul prezzo complessivo del bene. Il canone rappresenta l'acconto sul prezzo dell'operazione di leasing, complessivamente considerata, il riscatto ne costituisce il saldo. Le parti del contratto di leasing piegano la loro volontà al perseguimento di un'operazione finanziaria complessa, che ha come probabile epilogo il trasferimento della proprietà del bene dal concedente all'utilizzatore. La struttura dell'operazione, le sue condizioni e, soprattutto il suo "prezzo" sono determinati anche in conseguenza di tale possibile conclusione, prescindendo dalla volontà, attuale o futura, dell'utilizzatore di voler riscattare un giorno il bene. Pertanto, non sembra avere fondamento la distinzione tra leasing di godimento e leasing traslativo¹⁹⁶. Allo stesso modo risulta corretta e, comunque, non iniqua l'assimilazione sul piano delle aliquote IVA, del leasing finanziario al contratto di compravendita.

Nel settore dell'edilizia sono applicabili oltre all'aliquota ordinaria del

20%, anche le due aliquote ridotte del 4% e del 10%. Più in dettaglio, l'aliquota del 4% si applica alle operazioni di cessione (ed assimilate) aventi per oggetto case di abitazione non di lusso¹⁹⁷ (anche non completate), purché permanga l'originaria destinazione e sussistano le condizioni previste alla nota II-bis, art. 1 della tariffa (parte prima) allegata al Testo unico delle disposizioni sull'imposta di registro. Se dovessero mancare queste ultime condizioni, troverà applicazione l'aliquota ridotta del 10%. In tutti gli altri casi l'imposta sarà calcolata in ragione del 20%¹⁹⁸.

Invero, l'applicazione di tali aliquote spesso non risulta agevole. Le difficoltà si riscontrano nell'applicare al leasing finanziario talune disposizioni riguardanti propriamente le operazioni di cessioni di beni. I maggiori dubbi attengono alla considerazione ed individuazione del momento traslativo della proprietà del bene immobile.

Per fare degli esempi, si prendano in esame più da vicino alcune delle condizioni previste dalla citata nota II-bis, comma 1, la cui sussistenza è necessaria ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta del 4% (ed indirettamente di quella del 10%). Alla lett. a) si richiede, tra l'altro, «che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza (...). La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto». Alla lett. b) «che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare». E, tra l'altro, alla lett. c) «che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o da coniuge con le agevolazioni (...).» previste dalla legge. Tentando di "adeguare" tali disposizioni al leasing, risulta difficile considerare come "atto di acquisto" *tout court* l'esercizio da parte del concedente del riscatto del bene immobile. Se così fosse verrebbe meno la *ratio* della norma agevolativa. Difatti, l'utilizzatore potrebbe beneficiare dell'aliquota ridotta del 4% per tutto il corso del rapporto, dovendosi verificare la sussistenza dei relativi presupposti di applicazione solo al termine dell'esecuzione



dello stesso, quindi dopo un periodo medio/lungo¹⁹⁹. In un'ottica sistematica e teleologica, dovendosi equiparare il leasing finanziario alla compravendita per evitare sperequazioni e, quindi, dovendosi in tal caso riconoscere agli stessi le medesime condizioni agevolative (aliquote ridotte), appare corretto considerare rilevante ai fini della nota II-*bis*, comma 1, il momento della stipulazione del contratto di leasing finanziario immobiliare anziché quello conclusivo del riscatto del bene²⁰⁰. Senza voler disconoscere quest'ultimo, come momento giuridico in cui si perfeziona il trasferimento della proprietà, rileva in questo caso il passaggio della disponibilità economica sul bene (stipulazione del contratto e pagamento dei canoni) come momento in cui si realizza il presupposto d'imposta²⁰¹. In tal modo, l'utilizzatore potrebbe beneficiare da subito dell'aliquota ridotta del 4% fornendo le dovute garanzie *ex ante* all'acquisto della proprietà del bene immobile. A conforto di tale tesi, si legga sempre la nota II-*bis*, al comma 2, in cui viene precisato che «in caso di cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto le dichiarazioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1, comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare». Sebbene tale disposizione si riferisca più propriamente alla possibilità di beneficiare dell'aliquota ridotta nella fatturazione di eventuali acconti, chiaramente in un momento anteriore al perfezionamento del contratto di compravendita, nel leasing finanziario immobiliare ciò dovrebbe legittimare l'uso della stessa agevolazione già a partire dal pagamento del primo canone, a prescindere dal momento traslativo del riscatto.

Sempre in merito all'applicazione dell'art. 16, comma 3, del D.P.R. 633/72, l'Amministrazione finanziaria ha tenuto a precisare che tale disposizione non trova applicazione ove il concedente acquisti dei beni esclusi da IVA, ai sensi del già citato art. 2 del D.P.R. 633/72. In pratica, la concessione di tali beni in locazione finanziaria (si pensi a terreni non edificabili da destinare a cave) non è esclusa da IVA, come invece accade per le cessioni aventi per oggetto gli stessi beni²⁰². L'indirizzo seguito dall'amministrazione finanziaria è quello di considerare applicabile al leasing finanziario la medesima aliquota che grava sull'acquisto del bene locato, ma solo facendosi riferimento ad operazioni rilevanti ai fini IVA. Pertanto, non si può estendere alla locazione finanziaria il regime

delle esclusioni dal campo di applicazione dell'imposta di determinate cessioni di beni (art. 2 del D.P.R. 633/72). Una tale interpretazione, seppur discutibile, sembra comunque riguardare casi isolati.

In chiusura, occorre soffermarsi sulla rilevanza ai fini IVA del riscatto. Tale momento, solo eventuale, risulta decisivo ove l'utilizzatore intenda acquistare la proprietà del bene immobile dal concedente. Nella dinamica complessiva dell'operazione di finanziamento è previsto questo momento distinto, seppur non separato da tutto il resto²⁰³. Difatti, se l'utilizzatore decidesse di acquistare la proprietà del cespite, esso costituirebbe il saldo del prezzo dell'operazione finanziaria complessiva (ma non del solo bene), che l'utilizzatore ha in parte già pagato con i canoni periodici²⁰⁴. Non rileva il fatto che nel leasing mobiliare tale valore sia normalmente irrisorio, mentre nel leasing immobiliare cospicuo. Esso costituisce il prezzo da pagare per ottenere il trasferimento della proprietà del bene concesso in leasing. Ai fini IVA, il riscatto si colloca a conclusione della prestazione di servizi effettuata dalla società di leasing, ma non si può disconoscere nel suo esercizio il momento in cui si perfeziona un atto a titolo oneroso (perché nel valore dei canoni e nello stesso prezzo di riscatto è compreso anche il valore del bene immobile che si intende acquistare) che importa il trasferimento della proprietà del bene immobile. Pertanto, esso si inquadra come una cessione di beni, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 633/72²⁰⁵. In merito alla fatturazione dell'operazione, l'art. 6 del D.P.R. 633/72 statuisce che la cessione di beni, avente per oggetto beni immobili, si considera effettuata nel momento della stipulazione del contratto. Si esclude che la società di leasing sia tenuta ad anticipare l'emissione della fattura già in concomitanza della formalizzazione del contratto iniziale, anche in considerazione del fatto che la decisione di riscattare il bene verrà assunta solo successivamente. In tal caso, soccorre lo stesso articolo 6, quando statuisce che le cessioni di beni, i cui effetti traslativi vengono a prodursi posteriormente rispetto al momento della stipulazione del contratto, si considerano effettuate nel momento in cui si producono tali effetti. In merito, non sembra applicabile al leasing finanziario l'espressa esclusione di quest'ultima norma per la vendita con riserva di proprietà e per la locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti, in considerazione della già rilevata diversità tra i medesimi contratti. Pertanto, il prezzo di riscatto dovrà



essere fatturato nel momento del suo concreto esercizio.

Tenuto conto, peraltro, che il prelievo dell'IVA è periodico, in via generale, può affermarsi che in caso di risoluzione del contratto di leasing finanziario immobiliare e conseguente interruzione del pagamento dei canoni, anche l'assolvimento dell'obbligo del versamento IVA dovrà ritenersi risolto.

In conclusione, bisogna ricordare che in tutti quei casi in cui trova applicazione l'IVA, in virtù del principio di alternatività tra tale imposta e quella di registro, ai sensi dall'art. 40 del D.P.R. n. 131/1986, l'operazione di leasing sarà gravata dall'imposta di registro, oltre a quella catastale ed ipotecaria, nella misura fissa di lire duecentocinquantamila²⁰⁶.

2. L'imposta di registro e di bollo

Il contratto di leasing finanziario immobiliare è soggetto all'imposta di registro, ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro)²⁰⁷. Il presupposto di tale tributo comprende, tra l'altro, «gli atti indicati nella tariffa (allegata al testo unico), se formati per iscritto nel territorio dello Stato»²⁰⁸.

Il contratto di leasing finanziario immobiliare deve essere sempre redatto nella forma scritta. Ai fini della registrazione occorre distinguere se tale redazione sia avvenuta per mezzo scrittura privata non autenticata oppure per scrittura privata autenticata o atto pubblico. Nel primo caso il contratto è soggetto a registrazione in caso d'uso (a condizione che l'operazione sia assoggettata anche ad IVA)²⁰⁹ e l'obbligo del versamento dell'imposta sorgerà solo al momento della presentazione dell'atto presso l'ufficio del registro. Nel secondo caso, invece, il contratto è soggetto a registrazione a termine fisso e la relativa richiesta dovrà essere presentata entro un termine massimo di venti giorni a decorrere dalla stipulazione del contratto, il termine è elevato a sessanta giorni per gli atti redatti all'estero.

In relazione al principio di alternatività tra l'imposta di registro e l'IVA, l'art. 40 del testo unico dispone che per gli atti inerenti a cessioni di beni e a prestazioni di servizi soggetti all'imposizione sul valore aggiunto, l'imposta di registro si deve applicare in misura fissa (pari a duecen-

tocinquantamila delle vecchie lire). Al contrario, per quelle operazioni sulle quali non grava l'IVA²¹⁰, l'imposta di registro sarà calcolata in base all'aliquota stabilita nella tariffa allegata al Testo Unico. In merito, sempre in relazione alla natura giuridica del contratto *de quo*, non troverà applicazione l'art 5 della tariffa allegata al testo unico, riguardante le locazioni e gli affitti di beni immobili²¹¹, bensì l'art 9 della stessa, riguardante gli «atti diversi da quelli altrove indicati aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale»²¹².

Se nell'atto coesistono disposizioni estranee all'imposta sul valore aggiunto, esso dovrà essere anche presentato alla registrazione a termine fisso. In tal caso, l'ufficio provvederà a liquidare l'imposta dovuta per le disposizioni soggette all'imposta di registro e applicherà tante imposte fisse quante sono le disposizioni soggette all'imposta sul valore aggiunto²¹³.

Il contratto di leasing finanziario immobiliare è assoggettato anche all'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. n. 642 del 26/10/1972²¹⁴. Difatti, in relazione alla modalità di redazione prescelta dalle parti, potrebbe rientrare tra gli «atti rogati, ricevuti o autenticati da notai o da altri pubblici ufficiali (...)» o tra «le scritture private contenenti convenzioni o dichiarazioni anche unilaterali con le quali si creano, si modificano, si estinguono, si accertano o si documentano rapporti giuridici di ogni specie (...)»²¹⁵.

Pertanto, sia che il contratto venga concluso tramite un atto pubblico, una scrittura privata autenticata o una scrittura privata non autenticata, è dovuta l'imposta di bollo nella misura pari a lire ventimila (euro 10,33) per ciascun foglio. Per quei contratti redatti su appositi tabulati meccanografici (soprattutto nei contratti standard predisposti dal concedente), l'imposta di bollo è dovuta per ogni cento linee o frazione di cento linee che siano state veramente utilizzate.

Non rientrano nell'ambito applicativo dell'imposta di bollo, le fatture e gli altri documenti di cui all'art. 19 e 20 della Tariffa allegata al D.P.R. 642/72, riguardanti il pagamento di corrispettivi per operazioni soggette ad imposta sul valore aggiunto. Pertanto, nel contratto di leasing non sono soggetti ad imposta di bollo le fatture emesse in occasione del pagamento dei canoni periodici e quella emessa sul prezzo di riscatto finale.



Considerazioni conclusive

Il leasing finanziario (o locazione finanziaria) ha raggiunto nella prassi contrattuale un notevole grado di tipizzazione.

Lo studio della struttura e dei profili tecnici del contratto (secondo gli usi) ha permesso di individuarne come caratteristiche peculiari e caratterizzanti: la trilateralità dell'operazione (che si sviluppa tra il fornitore, il concedente e l'utilizzatore), l'attività di intermediazione finanziaria svolta dal concedente, la strumentalità del bene all'esercizio dell'attività d'impresa o professionale dell'utilizzatore, la previsione dell'opzione di riscatto del bene a conclusione del rapporto negoziale, l'assunzione di tutti i rischi connessi all'utilizzo del bene in capo all'utilizzatore (salvo il rischio finanziario che ricade sul concedente).

Nell'individuazione di fattispecie caratterizzate da elementi differenti da quelli indicati, l'interprete dovrà valutare la loro maggiore o minore incidenza sul regolamento di interessi che le parti negozialmente si sono date stipulando un contratto di locazione finanziaria.

Dall'indagine svolta sul leasing finanziario immobiliare si evincono tutte le caratteristiche del leasing finanziario in generale, sebbene la natura specifica dell'oggetto contrattuale ne conferisca aspetti peculiari (il bene immobile si rivaluta nel tempo, la durata del contratto è normalmente medio/lunga, il prezzo di riscatto non è irrisorio, il contratto può essere a scadenza rinnovato, la forma del contratto è quella scritta). Ai fini fiscali, rileva anche la distinzione tra l'ipotesi in cui il bene immobile sia già esistente (quindi dovrà essere solo acquistato), da quella in cui non esiste ancora (quindi dovrà essere fatto costruire *ex novo*, ricorrendo normalmente ad un contratto di appalto).

Sul piano economico l'operazione di leasing finanziario immobiliare si presenta unitaria, sebbene giuridicamente strutturata in due rapporti distinti e collegati: da una parte, quello tra il concedente e il fornitore (compravendita e/o appalto), dall'altra, quello tra il concedente e l'utilizzatore (leasing in senso stretto).

Il collegamento contrattuale tra la vendita e/o appalto e il leasing (in senso stretto), che emerge costantemente nel regolamento dei differenti interessi negoziali, realizza un risultato economico complessivo diverso da quello dei singoli contratti. La volontà delle parti (dalla quale dis-

cede il collegamento) è chiaramente diretta alla produzione degli effetti dell'operazione di leasing finanziario immobiliare complessivamente considerato.

Il fondamento economico del negozio è la realizzazione di un'operazione di finanziamento (in favore dell'utilizzatore), realizzata dal concedente in funzione di intermediario tra l'utilizzatore, che abbisogna di un bene immobile (già esistente o da realizzare), ed il fornitore dello stesso bene. Nella dinamica dell'operazione complessiva rileva soprattutto il ruolo del concedente, che acquista il bene (o lo fa costruire) non per "far godere" lo stesso ad altri, ma esclusivamente per "darlo in godimento" all'utilizzatore, dietro corrispettivo del pagamento di canoni periodici e di un eventuale prezzo di riscatto (ove l'utilizzatore decida di acquistare la proprietà del bene immobile).

Il canone ed il prezzo di riscatto (solo eventuale) costituiscono il costo della complessiva operazione di finanziamento (quindi non solo del godimento) realizzata dal concedente.

La natura giuridica del leasing finanziario immobiliare è quella di un contratto con causa di finanziamento.

Sul piano impositivo, rileva lo sviluppo dei singoli momenti negoziali di cui il leasing finanziario immobiliare si compone, seppur in relazione alla sua unitaria funzione economico-sociale. Una tale impostazione permette di valutare correttamente la sostanza economica sottesa al contratto e ne favorisce il corretto inquadramento nel principio della capacità contributiva.

In tale ottica, nel valutare la rilevanza impositiva dell'acquisto del bene immobile, da parte del concedente, non si può prescindere dalla considerazione della natura meramente strumentale dello stesso bene alla successiva concessione in godimento in favore dell'utilizzatore (da ciò la previsione per tale bene di un regime di ammortamento fiscale diverso da quello previsto in caso di compravendita). Parimenti, l'operazione di leasing (in senso stretto) non può essere considerata alla stregua della locazione ordinaria e quindi subire lo stesso trattamento fiscale. Si consideri solo la posizione dell'utilizzatore rispetto a quella del conduttore e, quindi, alle situazioni giuridiche soggettive di cui il primo è titolare (scegliere il bene e suggerirne caratteristiche e modalità di realizzazione, intrattenere rapporti direttamente con il fornitore, esercitare anche azioni



legali nei confronti del fornitore, trarre dal bene un'utilità economica potenzialmente superiore al mero godimento, assumersi tutti i rischi legati alla disponibilità della cosa, acquistare la proprietà dell'immobile previo pagamento del prezzo di riscatto).

Seguendo questa impostazione, in materia di imposizione sul valore aggiunto l'attività di intermediazione finanziaria svolta dal concedente viene ricondotta tra le prestazioni di servizi previste all'art. 3, primo comma, del D.P.R. 633/72, anziché tra le «concessioni di beni in locazione, affitto, noleggio e simili» o tra le cessioni di beni. In materia di ICI, si concorda con il riconoscere la soggettività passiva in capo all'utilizzatore-detentore, anziché sul concedente-proprietario, in tal modo incidendo la capacità economica sostanziale insita nella "piena" disponibilità del bene immobile da parte dell'utilizzatore, rispetto al persistente possesso (solo giuridico e a carattere strumentale) esercitato sul bene stesso dal concedente. Infine, si giustifica, nell'ambito dell'imposizione sui redditi e dell'IRAP, una tendenza legislativa e regolamentare diretta ad assimilare l'attività svolta dalla società di leasing a quella delle banche e delle società finanziarie in genere.

Ciò nonostante, non si esclude che il legislatore possa - come ha già fatto in passato - disciplinare alcuni aspetti del contratto spinto unicamente da necessità contingenti. In tali casi, l'intervento legislativo potrà trovare fondamento nell'esigenza di attribuire tutela ad altri valori costituzionalmente rilevanti. In ogni caso, non si potrà pervenire ad una valutazione unitaria della sostanza economica del contratto, rilevante ai fini fiscali, solo attraverso l'interpretazione sistematica dei singoli provvedimenti. Sarà opportuno partire dalla considerazione della causa di finanziamento del contratto per valutarne correttamente la sostanza economica in termini di capacità contributiva. In tale ottica, non saranno solo considerazioni contingenti a condurre verso valutazioni interpretative o ad indirizzare eventuali scelte legislative, ma sarà la definita ed omogenea natura giuridica del contratto.

NOTE

¹ Qui si ripropone il dibattito sul rapporto tra il diritto tributario ed altre branche del diritto, nella specie il diritto privato (su cui v. D'AMELIO, *L'autonomia dei diritti - in particolare del diritto finanziario - nell'unità del diritto*, in Riv. dir. fin. sc. fin., I, 1941, 1 ss.; LICCARDO, *Introduzione allo studio del diritto tributario*, Napoli, 1962, 357 ss.; AMATUCCI, *L'interpretazione della norma di diritto finanziario*, Napoli, 1967, 119 ss.; AD. GIANNINI, *Istituzioni di diritto tributario*, Milano 1968, 12; BERLIRI, *Sulle cause della incertezza nell'individuazione e interpretazione della norma tributaria applicabile ad una determinata fattispecie*, in Giur. imp., 1976, 117 ss.; RASTELLO, *Diritto tributario. Principi generali*, Padova, 1987, 87 ss.; MICHELI, *Corso di diritto tributario*, Torino, 1989, 39. Più di recente v. TINELLI, *Istituzioni di diritto tributario*, Padova, 1994, 95 ss.; PISTONE, *La giuridificazione tributaria in rapporto agli altri rami del diritto*, Padova, 1994, 105 ss., oltre alla copiosa bibliografia ivi citata). In questo caso, si vuole solo segnalare come - considerando l'atipicità del contratto di leasing - risulti difficile per l'interprete capire se il legislatore tributario abbia fatto ricorso ad una sostanziale ed integrale recezione della figura civilistica (almeno così come definita dalla prassi contrattuale), oppure se abbia adattato la stessa alle esigenze impositive, attribuendole un'autonoma qualificazione giuridica. Si tenga anche conto che storicamente le norme tributarie che hanno disciplinato il leasing (o locazione finanziaria) sono anteriori alla definizione privatistica del contratto, prevista per la prima volta all'art. 17 della L. 2 maggio 1976, n. 183 (su cui v. MARCHETTI, *Il trattamento tributario del contratto di locazione finanziaria*, in Giur. imp., 1975, 200 ss.; SACCHETTO, *Il leasing nel Testo Unico*, in circolari del Corr. trib., n. 2, 1989, 9 ss.). Ciò giustifica la scelta di un'interpretazione del dato civilistico e di quello fiscale in un'ottica sistematica e di complementarità.

² Sulla difficoltà di costruire una nozione unitaria del contratto di leasing valida per l'intero sistema tributario, v. su tutti PERRONE, *Profili tributari del contratto di leasing*, in *Impresa, ambiente e pubbl. ammin.*, 1975, 733-735 ss.; GALLO ORSI, *Il leasing: note ed appunti di carattere tributario*, in Riv. not., 2, 1975; LANDI, *La locazione finanziaria*, raccolta di documentazione ordinata da R. Clarizia e M. Landi, Firenze, 1981, 161 ss.

³ Il *lease*, genericamente assimilato alla locazione nei sistemi di Civil Law, esprime in realtà una figura tipica degli ordinamenti di Common Law, con sue caratteristiche peculiari. La nozione concerne innanzitutto il *lease of land* distinto dalla locazione mobiliare, detta *hire*, il cui regime inerisce alla *personal property*, ovvero ai beni mobili. Nella Common Law il *lease of land* non appartiene alla materia contrattuale, ma a quella della *land law* o *real property*. Pertanto, alla differenza tra cose immobili e cose mobili, corrisponde una separazione fra due tipi di proprietà, ove si riscontrano diversità di contenuto e di mezzi di tutela. In genere, tutti i diritti sulla terra (*interest in land*) costituiscono *real property*. La qualifica di diritto sostanziale deriva, com'è tipico della Common Law, dalla qualificazione di diritto processuale. Ossia, la proprietà si diceva *real*, se il rimedio perseguibile in giudizio dal proprietario spossessato era il recupero della *res* e non il



mero risarcimento del danno. Il proprietario agiva con un'azione reale. La proprietà tutelata solo con un'azione personale di risarcimento era invece la proprietà personale. È interessante notare come sebbene nella definizione del *lease* rilevi, in generale, il profilo obbligatorio della concessione (*grant*) di un diritto di possesso esclusivo su un bene, per un periodo di tempo determinato; nell'ipotesi del *lease of land* (locazione immobiliare) il profilo obbligatorio si intreccia con quello reale, incidendo non solo sul piano descrittivo ma anche su quello normativo. V. in tal senso DE VITA, *Lease*, in *Digesto delle discipline priv.*, sez. civile, 1990, 443 ss, oltre alla copiosa bibliografia ivi citata.

⁴ Si deve riconoscere alla dottrina aziendalistica il merito di aver trattato per prima lo studio del contratto di leasing, esaminandone la tecnica finanziaria e gli aspetti economico-aziendali. Conseguentemente, i profili pratici e fiscali sono stati studiati per primi. Tra le prime opere v. ARGENZIANO, *Il finanziamento delle imprese industriali*, Milano, 1964; PORTALE, *Il leasing*, Milano, 1967; CASTELLINO, *Problematica del finanziamento delle imprese*, Torino, 1967; RICCI, *Il finanziamento delle piccole medie aziende*, Pisa, 1967; VIGANO', *L'iscrizione del leasing nei conti e nei bilanci d'impresa*, Napoli, 1969; CERRUTI, *Il leasing, strumento di finanziamento per gli insediamenti industriali e commerciali*, Varese 1971; RUOZI, *Il leasing*, Milano, 1971; PIVATO, *Le strutture patrimoniali nell'industria italiana*, Milano 1971; FOSSATI, *Il leasing moderna tecnica di finanziamento delle imprese*, Milano, 1972.

L'attenzione della dottrina civilistica risale alla fine degli anni sessanta. Il primo contributo scientifico è del 1969 (VAILATI, *Aspetti giuridici del leasing finanziario*, in *Dir. econ.*, 1969, 594 ss), la prima sentenza edita è del 1972 (Trib. Vigevano, 14 dicembre 1972, commentata con note di TABELT, *La locazione di beni strumentali (leasing)*, in *Banca, borsa, tit. cred.*, 1973, II, p. 287; DE NOVA, *Contratto di «leasing» e controllo delle condizioni generali di contratto*, in *Riv. dir. comm.*, 1973, II, 329; DI AMATO, *Profili giuridici del contratto di leasing*, in *Giust. civ.*, 1973, I, 1795), mentre la prima sentenza della Corte di Cassazione è del 1983 (Cass., 28 dicembre 1983, n. 6390, in *Giur. comm.*, 1984, II, 253).

⁵ Sulla questione terminologica v. TABELT, *La locazione di beni strumentali (leasing)*, op. cit., 287; MIRABELLI, *Il leasing e il diritto italiano*, in *Banca, borsa, tit. cred.*, 1974, I, 228; GALLO-ORSI, *Il Leasing: note ed appunti di carattere tributario*, op. cit., 2, 1975; FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, in *AA.VV.*, *Il leasing. Profili privatistici e tributari*, in *Quaderni di giur. comm.*, 1975, 102; PERRONE, *Profili tributari del contratto di leasing*, op. cit., 737 ss; Id., *Il contratto di leasing ed i suoi riflessi tributari*, in *Annali della Facoltà di economia e commercio dell'Università di Catania*, Catania, 1976, 348; FANTOZZI, *«Leasing» (diritto tributario)*, in *Nss. D.I.*, Appendice, IV, Torino, 1983, 816; FOSSATI, *Il leasing. Aspetti e sviluppi contabili, giuridici, finanziari e fiscali del leasing in Italia*, Milano, 1993, 3 e 11.

⁶ Per un commento più preciso su tale provvedimento v. LIZZUL, *Le agevolazioni fiscali agli investimenti accordate dal D.L. 30 agosto 1968, n. 918*, in *Dir. prat. trib.*, 1969, I, 458 ss.

⁷ L'art. 8 del D.L. 30 agosto 1968, n. 918 (dal testo risultante a seguito della conversione nella L. 25 settembre 1968, n. 1089) statuiva testualmente: «Nella determinazione del reddito imponibile dei soggetti tassabili in base al bilancio ai fini dell'imposta di ricchezza mobile, cat. B, e dell'imposta sulle società (...), è detraibile il cinquanta per cento dell'eccedenza degli investimenti effettuati in ciascun esercizio nel territorio nazionale in nuovi impianti ed ampliamenti, trasformazioni, ricostruzioni e ammodernamenti di impianti esistenti, in confronto alla media degli investimenti effettuati agli stessi titoli nei cinque esercizi anteriori all'entrata in vigore del presente decreto. (...) Nel caso di impianti ceduti col sistema della *locazione finanziaria*, i canoni dovuti per tutto il periodo della locazione sono equiparati agli investimenti nei confronti del conduttore. Nei confronti del locatore non si tiene conto degli investimenti effettuati nell'esercizio in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto e nei due successivi in impianti dati in *locazione finanziaria* negli esercizi medesimi». V. più in dettaglio FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 105 ss. In precedenza, con la L. 28 novembre 1965, n. 1329 (c.d. legge Sabatini), seppur non facendosi esplicito riferimento alla locazione finanziaria, era stata adottata l'espressione "locazione con diritto d'opzione". In particolare, il legislatore aveva previsto, per favorire l'acquisto di macchine utensili, che chiunque avesse deciso per tali beni di «vendere con riserva di proprietà o con pagamento rateale o differito, oppure *locare con diritto d'opzione* o con patto di trasferimento della proprietà al conduttore per effetto del pagamento dei canoni (...)», avrebbe beneficiato di una specifica esenzione dalle imposte di registro e di bollo se solo avesse apposto, con precise modalità, uno speciale contrassegno sulle stesse macchine utensili. All'acquirente, invece, sarebbe stato riconosciuto, ai fini delle imposte di ricchezza mobile e sulla società, il diritto di ammortizzare le macchine utensili in un periodo di tre esercizi annuali, calcolando liberamente le percentuali applicabili, senza però superare in questo modo il totale del costo di acquisto del cespite. V. più in dettaglio PERRONE, *Il contratto di leasing ed i suoi riflessi tributari*, op. cit., 354.

⁸ La Circ. min. 30 gennaio 1969, n. 113, nel definire l'ambito di applicazione delle agevolazioni previste dalla L. 25 settembre 1968, n. 1089, considerava sussistente la locazione finanziaria sia nell'ipotesi in cui a dare in locazione il bene fosse direttamente l'impresa produttrice del bene, che nell'ipotesi in cui tra produttore e conduttore si interponesse una società finanziaria, che acquistasse dal primo su richiesta del conduttore. In ogni caso, considerando che la finalità della suddetta legge era quella di stimolare gli investimenti in nuovi cespiti, il beneficio della detrazione per nuovi investimenti (v. *supra*, nota n. 7) veniva riconosciuta solo al verificarsi della seconda ipotesi: quando cioè l'acquisto del bene di nuova produzione fosse stato effettuato dall'intermediario finanziatore e da questi concesso in locazione finanziaria al conduttore (esclusivo beneficiario della detrazione). Su cui v. LIZZUL, *Le agevolazioni fiscali*, op. cit., 80; BISCOZZI, *Aspetti fiscali del leasing*, in *Cons. aziende*, 1969, 886-888; FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 106 ss.; PERRONE, *Il contratto di leasing ed i suoi riflessi tributari*, op. cit., 356 ss.



⁹ Tra i primi interventi della dottrina giuridica sulla distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo, v. VAILATI, *Aspetti giuridici del leasing finanziario*, op. cit., 213 ss.; DI AMATO, *Profili giuridici del contratto di leasing*, op. cit., 1797 ss.; MIRABELLI, *Il leasing e il diritto italiano*, op. cit., 228 ss.

¹⁰ Su cui v. MIRABELLI, *Il leasing e il diritto italiano*, op. cit., 231 ss.

¹¹ V., *supra*, nota n. 7.

¹² Per un esame più approfondito della Circ. min. 13 febbraio 1969, n. 38 dell'Assonime, v. FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 108 ss.

¹³ Il Ministero delle finanze in relazione all'applicazione dell'INVIM con la circolare del 30 gennaio 1975, n. 3 e le risoluzioni del 31 marzo 1980, n. 4/172 e del 29 giugno, 1981, n. 4/1564 (in *Fisco*, 1981, 3148) propose una nuova definizione di locazione finanziaria che escludeva il cd. leasing operativo. Più in dettaglio, nel nuovo orientamento ministeriale per locazione finanziaria si intendeva «la locazione ad imprese di beni strumentali acquistati o fatti costruire da un'impresa intermediaria su specifica richiesta dell'impresa locataria la quale si impegna a corrispondere all'impresa che svolge l'intermediazione, formale proprietaria del bene, un canone periodico il cui ammontare complessivo per la durata della locazione è superiore al costo del bene, con diritto di opzione, a favore dell'impresa locataria, per l'acquisto della proprietà al termine della locazione o in un momento precedente convenzionalmente determinato o di rinnovazione della locazione dello stesso bene per un canone sensibilmente ridotto. La locazione finanziaria, peraltro, può avere ad oggetto beni immobili e beni mobili purché detti beni non siano prodotti dall'impresa che li concede in locazione ma siano sempre da questa acquistati o fatti costruire su specifica richiesta dall'impresa locataria».

In dottrina, v. su tutti FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 114 ss.

Sugli aspetti fiscali del leasing operativo, v. ANELLO, *Leasing operativo: profili fiscali*, in *Corr. trib.*, 2000, 2866 ss.

¹⁴ Su cui v. FANTOZZI, *«Leasing» (diritto tributario)*, op. cit., 816.

¹⁵ Il cui testo è stato abrogato dal D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

¹⁶ V. Circ. min. 10 gennaio 1973, n. 7 (in *Boll. trib. d'inf.*, 1973, 327) esplicativa del D.P.R. 634/1972. Sull'argomento v. MICHELI, *Corso di diritto tributario*, Torino, 1974, 405; PER-RONE, *Locazione in generale (diritto tributario)*, in *Enc. dir.*, XXIV, 1974, 1008 ss.

¹⁷ Da ciò derivava che le prestazioni di servizi aventi per oggetto locazioni non finanziarie di beni immobili (a differenza delle altre operazioni esenti dall'IVA) fossero assoggettate all'imposta di registro ancorché effettuate nell'impresa, mentre le locazioni finanziarie di beni immobili e mobili fossero assoggettate ad IVA. In quest'ultimo caso, si garantiva alle società di leasing la detraibilità dell'IVA pagata a monte. Se, al contrario, fosse stato previsto un regime di esenzione, i conduttori avrebbero subito il cd. effetto di recupero

dell'IVA, sostenendo l'onere dell'imposta da cui i locatori erano stati esentati. Su cui v. PERRONE, *Il contratto di leasing e i suoi riflessi tributari*, op. cit., 362; FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 152 ss.

¹⁸ Il Ministero delle Finanze al fine di chiarire la scelta del legislatore nel prevedere tale esenzione - con la Circ. min. 30 gennaio 1975, n. 3, cit. - indicò i caratteri del contratto di leasing rifacendosi testualmente alla circolare 13 febbraio 1969, n. 38 dell'Assonime (v. *supra*), così modificando la sua originaria posizione assunta con la circolare 30 gennaio 1969, n. 113 (v. *supra*, nota n. 8). In tal modo il Ministero accoglieva formalmente la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo.

¹⁹ L'utilizzo dell'espressione locazione finanziaria in una norma di natura non tributaria è, comunque, più risalente. La prima citazione è contenuta nell'art. 10, commi 19, 20 e 21, della L. 6 ottobre 1971, n. 853, relativa al finanziamento della Cassa per il Mezzogiorno per il quinquennio 1971-1975 ed alle modifiche e integrazioni al Testo Unico delle leggi sugli interventi nel Mezzogiorno. Su cui v. in dettaglio PERRONE, *Il contratto di leasing ed i suoi riflessi tributari*, op. cit., 367 ss.

²⁰ Questa norma ha accolto quasi testualmente la definizione contenuta nel primo disegno di legge presentato alla Camera dei Deputati il 25 ottobre 1973, n. 2438, su la "Disciplina delle operazioni di locazione finanziaria", su iniziativa dei deputati D'Arezzo e Speranza.

Per un commento ai riferimenti che la L. 2 maggio 1976, n. 183, opera nei confronti del leasing, v. MARCHETTI, *Il trattamento tributario del contratto di locazione finanziaria*, op. cit., 200 ss.

²¹ V. in tal senso MARCHETTI, *Il trattamento tributario del contratto di locazione finanziaria*, op. cit., nota 2, 208.

²² Tra le diverse tipologie si menzionano il leasing finanziario immobiliare, mobiliare, agricolo, al consumo, pubblico, convenzionato, agevolato, di ritorno, *addossè*, diretto, internazionale, ed altri.

Sull'argomento v. FERRARINI, *La locazione finanziaria*, Milano, 1977, 227 ss.; GABRIELLI, *Sulla funzione del leasing*, in Riv. dir. civ., 1079, II, 455 ss.; BUONOCORE, voce *Leasing*, in Nss. D.I., Appendice IV, Torino, 1983, 811 ss.; LUMINOSO, *Natura del leasing e oggetto dello scambio*, in Riv. it. leasing, 1987, 525 ss.; BUSSANI-CENDON, *I contratti nuovi. Leasing, factoring e franchising*, Milano, 1989, 124 ss.; CLARIZIA, *I contratti di finanziamento. Leasing e factoring*, 1989, 134 ss.; DE GIORGI, *Il leasing*, in AAVV., *La comunione legale*, a cura di Bianca, I, Milano, 1989, 199 ss.; MUNARI, *Il leasing finanziario nella teoria dei crediti di scopo*, Milano, 1989, 251 ss.; DE NOVA, *Nuovi contratti*, Torino, 1990, 238 ss.

²³ In successione temporale: 1) Cass., 13 dicembre 1989, n. 5569, in Giur. it., 1990, I, 1, 380, con nota di BONFANTE, *Nuovi orientamenti della Cassazione in tema di locazione finanziaria*, e 741, con nota di CLARIZIA, «Nuova figura di leasing» e vecchi problemi: l'ap-



plicabilità dell'art. 1526 c.c.; 2) n. 5570, in Riv. it. leasing int. fin., 1989, 584, con nota di LA TORRE, *I due tipi di leasing secondo la nuova giurisprudenza della Cassazione*, 1989, 584 e in Nuova giur. civ., 1990, I, 90, con nota di CARBONE; 3) n. 5571 in Giur. it., 1990, I, 1, 742, con nota di CLARIZIA, cit.; 4) n. 5572 in Foro it., 1990, I, 461 con note di DE NOVA, *La Cassazione e il leasing atto secondo* e di PARDOLESI, *Leasing finanziario: si ricomincia da due*, e in Giur. it., 1990, I, 1, 742, con nota di CLARIZIA, cit.; 5) n. 5573 in Quadr., 1990, p. 143, con nota di di BILLI, *Nuovo ed antico nel leasing finanziario*, in Riv. it. leasing int. fin., 1989, 585, con nota di LA TORRE, e in Banca borsa, con nota 705 di MUNARI, *La Cassazione e il signor Zelig*; 6) n. 5574 in Giur. it., 1990, I, 1, c. 742, con nota di BONFANTE e CLARIZIA, cit.

²⁴ La distinzione è stata successivamente confermata dalla Suprema Corte di Cassazione, a Sezioni Unite, con le sentenze del 10 gennaio 1992, n. 199 (in Vita notar., 1993, 314), e del 7 gennaio 1993, n. 65 (in Foro it., 1994, I, 177). Sulla rilevanza fiscale della distinzione v. GHINI, *L'individuazione di due figure di "leasing" di godimento e traslativo*, in Il fisco, 1994, 2398 ss.; BELLINI, *Alcune notazioni sul negozio di locazione finanziaria di beni detto "leasing"*, in Riv. dir. trib., 1997, 179 ss. Per un commento alla sentenza della Suprema Corte di Cassazione del 7 gennaio 1993, n. 65, v. M. LUPI, *Disciplina applicabile al leasing finanziario*, in Le società, 1996, 767.

²⁵ Così in Cass., 13 dicembre 1989, n. 5570, in Riv. not., 1990, 1483.

²⁶ Su cui v. VALACCA, *Brevi note di carattere tributario in merito alla qualificazione del leasing nelle ultime sentenze della Corte di Cassazione*, in Boll. trib., 1990, 1214 ss.; GHINI, *L'individuazione di due figure di "leasing" di godimento e traslativo*, op. cit., 9400-9401.

²⁷ Al riguardo, si consideri la rilevanza che poteva avere l'art. 67, comma 8, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, prima di essere novellato dall'art. 3, comma 103 lett. c) della legge 28 dicembre 1995, n. 549, quando ancorava l'ammortamento dei beni concessi in leasing alla durata del contratto, statuendo testualmente che «per i beni concessi in locazione finanziaria sono deducibili quote costanti di ammortamento determinate in funzione della durata del contratto e commisurate al costo del bene diminuito del prezzo convenuto per il trasferimento della proprietà al termine del contratto (...)»; e ancora la parte dello stesso art. 67, comma 8, tuttora vigente, che statuisce: «la deduzione dei canoni da parte dell'impresa utilizzatrice è ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore a otto anni, se questo ha per oggetto beni immobili, e alla metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito a norma del comma 2, in relazione all'attività esercitata dall'impresa stessa, se il contratto ha per oggetto beni mobili (...)».

In merito all'influenza delle disposizioni tributarie sul contratto, qualcuno ha descritto il leasing come strumento fiscalmente orientato (*tax oriented leasing*). Sul punto v. GLENDI, *La locazione finanziaria e la disciplina fiscale*, in Dir. prat. trib., 1988, 495 ss.; SACCHETTO, *Il leasing nel Testo Unico*, circolari del Corr. trib., 1989, 9.



²⁸ Modificata dalla direttiva 90/88.

²⁹ Su cui v. DE NOVA, *Nuovi contratti*, op. cit., 39 ss. e 312.

³⁰ Art. 121, comma 1.

³¹ Su cui v. CLARIZIA, *I contratti di finanziamento. Leasing e factoring*, op. cit., 134.

³² Tale aspetto è messo ben in evidenza da FANTOZZI, «*Leasing*» (*diritto tributario*), cit., 817. L'Autore sostiene che «in primo luogo, giusto o sbagliato che sia, il contratto di locazione finanziaria perché sia considerato tale ai fini fiscali (sicuramente ai fini INVIM, probabilmente anche ai fini IVA) deve essere stipulato da un'impresa di leasing che non abbia prodotto il bene strumentale ma lo abbia acquistato o fatto produrre su richiesta e indicazioni del committente. Conseguentemente l'impresa di leasing deve esercitare (almeno ai fini INVIM ma probabilmente in assoluto) esclusivamente tale attività. Ne consegue che il contratto di locazione finanziaria si caratterizza per i requisiti soggettivi dell'impresa intermediaria che svolge esclusivamente attività finanziaria e che deve essere diversa dal produttore del bene».

³³ Sulla base di tale peculiarità è possibile distinguere dal leasing finanziario il leasing al consumo che, come spiegato in precedenza, risulta essere caratterizzato soprattutto dalla rilevanza attribuita al profilo della destinazione del bene non all'attività d'impresa, bensì ad esigenze personali del consumatore.

³⁴ A tale risultato conducono tanto la prassi, quanto la considerazione generale che tale scelta offerta all'utilizzatore, svolge un ruolo essenziale nell'economia del regolamento di interessi. Su cui v. BUONOCORE, *Leasing*, in op. cit., 1983, 797.

³⁵ Per quanto attiene alla misura del corrispettivo ed ai suoi rapporti con il valore del bene, è da ritenere che costituiscano requisiti tipici del leasing: la commisurazione del corrispettivo globale dovuto dal *lesse* al costo sopportato dal *lessor* per l'acquisto del bene (maggiorato degli interessi, del margine ulteriore di utile, ecc.), l'inclusione nei c.d. canoni (quasi sempre indicizzati) anche di una parte preponderante del prezzo del bene (valore capitale), la determinazione del corrispettivo per l'eventuale acquisto finale con riferimento al prezzo iniziale di acquisto e come frazione dello stesso. Su cui v. GABRIELLI, *Sulla funzione del leasing*, in Riv. dir. civ., 1979, II, 460.

³⁶ Si discute se la traslazione sull'utilizzatore di tutti i rischi e gli oneri inerenti al bene ed al suo impiego rappresenti una costante del leasing finanziario sotto un profilo meramente statistico o se, invece, costituisca un elemento essenziale della sua struttura. Al riguardo, sembra doversi accogliere l'opinione di coloro che, pur segnalando la connessione ordinariamente esistente tra l'inversione convenzionale dei rischi e la funzione di mera garanzia che assolve la proprietà del concedente, hanno concluso che la sua assenza escluda senz'altro la ricorrenza di un'operazione di locazione finanziaria. Sul tema v. FERRARINI, *La locazione finanziaria*, op. cit., 229.

³⁷ CLARIZIA, *I contratti di finanziamento. Leasing e factoring*, op. cit., 134.



³⁸ La durata del contratto - anche prescindere dalla vita del bene - viene spesso calcolata secondo criteri puramente finanziari. Nel caso in cui la durata sia ultranovennale il contratto dovrà essere trascritto ai sensi dell'art. 2643, n. 8 c.c., e ciò in base all'art. 2645 c.c. Su cui v. GABRIELLI, *Considerazioni sulla natura del leasing immobiliare e loro riflessi in tema di pubblicità e di responsabilità civile*, Riv. dir. comm., 1984, II, nota 16, 277.

³⁹ Il corrispettivo è determinato sulla base di parametri esclusivamente finanziari, che tengono conto per esempio della durata del rapporto o del valore dell'immobile, ecc. Su cui v. FERRARINI, *La locazione finanziaria*, op. cit., 132; BUONOCORE, *Il leasing immobiliare*, in Riv. not., 1984, 7; PURCARO, *La locazione finanziaria - Leasing*, Milano, 1998, 298.

⁴⁰ Spesso nel leasing immobiliare sia i canoni periodici che il prezzo di riscatto risultano indicizzati. Ma tale prassi sembra ormai diffusa anche nel leasing di beni mobili.

⁴¹ In conseguenza del fatto che a scadenza del contratto il valore reale del bene immobile risulta ancora considerevole, pertanto, la società di leasing non avrà un particolare interesse al riscatto del bene da parte dell'utilizzatore, come invece accade nel leasing mobiliare o di beni comunque soggetti a rapida obsolescenza e svalutazione.

⁴² Per una rassegna delle combinazioni più diffuse v. BUONOCORE, *Il leasing immobiliare*, op. cit., 1984, 5; FROVA, *Caratteristiche di novità e creatività del contratto di leasing in Italia*, in AA.VV., *La giurisprudenza del leasing in Europa*, a cura di Sbisà e Velo, Milano, 1984, 118. Sulla locazione immobiliare avente per oggetto immobili da costruire v. CLARIZIA, *La locazione finanziaria di un immobile da costruire*, in Riv. it. leasing, 1986, 228; Id., *Leasing immobiliare, pubblico, lease back: locazione finanziaria o altra fattispecie negoziale?*, in AA.VV., *Il leasing verso gli anni '90: fra realtà negoziale e prospettive di cambiamento*, Brescia, 1988, 45; MUNARI, *I poteri di disciplina per la locazione finanziaria di immobili da costruire*, in Riv. it. leasing, 1987, 585.

⁴³ Secondo gli usi, nell'ipotesi di bene immobile ancora da costruire, l'utilizzatore individua dapprima l'area sulla quale si dovrà realizzare l'opera, ne verifica l'edificabilità, fa elaborare da un professionista qualificato per specifica attività - in accordo col concedente - il progetto di costruzione. Successivamente, il concedente acquista l'area al prezzo concordato dal conduttore con il venditore.

Esula dal presente studio l'esame di casi particolari, come quello in cui proprietario dell'area sia lo stesso utilizzatore, ponendosi in tali ipotesi problematiche specifiche di natura civilistica: come, nell'esempio citato, quelle connesse all'accessione dell'immobile da costruire. Su cui v. BUONOCORE, *Il leasing immobiliare*, op. cit., 16.

⁴⁴ Secondo gli usi l'utilizzatore individua l'impresa appaltatrice dei lavori, procura le necessarie autorizzazioni e/o concessioni per edificare e fornisce gli elaborati tecnici firmati dal progettista per la costruzione del fabbricato.

⁴⁵ Secondo gli usi il concedente, dopo la stipulazione del contratto per la costruzione del fabbricato, nomina o conferma il direttore dei lavori e controlla i lavori di costruzione fino alla consegna.

⁴⁶ Secondo gli usi all'utilizzatore spettano anche le spese di assicurazione (polizza cd. *all risks*) vincolata per tutta la durata del contratto a favore del concedente, per la copertura dei rischi di responsabilità civile e perimento totale o parziale del bene.

⁴⁷ Sugli usi in materia di leasing immobiliare v. DE NOVA, *Nuovi contratti*, cit. 345 ss.

⁴⁸ Sul collegamento contrattuale nel leasing, su tutti v. CLARIZIA, *I contratti di finanziamento. Leasing e factoring*, op. cit., 84 ss.; LUMINOSO, *I contratti tipici e atipici*, Milano, 1995, 374 ss.; LENER, *Leasing, collegamento negoziale ed azione diretta dell'utilizzatore*, in *Foro it.*, 1998, I, 3083 ss.

⁴⁹ Su cui v. CLARIZIA, *I contratti di finanziamento. Leasing e factoring*, op. cit., 82 ss. L'Autore sostiene che «soltanto la volontà comune delle parti può consentire che determinati contratti, di per sé perfettamente autonomi e distinti, possano influenzarsi reciprocamente o in altro modo sul piano degli effetti».

⁵⁰ Di diverso avviso una recente pronuncia della Corte di Cassazione, che ha affermato il carattere strutturalmente unitario del leasing, soffermandosi sulla sua natura di contratto trilaterale. (v. Cass., 26 gennaio 2000, n. 854, in *Foro it.*, 2000, I, C). Gli snodi qualificanti della motivazione addotta dalla Suprema Corte sembrano riprodurre quanto già sostenuto in passato da un indirizzo dottrinale, che ha qualificato la locazione finanziaria come contratto trilaterale a formazione progressiva, formalizzato in più documenti negoziali. Secondo lo stesso indirizzo, la relazione iniziale tra fornitore ed utilizzatore si qualifica come contratto sospensivamente condizionato alla successiva adesione del concedente, ed aperto ad essa. Il concedente «se vi aderisce, non ha il potere di modificarne il contenuto, ma soltanto di integrarlo mediante l'introduzione di alcune misure (...) volte ad assicurarli il soddisfacimento del suo interesse ed a tutelarli contro i rischi dell'inadempimento delle altre parti». In tal senso, v. PURCARO, *La locazione finanziaria - leasing*, 1998, 5 ss. e 11. Invero, non sembra convincere la qualificazione del rapporto iniziale fornitore-utilizzatore in termini di accordo già vincolante e al massimo integrabile in alcune sue parti dal concedente, perché in tal modo si giunge a snaturare l'essenza "del secondo momento contrattuale" (cioè quello dell'intermediazione finanziaria o leasing in senso stretto), relegandolo ad una mera adesione del concedente al contratto iniziale, per giunta sempre immodificabile nel suo contenuto sostanziale. Ancora, in merito alla presunta trilateralità del contratto di leasing, non si spiega come nell'ipotesi di cessione del contratto da parte dell'utilizzatore venga normalmente richiesto il solo consenso del concedente e non anche quello del fornitore, come sarebbe invece necessario ai sensi dell'art. 1406 del c.c.

⁵¹ V. in tal senso CLARIZIA, *I contratti di finanziamento. Leasing e factoring*, op. cit., 145.

⁵² Su cui v. LUMINOSO, *I contratti tipici e atipici*, op. cit., 384.

⁵³ Su cui v. CLARIZIA, *I contratti di finanziamento. Leasing e factoring*, op. cit., 80.

⁵⁴ Su cui v. Cass., 28 ottobre 1983, n. 6390, in *Giur. comm.*, 1984, II, 253.



⁵⁵ Su cui v. la precisazione di BORIA, *Leasing nel diritto tributario*, in Dig. it., VIII, sez. comm., nota n. 1, 506. L'Autore sostiene che «il leasing può considerarsi un contratto atipico se si fa riferimento alla mancanza di una nozione normativa e di specificazione dei diritti e degli obblighi delle parti; d'altro lato può parlarsi di contratto tipico se si pensa al fatto che tale negozio è riferito da varie norme in varie leggi. Può inoltre notarsi come l'utilizzazione espressa in sede normativa del termine leasing rinvii ad una tipizzazione ormai avvenuta sul piano fattuale. Indubbiamente la definizione del leasing come contratto atipico non è così sicura, e comunque deve essere oggetto di un'attenta specificazione».

⁵⁶ Su cui v. VAILATI, *Aspetti giuridici del leasing finanziario*, in op. cit., 1973, 211.

⁵⁷ Con le prime sentenze della Corte di Cassazione (v. Cass., 28 ottobre 1983, n. 6390, in Giur. comm., 1984, II, 253; Cass., 6 giugno 1986, n. 3023, in Giur. comm., 1987, II, 233; Cass., 26 novembre 1987, n. 8766, cit.) è stata riconosciuta la natura atipica del contratto, che risulta «caratterizzato dalla convivenza di più elementi, tipici dei contratti tradizionali: la locazione, il mutuo, il finanziamento degli investimenti produttivi, la vendita». Secondo la Corte di Cassazione «l'elemento effettivamente discriminante e tale da fornire al negozio una propria causa è costituito dalla circostanza che il leasing è diretto a procurare non tanto la proprietà del bene quanto la disponibilità di esso per un determinato periodo, trascorso il quale i vantaggi offerti dal bene dato in locazione divengono di trascurabile entità e la stessa proprietà del bene di secondaria importanza, rispetto ai fini dell'investimento produttivo» (Cass., 28 ottobre 1983, n. 6390, in Giur. comm., 1984, II, 253).

⁵⁸ V. in tal senso CLARIZIA, *I contratti di finanziamento. Leasing e factoring*, op. cit., 145.

⁵⁹ Su cui v. TABELT, *La locazione di beni strumentali (leasing)*, op. cit., 207. L'Autore sostiene che «(...) l'essenza del rapporto resta sempre e soltanto lo scambio temporaneo tra l'attribuzione del godimento ed il pagamento del corrispettivo, che costituisce la causa tipica della locazione, (...) il leasing finanziario deve sempre essere considerato come locazione mobiliare che si inserisce puntualmente nella nozione che di tale contratto tipico è fornita dall'art. 1571 (...); PERRONE, *Profili tributari del contratto di leasing*, op. cit., 755 e 795; Id., *Il contratto di leasing ed i suoi riflessi tributari*, op. cit., 351 e 373. L'Autore afferma che «laddove non esista una peculiare disciplina, la locazione finanziaria deve essere ricondotta anche ai fini fiscali al tipo locazione, come d'altronde si è implicitamente ma specificamente riconosciuto nell'ambito della legge n. 1089 del 1968 in relazione alla detraibilità delle quote di ammortamento, per la società di leasing locatrice, e dei canoni corrisposti, per l'impresa conduttrice».

⁶⁰ Su cui v. FANTOZZI, «*Leasing*» (*diritto tributario*), op. cit., 818. L'Autore sostiene che «non v'è dubbio che nella causa giuridica della locazione finanziaria non entra affatto il trasferimento del bene, come invece nella compravendita finanziata attraverso un mutuo o nella vendita con riserva di proprietà, né vi rientra la mera concessione in godimento dello stesso (come invece accade nella locazione). Vi rientrano, invece, accanto alla ratio finanziaria, il trasferimento della detenzione nonché della disponibilità economica sul bene e l'attribuzione di un diritto unilaterale d'opzione» (il corsivo è nostro). In altri casi si

obietta: che nel leasing l'insieme dei canoni corrisponde al valore economico del bene e non già al valore d'uso (su cui v. MIRABELLI, *Leasing e il diritto italiano*, op. cit., 1974, I, 228 ss; FERRI, *Manuale di diritto commerciale*, Torino, 1980, 819 ss); che la locazione è incompatibile, tra l'altro, con l'essenzialità dell'opzione di acquisto, perché la causa locativa non può ricomprendere anche il trasferimento della proprietà (su cui v. FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 107 ss); che il bilanciamento pattizio dei poteri e dei rischi che si riscontra nel leasing non esprime semplicemente una deroga alla disciplina legale della locazione, ma è rivelatore di una figura causalmente diversa (su cui v. CHIOMENTI, *Il leasing, il Tribunale di Milano e Donna Prassede*, in Riv. dir. comm., 1980, II, 271 ss).

⁶¹ Su cui v. PERRONE, *Il contratto di leasing ed i suoi riflessi tributari*, op. cit., 372-373 e 395 ss.

⁶² V. in tal senso FANTOZZI, «*Leasing (diritto tributario)*», op. cit., 818.

⁶³ V. in tal senso MIRABELLI, *Leasing e il diritto italiano*, op. cit., 247 ss; DE NOVA, *Contratto di leasing e controllo delle condizioni generali del contratto*, op. cit., 329; Id., *Il contratto di leasing*, Milano, 1985, 17.

⁶⁴ Su cui v. DE NOVA, *Contratto di leasing e controllo delle condizioni generali del contratto*, 17 ss; BIANCA, *La vendita e la permuta*, nel Trattato di diritto civile italiano, diretto da Vassalli, Torino, 1972, 55; CLARIZIA, *I contratti di finanziamento. Leasing e Factoring*, op. cit., 119; FERRI, *Manuale di diritto commerciale*, op. cit., 819 ss.

⁶⁵ Non a minori critiche si è esposta la tesi di chi, pur riconoscendo che nel leasing non c'è la struttura del mutuo, ritiene che sia possibile un accostamento dei due contratti in relazione alla funzione creditizia, spiegando questo fenomeno sul piano giuridico in termini di «efficacia riflessa del negozio giuridico». Il pagamento del prezzo da parte del concedente assumerebbe, cioè, il valore di anticipazione di un capitale all'utilizzatore (su cui v. CHIOMENTI, *Il leasing, il Tribunale di Milano e Donna Prassede*, in op. cit., 277). Nel leasing, però, non soltanto l'utilizzatore - a differenza del debitore in caso del pagamento del terzo - non consegue alcun arricchimento attraverso il pagamento del prezzo da parte del concedente al fornitore. Quindi, non si può parlare di efficacia indiretta. Ancora l'obbligo dell'utilizzatore di pagare i canoni trova il proprio fatto costitutivo, a ciò necessario e sufficiente, nel contratto di leasing e non anche nell'esecuzione della compravendita tra fornitore e società di leasing (su cui v. DE NOVA, *Il leasing*, op. cit., 12 ss).

⁶⁶ Secondo un indirizzo, il leasing finanziario si colloca in un'area ricompresa fra locazione e vendita a rate con riserva di proprietà, senza identificarsi con alcuno di questi due tipi negoziali (su cui v. FERRARINI, *La locazione finanziaria*, nel Trattato di diritto privato diretto da Rescigno, II, Torino, 1984, 5 ss.; DE NOVA, *Il contratto di leasing*, op. cit., 13 ss). Secondo un altro, dovrebbe rifiutarsi una tipizzazione rigida ed unitaria del contratto al fine consentire una scansione del leasing finanziario in diversi sottotipi, in ragione del diverso oggetto dello scambio dedotto nei singoli schemi. Le differenti tipologie del



leasing risulteranno caratterizzate da alcuni elementi costanti, da un nucleo comune di disciplina e, poi, ciascuno da una sua specifica disciplina di volta in volta adeguata alla causa in concreto del contratto (su cui v. LUMINOSO, *Natura del leasing e oggetto dello scambio*, in Riv. it. leasing, 1987, 525 ss.). Secondo un altro ancora, avrebbe uno schema causale caratterizzato da una commistione fra scambio e finanziamento (su cui v. ZENO ZENCOVICH, *Nota a Trib. Verona 15.4.1987*, in Nuova giur. civ., 1988, I, 106 ss.).

⁶⁷ Su cui v. (seppur con impostazioni diverse) CLARIZIA, *I contratti di finanziamento. Leasing e factoring*, op. cit., 69 ss.; LIPARI, *Leasing e vendita con patto di riservato dominio alla luce dei recenti orientamenti giurisprudenziali*, in *Sviluppi e nuove prospettive della disciplina del leasing e del factoring in Italia*, a cura di Munari, Milano, 1988, 67 ss.; LEO, *L'essenza del credito ed il leasing finanziario*, in Riv. soc., 1978, 61 ss.; MUNARI, *Il leasing finanziario nella teoria dei crediti di scopo*, Milano, 1989, 155 ss. In giurisprudenza v. Cass., 17 maggio 1991, n. 5571, in Giust. Civ., 1991, I, 2973; Cass., 26 novembre 1987, n. 8766; in Mass. Foro it., 1987; Cass., 6 maggio 1986, n. 3023, in Foro it., 1986, I, c. 1819. Tra i tributaristi v. FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 113, 136 ss.; MARCHETTI, *Il trattamento tributario del contratto di locazione finanziaria*, op. cit., 755, 795.

⁶⁸ Uno dei punti su cui vi è stato ampio dibattito in dottrina è se il leasing appartenga all'area dei contratti di scambio o a quella dei contratti di credito. Secondo larga parte della dottrina è da escludere che il leasing possa essere considerato un contratto con causa creditizia (su cui v. DE NOVA, *Nuovi contratti*, op. cit., 203 ss.; BUONOCORE, *La locazione finanziaria nell'ordinamento italiano*, in AA.VV., *Il leasing. Profili privatistici e tributari*, Milano, 1975, 21). A sostegno di tale tesi, si fa leva sull'assenza degli elementi caratteristici dei rapporti di credito ed in particolare sull'assenza di attribuzione di una somma di denaro a favore del sovenuto, con conseguente difficile individuazione del *tantundem* che quest'ultimo ha l'obbligo di restituire. Si è cercato di superare l'ostacolo affermando che il bene sostituirebbe il denaro o che si tratterebbe di un negozio di finanziamento nel quale l'utilizzatore riceverebbe non denaro ma la disponibilità di un bene (Su cui v. CHIOMENTI, *Il leasing*, op. cit., 277; MUNARI, *Il leasing finanziario nella teoria dei crediti di scopo*, op. cit., 155 ss.).

I sostenitori della causa creditizia del leasing si sono sforzati, in vario modo, ora di fornire una ricostruzione del momento funzionale del leasing, adattandola ai caratteri dei rapporti di credito, ora di proporre, all'interno del settore delle cause finanziarie, categorie nuove e diverse da quelle tradizionali. Nella prima direzione si colloca l'opinione di un autore che - al termine di una dettagliata analisi critica delle opinioni che variamente riportano il leasing ad un'area delimitata dalla locazione e dalla vendita con patto di riservato dominio - ha ritenuto di poter conciliare la funzione creditizia del leasing con la configurazione "classica" dei rapporti di credito, riconoscendo nel leasing «una concessione di credito non destinata soltanto a finanziare un acquisto, ma destinata pure a finanziare l'alienazione corrispondente» (su cui v. LEO, *L'essenza del credito ed il leasing finanziario*, in Riv. soc., 1978, 82 e 106 ss.). Nella seconda direzione si muovono, invece,

talune recenti opinioni che partono dal rilievo della inadeguatezza della tradizionale categoria dei contratti di credito per proporre una più ampia e nuova categoria destinata ad accogliere una vasta serie di rapporti negoziali con causa di finanziamento tra i quali, appunto, anche il leasing (su cui v. MUNARI, *Il leasing finanziario nella teoria dei crediti di scopo*, op. cit., 125 ss.; CLARIZIA, *I contratti di finanziamento*, op. cit., 31 ss.). Quanto ai contorni ed ai caratteri di questa nuova funzione contrattuale, si afferma che l'essenza della categoria è il concetto di "utilità", nel senso che il finanziamento ha alla base una provvista di mezzi finanziari ma non deve necessariamente consistere nel trasferimento della proprietà di un bene in favore del sovenuto e neppure nella concessione in godimento di una cosa; *utilitas* - si precisa - vuol significare che il finanziato usa il bene in modo da trarne tutti i possibili vantaggi con il solo obbligo per l'utilizzatore di restituire il *tantundem*; si reputa perciò errato restringere la nozione di finanziamento al mutuo di scopo e si allarga la figura fino a ricomprendere tutti i contratti che comportino una *utilitas* per il sovenuto e la restituzione del *tantundem*.

⁶⁹ Su cui v. invece quanto sostiene MARCHETTI, *Il trattamento tributario del contratto di locazione finanziaria*, op. cit., 204. L'Autore rileva che «il momento preesistente alla "dazione in godimento" del bene acquistato dovrebbe individuarsi in un'operazione di finanziamento. (...) Fra l'operazione di finanziamento e la "dazione in godimento" del bene acquistato non esiste alcuna frattura, presentandosi essi come un procedimento unitario di un'unica fattispecie contrattuale (...) sia l'acquisto che la "dazione in godimento" del bene si pongono come la concreta modalità di attuazione del finanziamento stesso, il quale, anzi, per tale sua tipica realizzazione si trasforma da semplice operazione di finanziamento in una più complessa operazione di "intermediazione finanziaria"».

⁷⁰ CLARIZIA, *I contratti di finanziamento. Leasing e factoring*, op. cit., 33.

⁷¹ Sull'argomento v. in dettaglio CLARIZIA, *I contratti di finanziamento. Leasing e factoring*, op. cit., 87 ss.

⁷² Su cui v. MARCHETTI, *Il trattamento tributario del contratto di locazione finanziaria*, op. cit., 236; BORIA, *Leasing nel diritto tributario*, op. cit., 510.

⁷³ Art. 53, comma 1, lett. a), del D.P.R. 917/1986.

⁷⁴ Art. 75, comma 2, del D.P.R. 917/86.

⁷⁵ Art. 75, comma 3, del D.P.R. 917/86.

⁷⁶ Su cui v. DAMATI, *La progettazione giuridica del reddito: i redditi mobiliari*, Padova, 1975, 127; FALSITTA, *La tassazione delle plusvalenze e sopravvenienze nelle imposte sui redditi*, Padova, 1978, 194; MONTANARI, *Lineamenti delle imposte sul reddito*, Torino, 1980, 332; TINELLI, *Contributo allo studio sistematico dell'imposizione sul reddito d'impresa*, Roma, 1984, 218.

⁷⁷ Su cui v. GIUNTA, *I vantaggi economici e fiscali del leasing finanziario*, in *Le società*, 1982, 796; VALACCA, *Osservazioni in merito alle operazioni di leasing*, in *Boll. Trib.*, 1984,



1049; ALDERIGHI, *Leasing, usufrutto, e competenza economica. Diversità dei principi applicabili*, in Fisco, 1986, 1590; AMATI, *Criteri di imputazione per competenza dei canoni di locazione nel leasing immobiliare*, in Boll. trib., 1984, 20; GLENDI, *La locazione finanziaria e la disciplina fiscale*, op. cit., 516 ss.

⁷⁸ Su cui TINELLI, *Il reddito d'impresa nel diritto tributario*, Milano, 1991, 236 ss.

⁷⁹ Su cui v. l'art. 75, comma 2, lett. b).

⁸⁰ Su cui v. TINELLI, *Il reddito d'impresa nel diritto tributario*, op. cit., 245. L'Autore evidenzia come «con riferimento alle prestazioni di servizi l'art. 75, comma 2, lett. b, prescinde dalla certezza del vincolo giuridico sottostante all'accordo negoziale ed ancora la competenza all'adempimento completo della obbligazione del prestatore di servizi. Tale regola non vale peraltro per le prestazioni pattuite in contratti i cui corrispettivi maturino periodicamente, in quanto in tal caso la competenza viene legata alla periodica maturazione dei corrispettivi».

⁸¹ Su cui v. VALACCA, *Osservazioni in merito al trattamento tributario delle operazioni di leasing*, in Boll. trib., 1984, 1049.

⁸² Su cui v. su tutti TINELLI, *Il principio di competenza nella determinazione del reddito d'impresa*, in Boll. trib., 1980, 1545 ss.

⁸³ Su cui v. GIUNTA, *I vantaggi economici e fiscali del leasing finanziario*, in Le società, 1982, 796 ss.; AMATI, *Criteri di imputazione per competenza dei canoni di locazione nel leasing immobiliare*, in Boll. trib., 1984, 20 ss.; VALACCA, *Osservazioni in merito al trattamento tributario delle operazioni di leasing*, op. cit., 1049; ALDERIGHI, *Leasing, usufrutto e competenza economica*, op. cit., 1592; DEZZANI, *Leasing. Maxicanone e competenza*, in Fisco, 1987, 2687; Id., *Leasing: deposito cauzionale iniziale e canoni*, in Dir. prat. trib., 1987, 2906; GLENDI, *La locazione finanziaria e la disciplina fiscale*, op. cit., 517.

⁸⁴ Su tutti v. FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 126 ss. Gli Autori ponendo in luce la natura finanziaria delle attività di leasing ritenevano che il reddito fosse dato dalla differenza tra tassi finanziari attivi e tassi passivi, ed indicavano alcuni procedimenti teorici per quantificare il reddito da attribuire a ciascun esercizio. Il metodo attuariale: in cui sono separatamente contabilizzate la quota capitale e la quota di interessi, questi ultimi affluiscono nel conto economico come ricavo dell'esercizio mentre i primi confluiscono direttamente nello stato patrimoniale in detrazione del credito vantato nei riguardi del conduttore o ad incremento del fondo di ammortamento del bene locato. Il metodo dell'ammortamento finanziario: in cui il costo del bene, al netto dell'eventuale prezzo di riscatto, viene dedotto dall'impresa di leasing per quote costanti calcolate in riferimento al numero di anni di durata del contratto. Il metodo dell'ammortamento fiscale: in cui le aliquote sono commisurate alla vita media del bene. Il problema dell'imputazione dei costi e, quindi, della determinazione del reddito imponibile del concedente, verrà definito solo con il D.P.R. 917/86.

⁸⁵ In questo senso v. FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 114 ss.; sulla problematica relativa all'imposizione diretta v. MIRABELLI, *Il leasing e il diritto italiano*, op. cit., 228 ss.; GALLO-ORSI, *Il leasing. Note ed appunti di carattere tributario*, op. cit., 335 ss.

⁸⁶ Su tutti v. MARCHETTI, *Il trattamento tributario del contratto di locazione finanziaria*, op. cit., 238.

⁸⁷ Su cui v. le note ministeriali, dir. gen. imp. dir., 27 aprile 1977, n. 9/648, in Boll. trib., 1977, 914; 5 novembre 1977, n. 9/1643, in Dir. e prat. trib., 1978, 446; 18 ottobre 1978, n. 9/620, in Dir. e prat. trib., 1978, 1836.

⁸⁸ Con l'imputazione di una quota aggiuntiva del 15% del costo del bene locato per i primi tre esercizi di imposta.

⁸⁹ V. in tal senso VALACCA, *Osservazioni in merito al trattamento tributario delle operazioni di leasing*, op. cit., 1050; GIORGI, *Il leasing e la metodologia contabile attuale*, in Amministrazione e finanza, 1987, 739.

⁹⁰ Su cui v. le interessanti riflessioni di MARCHETTI, *Il trattamento tributario del contratto di locazione finanziaria*, op. cit., 238. L'Autore correttamente sostiene che «non sembrerebbe potersi negare la natura strumentale per l'esercizio dell'impresa dei beni acquistati dal locatore e da questi dati in locazione finanziaria. La causa stessa del contratto, infatti, individuata in un atto di finanziamento finalizzato alla dazione in godimento di un bene acquistato sul mercato nell'interesse e su scelta del conduttore, e, quindi la natura della relativa attività d'impresa del locatore finanziario determinano la strumentalità dei beni, in quanto mentre il loro acquisto si pone come lo strumento attraverso il quale tale attività si realizza, la strumentalità di un bene si sostanzia proprio in una relazione diretta fra il bene e l'attività imprenditoriale, per cui il bene si pone come il presupposto materiale, economico e funzionale e lo strumento necessario perché l'imprenditore possa svolgere la sua attività».

⁹¹ Su cui v. GLENDI, *La locazione finanziaria e la disciplina fiscale*, op. cit., 508.

⁹² Su cui v. FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 129 ss.; FOSSATI, *Il leasing*, op. cit., 156-157.

⁹³ La decisione di applicare ai beni concessi in locazione finanziaria i coefficienti di ammortamento relativi all'attività dell'utilizzatore o a quella del concedente, fu particolarmente dibattuta in dottrina. Alla fine, prevalse la prima soluzione nell'orientamento ministeriale, in base alla considerazione che, pur rimanendo il bene di proprietà del concedente, il deperimento del bene concesso in locazione deriva dall'attività svolta dall'utilizzatore. Su cui v. LIZZUL, *Il contratto di leasing e la sua problematica fiscale*, op. cit., 72; GALLO-ORSI, *Il leasing. Note e appunti di carattere tributario*, op. cit., 2; FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 130 ss.; e le note ministeriali dir. gen. imp. dir., 27 aprile 1977, n. 9/648, in Boll. trib., 1977, 914; 5 novembre



1977, n. 9/1643, in Dir. e prat. trib., 1978, 446; 18 ottobre 1978, n. 9/620, in Dir. e prat. trib., 1978, 1836.

⁹⁴ Art. 67, comma 8, D.P.R. 917/86. Le disposizioni di attuazione del Testo Unico prevedevano che le nuove norme in materia di ammortamenti trovassero applicazione relativamente ai contratti di locazione finanziaria conclusi a partire dal periodo d'imposta successivo al 31 dicembre 1987.

⁹⁵ Su cui v. VALACCA, *Leasing, nuove regole con le norme sul tu*, in Italia oggi, 5 febbraio 1988.

⁹⁶ V. in tal senso ERTMAN-POLLASTRINI, *La disciplina fiscale del leasing*, op. cit., 18.

⁹⁷ Art. 67, comma 8 (ultima parte), del D.P.R. 917/86.

⁹⁸ Su cui v. GLENDI, *La locazione finanziaria e la disciplina fiscale*, op. cit. 510-511.

⁹⁹ Su cui v., *infra*, parte. I, par. 2.

¹⁰⁰ Su cui v. CANTINI-MORONI, *Leasing operativo e leasing finanziario*, in Il fisco, 1983, 264; VALACCA, *Osservazioni in merito al trattamento tributario delle operazioni di leasing*, op. cit., 1050 ss.

¹⁰¹ Nel testo originariamente predisposto dell'art. 67 del Testo Unico si parlava invece di «beni strumentali non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni». Ciò avrebbe comportato in materia di locazione finanziaria immobiliare il necessario coordinamento tra tale disposizione e l'art. 40, comma 2, del Testo Unico che statuisce: «Ai fini delle imposte sui redditi si considerano strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore. Gli immobili relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni si considerano strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato salvo quanto disposto nell'art. 77, comma 1».

¹⁰² L'art. 68 del D.P.R. 597/73 faceva riferimento, in termini generici, a «immobili, impianti, macchinari e altri beni mobili». Comunque, come già accennato, il problema della distinzione tra beni strumentali e non strumentali si era posto anche a proposito del leasing; specie per quanto concerneva l'ammortizzabilità o meno degli immobili da parte delle imprese che esercitavano il leasing immobiliare. Su cui v. FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 142 ss.

¹⁰³ V. in tal senso ERTMAN-POLLASTRINI, *La disciplina fiscale del leasing*, op. cit., 33.

¹⁰⁴ BORIA, *Leasing nel diritto tributario*, op. cit., 511.

¹⁰⁵ V. in tal senso M. e R. ERTMAN, *Il nuovo regime dell'ammortamento fiscale dei beni concessi in leasing*, in Il Fisco, 1996, 463; ERTMAN-POLLASTRINI, *La disciplina fiscale del leasing*, op. cit., 21. Gli Autori ritengono che la «problematica non sarebbe comunque esistita ove si fosse accettata la liceità di quote di ammortamento inferiori alle risultanze

dell'applicazione del criterio anzidetto. Infatti dalla prospettata soluzione sarebbe conseguito che nei periodi d'imposta in cui il bene fosse stato di proprietà dell'impresa locatrice solo per una frazione d'anno, e quindi fondamentalmente nel primo e nell'ultimo esercizio, la quota di ammortamento avrebbe dovuto essere computata, anche ai fini fiscali, in ragione del tempo di possesso della proprietà del cespite. Un accorgimento, che a noi è parso legittimo, essendo tutto il sistema impositivo del reddito d'impresa strutturato sulla deduzione di componenti negativi di reddito dal monte dei ricavi nei limiti previsti dalla legge tributaria».

¹⁰⁶ V. in tal senso ERTMAN-POLLASTRINI, *La disciplina fiscale del leasing*, op. cit., 22 e 29. Gli Autori sostengono che «il testo di legge sembra prendere atto dei limiti della previgente disciplina e rimuove una pericolosa asimmetria tra la norma fiscale e realtà economico-civilistica dei bilanci delle società di leasing. L'abrogata disciplina tributaria, infatti, in tema di ammortamenti dei beni concessi in locazione finanziaria, ha consentito alle società di leasing di traslare in avanti parte del proprio carico d'imposta nei periodi di crescita del fatturato».

¹⁰⁷ M. e R. ERTMAN, *Il nuovo regime dell'ammortamento fiscale dei beni concessi in leasing*, op. cit., 463 ss.

¹⁰⁸ V. in tal senso M. e R. ERTMANN, *Il nuovo regime dell'ammortamento fiscale dei beni concessi in leasing*, op. cit., 463; BELLINI, *Alcune notazioni sul negozio di locazione finanziaria di beni detto "leasing"*, in Riv. dir. trib., 1997, 192.

¹⁰⁹ Su cui v. ERTMAN-POLLASTRINI, *La disciplina fiscale del leasing*, op. cit., 24.

¹¹⁰ Su cui v. ERTMAN-POLLASTRINI, *La disciplina fiscale del leasing*, op. cit., 24.

¹¹¹ Al cd. credito implicito del concedente si contrappongono i canoni giunti a maturazione, che sono considerati crediti liquidi ed esigibili.

¹¹² Circ. min. 15 maggio 1997, n. 137/E, in Boll. trib., 1997, 863.

¹¹³ ERTMAN-POLLASTRINI, *La disciplina fiscale del leasing*, op. cit., 165.

¹¹⁴ Su tutti v. FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 134 ss.

¹¹⁵ V. art. 6 del D.M. 19 aprile 1983, attuativo delle disposizioni contenute nella L. 72/1983.

¹¹⁶ Su cui v. MARCHETTI, *Il trattamento tributario del contratto di locazione finanziaria*, op. cit., 244.

¹¹⁷ Art. 75, comma 5, del D.P.R. 917/86.

¹¹⁸ Art. 75, comma 4, del D.P.R. 917/86.

¹¹⁹ Nella versione originaria del Testo Unico era previsto il requisito della durata minima per il solo leasing mobiliare.



¹²⁰ V. in tal senso v. LEO-MONACCHI-SCHIAVO, *Le imposte sui redditi nel Testo Unico*, Milano, 1999, 1016. Sul tema v. pure ERTMAN-POLLASTRINI, *La disciplina fiscale del leasing*, op. cit., 49. Gli Autori sostengono che «la ratio che ha spinto il legislatore ad imporre, ai fini della deducibilità dei canoni di leasing, un requisito minimo di durata potrebbe coincidere con la finalità di arginare il fenomeno elusivo connesso alla stipulazione di contratti di leasing d'irrisoria durata».

¹²¹ V. in tal senso sempre LEO-MONACCHI-SCHIAVO, *Le imposte sui redditi nel Testo Unico*, op. cit., 1016. Sull'argomento v. pure GHINI, *La risoluzione del contratto di leasing ad iniziativa dell'utilizzatore*, in *Il fisco*, 1983, 13.

¹²² Su cui v. risposta del Ministero delle Finanze del 21 ottobre 1993 ad interrogazione parlamentare del 21 luglio 1993, n. 5-01465; Ris. min. 4 dicembre 2000, n. 183/E, cit.

¹²³ Su cui v. sempre Ris. min 4 dicembre 2000, n. 183/E, cit.

¹²⁴ Su cui v. CAVALLUZZO, *Quando la durata del leasing passa da otto a nove anni*, in *Il Sole 24 Ore Nordest*, 3 aprile 2000, 14. L'Autore sostiene che nel caso di prolungamento della durata del contratto da otto a nove anni l'accordo intercorso tra il concedente e l'utilizzatore non avrebbe origine «dall'eventualità di non esercitare il riscatto (...) bensì dal tentativo di spendere nell'esercizio un costo che, invece, sarebbe da iscrivere all'attivo dello stato patrimoniale. (...) In alternativa, l'amministrazione finanziaria potrebbe sempre considerare la rinegoziazione dei termini come la stipula di un altro contratto della durata di un solo anno, con conseguente indeducibilità del canone per mancato rispetto della regola prevista dalla normativa fiscale (...)».

¹²⁵ Su cui v. nota del 4 maggio 1999 della Direzione regionale entrate dell'Emilia Romagna. Sull'argomento v. meglio MURER, *Effetti fiscali dell'allungamento della durata del contratto di leasing immobiliare*, in *Corr. trib.*, 3152.

¹²⁶ Su cui v. MARINO, *Leasing con contratti di durata inferiori alla metà del periodo d'ammortamento*, in *Corr. trib.*, 1989, 2561.

¹²⁷ Su cui v. risposta del Ministero delle Finanze ad interrogazione parlamentare n. 5-01465 del 21 ottobre 1993, Ris. Min., del 4 dicembre 2000, n. 183/E, cit.

¹²⁸ Su cui v. risposta del Ministero delle Finanze ad interrogazione parlamentare n. 5-01465 del 21 ottobre 1993, Ris. Min., del 4 dicembre 2000, n. 183/E, cit.

¹²⁹ Su cui v. Comm. Centrale, sez. I, 16 marzo 1994, n. 740, in *Riv. leg. fisc.*, 1995, 1809, in cui si sostiene che «le parti sono liberi di pattuire canoni più elevati per i periodi iniziali ma tali clausole atipiche non possono produrre effetti ai fini tributari, poiché ciò sarebbe in contrasto con il principio della tassazione per competenza economica».

¹³⁰ Su cui v. AMATI, *Criteri di imputazione per competenza dei canoni di locazione nel leasing immobiliare*, op. cit., 20.

¹³¹ V. in tal senso Comm. Trib. 1° grado di Busto Arsizio, sez. V, 24 ottobre 1985, n. 1106, in Boll. trib., 1986, 157, e Comm. Trib. 1° grado di Como, sez. I, 27 marzo 1986, n. 547, in Boll. trib., 1986, 1591. L'integrale deducibilità dei maggiori canoni nell'esercizio in cui vengono corrisposti trova giustificazione in «ragioni economiche proprie del leasing che corrispondono a loro volta all'impiego iniziale richiesto alla società finanziaria ed ai costi che essa supporta per il solo fatto che il bene comincia ad essere usato e quindi assume un valore di mercato minore (...)». Sul punto v. pure Comm. Trib. Il grado di Varese, sez. IX, 24 marzo 1987, n. 156, in Fisco, 1987, 2798. In cui si sostiene che il maxicanone andrebbe imputato necessariamente all'esercizio in cui viene corrisposto, in considerazione del fatto che la durata del contratto di leasing è ripartibile in periodi autonomi in relazione a quanti sono i canoni che l'utilizzatore è obbligato a corrispondere. Pertanto, si legittimerebbe il ricorso alla tecnica dei risconti solo qualora un periodo locativo si estendesse oltre i limiti di un singolo esercizio.

¹³² V. in tal senso Cass., sez. I, 5 agosto 1997, n. 7209, in Giust. civ., I, 1997, 3031. VALACCA, *Osservazioni in merito al trattamento tributario delle operazioni di leasing*, op. cit., 1049. L'Autore sostiene che sempre «sulla base del principio di competenza (...)» abbiano rilievo fiscali canoni differenziati sulla base di un diverso e corrispondente grado di utilizzo del bene (si pensi ad esempio all'impresa utilizzatrice con attività prevalentemente stagionale)».

¹³³ Su cui v. Racc. min. 13 settembre 1984, n. 9/1740, cit. «la quota di canone del corrispettivo pattuito da imputare a ciascun periodo d'imposta, in conformità al principio di competenza temporale, deve essere determinata in base alla durata del contratto stesso e facendo ricorso all'istituto dei risconti contabili» e che «(...) nel caso in cui, in virtù di specifici accordi contrattuali, le rate di pagamento del canone siano d'importo diseguale, allo scopo di evitare spostamenti in avanti o all'indietro, in violazione dell'art. 74, occorrerà procedere alla rideterminazione delle stesse secondo gli anzidetti criteri».

¹³⁴ Dello stesso avviso, seppur facendo riferimento alla normativa previgente al Testo Unico, v. Cass., 2 agosto 2000, n. 10147, in Boll. trib., 2000, 1502.

¹³⁵ BORIA, *Leasing nel diritto tributario*, op. cit., 516.

¹³⁶ Su cui v. GLENDI, *La locazione finanziaria e la disciplina fiscale*, op. cit., 506; L'Autore ritiene che l'art. 55 sia uno «strumento di vessazione fiscale di assai dubbia costituzionalità»; SACCHETTO, *Il leasing nel Testo Unico*, op. cit., 23 ss. L'Autore parla di una «fattispecie anomala di sopravvenienza attiva» che comporta la tassazione anche in assenza di corrispettivi. Si realizza così una duplicazione d'imposta in contrasto con gli artt. 3 e 53 della Cost. e con l'art. 127 del Testo Unico».

¹³⁷ Su cui v. BORIA, *Leasing nel diritto tributario*, op. cit., nota 56, 516-517.

¹³⁸ Su cui v. MURER, *Effetti fiscali dell'allungamento della durata del contratto di leasing immobiliare*, op. cit., 3151; sul tema v. pure G. - A. VASAPOLLI, *Dal bilancio d'esercizio al*



reddito d'impresa, Milano, 2000, 917; BEZZI, *La disciplina fiscale nella cessione del contratto di leasing*, in *Il commercialista veneto*, 1998, 18.

¹³⁹ In tal senso si è espressa la Direzione generale delle Entrate dell'Emilia Romagna, con nota del 4 maggio 1999, in cui evidenziava che «la proratta facoltà di godimento del bene svela *in re ipsa* la pluriennalità e giustifica la deducibilità del costo sostenuto sulla base del criterio costituito dalla residua durata del contratto». L'alternativa alla deduzione in quote costanti del costo di acquisizione del contratto di leasing, e cioè l'iscrizione del costo stesso nell'attivo dello stato patrimoniale del bilancio quale prezzo anticipato per il futuro riscatto del bene, si giustificerebbe nel caso in cui «(...) il subentro avvenisse in prossimità dell'esercizio della facoltà di riscatto del bene, (...). Overo, palesemente, in caso di acquisizione della sola facoltà di riscatto». L'adozione dell'una o dell'altra impostazione dipende, caso per caso, dalla «(...) effettività dell'operazione posta in essere, decifrando, di volta in volta, se la stessa trovi le sue obiettive valutazioni e connotazioni nella pluriennale facoltà di godimento e di utilizzo del bene, o, al contrario, nelle potenzialità acquisitive connesse al subentro nel contratto».

¹⁴⁰ Su cui v. art. 1, comma 1, D.Lgs. 10 aprile 1998, n. 137 e Circ. min. 4 giugno 1998, n. 141/E/86270, in *Boll. trib.*, 1998, 1003.

¹⁴¹ In tal caso, si considera prodotto nel territorio della regione il valore derivante dall'esercizio di attività commerciali, di arti o professioni o da attività non commerciali esercitate nel territorio stesso per un periodo di tempo non inferiore a tre mesi mediante stabile organizzazione, base fissa o d'ufficio, ovvero derivante da imprese agricole esercitate nel territorio stesso (art. 12, comma 2).

¹⁴² Art. 16, comma 1. Si tenga conto che le regioni hanno facoltà di variare l'aliquota ordinaria fino al massimo di un punto percentuale a partire dal terzo anno successivo all'emanazione del D.Lgs. 446/97.

¹⁴³ Su cui v. RUSSO, *Manuale di diritto tributario*, Milano, 1999, 843.

¹⁴⁴ Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia.

¹⁴⁵ V. in tal senso ERTMAN-POLLASTRINI, *La disciplina fiscale del leasing*, op. cit., 37 ss.

¹⁴⁶ Art. 45, comma 2, come modificato con effetto 1° gennaio 2000. dall'art. 6, comma 17, lett. b), L. 23 dicembre 1999, n. 488.

¹⁴⁷ Su cui v. meglio ERTMAN-POLLASTRINI, *La disciplina fiscale del leasing*, op. cit., 39.

¹⁴⁸ Ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. b), n. 6, non è ammesso in deduzione «il canone relativo a contratti di locazione finanziaria limitatamente alla parte riferibile agli interessi passivi determinata secondo le modalità di calcolo, anche forfetarie, stabilite con decreto del Ministero delle finanze».

¹⁴⁹ La previsione in favore del concedente della deducibilità degli interessi passivi ed oneri assimilabili, non contrasta con il divieto posto, in generale, dall'art. 11 del D.Lgs.

446/97 di non ammettere in deduzione il canone di leasing limitatamente alla parte riferibile agli interessi passivi, difatti si rileva come «per la società di leasing, tali costi non possono essere considerati specificamente afferenti la produzione tipica, consistente nell'attività di natura finanziaria».

¹⁵⁰ Su cui v. Circ. min. 4 giugno 1998, n. 141/E/86270, cit.

¹⁵¹ Con tale disposizione viene superata la precedente interpretazione ministeriale che considerava le rettifiche di valori sui crediti impliciti relativi ad operazioni di locazione finanziaria ugualmente deducibili, anche se classificate negli accantonamenti per rischi e oneri (Circ. min. 4 giugno 1998, n. 141/E/86270, cit).

¹⁵² V. in tal senso ERTMAN-POLLASTRINI, *La disciplina fiscale del leasing*, op. cit., 40. Su cui v. pure Circ. min. 4 giugno 1998, n. 141/E/86270, cit, che non annovera gli interessi passivi sui canoni tra gli "interessi passivi e oneri assimilati".

¹⁵³ ERTMAN-POLLASTRINI, *La disciplina fiscale del leasing*, op. cit., 40.

¹⁵⁴ Art. 11, comma 6, ultima parte.

¹⁵⁵ Su cui v. LUPI, *L'IRAP tra giustificazioni costituzionali e problemi applicativi*, in Rass. trib., 1997, 1426 ss.; SCHIAVOLIN, *Sulla dubbia conformità dell'IRAP al principio di capacità contributiva*, in Riv. dir. trib., 1998, 737 ss.

¹⁵⁶ V. in tal senso Circ. min. 4 giugno 1998, n. 141/E/86270, cit. Il nuovo indirizzo ministeriale sembra essere dettato esclusivamente da esigenze pratiche, difatti nel testo della Circ. min. 12 novembre 1998, n. 263/E, in Boll. trib., 1998, 1809, in parte modificato dalla Circ. min. 20 novembre 1998, n. 268/E, in Boll. trib., 1998, 1890, si precisa che in alcune ipotesi di leasing «caratterizzati dalla brevità del contratto e dalla rilevante entità del prezzo di riscatto, l'assunzione del costo del concedente al lordo di detto importo può dare luogo a risultati del tutto incongrui e contrastanti con la finalità della disposizione attuativa (quota capitale pari o addirittura superiori allo stesso importo dei canoni complessivi del periodo) che è solo quella di determinare in via forfetaria un dato (quota di interessi dei canoni complessivi) altrimenti già desumibile in via analitica dalle risultanze contrattuali. Si ritiene, pertanto, che per dare corretta e concreta attuazione alla richiamata disposizione normativa, il calcolo forfetario della quota di interessi passivi inclusi nei canoni di locazione finanziaria debba essere effettuato assumendo il costo sostenuto dall'impresa concedente al netto del prezzo di riscatto».

¹⁵⁷ Su cui v. Circ. min. 12 novembre 1998, n. 263/E, in Boll. trib., 1998, 1809.

¹⁵⁸ La remunerazione ordinaria della società di leasing per l'attività di intermediazione svolta è, comunque, inclusa nell'ammontare complessivo dei canoni, a ciò si aggiunge il prezzo di riscatto solo se l'utilizzatore si decide ad acquistare la proprietà del bene.

¹⁵⁹ Su cui v. Circ. min. 4 giugno 1998, n. 141/E/86279, cit.

¹⁶⁰ V. in tal senso Circ. min. del 12 novembre 1998, n. 263/E, cit e Circ. min. 20 novem-



bre 1998, n. 268/E, in Boll. trib., 1998, 1890.

¹⁶¹ Nella Circ. min. 20 novembre 1998, n. 268/E, cit, facendosi riferimento ad un altro esempio (leasing su beni mobili), si precisa che «una volta determinato l'importo dei canoni rilevante ai fini fiscali deve essere applicato il criterio di deducibilità dettato dall'art. 121-*bis*, comma 1, lett. b), del Testo Unico delle imposte sui redditi, che prevede tale deducibilità nella misura del 50% del canone medesimo nonché delle spese e di ogni altro componente negativo sostenuto per l'utilizzo dei mezzi di trasporto indicati in detta disposizione. Conseguentemente, nel caso esaminato, il predetto importo va ulteriormente ridotto, ai fini IRAP, della quota di interessi passivi deducibile ai fini delle imposte sui redditi».

¹⁶² Su cui v. PERRONE, *L'imposta comunale sugli immobili: primi spunti critici*, in Riv. dir. trib., 1994, 754 ss.; FERLAZZO NATOLI-SERRANO, *ICI. Profili giuridici e tecnici*, Milano, 1996; GALLO, *Premesse per l'introduzione di un'imposta patrimoniale*, in Riv. dir. trib., 1986, 234; LECCISOTTI-MARINO, *L'autonomia finanziaria degli enti territoriali*, Roma-Milano, 1993, 505.

¹⁶³ Su cui v. il testo originario dell'art. 3, comma 2, D.Lgs 30 dicembre 1992.

¹⁶⁴ Sull'argomento v. BUSCAROLI, *Appunti sul trattamento di alcuni «riaddebiti fiscali» con particolare riguardo alla rivalsa ICI delle società di leasing*, in Boll. trib., 1993, 1117; MENDITTI MATRICIANO, *Sulla controversa ed equivoca rilevanza giuridica del possesso o della detenzione dei beni in leasing...*, in Boll. trib. d'inf., 893; GIUNTA, *Immobili in leasing: rivalsa ICI con sorpresa*, in Il Sole 24 ore del 27 aprile 1994; PERRONE, *L'imposta comunale sugli immobili: primi spunti critici*, op. cit., 757. L'Autore sostiene che le disposizioni sul leasing sembrerebbero apparentemente violare i principi di uguaglianza e di capacità contributiva, visto che la legge attribuisce al concedente proprietario il diritto di evitare il carico fiscale su un presupposto esclusivamente ad esso riferibile; tuttavia le perplessità si attenuano prendendo in considerazione la causa finanziaria del contratto di leasing, soprattutto in campo immobiliare, ove l'acquisto del bene da parte dell'utilizzatore è praticamente certo. Sul punto v. *contra* GASPARINI, nel *Trattato di diritto tributario*, diretto da Amatucci, IV, Padova, 1994, 445. L'Autore osserva che «il locatario non manifesta la capacità contributiva valorizzata dal presupposto oggettivo del tributo» cosicché «si realizza una sostanziale sostituzione di quest'ultimo di dubbia legittimità costituzionale: al possesso qualificato si sostituisce, infatti, l'utilizzo del bene, come se si trattasse di un tributo sull'uso anziché sul possesso».

¹⁶⁵ Su cui v., *infra*, parte I par. 3.

¹⁶⁶ Su cui v. Circ. min. 27 maggio 1999, n. 120/E, in Boll. trib., 1999, 911.

¹⁶⁷ V. in tal senso Circ. min. 18 maggio 1999, n. 109/E, in Boll. trib., 1999, 825.

¹⁶⁸ Sull'argomento v. PICCOLO, *L'imposta comunale sugli immobili*, Milano, 2002, 100-101.

¹⁶⁹ Su cui v. Circ. min. 27 maggio 1999, n. 120, cit.

¹⁷⁰ Le locazioni finanziarie non rientrano nell'ambito delle prestazioni di servizi esenti, ex art. 10 n. 8 del D.P.R. 633/72. L'art. 10 n. 1 (vecchio testo) escludeva direttamente le locazioni finanziarie dalle fattispecie esenti dall'imposta, mentre il vigente art. 10, n. 8, ne prevede l'esclusione solo indirettamente, fissando l'esenzione per le locazioni non finanziarie (per esempio il leasing operativo).

¹⁷¹ V. in tal senso anche MARCHETTI, *Il trattamento tributario della locazione finanziaria*, op. cit., 212 ss.; BORIA, *Leasing nel diritto tributario*, op. cit., 508 ss.

¹⁷² V. in tal senso GALLO-ORSI, *Il leasing: note e appunti di carattere tributario*, op. cit., 345 ss.; FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 156 ss.; PERRONE, *Il contratto di leasing ed i suoi riflessi tributari*, op. cit., 374 ss.

¹⁷³ Il legislatore aveva indicato tra le operazioni esenti dall'IVA «le locazioni e gli affitti di beni immobili, comprese le pertinenze, le scorte e in generale i beni mobili destinati durevolmente al servizio e arredamento degli immobili locali od affittati» ad eccezione delle locazioni finanziarie. Su cui v. FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 152 ss.

¹⁷⁴ Su cui v. FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 156 ss. Gli Autori sostengono che «a convincere di ciò basta la considerazione che nel sistema dell'IVA italiana, per espressa volontà della legge delega (art. 5 n. 1), non esistono cessioni di beni esenti da imposta, essendo invece l'esenzione riservata esclusivamente alle prestazioni di servizi».

¹⁷⁵ V. in tal senso MARCHETTI, *Il trattamento tributario della locazione finanziaria*, op. cit., 213. L'Autore sostiene «la *ratio legis* per la quale si è voluto escludere dall'esenzione il contratto di locazione finanziaria deve rinvenirsi non in un motivo di mera opportunità legislativa, secondo cui due contratti – pur simili – devono essere sottoposti ad un regime fiscale differenziato per le diverse ragioni di ordine economico che ad essi sottostanno, ma nella constatazione che i due fenomeni sono fra loro nettamente differenti».

¹⁷⁶ V. in tal senso sempre MARCHETTI, *Il trattamento tributario della locazione finanziaria*, op. cit., 213-214.

¹⁷⁷ Su cui v. GLENDI, *La locazione finanziaria e la disciplina fiscale*, op. cit., 498 ss.; FILIPPI, *Imposta sul valore aggiunto e locazioni finanziari*, in Giur. comm., 1978, 178.

¹⁷⁸ Su cui v. di recente Cass., sez. I, 8 febbraio 2000, n. 1362.

¹⁷⁹ Su cui v. Ris. Min. 18 novembre 1974; n. 503772; Circ. min. 4 agosto 1978, n.43/362457; Circ. min. 3 agosto 1979, n. 26/364695; Ris. min. 26 novembre 1979, n. 363344; più di recente Ris. min. 7 aprile 1997, n. 57/E, in Boll. trib., 1997, 618, citt. Contra Ris. min. n. 465194 del 11 novembre 1991, in Fisco, 1991, 8062. In altre occasioni



L'Amministrazione finanziaria ha assimilato il leasing alla cessione di beni, ancor prima e indipendentemente dall'esercizio dell'opzione di riscatto da parte dell'utilizzatore su cui v. Circ. min. 30 settembre 1977, n. 52; Circ. min. 17 febbraio 1978, n. 13, citt.; Ris. min. 12 gennaio 1990, n. 2, in Boll. trib., 1990, 204; Ris. min. 12 luglio 1990, n. 470084, in Boll. trib., 1990, 1411, citt.

¹⁸⁰ Tra cui v. l'art. 7, quarto comma, del D.P.R. 633/1972, che indicando le deroghe al principio generale della territorialità dell'imposta, annovera alla lettera d) la locazione finanziaria fra le prestazioni di servizi; l'art. 16, comma 3, del D.P.R. 633/72, che indica le prestazioni di locazione finanziaria insieme a quelle di servizi dipendenti da contratti d'opera, di appalto e simili, ai fini dell'applicazione della stessa aliquota praticabile in talune cessioni di beni; l'art. 19-bis 1, lettere a), b), c) e g) che fanno riferimento alle prestazioni di servizi di cui al terzo comma dell'art. 16 del D.P.R. 633/72.

¹⁸¹ Su cui v. CASTELLI, *I limiti dell'equiparazione tra il leasing e le cessioni di beni*, in Corr. trib., 2000, 2976 ss.

¹⁸² Nella leasing finanziario immobiliare il riscatto è vincolante solo per il concedente e non per l'utilizzatore.

¹⁸³ V. in tal senso Ris. min. 18 novembre 1974, n. 503772 e la Ris. min. 7 aprile 1997, n. 57/E, citt.

¹⁸⁴ Nell'ipotesi in cui il concedente acquisti solo il terreno, facendovi realizzare l'opera da un appaltatore, la funzione di intermediazione della società di leasing permane. Difatti, tra il contratto di appalto ed il leasing (inteso in senso stretto) si origina, per volontà delle parti, un indubbio collegamento negoziale. Cioè il concedente acquista l'area ed ivi fa costruire il fabbricato, al solo fine di darlo in locazione finanziaria all'utilizzatore. Anche in tale fattispecie, l'attività svolta dalla società di leasing configura, nella complessità dell'intera operazione, una prestazione di servizi imponibile ai fini IVA. E' indubbio che qui non rilevano le posizioni assunte dall'amministrazione finanziaria, quando considera che, sia ai fini IVA che INVIM (ora abrogata), impresa costruttrice è quella che direttamente realizza l'immobile, ma anche quella che lo fa costruire tramite contratti di appalto (Su cui v. Circ. min. 21 febbraio 1973, n. 20, Circ. min. 19 dicembre 1972, Circ. Assonime n. 193 del 1972 e n. 42 e 101 del 1973). Difatti, se ciò fosse applicato alla fattispecie in esame, comporterebbe sempre la configurazione di un leasing operativo, esente da IVA, anziché di un leasing finanziario, regolarmente imponibile. Invero, l'applicazione di una tale disposizione snaturerebbe l'essenza stessa del leasing finanziario, che fa riferimento, per espressa disposizione legislativa (art. 17, comma 2, L. 183 del 1976) a beni acquistati o "fatti costruire" dalla società di leasing. Inoltre, renderebbe insussistente la stessa scelta del legislatore di operare un trattamento differenziato ai fini IVA per il leasing finanziario rispetto a quello non finanziario. Sull'argomento v. FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 153 ss.; PERRONE, *Il contratto di leasing e i suoi riflessi tributari*, op. cit., 380 ss.

¹⁸⁵ Art. 7, comma 4, lett. a), D.P.R. 633/72.

¹⁸⁶ Si pensi all'acquisto di un terreno, escluso dal campo di applicazione dell'IVA ai sensi dell'art. 2, comma 3, lettera c), del D.P.R. 633/72, in quanto non suscettibile di utilizzazione edificatoria ma, comunque, destinabile a cava.

¹⁸⁷ La base imponibile è quella calcolata ai fini dell'imposta di registro. Se l'acquisto ha per oggetto un fabbricato la valutazione dello stesso può scaturire direttamente dalla sua rendita catastale e non dal corrispettivo dovuto, come invece accade ai fini IVA ai sensi dell'art. 13 del D.P.R. 633/72.

¹⁸⁸ Se l'utilizzatore è uno dei soggetti tassativamente indicati dal D.P.R. 633/72 (organi dello Stato, enti pubblici territoriali, camere di commercio, istituti universitari, unità sanitarie locali, ecc.), il concedente potrà esercitare la facoltà di emettere le fatture alle varie scadenze contrattuali, ivi annotandovi "imposta sul valore aggiunto ad esigibilità differita", senza dover versare la relativa imposta, almeno fino a quando non gli verrà concretamente corrisposto il canone (spesso in ritardo per lentezze burocratiche). Allo stesso modo, l'utilizzatore potrà detrarre l'IVA a credito solo a pagamento effettuato. Su cui v. ERTMAN-POLLASTRINI, *La disciplina fiscale del leasing*, Roma, 2001, 74 ss.

¹⁸⁹ L'operazione risulta giuridicamente possibile in relazione a quanto statuisce l'art. 6, comma 5, del D.P.R. 633/72, che considera effettuata l'operazione al momento dell'emissione della fattura, se questa precede il momento di effettuazione previsto dai commi precedenti.

¹⁹⁰ In tal caso, la società di leasing non emetterà più fatture in occasione del pagamento dei canoni periodici (al netto dell'IVA).

¹⁹¹ La detrazione dell'IVA in capo all'utilizzatore spetta in concomitanza al momento di effettuazione dell'operazione (art. 19, comma 1), che in questa situazione si considera realizzata con l'emissione della fattura (art. 6, comma 5).

¹⁹² Ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. 633/72 le prestazioni accessorie effettuate dal prestatore direttamente, ma anche per suo conto e a sue spese, non sono soggetti autonomamente ad imposta, ed, inoltre, che i corrispettivi delle prestazioni accessorie imponibili concorrono a formare la base imponibile dell'operazione principale. Si tenga anche conto che ai sensi dell'art. 15 del D.P.R., n. 633/72, non concorrono a formare la base imponibile le somme dovute a titolo di rimborso delle anticipazioni fatte in nome e per conto della controparte, purché regolarmente documentate. In quest'ultima fattispecie rientrano normalmente le spese di assicurazione - a garanzia del bene concesso in godimento - che la società di leasing anticipa in nome e per conto dell'utilizzatore. Se, invece, la polizza assicurativa viene stipulata direttamente a nome del concedente, troverà applicazione quanto disposto all'art. 12 del D.P.R. 633/72.

¹⁹³ Sull'argomento v. Circ. min. del 4 agosto 1978, n. 43/362457, cit.



¹⁹⁴ V. in tal senso ERTMAN-POLLASTRINI, *La disciplina fiscale del leasing*, op. cit., 82-83.

¹⁹⁵ Su cui v. BORIA, *Leasing nel diritto tributario*, op. cit., 505 ss.

¹⁹⁶ V. in tal senso PURCARO, *La locazione finanziaria - leasing*, op. cit., 298. L'Autore giungendo a queste stesse conclusioni, anche per il leasing mobiliare, evidenzia poi come il leasing immobiliare sia sempre traslativo.

¹⁹⁷ Per tale qualificazione v. decreto del Ministero dei lavori pubblici del 2 agosto 1969.

¹⁹⁸ Sull'argomento v. CLAVARI-POLLASTRINI, *Proprietà edilizia e imprese di costruzione, vol. II, Imposte indirette*, Roma, 1997.

¹⁹⁹ Su cui v. ERTMAN-POLLASTRINI, *La disciplina fiscale del leasing*, op. cit., nota n. 69, 170. Gli Autori sostengono «né l'Amministrazione finanziaria potrebbe fare granché per contrastare simili pratiche, soprattutto in relazione ai contratti di leasing immobiliare di durata particolarmente lunga, potendo il contribuente invocare la prescrizione dei termini per l'accertamento per i canoni di più antica data».

²⁰⁰ Sulla stessa questione v. ERTMAN-POLLASTRINI, *La disciplina fiscale del leasing*, op. cit., nota n. 69, 170 ss.

²⁰¹ Su cui v. FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 157.

²⁰² Su cui v. Rls. min. del 7 aprile 1997, n. 57 E, cit.

²⁰³ In dottrina, prendendo spunto dalla distinzione tra leasing di godimento e leasing traslativo, è stato sostenuto che se nel contratto *de quo* dovesse prevalere l'aspetto del godimento del bene rispetto a quello traslativo, il riscatto verrà considerato ai fini IVA come una distinta e separata cessione di beni, se invece dovesse emergere l'aspetto traslativo, il prezzo di riscatto non avrà una sua connotazione autonoma e distinta, costituirà una sorta di ultima rata dell'operazione. In tal senso, v. BORIA, *Leasing nel diritto tributario*, op. cit., 509. Come già argomentato in precedenza tale impostazione non sembra condivisibile. In ogni caso, non sembra che si possa disconoscere al riscatto la natura di cessione di beni, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 633/72.

²⁰⁴ Nell'ipotesi in cui l'utilizzatore non eserciti il riscatto, il prezzo complessivo dell'operazione finanziaria sarà rappresentata dai soli canoni periodici, in più l'utilizzatore dovrà restituire il bene al concedente-proprietario. Se invece, si decide per la proroga del contratto, l'operazione finanziaria comporterà un costo aggiuntivo rappresentato dai nuovi canoni che l'utilizzatore si impegnerà a corrispondere fino alla nuova scadenza contrattuale, al momento della quale si riserverà nuovamente di decidere se acquistare oppure no la proprietà del bene. Su cui v. MURER, *Effetti fiscali dell'allungamento della durata del contratto di leasing immobiliare: la società di leasing è "committente"?*, in Riv. dir. trib., 1999.

²⁰⁵ In tal senso v. Ris. min. 18 novembre 1974, n. 503772 e Ris. min. 7 aprile 1997, n. 57/E, citt. Su cui v. SIRAGUSA, *Profili fiscali del leasing*, in *Tributi*, 1989, 20; CASTELLI, *I limiti dell'equiparazione tra il leasing e le cessioni di beni*, in op. cit., 2976 ss.

²⁰⁶ Sembra da escludersi nel leasing l'applicazione analogica del disposto di cui dell'art. 21, comma 18, lettera d) del D.Lgs. 27 dicembre 1997, n. 449, che ha aggiunto la nota II all'art. 5, tariffa I, del D.P.R. 131/86, per la determinazione dell'imposta di registro, per le locazioni e gli affitti di beni immobili, in misura non inferiore all'importo fisso di lire centomila. La motivazione è la non equiparabilità, sotto il profilo giuridico, della figura negoziale del leasing con quello della locazione (su cui v. Ris. min. del 31 maggio 2000, n. 77/E, in *Fisco*, 2001, 8479).

²⁰⁷ Su cui v. RASTELLO, *Il tributo di registro*, Roma, 1855; UCKMAR, *La legge di registro*, Padova, 1958; BERLIRI, *Le leggi di registro*, Milano 1961; PERRONE, *Il contratto di leasing ed i suoi riflessi tributari*, op. cit., 378; FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 159.

²⁰⁸ Art. 2, lett. a, del D.P.R. 131/86.

²⁰⁹ Si legge all'art. 5 del Testo Unico: «le scritture private non autenticate sono soggette a registrazione in caso d'uso se tutte le disposizioni in esse contemplate sono relative ad operazioni soggette all'imposta sul valore aggiunto».

²¹⁰ Su cui, v. *infra*, parte III, par. 1.

²¹¹ V. in tal senso TABELT, *La locazione di beni strumentali*, op. cit., 296; PERRONE, *Il contratto di leasing ed i suoi riflessi tributari*, op. cit., 378; FANTOZZI-ALDERIGHI, *La disciplina fiscale della locazione finanziaria*, op. cit., 159, questi ultimi Autori, nonostante sostengano l'assimilazione alla locazione ordinaria ai fini *de quo*, ribadiscono la causa finanziaria del contratto di leasing.

²¹² Su cui v. MARCHETTI, *Il trattamento tributario della locazione finanziaria*, op. cit., 225 ss.

²¹³ V. in tal senso Circ. min. 10 giugno 1986, n. 37, in *Boll. trib.*, 1986, 969; Ris. min. 31 maggio 2000, n. 77/E, cit.

²¹⁴ BERLIRI, *Bollo*, in *Enc. Dir.*, vol. V, Milano 1959; D'AMATI, *Bollo (imposta di)*, in *Digesto*, IV, Torino, 1987, 254.

²¹⁵ V. artt. 1 e 2 della tariffa allegata al D.P.R. 642/72.



A cura di Assilea Servizi Srl
per conto della
Associazione Italiana Leasing
00199 Roma - Piazza di Priscilla, 4
Telefono 068622531
Fax 0686211214
Internet www.assilea.it
E.mail info@assilea.it