VOL. XC - N. 4

ISSN 0012-3447

CEDAM

DIRITTO E PRATICA TRIBUTARIA

FONDATORI
ANTONIO E VICTOR UCKMAR

DIRETTORE
CESARE GLENDI
UNIVERSITÀ DI PARMA

COMITATO DI DIREZIONE

ANDREA AMATUCCI
UNIVERSITÀ FEDERICO II DI NAPOLI

CLAUDIO CONSOLO
UNIVERSITÀ LA SAPIENZA DI ROMA

GIUSEPPE CORASANITI
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI BRESCIA

ENRICO DE MITA
UNIVERSITÀ CATTOLICA S.C. DI MILANO

PIERA FILIPPI
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

FRANCO GALLO
UNIVERSITÀ LUISS DI ROMA

MAURIZIO LOGOZZO
UNIVERSITÀ CATTOLICA S.C. MILANO

ANTONIO LOVISOLO
UNIVERSITÀ DI GENOVA

CORRADO MAGNANI
UNIVERSITÀ DI GENOVA

GIUSEPPE MELIS
UNIVERSITÀ LUISS DI ROMA

SEBASTIANO MAURIZIO MESSINA
UNIVERSITÀ DI VERONA

FRANCO RANDAZZO
UNIVERSITÀ DI CATANIA

LIVIA SALVINI
UNIVERSITÀ LUISS DI ROMA

DARIO STEVANATO
UNIVERSITÀ DI TRIESTE

Luglio-Agosto
2019

edicolaprofessionale.com/DPT

Wolters Kluwer

TARIFFA R.O.C.: POSTE ITALIANE S.P.A. - SPEDIZIONE IN ABBONAMENTO POSTALE - D.L. 353/2003 (CONV. IN L. 27/02/2004 N. 46) ART. 1, COMMA 1, DCB MILANO - PUB. BIMESTRALE

Corte di giustizia dell'Unione Europea, sez. I, 4 ottobre 2017, causa C-164/16

Pres. Silva de Lapuerta – *Rel.* Bonichot

Commissioners for Her Majesty's Revenue & Customs c. Mercedes-Benz Financial Services UK Ltd

L'espressione "contratto di locazione accompagnato dalla clausola secondo la quale la proprietà è normalmente acquisita al più tardi all'atto del pagamento dell'ultima rata", di cui all'articolo 14, paragrafo 2, lettera b*), della direttiva 2006/112/CE del Consiglio, del 28 novembre 2006, relativa al sistema comune d'imposta sul valore aggiunto, deve essere interpretata nel senso che si applica ad un contratto tipo di locazione con opzione di acquisto, qualora si possa dedurre dalle condizioni finanziarie del contratto che l'esercizio dell'opzione risulta l'unica scelta economicamente razionale che il locatario potrà fare, giunto il momento, se il contratto è stato eseguito fino al suo termine, circostanza che spetta al giudice nazionale verificare.*

(Omissis).

1. La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione dell'articolo 14, paragrafo 2, lettera b), della direttiva 2006/112/CE del Consiglio, del 28 novembre 2006, relativa al sistema comune d'imposta sul valore aggiunto (GU 2006, L 347, pag. 1; in prosieguo: la «direttiva IVA»).

2. Tale domanda è stata presentata nell'ambito di una controversia tra la Mercedes Benz Financial Services UK Ltd e i Commissioners for Her Majesty's Revenue & Customs (amministrazione fiscale e doganale del Regno Unito; in prosieguo: l'«amministrazione tributaria») relativamente alla qualificazione della consegna di veicoli in virtù di un contratto tipo nel contesto di operazioni assoggettate all'imposta sul valore aggiunto (IVA).

Contesto normativo

Diritto dell'Unione

3. Ai sensi dell'articolo 14 della direttiva IVA:

«1. Costituisce "cessione di beni" il trasferimento del potere di disporre di un bene materiale come proprietario.

2. Oltre all'operazione di cui al paragrafo 1, sono considerate cessione di beni le operazioni seguenti:

a) il trasferimento, accompagnato dal pagamento di un'indennità, della proprietà di un bene in forza di un'espropriazione compiuta dalla pubblica amministrazione o in suo nome o a norma di legge;

b) la consegna materiale di un bene in base ad un contratto che prevede la locazione di un bene per un dato periodo o la vendita a rate di un bene, accompagnate dalla clausola secondo la quale la proprietà è normalmente acquisita al più tardi all'atto del pagamento dell'ultima rata;

c) il trasferimento di un bene effettuato in virtù di un contratto di commissione per l'acquisto o per la vendita.

3. Gli Stati membri possono considerare cessione di beni la consegna di taluni lavori immobiliari».

4. Ai sensi dell'articolo 24, paragrafo 1, della stessa direttiva, si considera «prestazione di servizi» ogni operazione che non costituisce una cessione di beni.

5. L'articolo 63 della direttiva in parola prevede quanto segue:

«Il fatto generatore dell'imposta si verifica e l'imposta diventa esigibile nel momento in cui è effettuata la cessione di beni o la prestazione di servizi».

6. L'articolo 64, paragrafo 1, della medesima direttiva così recita:

«Se comportano versamenti di acconti o pagamenti successivi, le cessioni di beni diverse da quelle aventi per oggetto la locazione di un bene per un dato periodo o la vendita a rate di un bene di cui all'articolo 14, paragrafo 2, lettera b), e le prestazioni di servizi si considerano effettuate al momento della scadenza dei periodi cui si riferiscono tali acconti o pagamenti».

Diritto del Regno Unito

7. L'allegato 4, paragrafo 1, del Value Added Tax Act 1994 (legge del 1994 relativa all'imposta sul valore aggiunto) traspone l'articolo 14, paragrafo 2, lettera b), della direttiva IVA.

8. L'articolo 189 del Consumer Credit Act 1974 (legge del 1974 relativa al credito al consumo) definisce il contratto di locazione con opzione d'acquisto come un contratto in base al quale un bene è dato in locazione in cambio di canoni periodici da parte della persona a cui è locato e in forza del quale la proprietà del bene sarà trasferita alla suddetta persona qualora le clausole contrattuali siano rispettate e si verifichino uno o più condizioni specifiche, compreso l'esercizio di un'opzione da parte di detta persona.

9. L'articolo 99 della legge del 1974 relativa al credito al consumo prevede che, in un qualsiasi momento precedente la scadenza dell'ultimo versamento dovuto dal debitore in base a un contratto di locazione con opzione di acquisto disciplinato dal tale legge, il debitore ha il diritto di recedere dal contratto dandone preavviso. In questo caso, a termini dell'articolo 100 di detta legge, il debitore è tenuto, salvo che il contratto indichi un importo inferiore, a corrispondere al creditore l'eventuale differenza fra la metà del «prezzo totale» e la somma complessiva degli importi già corrisposti e di quelli dovuti a titolo di detto prezzo totale immediatamente prima del recesso.

Procedimento principale e questioni pregiudiziali

10. La Mercedes-Benz Financial Services UK, filiale della Daimler AG con sede nel Regno Unito, propone tre contratti tipo per finanziare l'utilizzo di autoveicoli: un contratto di locazione standard detto «*Leasing*», un contratto di locazione finanziaria denominato «Hire Purchase» e un contratto di locazione con opzione d'acquisto denominato «Agility»; quest'ultimo combina alcune caratteristiche dei primi due e, da come viene presentato, sembra permettere ai clienti di posporre la scelta tra locazione ed acquisto ad un momento successivo alla consegna del veicolo.

11. I suddetti tre contratti tipo hanno in comune il fatto di mantenere la proprietà del veicolo in capo alla Mercedes-Benz Financial Services UK per tutta la durata del contratto e il pagamento di rate mensili da parte del locatario.

12. Tali contratti tipo si differenziano, invece, quanto alle possibilità e alle modalità di acquisto del veicolo.

13. Il contratto tipo «*Leasing*» esclude il trasferimento di proprietà e fissa, inoltre, un chilometraggio massimo oltre il quale il cliente deve pagare una penale.

14. I contratti tipo «Hire Purchase» e «Agility» prevedono, invece, un trasferimento di proprietà ma a condizioni diverse.

15. Nel primo contratto tipo, la somma dei canoni pagati ogni mese rappresenta in linea di principio il prezzo totale di vendita del veicolo, ivi incluso il costo del finanziamento. Per acquistarne la proprietà è necessario soltanto aggiungere una modica somma a fine contratto («spese d'opzione»). Tale pagamento finale è previsto dal contratto e non dipende dall'esercizio dell'opzione. Le spese d'opzione sono prelevate dal conto del cliente insieme all'ultima rata e, in quel momento, si perfeziona il trasferimento di proprietà. La normativa del Regno Unito sulla tutela dei consumatori, tuttavia, stabilisce un limite all'importo che il venditore può esigere dall'acquirente nelle condizioni di locazione con opzione d'acquisto, come anche il fatto che il cliente può, in pratica, sottrarsi al pagamento finale recedendo dal contratto prima del termine.

16. Nel contratto tipo «Agility», i canoni mensili sono in linea di principio meno elevati che nel contratto tipo «Hire Purchase», cosicché la loro somma complessiva rappresenta soltanto il 60% circa del prezzo di vendita del veicolo, ivi incluso il costo del finanziamento. Se l'utilizzatore desidera esercitare l'opzione di acquisto del veicolo, deve quindi pagare circa il 40% del prezzo di vendita. Tale importo «liberatorio» rappresenterebbe una stima del valore residuale medio del veicolo a fine contratto. Tre mesi prima del termine del contratto, viene chiesto al cliente se desidera esercitare l'opzione. Secondo quanto accertato dal giudice del rinvio, quasi la metà dei locatari fornisce una risposta affermativa.

17. Dal punto di vista dell'IVA, non vi sono dubbi che il contratto tipo «*Leasing*» ricada nella categoria delle «prestazioni di servizi» e sia, pertanto, assoggettato ad una tassazione a scadenza mensile in applicazione dell'articolo 63 della direttiva IVA, in quanto la base imponibile è l'importo del canone mensile. È altresì indiscusso che, invece, il contratto tipo «Hire Purchase» costituisca una «cessione di beni», ai sensi dell'articolo 14, paragrafo 2, lettera b), della direttiva IVA. In base all'articolo 64 di tale direttiva, di conseguenza, l'imposta diventa esigibile nella sua totalità alla consegna del veicolo, in quanto la base imponibile è il prezzo totale della cessione.

18. L'amministrazione tributaria ritiene che il contratto tipo «Agility», al pari del contratto tipo «Hire Purchase», costituisca una «cessione di beni», ai sensi dell'articolo 14, paragrafo 2, lettera b), della direttiva IVA. Tale amministrazione ha quindi preteso dalla Mercedes-Benz Financial Services UK il pagamento integrale dell'imposta alla consegna di veicoli effettuata su base del suddetto contratto.

19. La Mercedes-Benz Financial Services UK contestava tale qualifica dinanzi al First-tier Tribunal (Tax Chamber) [Tribunale di primo grado (Sezione tributaria), Regno Unito], sostenendo che il contratto tipo «Agility», il quale non prevede necessariamente un trasferimento di proprietà, debba essere considerato come una «prestazione di servizi» e che, quindi, l'IVA sarebbe esigibile soltanto per ciascun canone mensile.

20. Il First-tier Tribunal (Tax Chamber) [Tribunale di primo grado (Sezione tributaria), Regno Unito] respingeva tale domanda e la Mercedes_Benz Financial Services UK interponeva appello, il quale veniva accolto, dinanzi all'Upper Tribunal (Tax and Chancery Chamber) [Tribunale superiore (Sezione tributaria e del pubblico registro), Regno Unito].

21. Avverso quest'ultima decisione l'amministrazione tributaria presentava quindi ricorso dinanzi al giudice del rinvio. Tale giudice ritiene che per la soluzione della controversia che gli è stata sottoposta sia necessaria un'interpretazione del diritto dell'Unione e, più specificamente, dell'articolo 14, paragrafo 2, lettera b), della direttiva IVA.

22. In tale contesto, la Court of Appeal (England & Wales) (Civil Division) [Corte d'Appello (Inghilterra e Galles) (Sezione Civile), Regno Unito] ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:

«1) Quale sia il significato delle parole "un contratto (...) accompagnat[o] dalla clausola secondo la quale la proprietà è normalmente acquisita al più tardi all'atto del pagamento dell'ultima rata" di cui all'articolo 14, paragrafo 2, lettera b), della direttiva IVA.

2) In particolare, nel contesto del caso di specie, se il termine "normalmente" comporti che un'autorità tributaria non debba andare oltre il mero accertamento dell'esistenza di un'opzione d'acquisto che può essere esercitata al più tardi all'atto del pagamento dell'ultima rata.

3) In alternativa, se il termine "normalmente" comporti che un'autorità nazionale debba andare oltre e accertare la finalità economica del contratto.

4) In caso di risposta affermativa alla terza questione:

a) Se l'interpretazione dell'articolo 14, paragrafo 2, della direttiva [IVA] debba essere influenzata da un'analisi delle probabilità che il consumatore eserciti siffatta opzione.

b) Se l'entità del prezzo da pagare nel momento in cui viene esercitata l'opzione d'acquisto rilevi ai fini dell'accertamento della finalità economica del contratto».

Sulle questioni pregiudiziali

23. Con le sue questioni, che è opportuno esaminare congiuntamente, il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se e in quale misura l'espressione «un contratto di locazione (...) accompagnat[o] dalla clausola secondo la quale la proprietà è normalmente acquisita al più tardi all'atto del pagamento dell'ultima rata», di cui all'articolo 14, paragrafo 2, lettera b), della direttiva IVA, debba essere interpretata nel senso che si applica ad un contratto di locazione con opzione di acquisto come il contratto tipo oggetto del procedimento principale.

24. Occorre, innanzitutto, rilevare che un contratto di locazione di autoveicoli con opzione di acquisto come il contratto tipo «Agility» proposto dalla Mercedes-Benz Financial Services UK appartiene alla categoria dei contratti convenzionalmente denominati contratti di *leasing* finanziario o di *leasing*.

25. Come indicato dall'avvocato generale ai paragrafi 22 e 23 delle conclusioni, tali contratti hanno la particolarità di servire da sostituti di un acquisto immediato della piena proprietà, in quando il locatario dispone del bene senza doverne pagare il prezzo intero nel momento in cui tale bene gli viene consegnato.

26. Tale tipo di contratto può presentare o meno caratteristiche equiparabili all'acquisto di un bene, poiché le parti sono libere di prevedere che il locatario possa scegliere di acquistare o meno il suddetto bene al termine del periodo di locazione (v., in tal senso, sentenza del 16 febbraio 2012, Eon Aset Menidjmunt, C_118/11, EU: C: 2012: 97, punti 34 e 37).

27. Il fatto che un trasferimento di proprietà sia previsto al termine del contratto o il fatto che la somma delle rate, interessi inclusi, sia praticamente identica al valore commerciale del bene costituiscono, individualmente o congiuntamente, criteri che consentono di determinare se un contratto possa essere qualificato come «contratto di *leasing* finanziario» (v., in tal senso, sentenze del 16 febbraio 2012, Eon Aset Menidjmunt, C_118/11, EU: C: 2012: 97, punto 38, e del 2 luglio 2015, NLB *Leasing*, C_209/14, EU: C: 2015: 440, punto 30).

28. Detto ciò, il fatto di qualificare un contratto come «contratto di *leasing* finanziario» non è di per sé sufficiente a far rientrare la consegna materiale di un bene effettuata in

base a quest'ultimo in una categoria di operazioni assoggettate all'IVA. È necessario anche, per considerarla una «consegna di beni», ai sensi della direttiva IVA, determinare se tale contratto abbia per oggetto il «contratto di locazione accompagnato dalla clausola secondo la quale la proprietà è normalmente acquisita al più tardi all'atto del pagamento dell'ultima rata», ai sensi dell'articolo 14, paragrafo 2, lettera b), di tale direttiva.

29. Siffatta qualificazione giuridica richiede che ricorrano due elementi.

30. Da un lato, tale disposizione deve essere letta nel senso che implica che il contratto in forza del quale è effettuata la consegna del bene contenga una clausola esplicita relativa al trasferimento della proprietà di tale bene dal locatore al locatario.

31. In effetti, come risulta dalla sua stessa formulazione, l'articolo 14, paragrafo 2, lettera b), della direttiva IVA non si riferisce, a differenza del paragrafo 1 del medesimo articolo, al trasferimento del potere di disporre di un bene materiale come proprietario ma, in maniera più esplicita, all'«acquisto della proprietà» di tale bene.

32. È opportuno osservare, inoltre, che tale disposizione utilizza il termine «rata», abituale nei contratti di credito e inusuale, invece, nei contratti di locazione pura, che generalmente fanno riferimento ai «canoni».

33. Come rilevato anche dall'avvocato generale al paragrafo 50 delle conclusioni, si ritiene che il contratto comprenda una clausola esplicita di trasferimento di proprietà nel caso in cui lo stesso preveda l'opzione di acquisto di un bene oggetto di *leasing*.

34. Deve, peraltro, risultare chiaramente dai termini del contratto, ad un esame oggettivo e al momento della firma dello stesso, che la proprietà del bene è destinata ad essere acquisita automaticamente dal locatario qualora l'esecuzione del contratto segua il suo corso normale fino al suo termine.

35. Dall'espressione «la proprietà è normalmente acquisita al più tardi all'atto del pagamento dell'ultima rata» non si può, infatti, dedurre altro se non l'idea che il pagamento dell'ultimissimo importo di cui è debitore il locatario in forza del contratto determina automaticamente il trasferimento a quest'ultimo della proprietà del bene oggetto del contratto.

36. Nell'ipotesi, in particolare, che il contratto contenga una clausola che, al pari del contratto tipo oggetto del procedimento principale, prevede per il locatario la possibilità di esercitare un'opzione di acquisto, occorre precisare che si deve ritenere che l'avverbio «normalmente» faccia riferimento semplicemente allo svolgimento prevedibile fino al suo termine di un accordo eseguito in buona fede dalle parti, conformemente al principio *pacta sunt servanda*.

37. Come rilevato dall'avvocato generale ai paragrafi 51 e 53 delle conclusioni, tale sbocco convenzionale nel trasferimento di proprietà è inconciliabile con l'esistenza, per il locatario, di una reale alternativa economica che gli permetta, giunto il momento, di optare vuoi per l'acquisizione del bene vuoi per la sua restituzione al locatore o l'estensione della locazione, in base ai propri interessi nel momento in cui deve operare tale scelta.

38. La situazione sarebbe diversa soltanto se l'esercizio dell'opzione di acquisto, per quanto facoltativa dal punto di vista formale, apparisse in realtà, alla luce delle condizioni finanziarie del contratto, come la sola scelta economicamente razionale che il locatario possa fare. Tale può essere il caso in cui risulti dal contratto che, quando risulterà possibile esercitare l'opzione, la somma delle rate contrattuali corrisponderà al valore commerciale del bene, ivi incluso il costo del finanziamento, e che l'esercizio dell'opzione non imporrà all'utilizzatore di corrispondere una somma supplementare importante.

39. Una siffatta interpretazione del testo dell'articolo 14, paragrafo 2, lettera b), della direttiva IVA trova conferma nell'economia generale di tale direttiva quanto alla classificazione delle operazioni imponibili.

40. Ogni altra interpretazione, infatti, costringerebbe le autorità tributarie nazionali, di fronte a contratti che, come nel caso di specie, non sono oggettivamente collegati a operazioni imponibili all'inizio della loro esecuzione, a procedere a indagini di *follow-up* volte a determinare l'intenzione della controparte del soggetto passivo al momento dell'esercizio dell'opzione e, se del caso, a operazioni di regolarizzazione.

41. Orbene, un obbligo del genere sarebbe contrario agli scopi del sistema dell'IVA di garantire la certezza del diritto e di agevolare le operazioni inerenti all'applicazione dell'imposta dando rilevanza, salvo in casi eccezionali, alla natura oggettiva dell'operazione di cui trattasi (v., per analogia, sentenza del 6 aprile 1995, BLP Group, C_4/94, EU: C: 1995: 107, punto 24).

42. Spetta al giudice nazionale, che è il solo competente a valutare i fatti, determinare, caso per caso e in base alle circostanze specifiche di ogni fattispecie, se il contratto in forza del quale un veicolo è stato consegnato ad un utilizzatore soddisfa i requisiti richiamati nella presente sentenza.

43. Emerge da quanto precede che l'espressione «contratto di locazione accompagnato dalla clausola secondo la quale la proprietà è normalmente acquisita al più tardi all'atto del pagamento dell'ultima rata», di cui all'articolo 14, paragrafo 2, lettera b), della direttiva IVA, deve essere interpretata nel senso che si applica ad un contratto tipo di locazione con opzione di acquisto, qualora si possa dedurre dalle condizioni finanziarie del contratto che l'esercizio dell'opzione risulta l'unica scelta economicamente razionale che il locatario potrà fare, giunto il momento, se il contratto è stato eseguito fino al suo termine, circostanza che spetta al giudice nazionale verificare.

Sulle spese

44. Nei confronti delle parti nel procedimento principale la presente causa costituisce un incidente sollevato dinanzi al giudice nazionale, cui spetta quindi statuire sulle spese. Le spese sostenute da altri soggetti per presentare osservazioni alla Corte non possono dar luogo a rifusione.

P.Q.M. – la Corte (Prima Sezione) dichiara: L'espressione «contratto di locazione accompagnato dalla clausola secondo la quale la proprietà è normalmente acquisita al più tardi all'atto del pagamento dell'ultima rata», di cui all'articolo 14, paragrafo 2, lettera b), della direttiva 2006/112/CE del Consiglio, del 28 novembre 2006, relativa al sistema comune d'imposta sul valore aggiunto, deve essere interpretata nel senso che si applica ad un contratto tipo di locazione con opzione di acquisto, qualora si possa dedurre dalle condizioni finanziarie del contratto che l'esercizio dell'opzione risulta l'unica scelta economicamente razionale che il locatario potrà fare, giunto il momento, se il contratto è stato eseguito fino al suo termine, circostanza che spetta al giudice nazionale verificare. *(Omissis).*

Il corretto trattamento ai fini iva del *leasing* finanziario secondo l'interpretazione della Corte di giustizia dell'Unione europea

SOMMARIO: 1. La questione oggetto di domanda di pronuncia pregiudiziale. – 2. L'importanza del corretto inquadramento delle operazioni ai fini dell'insorgenza del momento impositivo. – 3. La nozione di cessione di beni e di prestazione di servizi secondo la normativa nazionale e secondo il diritto dell'Unione Europea. – 4. L'evoluzione della

giurisprudenza nazionale. – 5. La posizione espressa dalla giurisprudenza comunitaria. – 6. La posizione assunta dall'Amministrazione finanziaria. – 7. Il dibattito dottrinale sulla qualificazione giuridica del contratto di locazione finanziaria fino all'avvento della sua tipizzazione. – 8. Il principio di rappresentazione sostanziale e la contabilizzazione del *leasing* secondo i principi contabili internazionali. – 9. Il nuovo principio contabile internazionale *Ifrs* 16. – 10. Gli effetti fiscali per i soggetti *Ias/Ifrs adopter.* – 11. Gli effetti per i soggetti che adottano i principi contabili dell'OIC. – 12. Conclusioni.

1. – *La questione oggetto di domanda di pronuncia pregiudiziale*

Con la sentenza annotata, la Corte di giustizia dell'Unione europea si è espressa sulla domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla medesima, ai sensi dell'art. 267 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea (di seguito TFUE), dalla *Court of Appeal* (*England & Wales*) (*Civil Division*) [Corte di appello (Inghilterra e Galles) (Sezione Civile), Regno Unito], con decisione del 29 gennaio 2016, pervenuta in cancelleria il 21 marzo 2016, nell'ambito del procedimento che ha visto protagoniste l'Amministrazione fiscale e doganale del Regno Unito (*Commissioners for Her Majesty's Revenue & Customs*) contro il ramo finanziario della nota società operante nel settore automobilistico *Mercedes-Benz Financial Services UK Ltd*, in ordine alla corretta qualificazione ed al conseguente trattamento impositivo ai fini dell'imposta sul valore aggiunto (iva) da riservare ai contratti di *leasing* finanziario.

La questione, sollevata dai giudici britannici, riguardava la corretta interpretazione da attribuire all'art. 14, par. 2, lett. *b)* della dir. del Consiglio 28 novembre 2006, n. 2006/112/Ce (c.d. Direttiva iva), che riconduce alla nozione di cessione di beni "la consegna materiale di un bene in base a un contratto che prevede la locazione di un bene per un dato periodo o la vendita a rate di un bene, accompagnate dalla clausola secondo la quale la proprietà è normalmente acquisita al più tardi all'atto del pagamento dell'ultima rata".

In particolare, il nodo centrale della questione consisteva nel chiarire se e in quale misura la predetta disposizione possa ritenersi applicabile ad un contratto di locazione che prevede un'opzione di acquisto e, più precisamente, se il contratto denominato di "*leasing* finanziario" o di "*leasing*" debba essere qualificato come cessione di beni per il solo fatto che preveda il trasferimento della proprietà del bene alla propria scadenza, ovvero perché la somma delle rate, inclusi gli interessi, equivalga sostanzialmente al valore commerciale del bene.

Nello specifico, *Mercedes-Benz Financial Services UK*, filiale della *Daimler AG*, con sede nel Regno Unito, propone tre diverse tipologie di contratti per finanziare l'utilizzo di autoveicoli da parte di società utilizza-

trici: un contratto di locazione *standard* detto "*Leasing*", un contratto di locazione finanziaria denominato "*Hire Purchase*" e un contratto di locazione con opzione d'acquisto denominato "*Agility*", che riassume in sé alcune caratteristiche delle prime due tipologie di contratto.

I summenzionati contratti – tipo condividono la condizione secondo cui la proprietà del veicolo viene conservata in capo alla *Mercedes-Benz Financial Services UK* per l'intera durata del contratto e il fatto che gli stessi prevedono l'obbligo, in capo al locatario, di corrispondere delle rate con periodicità mensile alla società concedente. Al contrario, le tre tipologie contrattuali differiscono tra loro quanto alle possibilità e alle modalità di acquisto del veicolo.

La prima tipologia contrattuale, denominata "*Leasing*", esclude il trasferimento del diritto di proprietà in capo alla società utilizzatrice e fissa, inoltre, un limite massimo di chilometraggio, oltrepassato il quale il cliente sarebbe costretto a corrispondere una penale.

I contratti – tipo "*Hire Purchase*" e "*Agility*" prevedono, invece, un trasferimento di proprietà in capo all'utilizzatore, ma a condizioni tra loro differenti. Infatti, nella prima delle due tipologie contrattuali, la somma di tutti i canoni pagati mensilmente viene sostanzialmente a eguagliare il prezzo complessivo di vendita del veicolo, compreso il costo del finanziamento. Per poter riscattare il veicolo ed acquisire il diritto di proprietà sul medesimo occorre semplicemente versare una modica cifra aggiuntiva alla scadenza del contratto ("spese d'opzione"). Tale pagamento finale è previsto direttamente dalle condizioni contrattuali e non soggiace all'esercizio dell'opzione. Con il pagamento delle spese d'opzione, che vengono prelevate direttamente dal conto corrente del cliente/utilizzatore all'atto del pagamento dell'ultima rata, il trasferimento di proprietà si viene, così, a perfezionare giuridicamente [1].

Nel contratto tipo "*Agility*", i canoni mensili sono di importo inferiore rispetto a quelli dovuti nel contratto tipo "*Hire Purchase*", cosicché la loro somma complessiva corrisponde soltanto al sessanta per cento circa del prezzo di vendita del veicolo, compreso il costo del finanziamento. Se l'utilizzatore desidererà, poi, esercitare l'opzione di acquisto del veicolo, dovrà versare un importo pari a circa il quaranta per cento del prezzo di

---

[1] La normativa del Regno Unito sulla tutela dei consumatori, tuttavia, stabilisce un limite all'importo che il venditore può pretendere dall'acquirente nell'ipotesi di locazione con opzione d'acquisto finale e prevede, inoltre, che il cliente abbia la facoltà di recedere dal contratto prima che lo stesso giunga a scadenza, in modo da evitare il pagamento finale e l'acquisizione della titolarità giuridica del bene.

vendita, percentuale che verosimilmente rappresenterebbe una stima del valore residuo medio del veicolo al termine del contratto. Tre mesi prima della scadenza del contratto, al cliente/utilizzatore viene richiesto se desidera esercitare l'opzione.

Dal punto di vista della tassazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, il contratto tipo "*Leasing*" viene considerato come una "prestazione di servizi" e viene, pertanto, assoggettato a tassazione all'atto del versamento dei singoli canoni mensili, in applicazione dell'articolo 63 della Direttiva iva; la base imponibile è rappresentata dall'importo del singolo canone mensile. Al contrario, risulta evidente come il contratto tipo "*Hire Purchase*" equivalga, nella sostanza, ad una "cessione di beni", ai sensi dell'art. 14, par. 2, lett. *b)*, della Direttiva iva. In base all'art. 64 di tale Direttiva, di conseguenza, l'imposta diventa esigibile nella sua interezza all'atto della consegna materiale del veicolo e la base imponibile è costituita dal corrispettivo totale della cessione.

L'Amministrazione tributaria del Regno Unito, ritenendo che il contratto-tipo "*Agility*", analogamente al contratto-tipo "*Hire Purchase*", costituisse una "cessione di beni", ai sensi dell'articolo 14, par. 2, lett. *b)*, della Direttiva iva, ha preteso dalla *Mercedes-Benz Financial Services UK* che il pagamento integrale dell'imposta avvenisse all'atto della consegna materiale dei veicoli alle società utilizzatrici, effettuata sulla base del contratto.

La *Mercedes-Benz Financial Services UK* ha contestato la qualifica attribuita dall'Amministrazione finanziaria dinanzi al *First-tier Tribunal (Tax Chamber)* [Tribunale di primo grado (Sezione tributaria), Regno Unito], sostenendo che il contratto tipo "*Agility*", non prevedendo necessariamente ed automaticamente un trasferimento di proprietà alla sua scadenza, dovesse essere considerato come una "prestazione di servizi" e che, quindi, l'iva diventasse esigibile soltanto all'atto del pagamento di ciascun canone mensile.

Il *First-tier Tribunal* (*Tax Chamber*) [Tribunale di primo grado (Sezione tributaria), Regno Unito] ha respinto tale domanda e la *Mercedes -Benz Financial Services UK* ha proposto appello dinanzi all'*Upper Tribunal* (*Tax and Chancery Chamber*) [Tribunale superiore (Sezione tributaria e del pubblico registro), Regno Unito], che lo ha accolto.

Avverso tale ultima decisione l'Amministrazione tributaria del Regno Unito ha presentato, quindi, ricorso dinanzi al giudice del rinvio. La *Court of Appeal* (*England & Wales*) (*Civil Division*) [Corte d'Appello (Inghilterra e Galles) (Sezione Civile), Regno Unito] ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte di giustizia dell'Unione europea alcune

questioni pregiudiziali, vertenti sull'interpretazione del diritto dell'Unione e, più nello specifico, dell'articolo 14, par. 2, lett. *b*), della Direttiva iva.

In buona sostanza, il giudice del rinvio ha chiesto di conoscere il significato da attribuire alla locuzione "un contratto di locazione (...) accompagnat[o] dalla clausola secondo la quale la proprietà è normalmente acquisita al più tardi all'atto del pagamento dell'ultima rata".

Inoltre, il giudice del rinvio ha chiesto se l'avverbio "normalmente", utilizzato nella disposizione comunitaria, debba essere interpretato – secondo un'accezione meramente formale – nel senso che il puro e semplice inserimento della previsione di un'opzione di riscatto all'interno del contratto appaia idoneo a ricondurre lo stesso automaticamente ad una "cessione di beni", ovvero se esso implichi che le Autorità fiscali nazionali debbano svolgere un'indagine più approfondita, volta ad appurare la finalità economica del contratto e a verificare, di conseguenza, la probabilità che si concretizzi l'effettivo esercizio dell'opzione da parte dell'utilizzatore.

2. – *L'importanza del corretto inquadramento delle operazioni ai fini dell'insorgenza del momento impositivo*

In buona sostanza, la Corte di giustizia dell'Unione europea, nell'ambito del suddetto giudizio di rinvio, è stata invitata a pronunciarsi sulla corretta qualificazione da attribuire alle operazioni scaturenti dai contratti di *leasing*, in modo da chiarire se e a quali condizioni le stesse debbano classificarsi nell'ambito delle cessioni di beni, ovvero delle prestazioni di servizi.

Ai fini della esatta individuazione dell'insorgenza del momento impositivo e della conseguente corretta applicazione delle disposizioni relative all'imposta sul valore aggiunto risulta imprescindibile effettuare preliminarmente un corretto inquadramento delle singole operazioni economiche nell'una o nell'altra categoria. Infatti, a seconda che una determinata operazione si qualifichi come cessione di beni o come prestazioni di servizi, diverso è anche il momento in cui l'operazione stessa si considera effettuata ai fini iva, con conseguente insorgenza dell'esigibilità dell'imposta in capo al cedente/prestatore e del connesso e consequenziale diritto ad esercitare la detrazione dell'iva in capo alla controparte, cessionario del bene o committente del servizio [2].

---

[2] Per quanto riguarda il diritto alla detrazione, l'art. 19 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633 è stato modificato ad opera del d.l. 24 aprile 2017, n. 50, art. 2 e adesso stabilisce che "Il diritto alla detrazione dell'imposta relativa ai beni e servizi acquistati o importati sorge

Nell'ambito della normativa nazionale, l'art. 6 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, detta i criteri per individuare il momento in cui un'operazione si considera effettuata ai fini dell'imposta sul valore aggiunto. Tale momento riveste un ruolo essenziale nel meccanismo applicativo dell'imposta, poiché lo stesso coincide con il momento in cui sorge la pretesa erariale all'esigibilità dell'imposta; infatti – come disposto dal quinto comma del citato articolo – "l'imposta relativa alle cessioni di beni ed alle prestazioni di servizi diviene esigibile nel momento in cui le operazioni si considerano effettuate".

Ma non solo. È anche a tale preciso momento che occorre+ fare riferimento per poter individuare l'aliquota applicabile (vale a dire l'aliquota vigente nel determinato momento in cui l'operazione si considera effettuata, in relazione ad un determinato tipo di operazioni) e si verifica la sussistenza del requisito soggettivo, oggettivo e territoriale con riguardo ad una determinata operazione. Da tale momento, inoltre, iniziano a decorrere i termini per adempiere agli obblighi strumentali richiesti dalla disciplina iva (ossia i termini per procedere alla fatturazione, alla registrazione, alla liquidazione e al versamento dell'imposta).

Relativamente alle cessioni di beni immobili, il momento di effettuazione dell'operazione coincide con la data della stipula del contratto traslativo del diritto di proprietà o costitutivo o traslativo del diritto reale limitato.

Per le cessioni di beni mobili rileva, ai fini dell'individuazione del momento di effettuazione dell'operazione, la data di consegna o di spedizione del bene materiale, mentre non assume rilevanza, a detti fini, la data di stipula del contratto di compravendita, che può assumere indifferentemente forma verbale o scritta.

Per quanto riguarda, invece, le prestazioni di servizi, la regola generale è contenuta nell'art. 6, 3° comma, del medesimo d.p.r. che individua, quale momento di effettuazione dell'operazione, quello del pagamento del corrispettivo, indipendentemente dalla circostanza che la prestazione del servizio sia già stata resa, sia stata ultimata o non sia ancora stata resa [3].

---

nel momento in cui l'imposta diviene esigibile ed è esercitato al più tardi con la dichiarazione relativa all'anno in cui il diritto alla detrazione è sorto ed alle condizioni esistenti al momento della nascita del diritto medesimo".

[3] Tale regola generale subisce alcune eccezioni, specificate al 6° comma dello stesso art. 6, laddove è stabilito che le prestazioni di servizi di cui all'art. 7-*ter*, rese da un soggetto passivo non stabilito nel territorio dello Stato a un soggetto passivo ivi stabilito, e le prestazioni di servizi diverse da quelle di cui agli artt. 7-*quater* e 7-*quinquies*, rese da un soggetto passivo stabilito nel territorio dello Stato ad un soggetto passivo che non è ivi

La dir. 28 novembre 2006, n. 2006/112 distingue la nozione di "effettuazione dell'operazione" (cosiddetto fatto generatore dell'imposta) da quella di "esigibilità dell'imposta".

In particolare, ai sensi dell'articolo 62 della citata Direttiva, il fatto generatore dell'imposta è "il fatto per il quale si realizzano le condizioni di legge necessarie per l'esigibilità dell'imposta". La Direttiva definisce, inoltre, l'esigibilità dell'imposta come "il diritto che l'Erario può far valere a norma di legge, a partire da un dato momento, presso il debitore, per il pagamento dell'imposta, anche se il pagamento può essere differito".

Pertanto, in via generale, l'iva diviene esigibile nel momento in cui l'operazione si considera effettuata e l'imposta viene versata con le modalità e nei termini stabiliti nel Titolo II del d.p.r. n. 633 del 1972.

3. – *La nozione di cessione di beni e di prestazione di servizi secondo la normativa nazionale e secondo il diritto dell'Unione Europea*

La nozione di "cessione di beni" la ritroviamo nell'art. 14, par. 1, della dir. 28 novembre 2006, n. 2006/112, laddove viene definita come il trasferimento del potere di disporre di un bene materiale come proprietario (includendo esplicitamente tra i beni materiali anche l'energia elettrica, il gas, il calore, il freddo e simili) (4). Secondo la Corte di giustizia dell'Unione europea, l'art. 14 citato va interpretato nel senso che la nozione di cessione di un bene non deve essere erroneamente confusa con il trasferimento del diritto di proprietà così come viene inteso in base alle legislazioni nazionali vigenti nei singoli Paesi dell'Unione, variabili da uno Stato membro all'altro, bensì comprende qualsiasi operazione di trasferimento di un bene materiale (5) effettuata da una parte che autorizza l'altra a disporre di fatto di tale bene come se ne fosse proprietario (6). Quindi,

---

stabilito, si considerano effettuate nel momento in cui sono ultimate ovvero, se di carattere periodico o continuativo, alla data di maturazione dei corrispettivi. Se, anteriormente al verificarsi degli eventi indicati nel primo periodo, viene pagato in tutto o in parte il corrispettivo, la prestazione di servizi si intende effettuata, limitatamente all'importo pagato, alla data del pagamento. Le stesse prestazioni, se effettuate in modo continuativo nell'arco di un periodo superiore a un anno e se non comportano pagamenti anche parziali nel medesimo periodo, si considerano effettuate al termine di ciascun anno solare fino all'ultimazione delle prestazioni medesime.

(4) La dir. UE 28 novembre 2006, n. 2006/112 ha sostituito la dir. UE 17 maggio1977, n. 1977/388, nella quale, all'art. 5, par. 1, era contenuta la definizione di cessione di un bene, come "il trasferimento del potere di disporre di un bene materiale come proprietario".

(5) Le cessioni di beni immateriali quali brevetti, marchi, ecc. sono considerate prestazioni di servizi e non cessioni di beni.

(6) Si vedano le sentenze della Corte giustizia UE, 8 febbraio 1990, causa C-320/88,

conformemente alla Direttiva iva, così come interpretata dalla Corte di giustizia dell'Unione europea, ai fini della qualificazione di un'operazione come cessione di beni non è necessario che l'acquirente diventi proprietario del bene in senso giuridico – formale, ma piuttosto che al medesimo venga trasferito un insieme di poteri effettivi di disposizione e di godimento sulla cosa.

Nel nostro ordinamento nazionale l'art. 2 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633 definisce cessioni di beni "gli atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere". Pertanto, affinché si configuri una cessione di beni, secondo la normativa interna, è necessario che si concretizzi il trasferimento in senso giuridico – formale del diritto di proprietà da un soggetto cedente ad un soggetto cessionario, contrariamente a quanto previsto dalla normativa comunitaria, la quale attribuisce rilevanza al semplice trasferimento del potere sostanziale di disposizione sul bene.

Nella normativa nazionale, alla definizione generale di cessione di beni fa seguito, poi, un elenco di fattispecie cosiddette "assimilate". Si tratta di operazioni che non presentano tutte le caratteristiche per poter essere qualificate, ai fini iva, cessioni di beni, in quanto, a seconda delle fattispecie considerate, viene a mancare uno dei requisiti fondamentali prescritti dall'art. 2, 1° comma (quali, il requisito dell'onerosità, come avviene, ad esempio, nel caso delle cessioni gratuite o del consumo personale o familiare da parte dell'imprenditore, ovvero – ai fini che qui ci occupa – il requisito del trasferimento giuridico del titolo di proprietà), ma che, tuttavia, sono attratte – per espressa previsione normativa di cui all'art. 2, 2° comma, del d.p.r. n. 633 del 1972 – nel campo di applicazione dell'imposta. In particolare, tra queste fattispecie rientrano le vendite a rate con riserva di proprietà, di cui all'art. 1523 c.c. Sotto il profilo civilistico il compratore acquisisce il diritto di proprietà sulla cosa all'atto del pagamento dell'ultima rata del prezzo, ma se ne assume tutti i rischi al momento della consegna della medesima. Si viene, pertanto, a realizzare una condizione sospensiva che, tuttavia, è irrilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, in quanto questa verrà comunque applicata e diventerà esigibile al momento della consegna o della spedizione del bene. Sempre

---

Shipping & Forwarding Ent. Safe; Corte giustizia UE, 21 aprile 2005, causa C-25/03, *HE*; Corte giustizia UE, 12 gennaio 2006, cause C-354/03, C-355/03 e C-484/0, *Optigen Ltd, Fulcum Electornics, Bond House;* Corte giustizia UE, 6 febbraio 2003, causa C-185/01, *Auto Lease Holland*; Corte giustizia UE, 22 ottobre 2015, causa C-277/14, *PPUH Stehcemp*.

nell'ambito delle operazioni assimilate alle cessioni di beni si annoverano, poi, le locazioni con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti; in questo caso l'assimilazione della locazione alla cessione di beni deriva dalla presenza, all'interno del contratto, di una clausola vincolante per entrambe le parti che prevede espressamente che l'effetto traslativo del diritto di proprietà si realizzi al termine del contratto. Tali operazioni rilevano, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, per l'intero valore del bene concesso in locazione al momento in cui vengono effettuate, in maniera del tutto analoga al caso delle vendite con riserva di proprietà.

Con riguardo, invece, alla fattispecie del contratto di locazione, anche finanziaria, di beni, nell'ambito della normativa nazionale iva si ritrovano disseminate una serie di disposizioni che, sia singolarmente che nel loro complesso, indurrebbero a concludere che il legislatore abbia inteso, in generale, qualificare tali operazioni come prestazioni di servizi.

L'art. 3, 2° comma, n. 1, del d.p.r. n. 633 del 1972 dispone, infatti, che "costituiscono inoltre prestazioni di servizi, se effettuate verso corrispettivo: 1) le concessioni di beni in locazione, affitto noleggio e simili".

Inoltre, l'art. 7, 1° comma, lett. *g*) stabilisce che "per 'locazione, anche finanziaria, noleggio e simili, a breve termine di mezzi di trasporto' si intende il possesso o l'uso ininterrotto del mezzo di trasporto per un periodo non superiore a trenta giorni ovvero a novanta giorni per i natanti".

L'art. 7-*quater*, che illustra le regole sulla territorialità relative a particolari prestazioni di servizi, prevede che, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 7-*ter*, 1° comma, si considerano effettuate nel territorio dello Stato "le prestazioni di servizi di locazione, anche finanziaria, noleggio e simili, a breve termine, di mezzi di trasporto quando gli stessi sono messi a disposizione del destinatario nel territorio dello Stato e sempre che siano utilizzate all'interno del territorio della Comunità". L'inquadramento del *leasing* nella categoria delle prestazioni di servizi ricorre ancora nell'art. 7-*sexies*, 1° comma, lett. *e*), con riferimento a prestazioni di servizi di locazione, anche finanziaria, di mezzi di trasporto diversi dalle imbarcazioni da diporto, e nell'art. 7-*septies*, 1° comma, lett *f*), relativamente a beni mobili materiali diversi dai mezzi di trasporto. Infine, l'art. 16, 3° comma, del d.p.r. n. 633 del 1972 richiama, ai fini della applicazione della aliquota, "le prestazioni dì servizi, dipendenti da contratti di locazione finanziaria, di noleggio e simili".

4. – *L'evoluzione della giurisprudenza nazionale*

La Corte di Cassazione in diverse occasioni è stata investita della questione circa la corretta qualificazione da attribuire al contratto di *lea-*

sing e, a seconda dei casi, l'ha affrontata e risolta in maniera diversa, con un'evoluzione non sempre lineare e univoca nel corso del tempo.

A giudizio di chi scrive, pare interessante e opportuno ripercorrere le principali tappe segnate dalla giurisprudenza nazionale attraverso le sue pronunce più significative, mettendo in risalto i ragionamenti logico – giuridici posti a fondamento delle conclusioni cui i giudici sono addivenuti in alcune particolari controversie sottoposte al loro vaglio.

In una delle sue primissime pronunce, la sentenza 7 gennaio 1993, n. 65, la Suprema Corte – a Sezioni Unite – si era preoccupata di distinguere, nell'ambito dei contratti di *leasing*, due diverse tipologie contrattuali, a seconda dello scopo perseguito dalle parti e delle conseguenti caratteristiche fondamentali assunte dal contratto (7).

La prima tipologia di contratto (c.d. *leasing* di godimento) viene stipulata con una finalità di finanziamento e ricorre allorquando un locatore finanziario concede in godimento dei beni mobili, generalmente di rapido consumo, non suscettibili di conservare un apprezzabile valore economico residuo alla scadenza del rapporto, da lui precedentemente acquistati proprio a tale fine, dietro il versamento di canoni periodici. In tale tipologia di contratto la durata dello stesso, di regola, coincide con la vita economica e tecnologica del bene, il pagamento dei canoni rappresenta esclusivamente il corrispettivo per l'utilizzo dei beni stessi e non un'anticipazione del futuro prezzo di vendita e l'acquisto del bene da parte del locatario alla scadenza del contratto rappresenta solo un'eventualità marginale. La seconda tipologia di contratti (c.d. *leasing* traslativo) viene stipulata, al contrario, avendo riguardo a beni di consumo durevole, che sono destinati a conservare, alla scadenza del rapporto, un apprezzabile valore residuo, ossia superiore all'importo convenuto per l'esercizio dell'opzione di riscatto finale, a fronte del versamento periodico di canoni che rappresentano già un'anticipazione del prezzo finale in previsione del successivo acquisto (8). Quindi, in questo secondo caso risulta prevalente la funzione traslativa del contratto, tenuto conto di fattori quali la particolare natura del bene, specifica in relazione alle esigenze del locatario, la durata del rap-

---

(7) Sul punto si veda anche Cass., sez. III civ., 28 novembre 2003, n. 18229.

(8) La distinzione si riverbera sul regime della risoluzione per inadempimento del soggetto utilizzatore, dal momento che al *leasing* di godimento risulta applicabile la disciplina dei contratti a esecuzione continuata o periodica dettata dall'art. 1458 c.c. (con particolare riferimento alla non ripetibilità dei canoni già versati), e al *leasing* traslativo la disciplina della vendita a rate con riserva di proprietà dettata dall'articolo 1526 c.c. (con particolare riferimento alla restituzione dei canoni riscossi).

porto (di norma parametrata o equivalente alla vita economica del cespite), l'utilizzo cui si intende destinare il bene.

Gli elementi essenziali che, a giudizio della Suprema Corte, appaiono sintomatici della presenza di un *leasing* a scopo traslativo, distinto da quello a scopo di godimento (o operativo), possono essere sintetizzati nei seguenti (9):

1) non coincidenza temporale tra il periodo di consumazione tecnica ed economica del bene e quello di durata del contratto;

2) valore del bene al termine del contratto più elevato rispetto al prezzo stabilito per l'esercizio dell'opzione di acquisto, in modo tale che il mancato esercizio del diritto d'opzione rappresenterebbe una scelta economicamente non conveniente per qualsiasi utilizzatore che agisca razionalmente e in normali condizioni economiche;

3) corrispondenza tra l'importo dei canoni complessivamente corrisposti e il valore del bene, in modo tale che ciascun canone includa anche una quota parte del prezzo.

La sussistenza di tali elementi è tale da far presumere che la volontà delle parti sia finalizzata a realizzare il trasferimento della proprietà del bene al termine del rapporto e che, pertanto, la concessione in godimento del bene assuma una funzione meramente strumentale e asservita al trasferimento della proprietà.

In tal senso si è pronunciata anche di recente la Suprema Corte, con sentenza 29 marzo 2017, n. 8111, nella quale ha statuito che "La locazione finanziaria integra *leasing* traslativo – soggetto ad applicazione analogica della disciplina della vendita con riserva di proprietà – quando la funzione economica del contratto non si esaurisce sul piano del godimento temporaneo del bene, ma è volta al trasferimento differito con rateizzazione del prezzo (Cass., 10 giugno 2005, n. 12317, Rv. 581889; Cass., 23 maggio 2008, n. 13418, Rv. 603905); la qualificazione traslativa del *leasing* esige un'indagine complessiva sulla funzione economica del contratto, fermo che anche nel *leasing* traslativo l'acquisto finale non è obbligatorio per l'utilizzatore (Cass., 24 giugno 2002, n. 9161, Rv. 555292)".

Nella sentenza 15 ottobre 2013, n. 23329 (10), i giudici di legittimità hanno rigettato il ricorso per cassazione proposto dall'Agenzia delle entrate – Ufficio di Milano, la quale – con avviso di accertamento relativo all'anno d'imposta 2004, emesso nei confronti di una società che aveva

---

(9) G. Settepani, L. Volta, *Locazione finanziaria e qualificazione ai fini iva: cessione di beni o prestazione di servizi?,* in *Corr. trib*., 2018, 3161.

(10) Si veda anche Cass., 27 settembre 2013, n. 22172.

costruito un bene immobile e successivamente lo aveva concesso in locazione finanziaria ad un soggetto utilizzatore – aveva assoggettato ad imposta sul valore aggiunto le prestazioni aventi ad oggetto, appunto, la costruzione di tale immobile e la successiva concessione in *leasing* del medesimo, ritenendo che le stesse fossero state indebitamente fatturate in regime di sospensione d'imposta, ai sensi dell'art. 8, 1° comma, lett. *c*), del d.p.r. n. 633 del 1972.

La sentenza di appello, oggetto di impugnazione da parte dell'Amministrazione finanziaria, aveva ritenuto non assoggettabili ad iva ai sensi dell'art. 8, 1° comma, lett. *c*), del d.p.r. n. 633 del 1972, le prestazioni rese dal concedente in esecuzione del contratto di *leasing*, ritenendo, da un lato – ed in ciò uniformandosi ad un precedente orientamento della Corte di Cassazione (si veda Cass., sez. V trib., 27 febbraio 2001, n. 2888) – che un simile contratto avesse ad oggetto la sola concessione in godimento del bene per tutto il periodo precedente l'eventuale acquisto finale dello stesso e che, dunque, non potesse che assumere la qualificazione di una prestazione di servizi (e non, al contrario, di una cessione di bene immobile); dall'altro lato, aveva affermato che l'assunzione dell'ulteriore obbligo di costruzione del bene da concedere in *leasing* non alterasse il carattere di prestazione di servizio dell'operazione.

La tesi sostenuta dall'Agenzia delle entrate, al contrario, era quella secondo cui il *leasing* avrebbe dovuto essere considerato soltanto una modalità di acquisto della proprietà, sicché la facoltà di esercitare l'opzione sarebbe stata "intimamente compenetrata alla concessione in godimento del bene", non potendo essere disgiungibili prestazioni che costituiscono la causa unitaria del contratto (a sostegno della propria posizione l'Amministrazione finanziaria aveva invocato la sentenza della Corte di Cassazione, sez. III, 27 novembre 2006, n. 25125).

Dopo aver richiamato alcuni precedenti giurisprudenziali, sia propri che della Corte di giustizia dell'Unione europea (11), la Corte di Cassazione

---

(11) Si veda, sul punto, Cass., sez. I, 8 febbraio 2000, n. 1362 secondo cui anche il *leasing* immobiliare "nella sua fase antecedente all'eventuale acquisto finale del bene" rientra nell'ambito delle "prestazioni di servizi" soggette ad imposta; Cass., sez. V, 27 febbraio 2001, n. 2888, secondo cui il *leasing* avente ad oggetto il conseguimento della disponibilità di automezzi da adibire all'attività di impresa di trasporto, rientra tra le "prestazioni di servizi" di cui all'art. 3, 1° comma, del d.p.r. n. 633 del 1972 in quanto "il contratto ha i connotati della cessione in godimento del bene, non della proprietà di esso, finché si resti nella fase antecedente all'eventuale acquisto finale del bene medesimo per opzione in tal senso esercitata dall'utilizzatore alla scadenza del rapporto". Sul piano della giurisprudenza comunitaria occorre rilevare come la locazione di veicoli per mezzo di contratti di locazione finanziaria costituisce una "prestazione di servizi" ai sensi degli articoli 6 e 9 della Sesta

ha statuito che la circostanza che il contratto di *leasing* possa contenere la clausola mediante la quale viene attribuita all'utilizzatore la facoltà di optare per l'acquisto della proprietà del bene locato, alla scadenza del rapporto, non muta la natura di prestazione di servizi della concessione in godimento del bene fino a che non si venga a realizzare concretamente un siffatto effetto traslativo, che è da ritenersi solo meramente eventuale.

Dunque, la Suprema Corte è giunta alla conclusione secondo cui non è sufficiente – come, al contrario, sostenuto dall'Agenzia fiscale ricorrente – qualificare il contratto di *leasing* come "traslativo" del titolo di proprietà al fine di configurare una "cessione di bene immobile", sottratta all'applicazione del regime del *plafond ex* art. 8, 1° comma, lett. *c*), del d.p.r. n. 633 del 1972, ma occorre, invece, a tal fine dimostrare che le parti contraenti hanno inteso pattuire, con efficacia vincolante per entrambe, il trasferimento della proprietà del bene (o, comunque, del potere di disporre del bene) alla scadenza del rapporto contrattuale di *leasing*.

Richiamando la decisione della Corte di giustizia dell'Unione europea 16 febbraio 2012, causa C- 118/11, *Eon Aset Menidjmunt OOD*, i giudici di legittimità hanno affermato che, per poter verificare se un contratto di *leasing* possa e debba qualificarsi come cessione di bene materiale occorre appurare se "vengono trasferiti all'utilizzatore gli attributi essenziali della proprietà del bene oggetto di *leasing*, in particolare qualora gli sia trasferita la maggior parte dei rischi e dei benefici inerenti alla proprietà di quest'ultimo e la somma delle rate, interessi inclusi, sia praticamente identica al valore venale del bene" (12).

Pertanto, verrebbe a configurarsi una cessione di beni solo laddove nell'ambito del contratto sia contemplata una clausola che consenta di prefigurare *ab origine* che il contratto, una volta giunto alla sua naturale conclusione, si risolverà in maniera naturale nel trasferimento del diritto di disposizione del bene: infatti, la norma comunitaria – nello specificare che detta clausola deve prevedere come "normale" l'acquisto del bene al più tardi al momento del pagamento dell'ultima rata (circostanza ribadita dalle sentenze della Corte di giustizia dell'Unione europea nelle cause C-118/11

---

direttiva, e tale operazione è di norma assoggettata a imposta sul valore aggiunto, la cui base imponibile deve essere determinata ai sensi dell'art. 11, parte A, n. 1, della Sesta direttiva (cfr. Corte giustizia UE, 21 febbraio 2008, causa C-425/06, *Part Service in liquid*. che richiama in particolare, Corte giustizia UE, 21 marzo 2002, causa C-4S1/99, *Cura Anlagen, Race,* 1-3193, punto 19, e Corte giustizia UE, 11 settembre 2003, causa C-155/01, *Cookies World, Race,* 1-8785, punti 44 e 45).

(12) Si veda, in proposito, Corte giustizia UE, 16 febbraio 2012, causa C-118/11, *Eon Aset*, cit; Corte giustizia UE, 17 gennaio 2013, causa C- 224/11, *BGZ sp. Z o.o.,* punto 37.

e C-224/11) – deve essere letta nel senso che l'effetto traslativo futuro deve essere già previsto nel programma negoziale pattuito tra le parti contraenti come un elemento vincolante per entrambe, in modo che il pagamento dell'ultima rata comporti in maniera automatica l'acquisto del bene e l'eventuale mancato pagamento dell'ultima rata – analogamente al caso dell'impedimento alla produzione dell'effetto traslativo connesso a tale pagamento – integrino un'ipotesi di inadempimento delle prestazioni discendenti dal rapporto obbligatorio sorto tra le parti, con conseguente assoggettamento alle sanzioni previste dall'ordinamento per responsabilità contrattuale.

In un'altra occasione, la Suprema Corte si è spinta ad affermare che, a certe condizioni, anche il *leasing* può essere equiparato alla cessione di beni, pur in assenza della previsione, all'interno del contratto, di una clausola di trasferimento della proprietà al termine del medesimo. Nello specifico, nella sentenza 16 ottobre 2015, n. 20951, la Corte di Cassazione ha affermato che il locatario in un contratto di *leasing* relativo a un bene ammortizzabile ha la possibilità di chiedere il rimborso dell'iva versata sui canoni di locazione al proprio concedente anche prima di esercitare il diritto al riscatto del bene, sebbene l'art. 30, 3° comma, lett. *c*), del d.p.r. n. 633 del 1972 circoscriva tale diritto al rimborso alla sola ipotesi dell'imposta assolta per l'acquisto di beni ammortizzabili. In tale controversia l'Amministrazione finanziaria ha sposato la tesi diametralmente opposta a quella dalla stessa sostenuta nella controversia decisa dalla Corte di Cassazione con sentenza 15 ottobre 2013, n. 23329, sostenendo che, prima dell'esercizio del diritto al riscatto, il *leasing* ha ad oggetto solo una prestazione di servizi da parte del concedente, con la conseguenza che in tale fase il bene, sebbene ammortizzabile, non potrebbe ritenersi "acquistato" né "acquisito" e, conseguentemente, l'iva non risulterebbe rimborsabile in capo al locatario ai sensi dell'art. 30, 3° comma, lett. *c*), del d.p.r. n. 633 del 1972.

L'art. 30, 3° comma, lett. *c*), del d.p.r. n. 633 del 1972 stabilisce che il contribuente può chiedere in tutto o in parte il rimborso dell'eccedenza detraibile, se di importo superiore a lire cinque milioni (euro 2.582,28), all'atto della presentazione della dichiarazione, limitatamente all'imposta relativa all'acquisto o all'importazione di beni ammortizzabili, nonché di beni e servizi per studi e ricerche.

Pertanto, i presupposti richiesti dalla norma, al fine di ottenere il rimborso dell'eccedenza detraibile dell'iva, sono sostanzialmente due: 1) deve trattarsi di un'imposta relativa all'"acquisto" o all'"importazione"; 2) oggetto del contratto devono essere beni ammortizzabili, ossia beni strumentali utilizzati da un'impresa per l'esercizio della propria attività.

La Suprema Corte è partita dalla premessa secondo cui la *ratio* della disposizione di cui all'art. 30, 3° comma, lett. *c*) del d.p.r. n. 633 del 1972 è quella di consentire agli operatori economici che effettuano operazioni d'investimento in beni ammortizzabili di recuperare in maniera più rapida l'imposta assolta con riferimento ai beni acquistati ed evitare, così, che si venga a creare uno squilibrio della propria posizione finanziaria. I giudici di legittimità hanno dato atto che, con specifico riferimento ai beni concessi in locazione finanziaria, nel corso del tempo si sono venute a delineare due diverse linee di pensiero in ordine alla corretta individuazione dei destinatari della norma agevolativa: la prima li identifica esclusivamente nei titolari del diritto reale sul bene ammortizzabile, con esclusione, quindi, dei soggetti utilizzatori; il secondo orientamento ricomprende tra i beneficiari dell'agevolazione anche coloro che versano in una situazione giuridica che comporti il godimento del bene e che consenta loro di operare l'ammortamento (e, quindi, anche l'utilizzatore).

Il primo orientamento è stato in più occasioni ribadito dall'Amministrazione finanziaria ([13]), secondo la quale la norma sarebbe tesa a tutelare la posizione del "concedente" (*lessor*), riconoscendo al medesimo il diritto di ottenere il rimborso dell'iva assolta sull'acquisto dei beni ammortizzabili, evitando, in tal modo, un aggravio della propria esposizione finanziaria. Talvolta, per corroborare ulteriormente tale tesi, si fa leva sull'uso del termine "acquisto" di beni ammortizzabili, contenuto nell'art. 30, 3° comma, lett. *c*), del d.p.r. n. 633 del 1972, affermando che lo stesso dovrebbe intendersi come riferito esclusivamente all'acquisizione della titolarità giuridico – formale del diritto reale sul bene da parte del concedente e, quindi, come tale, non potrebbe riguardare l'utilizzatore, titolare (prima dell'esercizio del diritto al riscatto) soltanto di un diritto personale di godimento sul bene e destinatario unicamente di un "servizio" fornitogli dal concedente, proprietario del bene.

La Corte, inoltre, riconosce e ammette l'esistenza di un proprio precedente giurisprudenziale di opposto tenore. Con la sentenza n. 20072 del 2014, la stessa si era, in effetti, pronunciata affermando che, prima dell'esercizio del diritto di riscatto, non si sarebbe ancora venuto a realizzare alcun effetto traslativo in capo all'utilizzatore, il quale, pertanto, non avrebbe vantato alcun diritto ad ottenere il rimborso dell'eccedenza de-

---

([13]) Si veda in proposito ris. 28 dicembre 2007, n. 392/E; ris. 13 dicembre 2011, n. 122/E e da ultimo circ. 19 giugno 2012, n. 25/E.

traibile dell'iva assolta in relazione a beni ammortizzabili detenuti in forza di un contratto di *leasing*, per un importo superiore ad euro 2.582,28.

La seconda impostazione, che presuppone una radicale autonomia tra la normativa fiscale e quella civilistica, pone a proprio fondamento alcuni principi enunciati dalla Corte di Cassazione nella sentenza n. 13315 del 2013, nella quale la stessa aveva riconosciuto il diritto di rimborso dell'eccedenza detraibile dell'iva, di importo superiore a euro 2.582,28, ai sensi dell'art. 30, 3° comma, lett. *c*), del d.p.r. n. 633 del 1972, relativamente all'acquisto di beni ammortizzabili, oggetto di compravendita con clausola di riserva della proprietà. In tale pronuncia la Corte aveva statuito che, al fine di evitare il rinvio al futuro di una componente reddituale, il bene è considerato come appartenente al patrimonio della società non dal momento in cui si realizza il passaggio di proprietà sotto il profilo civilistico (ossia all'atto del pagamento dell'ultima rata del prezzo), bensì già a partire dal momento – anteriore – della effettiva consegna (o spedizione) del bene medesimo. I giudici hanno argomentato e fondato la propria decisione sulla base di una interpretazione congiunta e convergente di una serie di disposizioni che ricorrono all'interno della disciplina delle singole imposte. Nello specifico, nella disciplina dell'imposta di registro, si rinviene l'art. 27, 3° comma, del d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, il quale stabilisce che "non sono considerate sottoposte a condizione sospensiva le vendite con riserva di proprietà". Ai fini iva, come si è già avuto modo di illustrare, ai sensi dell'art. 2, 2° comma, n. 1, del d.p.r. n. 633 del 1972, costituiscono "cessioni di beni", anche se non comportano un immediato trasferimento di proprietà, le vendite con riserva di proprietà. Infine, la disciplina delle imposte sui redditi, all'art. 109, 2° comma, del d.p.r. n. 917 del 1986, prevede che il corrispettivo delle cessioni si intende conseguito, per i beni mobili, nel momento della consegna o della spedizione del bene, senza tener "conto delle clausole di riserva della proprietà", che risultano, a tal fine, irrilevanti.

La Corte di Cassazione, nella propria pronuncia, ha fatto propria la seconda impostazione ed ha affermato il principio di diritto in base a cui in tema di iva, ai sensi dell'art. 30, 3° comma, lett. *c*), del d.p.r. n. 633 del 1972, l'utilizzatore ha diritto di ottenere il rimborso dell'eccedenza detraibile dell'iva di importo superiore ad Euro 2.582,28, assolta relativamente a beni ammortizzabili detenuti in virtù di contratto di *leasing*, in quanto l'operazione di *leasing* deve essere equiparata, per l'utilizzatore, all'acquisto di un "bene di investimento" e, quindi, si verifica a suo favore, anche prima dell'esercizio del diritto di riscatto, il requisito richiesto dalla norma citata, ossia l'acquisto di un "bene" ammortizzabile.

Tuttavia, la Corte ha ritenuto opportuno precisare che, con riferimento alla fattispecie oggetto della controversia decisa con la sentenza n. 20951 del 2015, i propri precedenti giurisprudenziali (ossia, la sentenza n. 13315 del 2013 e le sentenze n. 20974 e n. 20975 del 2013) non potevano essere invocati ed assunti a fondamento e sostegno della conclusione cui è pervenuta, dal momento che gli stessi erano stati pronunciati con riguardo a fattispecie non similari e omogenee. Infatti, le citate sentenze n. 13315, n. 20974 e n. 20975 del 2013 si riferivano specificatamente a ipotesi di vendita con riserva di proprietà e di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti, ovverosia a casi già espressamente contemplati e classificati dalla legge nell'ambito delle fattispecie assimilate alle "cessioni di beni" (e non, dunque, nell'ambito delle "prestazioni di servizi"). Pertanto, non risultava possibile ricavare da queste pronunce elementi e spunti idonei per poter affermare un principio generale in base al quale anche un bene di cui si ha la semplice disponibilità in base ad un titolo meramente obbligatorio può essere considerato come bene acquisito in proprietà. Di conseguenza, il ragionamento logico – deduttivo elaborato dai giudici di legittimità per addivenire alla propria conclusione si è dovuto necessariamente basare su premesse e considerazioni di diverso tipo.

In particolare, essi hanno affermato che la funzione economica del *leasing* sarebbe quella di fornire all'utilizzatore la disponibilità economica, con conseguente passaggio dei rischi, del bene oggetto del contratto, analogamente a quanto avviene nei casi in cui se ne acquisisce la proprietà.

L'interpretazione della norma nazionale, deve, allora, essere orientata in senso conforme alla *ratio* desumibile dalla Direttiva iva, improntata a criteri di effettività e di prevalenza della sostanza sulla forma. Questa, all'art. 14, paragrafo 1, infatti, per identificare la "cessione di beni", fa riferimento al trasferimento non della titolarità giuridica del bene (riferimento, invece, tendenzialmente operato dalla disciplina italiana sull'iva), ma della disponibilità economica del bene stesso ("trasferimento del potere di disporre di un bene come proprietario"). Secondo la Corte, la *ratio* della Direttiva – volta ad assimilare l'operazione del *lessee* ad un acquisto di beni (e non di servizi) e, nel caso di specie, all'acquisto di un "bene di investimento" – farebbe inevitabilmente emergere una lacuna nella normativa italiana, la quale non contiene una espressa regolamentazione dell'ipotesi di *leasing*, ai fini del riconoscimento del diritto al rimborso anticipato dell'iva versata per il canone di locazione finanziaria di un bene immobile ammortizzabile.

In difetto di una specifica disciplina, tale lacuna può essere colmata facendo ricorso all'analogia, considerando che l'utilizzatore effettua un investimento economico nel bene ammortizzabile e che, quindi, da questo punto di vista, l'acquisto e l'utilizzo in *leasing* del bene ammortizzabile da parte del *lessee* (il quale dispone materialmente, in modo analogo al proprietario, del bene e se ne assume i rischi) finirebbe per essere equiparabile ad un acquisto di beni, con la conseguenza che dovrebbe ritenersi valevole anche nei suoi confronti (in qualità di investitore) la *ratio* del rimborso anticipato dell'iva.

Questo orientamento giurisprudenziale, inaugurato con la sentenza 16 ottobre 2015, n. 20951, si va via via consolidando, tanto che di recente è stato ribadito dalla Suprema Corte nell'ordinanza n. 22959, depositata il 26 settembre 2018 e nell'ordinanza n. 12457, depositata il 10 maggio 2019 ([14]), segnando in tal modo il definitivo superamento del precedente orientamento di segno opposto, espresso nella sentenza 24 settembre 2014, n. 20072 nella quale la Corte aveva escluso il diritto del locatario al rimborso dell'eccedenza detraibile dell'iva, assolta relativamente a beni ammortizzabili detenuti in forza di contratto di *leasing*, in considerazione del fatto che, prima dell'esercizio del diritto di riscatto, non si sarebbe ancora verificato alcun effetto traslativo in capo allo stesso.

I giudici di legittimità nell'ordinanza summenzionata hanno messo in evidenza come la funzione economica del contratto di *leasing* sia quella di fornire all'utilizzatore la disponibilità economica (con i connessi rischi) del bene oggetto del contratto, come se ne fosse proprietario. Hanno, inoltre, sottolineato che un'anticipazione, a fini fiscali, dell'effetto traslativo al momento dell'effettiva consegna del bene è imposta anche dall'articolo 14, par. 1, della Direttiva iva, in base al quale, come si è detto, il concetto di "cessione di beni" risulta più ampio e onnicomprensivo rispetto a quello previsto dalla normativa italiana, che considera il semplice trasferimento della disponibilità giuridica del bene, e ricomprende anche il "potere di disporre di un bene come proprietario".

La Suprema Corte, richiamandosi anche alla giurisprudenza della Corte di giustizia dell'Unione europea (cfr. Corte giustizia UE, 2 luglio 2015,

---

([14]) In tale pronuncia i giudici di legittimità hanno affermato che "va riconosciuto il diritto del contribuente al rimborso dell'eccedenza detraibile dell'iva anche con riferimento ad operazioni di *leasing*, laddove queste abbiano ad oggetti beni per i quali sia previsto il trasferimento di proprietà al conduttore alla scadenza del contratto o prevedano l'attribuzione al conduttore delle caratteristiche essenziali della proprietà dei beni medesimi, e la somma delle rate, interessi inclusi, sia praticamente identica al valore venale del bene".

causa C-209/14, *NLB Leasing*; Corte giustizia UE 16 febbraio 2012, causa C-118/11, *Eon Aset Menidjmunt*), ha affermato che, qualora un contratto di *leasing*, stipulato relativamente ad un bene, preveda o il trasferimento della proprietà al locatario alla scadenza di tale contratto o il trasferimento in capo al medesimo degli elementi essenziali caratterizzanti il diritto di proprietà di detto bene (in particolare, qualora comporti il trasferimento della maggior parte dei rischi e dei benefici inerenti alla proprietà legale di quest'ultimo) e qualora la somma delle rate (interessi inclusi) sia praticamente identica al valore di mercato del bene, tale tipo di contratto finisce per realizzare sostanzialmente la stessa situazione fattuale che si verrebbe a concretizzare a seguito di un'operazione di acquisto di un bene di investimento e, pertanto, deve essere equiparato sul piano giuridico alla stessa. Quindi, si verifica, a favore dell'utilizzatore, anche prima dell'esercizio dell'opzione per il riscatto del bene, l'ipotesi di una operazione di acquisto di un bene ammortizzabile che, in quanto tale, legittima l'utilizzatore a chiedere il rimborso dell'iva assolta sui canoni periodici, ai sensi dell'art. 30, 3° comma, lett. *c*) del d.p.r. n. 633 del 1972.

5. – *La posizione espressa dalla giurisprudenza comunitaria*

L'indirizzo interpretativo elaborato dalla giurisprudenza domestica si è venuto progressivamente ad affacciare sulla scena a seguito dell'evoluzione della giurisprudenza della Corte di giustizia dell'Unione europea che, abbandonando la qualificazione del *leasing* come prestazione di servizi, di recente ha affermato che "nell'ipotesi in cui il contratto di *leasing* relativo ad un immobile preveda o il trasferimento di proprietà al conduttore alla scadenza di tale contratto, o che il conduttore disponga delle caratteristiche essenziali della proprietà di detto immobile, segnatamente che gli venga trasferita la maggior parte dei rischi e benefici inerenti alla proprietà legale di quest'ultimo e che la somma delle rate, interessi inclusi, sia praticamente identica al valore venale del bene, l'operazione risultante da un siffatto contratto deve essere equiparata a un'operazione di acquisto di un bene di investimento" (Corte giustizia UE, 2 luglio 2015, causa C-209/14, *NLB leasing d.o.o.* contro *Republika Slovenija*).

Tale pronuncia ha rappresentato un ulteriore rafforzamento della posizione già precedentemente assunta dal Giudice comunitario nella sentenza resa il 16 febbraio 2012, nella causa C-118/11 *Eon Aset Menidjmunt OOD*, nella quale si era affermato che "Nell'ipotesi di un contratto di *leasing*, non si configura necessariamente un acquisto del bene, poiché un siffatto contratto può prevedere che il locatario possa scegliere di non acquistare il suddetto bene al termine del periodo di locazione. 38.

Tuttavia, come si evince dal principio contabile internazionale *Ias* 17 relativo ai contratti di locazione, ripreso dal regolamento (CE) n. 1126/2008 della Commissione, del 3 novembre 2008, che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio (GUL 320, pag. 1), il contratto di locazione semplice deve essere tenuto distinto dal contratto di *leasing* finanziario, essendo quest'ultimo caratterizzato dal trasferimento al locatario della maggior parte dei rischi e benefici inerenti alla proprietà legale. Il fatto che un trasferimento di proprietà sia previsto al termine del contratto o il fatto che la somma delle rate, interessi inclusi, sia praticamente identica al valore venale del bene costituiscono, individualmente o congiuntamente, criteri che consentono di determinare se un contratto possa essere qualificato come contratto di *leasing* finanziario".

Dopo aver ribadito il concetto, già espresso in precedenti pronunce [15], secondo cui la nozione di cessione di un bene non deve intendersi come riferita unicamente al trasferimento di proprietà nell'accezione e nelle modalità previste dal diritto nazionale applicabile, bensì come comprendente qualsiasi operazione di trasferimento di un bene materiale effettuata da una parte che autorizza l'altra parte a disporre di fatto di tale bene come se ne fosse il proprietario, i giudici unionali hanno affermato che "nell'ipotesi in cui un contratto di *leasing* relativo ad un autoveicolo preveda o il trasferimento di proprietà di tale veicolo al locatario alla scadenza del contratto di cui trattasi, o che il locatario disponga delle caratteristiche essenziali della proprietà di detto veicolo, segnatamente che gli venga trasferita la maggior parte dei rischi e benefici inerenti alla proprietà legale di quest'ultimo e che la somma delle rate, interessi inclusi, sia praticamente identica al valore venale del bene, l'operazione deve essere equiparata all'acquisto di un bene di investimento". Dunque, competerà di volta in volta al giudice nazionale appurare, sulla base della valutazione del caso concreto, se i criteri stabiliti nella pronuncia siano soddisfatti.

Tale orientamento è stato definitivamente consacrato dalla sentenza che qui si annota, relativa alla causa C-164/16, nella quale la Corte di giustizia dell'Unione europea ha cercato di fornire una risposta all'interrogativo se il *leasing* finanziario debba qualificarsi come cessione di bene ovvero come prestazione di servizio, qualora si possa desumere dalle condizioni finanziarie del contratto che l'esercizio dell'opzione di acquisto

---

[15] Si veda Corte giustizia UE, 8 febbraio 1990, causa C-320/88, *Shipping and Forwarding Enterprise Safe*, punto 7; Corte giustizia UE, 6 febbraio 2003, causa C-185/01, *Auto Lease Holland,* punto 32.

risulti l'unica alternativa economicamente razionale che il locatario potrà compiere, giunto il momento, se il contratto è stato eseguito correttamente fino al suo termine.

Tale risposta discende dalla interpretazione dell'art. 14, par. 2, lett. *b)*, della dir. n. 2006/112/CE, in base al quale costituiscono "cessioni di beni" "la consegna materiale di un bene in base ad un contratto che prevede la locazione di un bene per un dato periodo o la vendita a rate di un bene, accompagnate dalla clausola secondo la quale la proprietà è normalmente acquisita al più tardi all'atto del pagamento dell'ultima rata".

Nel caso di specie, un contratto di locazione di autoveicoli con opzione di acquisto, come il contratto tipo "*Agility*" proposto dalla *Mercedes-Benz Financial Services UK,* appartiene alla categoria dei contratti convenzionalmente denominati contratti di *leasing* finanziario. Tali contratti vengono stipulati in luogo di un acquisto immediato della piena proprietà, dal momento che consentono al locatario di disporre del bene senza doverne pagare integralmente il prezzo all'atto della consegna, usufruendo di una sorta di finanziamento (16). Tale tipo di contratto può presentare o meno caratteristiche equiparabili all'acquisto di un bene, poiché è demandata alla libera iniziativa delle parti la facoltà di prevedere l'inserimento di un'opzione di acquisto da parte del locatario al termine del periodo di locazione (17).

La circostanza che un trasferimento di proprietà sia previsto al termine del contratto o che la somma delle rate, interessi inclusi, corrisponda sostanzialmente al valore di mercato del bene rappresentano elementi indiziari che, individualmente o congiuntamente considerati, consentono di determinare se un contratto possa essere qualificato come "contratto di *leasing* finanziario" (a tal proposito la sentenza della Corte di giustizia dell'Unione europea richiama le sentenze 16 febbraio 2012, *Eon Aset Menidjmunt*, causa C-118/11, punto 38, e 2 luglio 2015, *NLB leasing*, causa C-209/14, punto 30).

Tuttavia, la semplice qualificazione di un contratto come "contratto di *leasing* finanziario" non è di per sé idonea a garantire un generale automatismo per cui si verificherebbe perfetta coincidenza tra la consegna materiale di un bene effettuata in ottemperanza a quest'ultimo e un'operazione qualificabile come "consegna di beni", ai sensi della Direttiva iva, ma risulta

---

(16) Si veda il punto 25 della sentenza in commento che aderisce a quanto in proposito osservato dall'Avv. Generale M. Szpunar nelle proprie conclusioni del 31 maggio 2017 (paragrafi 22 e 23).

(17) Si veda, in tal senso, Corte giustizia UE, 16 febbraio 2012, causa C-118/11, *Eon Aset Menidjmunt*, punti 34 e 37.

indispensabile, altresì, accertarsi se tale contratto abbia per oggetto il "contratto di locazione accompagnato dalla clausola secondo la quale la proprietà è normalmente acquisita al più tardi all'atto del pagamento dell'ultima rata", ai sensi dell'art. 14, paragrafo 2, lettera *b)*, di tale Direttiva.

Una simile qualificazione giuridica richiede la congiunta presenza di due elementi.

In primo luogo, è necessario che il contratto in virtù del quale è stata effettuata la consegna del bene includa una clausola esplicita relativa al trasferimento della proprietà di tale bene dal locatore al locatario. In effetti, l'art. 14, paragrafo 2, lett. *b)*, della Direttiva iva non si riferisce, a differenza di quanto fa il paragrafo 1 del medesimo articolo, al trasferimento del potere di disporre di un bene materiale come se si fosse proprietario, ma opera un preciso riferimento all'"acquisto della proprietà" di tale bene. Inoltre, come opportunamente rilevato dalla Corte di giustizia dell'Unione europea, tale disposizione fa uso del termine "rata", utilizzato comunemente nell'universo dei contratti di credito, ma non nell'ambito dei contratti di locazione pura, dove, al contrario, viene generalmente utilizzato il termine "canone" di locazione ([18]). I giudici hanno ritenuto che il contratto comprenda una clausola esplicita di trasferimento di proprietà nel caso in cui lo stesso preveda l'opzione di acquisto di un bene oggetto di *leasing*.

In secondo luogo, è necessario che dalle condizioni e dal tenore complessivo del contratto risulti in modo chiaro e univoco che la proprietà del bene è destinata ad essere acquisita automaticamente dal locatario qualora l'esecuzione del contratto segua il suo normale corso fino al suo termine.

Nell'ipotesi in cui il contratto contenga una clausola che comporti per il locatario la possibilità di esercitare un'opzione finale di acquisto, si deve ritenere che l'avverbio "normalmente" faccia riferimento al prevedibile svolgimento, fino alla sua naturale conclusione, di un accordo eseguito secondo buona fede dalle parti contraenti.

Ciò di norma avviene quando l'esercizio dell'opzione di acquisto, sebbene facoltativa dal punto di vista formale, risulti, nella sostanza, l'unica scelta economicamente razionale che il locatario possa compiere, così come in genere è prevedibile che accada allorché dal contratto emerga che,

---

([18]) Si veda il punto 32 della sentenza in commento. In proposito, si richiama quanto osservato dall'Avv. Generale nella nota 21 delle proprie conclusioni ["Già l'uso stesso del termine 'rata' (e delle nozioni simili in altre versioni linguistiche della Direttiva 2006/112, ad esempio '*instalment*' in lingua inglese o '*Rate*' in lingua tedesca), insolito nel contesto di un contratto di locazione, in cui si parla, piuttosto, di canoni, indica che il legislatore aveva in mente quei contratti il cui scopo finale è il trasferimento della proprietà"].

nel momento in cui sarà possibile esercitare tale opzione, la somma delle rate già versate risulti equivalente al valore commerciale del bene, ivi incluso il costo del finanziamento, e che l'esercizio dell'opzione non imponga all'utilizzatore la corresponsione di una somma supplementare di importo rilevante. In simili circostanze, una scelta diversa apparirebbe contraria al comportamento di un operatore economicamente razionale.

Qualora, al contrario, si possa fondatamente ritenere che il locatario disponga di altre alternative economicamente percorribili e parimenti razionali rispetto all'esercizio dell'opzione per il riscatto del bene (come, ad esempio, la decisione di restituire il bene o di prorogare il periodo di locazione), non risulterà possibile ricondurre un simile contratto alla categoria delle "cessioni di beni".

Spetta, dunque, al giudice nazionale determinare, caso per caso e in base alle specifiche circostanze riscontrabili in ogni fattispecie concreta, se il contratto in forza del quale un veicolo è stato consegnato ad un utilizzatore soddisfa i requisiti richiamati nella sentenza.

In conclusione, gli eurogiudici hanno affermato il principio di diritto secondo cui l'espressione «contratto di locazione accompagnato dalla clausola secondo la quale la proprietà è normalmente acquisita al più tardi all'atto del pagamento dell'ultima rata», di cui all'articolo 14, paragrafo 2, lett. *b)*, della Direttiva iva, deve essere intesa nel senso che si applica ad un contratto – tipo di locazione finanziaria con opzione di acquisto, qualora si possa dedurre, dalle condizioni finanziarie del contratto (qualora la somma dei canoni versati periodicamente equivalga sostanzialmente al prezzo di mercato del bene concesso in *leasing*, maggiorato degli oneri per la remunerazione del finanziamento), che con estrema probabilità il locatario eserciterà l'opzione per il riscatto del bene, in quanto quest'ultima rappresenta l'unica scelta economicamente razionale che egli possa fare, avendo a tutti gli effetti già pagato interamente il prezzo del bene [19]. Una

---

[19] Si tratta di una fattispecie assimilabile a quella del *leasing* traslativo, quale delineata dalla giurisprudenza interna e dalla prassi dell'Agenzia delle entrate. Quest'ultima, nella ris. 22 giugno 2009, n. 163/E, ha ricordato che "per consolidata giurisprudenza di legittimità, nel *leasing* traslativo il riscatto della proprietà del bene contraddistingue la funzione assegnata dalle parti al contratto, trascendendo nettamente l'aspetto finanziario (v. Cass., 28 novembre 2003, n. 18229; 33328 agosto 2007, n. 18195; si veda ancora Cass., sez. III civ., 29 marzo 2004, n. 6188)".

I contratti di *leasing* traslativo hanno come finalità l'esercizio dell'opzione di acquisto finale da parte del locatario, nonostante tale esercizio resti, almeno formalmente, opzionale. La giurisprudenza di legittimità ha teorizzato tale sottocategoria per distinguere quell'insieme di contratti di locazione finanziaria nei quali i canoni costituiscono un'anticipazione del prezzo che verrà corrisposto al momento dell'eventuale riscatto; tale circostanza vale a

volta appurata tale circostanza (che, nella sostanza, porta a ricondurre un tale tipo di contratto alla categoria del *leasing* traslativo), dunque, il contratto di locazione finanziaria potrà essere considerato una cessione di beni, come tale, imponibile, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, già all'atto della consegna materiale del bene.

6. – *La posizione assunta dall'Amministrazione finanziaria*

Come accennato in precedenza, con specifico riferimento al tema dell'individuazione del soggetto, concedente o utilizzatore, cui compete il diritto al rimborso dell'iva nell'ambito di un contratto di *leasing* stipulato in relazione ad un bene ammortizzabile, l'Amministrazione finanziaria nel nostro Paese ha da sempre aderito ad un orientamento restrittivo, rigorosamente ancorato all'elemento giuridico – formale, che tende ad identificare il destinatario di questo diritto al rimborso esclusivamente nel titolare del diritto reale sul bene ammortizzabile, ossia nel concedente, escludendo, quindi, l'insorgenza di qualsivoglia diritto in capo al soggetto utilizzatore, dal momento che il trasferimento di proprietà in capo allo stesso si verificherebbe solamente con l'esercizio del diritto di riscatto.

Tale orientamento ricorre costantemente nei vari documenti di prassi emanati nel corso del tempo da parte dell'Agenzia delle entrate.

Nella ris. 28 dicembre 2007, n. 392/E, in risposta ad un'istanza di interpello *ex* art. 11 della l. 27 luglio 2000, n. 212, l'Amministrazione finanziaria partendo dalla premessa per cui, come precedentemente affermato nella ris. 2 dicembre 1991, prot. 445585, "ricorrono i presupposti per l'esecuzione del rimborso dell'iva afferente i beni acquistati dalle imprese di *leasing*, sempreché, ovviamente, le relative disposizioni in materia di imposizione diretta prevedano la deduzione del costo per quote di ammortamento", ha ricordato che, sotto il profilo fiscale, ai sensi dell'art.

---

distinguere tale categoria di contratti di *leasing* da quella del *leasing* di godimento, nel quale il canone di locazione rappresenta un mero corrispettivo per l'utilizzazione del bene e non un'anticipazione del prezzo di vendita (si veda la ris. Agenzia delle entrate 12 agosto 2005, n. 119/E). Da ultimo, si veda Cass., 29 marzo 2017, n. 8111, secondo cui "La locazione finanziaria integra *leasing* traslativo – soggetto ad applicazione analogica della disciplina della vendita con riserva di proprietà – quando la funzione economica del contratto non si esaurisce sul piano del godimento temporaneo del bene, ma è volta al trasferimento differito con rateizzazione del prezzo (Cass., 10 giugno 2005, n. 12317, Rv. 581889; Cass., 23 maggio 2008, n. 13418, Rv. 603905); la qualificazione traslativa del *leasing* esige un'indagine complessiva sulla funzione economica del contratto, fermo che anche nel *leasing* traslativo l'acquisto finale non è obbligatorio per l'utilizzatore (Cass., 24 giugno 2002, n. 9161, Rv. 555292)".

102, 7° comma, del d.p.r. n. 917 del 1986 "per i beni concessi in locazione finanziaria l'impresa concedente che imputa a conto economico i relativi canoni deduce quote di ammortamento". È, dunque, il concedente, in quanto titolare del diritto di proprietà sul bene concesso in *leasing,* il soggetto che risulta legittimato ad ammortizzare il bene e che consegue ricavi in misura pari ai canoni di locazione finanziaria che giungono via via a maturazione, mentre l'impresa utilizzatrice deduce i canoni di competenza economica di ciascun periodo qualora ricorrano i presupposti previsti dall'art. 102, 7° comma, del t.u.i.r.

Pertanto, l'Amministrazione finanziaria è giunta alla conclusione per cui la norma in questione, ovverosia l'art. 30, 3° comma, lett. *c*), sarebbe diretta a tutelare espressamente la posizione del concedente (che è colui che, avendo iscritto i beni ammortizzabili nell'attivo dello Stato patrimoniale, ha diritto di dedurre le quote di ammortamento), riconoscendo allo stesso il diritto di ottenere a rimborso l'iva assolta sull'acquisto o sulla costruzione dei beni ammortizzabili, in modo da compensare l'ingente esborso finanziario sostenuto, correlato all'onere tributario per l'iva applicata sull'acquisto imponibile. Sulla base di queste considerazioni, l'Agenzia delle entrate ha ritenuto che l'utilizzatore del bene non abbia diritto a richiedere il rimborso infrannuale per l'iva assolta sul corrispettivo relativo all'acquisto del contratto di *leasing* avente ad oggetto un bene ammortizzabile ai sensi dell'art. 38-*bis*, 2° comma, ult. periodo, del d.p.r. n. 633 del 1972. E questo a prescindere dal metodo prescelto per la contabilizzazione dei contratti di *leasing* dal soggetto utilizzatore; pertanto, è irrilevante anche la circostanza che questi abbia optato per il cosiddetto "metodo finanziario" previsto dal principio contabile internazionale *Ias* n. 17, che comporta il trattamento contabile del bene come se fosse stato acquisito in proprietà.

Tale orientamento è stato successivamente ribadito nella ris. 13 dicembre 2011, n. 122/E, nella quale l'Amministrazione finanziaria ha fornito chiarimenti in merito alla sussistenza, in capo alle società di *leasing* che adottano i principi contabili internazionali *Ias/Ifrs*, del presupposto per ottenere il rimborso dell'iva assolta sull'acquisto di beni strumentali concessi in *leasing* alle imprese utilizzatrici, ai sensi dell'art. 30, 3° comma, lett. *c*), del d.p.r. n. 633 del 1972. In particolare, il dubbio che si era posto concerneva la possibilità per una società di *leasing*, che non iscrive più il bene locato tra le attività dello Stato patrimoniale e, di conseguenza, non rileva più alcuna quota di ammortamento, di chiedere il rimborso dell'iva assolta al momento del relativo acquisto ai sensi dell'articolo 30, 3° comma, lettera *c*). L'Amministrazione finanziaria ha affermato che "Il riconoscimento, ai fini ires, della rappresentazione contabile prevista dagli *Ias/Ifrs*, a seguito delle modifiche

apportate all'art. 83 del t.u.i.r., non influenza però la disciplina iva in quanto ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al citato articolo 30, secondo comma, lettera *c*), del d.p.r. n. 633 del 1972, ciò che rileva è soltanto la proprietà giuridica del bene e la sua teorica ammortizzabilità". Ha, pertanto, concluso sostenendo che il rimborso dell'iva è ammissibile esclusivamente in capo alla società concedente, in quanto giuridicamente proprietaria del bene ammortizzabile, sebbene la stessa, adottando i principi contabili internazionali, non rilevi l'ammortamento del bene nel proprio bilancio, ma utilizzi un diverso criterio di ripartizione dell'investimento lungo la durata del contratto di *leasing*. "Una diversa interpretazione che consenta alla rappresentazione contabile *Ias compliant* – fondata su una figurazione diversa da quella giuridico-formale – di assumere rilievo anche in materia di iva, impedendone il rimborso, non si presenterebbe conforme ai principi generali dell'imposta sul valore aggiunto, violando la *ratio* della disposizione in esame e ritardando il rimborso dell'iva a credito, con un aggravio finanziario per gli operatori economici che effettuano operazioni di investimento in beni ammortizzabili".

Infine, nella recente risposta del 17 settembre 2018, n. 3, ad un'istanza di interpello avente ad oggetto la rettifica della detrazione iva *ex* art. 19-*bis*2 ([20]) del d.p.r. n. 633 del 1972, l'Agenzia delle entrate ha affermato che, con riguardo ai contratti di locazione finanziaria, il periodo di sorveglianza fiscale stabilito in dieci anni decorre dal momento in cui viene esercitato il diritto di riscatto, poiché è da tale momento che l'utilizzatore acquisisce definitivamente la proprietà del bene.

Nel caso di specie, la società istante era una società a responsabilità limitata, costituita nel 2006, che aveva per oggetto sociale, tra l'altro, "l'acquisto anche mediante contratti di locazione finanziaria di aree fabbricabili e

---

([20]) L'art. 19-*bis*2 del d.p.r. n. 633 del 1972 al 1° comma dispone che "La detrazione dell'imposta relativa ai beni non ammortizzabili ed ai servizi è rettificata in aumento o in diminuzione qualora i beni ed i servizi medesimi sono utilizzati per effettuare operazioni che danno diritto alla detrazione in misura diversa da quella inizialmente operata. Ai fini di tale rettifica si tiene conto esclusivamente della prima utilizzazione dei beni e dei servizi". Il 3° comma del medesimo articolo prevede che "Se mutamenti nel regime fiscale delle operazioni attive, nel regime di detrazione dell'imposta sugli acquisti o nell'attività comportano la detrazione dell'imposta in misura diversa da quella già operata, la rettifica è eseguita limitatamente ai beni ed ai servizi non ancora ceduti o non ancora utilizzati e, per i beni ammortizzabili, è eseguita se non sono trascorsi quattro anni da quello della loro entrata in funzione". Infine, ai sensi dell'8° comma, secondo periodo "Agli effetti del presente articolo i fabbricati o porzioni di fabbricati sono comunque considerati beni ammortizzabili ed il periodo di rettifica è stabilito in dieci anni, decorrenti da quello di acquisto o di ultimazione".

terreni in genere, di fabbricati destinati a civile abitazione, di fabbricati commerciali, industriali e a destinazione specifica (scuole, alberghi, multisale cinematografiche, centri di intrattenimento, case di cura, ospedali); nonché di fabbricati ad uso ricreativo e sportivo anche per la successiva locazione a terzi". La società, in veste di soggetto utilizzatore, aveva stipulato, negli anni 2006 e 2007, con società diverse, più contratti di locazione finanziaria aventi per oggetto alcune unità immobiliari e altri contratti per lavori di ristrutturazione e/o di riqualificazione delle stesse unità immobiliari. Relativamente a tali contratti erano state stabilite, rispettivamente, al 2022 e al 2031, le date per l'esercizio dell'eventuale opzione di acquisto. I canoni relativi a tali contratti di locazione finanziaria erano stati assoggettati ad iva in misura ordinaria, che la società aveva detratto interamente. Successivamente la società aveva concesso gli immobili in locazione ad un'altra società, prevedendo espressamente l'imponibilità dei relativi canoni.

L'istante, tuttavia, aveva intenzione di variare il regime fiscale relativo alle operazioni attive di locazione immobiliare, avvalendosi della regola generale di esenzione, di cui all'art. 10, 1° comma, n. 8, del d.p.r. n. 633 del 1972, n. 633 e riteneva di non dover procedere alla rettifica della detrazione, ai sensi del successivo art. 19-*bis*2, a seguito di tale mutamento del regime impositivo sulle operazioni attive.

L'Agenzia delle entrate, nella propria risposta, ha accolto la soluzione interpretativa prospettata dal contribuente. In particolare, dalla lettura del combinato disposto del 3° e 8° comma dell'art. 19-*bis*2 del d.p.r. n. 633 del 1972, si desume che il periodo decennale di sorveglianza per operare la rettifica della detrazione dell'iva, per i fabbricati e per le porzioni di fabbricati, decorre dall'acquisto o dall'ultimazione degli stessi.

L'Agenzia delle entrate ha richiamato la propria ris. 9 luglio 2009, n. 178, nella quale aveva chiarito che "la rettifica deve essere effettuata tenendo conto del momento di acquisto o ultimazione dei beni immobili da parte delle società scisse, a nulla rilevando le modalità di acquisizione degli stessi (acquisto-costruzione, in appalto-acquisizione, in *leasing*)". Inoltre, nella circ. 1° giugno 2016, n. 26, aveva precisato che "in caso di assegnazione di immobili acquisiti mediante contratto di *leasing* per i quali sia stata esercitata l'opzione d'acquisto, ai fini del computo del periodo decennale di rettifica della detrazione occorre, di regola, fare riferimento alla data di esercizio del diritto di acquisto del bene da parte della società utilizzatrice. È da tale momento, infatti, che, a norma del suddetto art. 19-*bis*2, comma 8, del menzionato d.p.r. n. 633/1972, decorre il periodo decennale di 'tutela fiscale'".

Pertanto, attenendosi alle indicazioni fornite nella circolare summenzionata, l'Agenzia ha ritenuto che, ai fini dell'individuazione del *dies a quo*

per il computo del periodo di sorveglianza decennale per la rettifica della detrazione dell'iva, occorra fare riferimento, "di regola", alla data di esercizio del diritto di riscatto del bene da parte della società utilizzatrice.

Tuttavia, nella propria risposta l'Agenzia delle entrate sembra – seppur con estrema cautela e circospezione – manifestare dei timidi segnali di apertura (21) nei confronti dei molteplici impulsi e delle spinte provenienti sia dalla giurisprudenza nazionale che da quella comunitaria.

Lo si coglie laddove, in maniera piuttosto sintetica e dai contorni alquanto sfumati, l'Agenzia afferma che sarà necessario valutare se, in presenza di particolari circostanze, i beni immobili possano considerarsi sostanzialmente acquistati prima della data di esercizio dell'opzione per il riscatto finale. Tuttavia, si limita a individuare, in modo piuttosto fretto-

(21) Per la verità, già alcuni deboli segnali di apertura si erano ravvisati nella ris. 19 agosto 2005, n. 119/E, resa in relazione all'istanza di interpello presentata da una società che, dietro indicazione dei propri clienti, acquistava immobili ad uso abitativo al fine di concedere loro tali beni in locazione finanziaria. Al termine del rapporto di locazione finanziaria, i clienti avevano la facoltà di acquistare dalla società i predetti immobili ad un prezzo di riscatto inferiore al loro valore residuo. L'istante chiedeva di conoscere se rientrasse tra i soggetti ammessi a detrarre l'iva sull'acquisto di immobili ad uso abitativo, secondo quanto previsto dall'art. 19-*bis*1, lett. *i*), del d.p.r. n. 633 del 1972. Tale disposizione prevede in linea generale l'indetraibilità oggettiva dell'iva relativa all'acquisto, locazione, manutenzione, ecc. di fabbricati o porzioni di fabbricati a destinazione abitativa. Sono tali le unità immobiliari catastalmente classificate o classificabili nelle categorie da A/1 ad A/11, escluse quelle classificate o classificabili in A/10. In deroga a tale principio, è consentita la detraibilità dell'iva assolta sull'acquisto dei suddetti beni alle sole imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione o la rivendita di fabbricati. Quindi, per comprendere se l'istante rientrasse nell'ambito di applicabilità della deroga, occorreva appurare, in primo luogo, se l'attività di *leasing* immobiliare esercitata dalla società fosse assimilabile, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, all'attività di compravendita di immobili e se la società istante esercitasse tale attività in modo esclusivo o prevalente. Richiamandosi al dettato dell'art. 16 del d.p.r. n. 633 del 1972 (secondo cui "per le prestazioni di servizi dipendenti (…) da contratti di locazione finanziaria (…) l'imposta si applica con la stessa aliquota che sarebbe applicabile in caso di cessione dei beni prodotti, dati con contratti di locazione finanziaria (…)"), nonché a propri precedenti di prassi (circ. 13 giugno 1980, n. 26, parte 5, ris. 7 aprile 1997, n. 57), l'Agenzia delle entrate ha ritenuto che vi sia una sostanziale omologazione, agli effetti dell'applicazione dell'aliquota, tra la cessione ordinaria di un bene e quella derivante da un'operazione di locazione finanziaria. Tale omologazione nell'applicazione dell'aliquota iva sarebbe legata all'esigenza di rendere sostanzialmente neutrali e, quindi, equivalenti dal punto di vista fiscale, le decisioni circa le modalità di investimento in beni strumentali (locazione finanziaria ovvero cessione). Senz'altro, una delle intuizioni più innovative che traspaiono dalla citata Risoluzione è quella di aver riconosciuto come la società istante ponesse in essere sostanzialmente un'attività assimilabile alla compravendita immobiliare, dal momento che acquistava in maniera abituale gli immobili su incarico del cliente per procedere successivamente alla locazione finanziaria finalizzata alla vendita, come comprovato anche dal fatto che, in base alle previsioni contrattuali, la società medesima si vincolava alla futura cessione dell'immobile.

loso e sommario, tali circostanze nell'ipotesi in cui il *maxi* canone iniziale risulti di importo eccessivamente elevato rispetto all'ammontare complessivo dei canoni derivanti dalla locazione finanziaria e in altri casi similari, che, tuttavia, non si sofferma a specificare.

L'Amministrazione finanziaria non fissa dei criteri di tipo quantitativo puntuali al fine di permettere agli operatori economici di individuare in maniera obiettiva e, di conseguenza, più agevole in quali casi l'importo del *maxi* canone debba considerarsi "eccessivamente elevato" e ciò inevitabilmente finisce per aprire le porte a notevoli margini di incertezza interpretativa da parte degli operatori e ad attribuire ampi poteri discrezionali alla stessa Amministrazione finanziaria. Gli operatori economici si troverebbero costretti a esaminare volta per volta i singoli contratti ed interpretare le specifiche clausole in essi inserite, per valutare se esse possano dar luogo ad un trasferimento della proprietà del bene ancor prima dell'esercizio dell'opzione di acquisto, ma in tale opera di ricostruzione ermeneutica si trovano sprovvisti di specifiche linee guida a cui attenersi in maniera sicura e rigorosa per non incorrere nel rischio di vedersi anticipare il momento di decorrenza del periodo di sorveglianza fiscale alla data di stipula del contratto di *leasing* e, di conseguenza, di subire la rettifica della detrazione iva ai sensi dell'art. 19-*bis*2, 3° comma, del d.p.r. n. 633 del 1972.

Al contrario, la giurisprudenza nazionale e comunitaria, ma anche gli stessi organismi deputati alla elaborazione dei principi contabili internazionali, hanno cercato di tratteggiare in modo preciso le differenze sostanziali fra il contratto di locazione finanziaria stipulato a mero scopo di godimento del bene e quello stipulato a scopo traslativo, prendendo in considerazione altri aspetti più pregnanti che generalmente caratterizzano tali contratti, quali: l'importo dei canoni periodici, che può riflettere un'anticipazione del prezzo di mercato del bene; l'importo richiesto per esercitare l'opzione di acquisto, generalmente irrisorio, nel caso si tratti di un bene mobile, proprio per il fatto che già i canoni periodici inglobano una quota parte del prezzo finale; il valore residuo del bene al termine della locazione, che, se apprezzabile, potrebbe costituire indice rivelatore dell'intenzione delle parti, fin dalla stipula del contratto, di realizzare un trasferimento del bene in capo all'utilizzatore alla scadenza del medesimo.

In dottrina viene fortemente avvertita l'esigenza che l'Agenzia delle entrate assuma definitivamente una posizione univoca in merito all'assimilazione (o meno), ai fini iva, dei contratti di locazione finanziaria aventi natura traslativa all'acquisto in proprietà, adeguandosi alle spinte propulsive manifestate sotto più profili, sia nell'universo giuridico che economico – contabile.

7. – *Il dibattito dottrinale sulla qualificazione giuridica del contratto di locazione finanziaria fino all'avvento della sua tipizzazione*

Per poter esaminare e comprendere appieno i profili fiscali del contratto di *leasing* finanziario è indispensabile, anzitutto, prendere le mosse dalla qualificazione giuridica del contratto.

Il *leasing* è un contratto atipico, non espressamente disciplinato dal Codice civile, che presenta numerose varianti, sorto in origine nel contesto anglosassone e poi impiantato in Italia, dove nel tempo ha conosciuto un'ampia diffusione.

Tuttavia, fino all'avvento della l. 4 agosto 2017, n. 124 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza), che ha per la prima volta fornito una definizione ufficiale del contratto di locazione finanziaria, il legislatore non aveva mai previsto una disciplina organica e sistematica di tale contratto, che prendesse in considerazione i vari profili e aspetti sostanziali.

Invero, l'istituto era considerato in molte leggi. Ad esempio, una definizione di tale contratto era stata fornita (sebbene in un contesto specifico) nell'art. 17 della l. 2 maggio 1976, n. 183, secondo cui "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 (...). Alla scadenza del contratto gli impianti (...) possono essere acquistati dal conduttore" [22].

Sulla materia si era, pertanto, generato un ampio e controverso dibattito dottrinale e giurisprudenziale, volto a colmare questa evidente lacuna normativa mediante il ricorso all'analogia, attingendo alla qualifica e alla disciplina di altre tipologie contrattuali tipiche.

Pare opportuno, a giudizio di chi scrive, ripercorrere brevemente i contrapposti orientamenti dottrinali che nel tempo si sono venuti a delineare.

Innanzitutto, occorre premettere che nell'universo dei contratti di *leasing* hanno preso forma due principali sottocategorie, tra loro chiara-

---

[22] Preme precisare, inoltre, che il contratto di *leasing* viene preso in considerazione nella l. 14 luglio 1993, n. 259, con cui l'Italia ha ratificato la Convenzione UNIDROIT sul *leasing* finanziario internazionale, stipulata a Ottawa il 28 maggio 1988, nella quale il contratto viene configurato come contratto complesso in quanto fondato sul triplice rapporto tra le parti del medesimo. Il d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 ("Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia"), e successive modifiche, all'art. 1 ha inserito il *leasing* finanziario nell'elenco delle attività riservate a determinate categorie di soggetti. L'art. 187 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, ha previsto la possibilità di utilizzare il *leasing* per la realizzazione, l'acquisizione e il completamento di opere pubbliche o di pubblica utilità.

mente distinte, il *leasing* operativo e il *leasing* finanziario, le cui principali differenze si incardinano sulla diversa finalità dell'operazione, sui soggetti coinvolti, sulle caratteristiche dei beni oggetto del contratto e sulle clausole inserite nello stesso.

Il *leasing* operativo è un'operazione che generalmente viene promossa da un produttore industriale, il quale realizza il bene e lo concede poi in detenzione e godimento ad un soggetto, detto utilizzatore, per un periodo di tempo determinato. In tale ipotesi, l'ammontare dei canoni corrisposti dall'utilizzatore è solitamente proporzionato all'entità dei servizi offerti dal bene. Nel contratto di *leasing* il concedente è obbligato a garantire all'utilizzatore il pacifico godimento del bene; l'utilizzatore è tenuto ad avere cura del bene, ad utilizzarlo in maniera ragionevole e a conservarlo nello stato in cui gli è stato consegnato.

Il *leasing* finanziario, invece, si concretizza in un'operazione di finanziamento a medio o lungo termine basata su di un contratto di locazione di beni mobili o immobili. Essa viene attuata da un intermediario finanziario, che si interpone tra l'azienda produttrice del bene oggetto del contratto e il soggetto che necessita di utilizzare lo stesso, acquistando dalla prima il bene e cedendolo in detenzione al secondo, il quale si obbliga a corrispondere all'intermediario finanziario, per un determinato arco di tempo, un numero predeterminato di canoni periodici per un importo complessivo che risulterà pari o superiore al costo del bene, dopodiché, al termine del contratto, potrà decidere se acquistare il bene versando una somma ulteriore (il cui ammontare di regola non è molto elevato), se restituirlo oppure se rinnovare il contratto (23).

Secondo un primo orientamento dottrinale, il *leasing* andrebbe inquadrato nell'ambito del contratto di locazione, definito dal Codice civile, all'art. 1571, come "il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo".

Secondo tale corrente di pensiero, anche nel *leasing* sarebbe riscontrabile l'elemento caratterizzante la causa tipica della locazione, ossia lo scambio sinallgamatico tra la concessione del godimento del bene ed il pagamento del corrispettivo (24).

---

(23) In tal senso R. Ruozi, *Il* leasing, Milano, 1971, 23 ss. L'Autore precisa che si tratta di un finanziamento per destinazione, ossia che la sua finalità consiste nell'acquisto e nella locazione di un bene strumentale.

(24) In particolare, gli elementi che hanno indotto a propendere per l'assimilazione del *leasing* finanziario alla locazione sono la definizione del corrispettivo come "canone", la

Questa assimilazione al contratto di locazione è stata, tuttavia, oggetto di molteplici critiche e disappunti, fondate sulla constatazione che nell'ambito del variegato mondo dei contratti di *leasing* hanno via via preso forma le due sottocategorie cui si è accennato sopra. Tali critiche muovevano principalmente dalla considerazione che, mentre nel contratto di locazione *tout court* il canone rappresenterebbe il corrispettivo per il godimento del bene, nel *leasing* finanziario il canone verrebbe ad includere in sé una quota parte qualificabile come rimborso rateale del prezzo del bene ed un'ulteriore quota che assume i connotati di una remunerazione aggiuntiva del costo dell'operazione finanziaria complessiva [25], data dagli interessi sul prezzo del bene e dalle spese, cosicché la somma dei canoni versati corrisponderebbe sostanzialmente al valore economico del bene; inoltre, una caratteristica tipica del *leasing* finanziario sarebbe rappresentata dalla traslazione, in capo all'utilizzatore, di tutti i rischi connessi al perimento, all'insorgenza di vizi e alla mancata consegna del bene, mentre sul concedente graverebbe solo il rischio finanziario. Sempre in senso contrario con questa impostazione, è stato, poi, osservato che nel *leasing* finanziario, in alcuni casi, la durata del contratto è parametrata alla vita tecnico-economica del bene, il quale, alla scadenza, avrà, dunque, un valore residuo nullo o, comunque, irrilevante; in altri casi, la durata del contratto è inferiore alla vita tecnico-economica del bene, ma il prezzo di opzione è stabilito in un importo notevolmente inferiore al valore residuo stimato del bene alla scadenza (i canoni, infatti, rappresentano già una quota del prezzo di mercato del bene). Sulla base di tali argomentazioni, è stato sostenuto che il *leasing* finanziario presentasse maggiori affinità con un contratto di compravendita, piuttosto che di locazione. Se, da un punto di vista giuridico, la proprietà rimane in capo alla società di *leasing* (con funzione di garanzia del corretto adempimento dell'obbligazione di pagamento dei canoni da parte dell'utilizzatore) fino all'eventuale esercizio del

---

descrizione dell'oggetto del contratto come concessione in godimento di un bene mobile od immobile, l'identificazione dei contraenti come concedente ed utilizzatore (o come locatore e locatario). Si veda in proposito G. Caselli, Leasing, in *Contratto e impresa*, 1985, 218; nello stesso senso, I. Pini, *Il rimborso iva di beni concessi in locazione finanziaria*, *retro*, 2017, 773, secondo cui "La collocazione del *leasing* nello schema della locazione, secondo tale impostazione, avrebbe il pregio di non contrastare col substrato economico dell'operazione economica sottesa. L'utilizzatore, infatti, avrebbe interesse soprattutto al godimento del bene per la durata del contratto; mentre l'interesse al passaggio della proprietà dovrebbe essere valutato normalmente da costui al momento della scadenza, in relazione alle condizioni economiche del bene, alla redditività realizzata e a quella presunta in futuro".

[25] Cfr. G. Mirabelli, *Il* leasing *e il diritto italiano*, in *Banca, Borsa e titoli di credito*, 1974, I, 231.

diritto di riscatto da parte dell'utilizzatore, sotto il profilo economico e sostanziale è l'utilizzatore che ha la piena disponibilità del bene e che se ne assume tutti i rischi e le responsabilità (26).

Un'altra corrente dottrinale ha inteso mettere in luce l'esistenza di una certa affinità fra il *leasing* e la vendita a rate con riserva della proprietà (27). In particolare, nel *leasing* ricorrerebbero gli elementi essenziali di quest'ultimo contratto, quali l'obbligazione di consegna del bene, il passaggio in capo all'utilizzatore dei rischi connessi all'utilizzazione e al godimento, l'obbligazione del pagamento del prezzo, la corrispondenza di questo al valore di mercato del bene.

Tuttavia, vi è una sostanziale differenza tra il contratto di *leasing* e quello di vendita con riserva di proprietà. Infatti, nel primo il trasferimento della proprietà non avviene con il pagamento dell'ultima rata e, quindi, come conseguenza automatica del pagamento dell'intero corrispettivo, ma è necessario che l'utilizzatore eserciti concretamente l'opzione per il riscatto del bene, che non rappresenta l'unica alternativa che lo stesso ha a disposizione, potendo egli optare anche per la restituzione del bene nello stesso stato in cui lo aveva ricevuto oppure per il rinnovo del contratto accompagnato dalla rinegoziazione del canone, spesso in una misura inferiore rispetto a quella precedentemente pattuita.

Infine, un ulteriore orientamento dottrinale, peraltro dominante, ha attribuito al contratto di *leasing* finanziario la natura di contratto atipico caratterizzato da una propria causa autonoma, caratterizzata da una finalità di finanziamento.

Tale modalità contrattuale consente ad un soggetto, che necessita di un bene specifico da impiegare nella propria attività produttiva e non dispone al momento delle risorse finanziarie necessarie per sopportare interamente il costo di acquisto diretto, di rivolgersi ad un intermediario autorizzato all'esercizio di tale attività, affinché lo stesso provveda all'acquisto del bene dal fornitore o ne commissioni la costruzione da parte del produttore, per poi concederlo in godimento temporaneo allo stesso uti-

---

(26) Si veda, G. De Nova, voce Leasing, in *D. disc. priv., sez. civ.*, vol. X, Torino, 1993, 467 e s. L'Autore osserva che nella locazione il locatore conosce il bene oggetto del contratto, nel *leasing* la società finanziaria concede in godimento un bene che l'utilizzatore ha scelto direttamente presso il produttore e che da questi viene direttamente consegnato all'utilizzatore medesimo.

(27) Cfr. G. Bonfante, *Il contratto di vendita*, in *Contratti commerciali*, a cura di G. Cottino, nel *Trattato dir. comm. dir. pubblico econ*., diretto da F. Galgano, XVI, Padova, 1991, 150 ss.; E. Capizzano, voce Leasing, in *Diz. dir. priv.*, a cura di N. Irti, *Diritto civile*, I, Milano, 1980, 515 ss.; M. Costanza, *Il contratto atipico*, Milano, 1981, 164 ss.

lizzatore, a fronte del pagamento periodico di un canone e con facoltà di divenirne proprietario esercitando l'opzione di riscatto. Questo tipo di *leasing* non rappresenta un'operazione volta alla commercializzazione di beni prodotti direttamente dal concedente, ma nella sostanza consiste nella concessione di un finanziamento da parte del concedente all'utilizzatore, che si distingue rispetto ad una ordinaria concessione di credito, in quanto l'utilizzatore non acquisisce fin da subito la proprietà del bene, ma questa viene mantenuta in capo al concedente/intermediario finanziario con funzione di garanzia reale per il regolare adempimento del contratto fino alla sua naturale scadenza (28).

Il *leasing* finanziario si configura, dunque, come un'operazione che vede il coinvolgimento di tre soggetti (fornitore/produttore del bene, società di *leasing* e utilizzatore) e in cui la società di *leasing* riveste la qualifica e il ruolo di intermediario finanziario tra il fornitore del bene, mobile o immobile, e un soggetto utilizzatore.

L'operazione di *leasing* finanziario, dunque, sotto il profilo giuridico si suddivide in due distinti rapporti contrattuali e implica la stipula di due negozi giuridici differenti e separati, sebbene tra loro collegati, senza che possa ravvisarsi un'operazione giuridica unitaria (29): da una parte, il contratto di compravendita o appalto tra la società di *leasing* che acquista o fa costruire un bene da un fornitore o produttore, dall'altra, quello tra la stessa società che concede il bene in *leasing* ad un soggetto utilizzatore. Tali rapporti risultano, tuttavia, tra loro funzionalmente connessi e diretti, secondo la comune volontà delle parti, a realizzare un unico disegno economico complessivo diverso da quello cui appaiono preordinati i singoli contratti, individualmente considerati (30).

---

(28) Cfr. C. Varrone, Leasing *finanziario e* sale-lease back, in *Impresa, ambiente e pubblica amministrazione*, 1975, 660, secondo il quale la finalità del contratto di *leasing* finanziario sarebbe quella di consentire alle imprese di ottenere i beni strumentali necessari per lo svolgimento della loro attività. La peculiarità, secondo l'Autore, è data dal fatto che, anziché ottenere un vero e proprio finanziamento da utilizzare per l'acquisto di beni strumentali da impiegare nella propria attività produttiva, l'impresa si rivolge ad una società finanziaria affinché si occupi essa stessa di acquistare tali beni, per poi successivamente concederli in godimento all'impresa stessa. Il mantenimento del diritto di proprietà in capo alla società finanziaria, fino al termine del contratto, svolge, dunque, una esclusiva funzione di garanzia ai fini del puntuale e integrale soddisfacimento degli obblighi di pagamento assunti da parte della impresa utilizzatrice del bene.

(29) Si veda sul punto Cass., n. 12279 del 2004; Cass., n. 19657 del 2004; Cass., n. 17145 del 2006; Cass., n. 20952 del 2007; Cass., ord. n. 17604 del 2012 e Cass., n. 8101 del 2012.

(30) Ciò su cui va posto l'accento è il ruolo di intermediazione finanziaria svolto dalla società di *leasing* tra il fornitore e l'utilizzatore. La società di *leasing* acquista il bene o lo fa

Come accennato in premessa, a questo controverso dibattito ha posto fine l'art. 1, da 136° a 140° comma, della l. 4 agosto 2017, n. 124 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza), che ha introdotto nell'ordinamento una serie di disposizioni che finiscono per conferire al contratto di locazione finanziaria i connotati della tipicità.

In particolare, l'articolo 1, 136° comma, della l. n. 124 del 2017 dispone che "Per locazione finanziaria si intende il contratto con il quale la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del T.U. di cui al d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo".

Dalla lettura della norma si evince che gli elementi che qualificano un contratto di locazione finanziaria come tale sono la presenza dell'opzione per l'acquisto della proprietà del bene alla scadenza contrattuale e l'aspetto sostanziale dell'assunzione di tutti i rischi da parte dell'utilizzatore (compreso quello del perimento del bene oggetto di locazione). Pertanto, si può agevolmente intuire come la nuova disciplina legislativa si applichi al *leasing* di tipo traslativo, che prevede il diritto di opzione per l'acquisto del bene; se ne deve escludere, al contrario, l'applicazione al *leasing* operativo.

---

costruire dal produttore non allo scopo di goderne personalmente, bensì esclusivamente per concederlo in godimento all'utilizzatore. La combinazione congiunta dei due contratti di compravendita/appalto e di *leasing,* osservata nel suo complesso, racchiude in sé una finalità di finanziamento che non può rinvenirsi in alcuno dei due negozi collegati, individualmente considerati. Infatti, l'utilizzatore non riceve direttamente una somma di denaro da utilizzare per effettuare investimenti nella sua impresa, ma acquisisce un bene, senza sostenere alcun esborso iniziale e si obbliga a versare al concedente un corrispettivo periodico, che nel suo complesso equivale sostanzialmente all'ammontare dell'investimento.

Il *leasing* si differenzia, tuttavia, dal mutuo perché l'utilizzatore ricevere in detenzione un bene specifico e non una somma di denaro, ossia un bene per sua natura fungibile.

Il rapporto di compravendita e/o appalto tra il fornitore del bene e la società di *leasing* viene instaurato al solo scopo di dar vita a una successiva operazione di *leasing* tra il concedente e l'utilizzatore. Il bene viene consegnato dal fornitore o dal costruttore direttamente all'utilizzatore, che diviene legittimato a proporre tutte le azioni di tutela esperibili direttamente nei confronti del fornitore o del costruttore, con la sola esclusione dell'azione di risoluzione del contratto. Di conseguenza, emerge con evidenza la volontà delle parti di stabilire una connessione tra i distinti contratti, finalizzata a realizzare un unico risultato finale. Sul punto si veda F. Saponaro, *Profili civilistici e fiscali del* leasing *finanziario immobiliare*, in *Rass. trib*., 2018, 59.

La definizione di locazione finanziaria così codificata prevede, quindi, come parametro oggettivo volto a individuare i contratti di locazione finanziaria assoggettabili alla nuova disciplina, la presenza o meno nel contratto della clausola relativa all'esercizio dell'opzione finale di riscatto.

Viene, così, abolita ogni valutazione di tipo meramente soggettivo e discrezionale in ordine al presunto valore traslativo simboleggiato dall'entità del prezzo di riscatto finale rispetto al valore corrente di mercato del bene alla scadenza del contratto.

Prima dell'entrata in vigore di questa disposizione, come si è visto, uno degli elementi che la giurisprudenza assumeva come potenziale indice sintomatico della qualificazione di un contratto di *leasing* come traslativo era rappresentato dal significativo divario esistente tra il prezzo di riscatto finale, spesso di modesta entità, e l'apprezzabile valore residuo del bene alla scadenza del contratto. L'esistenza di un tale divario poteva indurre i giudici a ritenere che l'importo dei canoni di locazione finanziaria celasse già una quota parte del prezzo, versata anticipatamente rispetto al prezzo di riscatto da corrispondere alla scadenza del contratto.

Nella definizione data dalla norma ricorre, poi, anche un requisito di natura soggettiva, per identificare i contratti assoggettati alla nuova disciplina. Infatti, il concedente deve essere necessariamente un soggetto autorizzato ad esercitare l'attività di locazione finanziaria, ossia una banca o un intermediario finanziario, iscritti agli albi previsti, rispettivamente, dagli artt. 13 e 106 ([31]) del d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (di seguito t.u.b.), un soggetto appartenente ai gruppi creditizi iscritti all'albo di cui all'art. 64 del t.u.b., un intermediario iscritto nell'elenco generale di cui all'art. 166 del t.u.b., oppure alle sezioni specializzate di cui agli artt. 107 e 113 del t.u.b.

Il fatto che la disciplina riguardi il *leasing* di tipo finanziario lo si desume, inoltre, anche dalla circostanza che l'utilizzatore, a fronte della messa a disposizione di un bene – che possiede determinate specifiche tecniche desiderate e richieste dallo stesso utilizzatore in base alle proprie esigenze e previamente concordate con il fornitore – da parte del concedente per un certo periodo di tempo, si obbliga a versare allo stesso concedente un corrispettivo, determinato tenendo conto del prezzo di acquisto o di costruzione del bene e della durata del contratto. I canoni

([31]) L'art. 106, 1° comma del t.u.b., stabilisce che l'esercizio nei confronti del pubblico dell'attività di concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma (tra cui appunto la locazione finanziaria) è riservato non solo alle banche, ma anche agli intermediari finanziari autorizzati, iscritti in un apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia.

periodici, quindi, rappresentano già in parte quote di rimborso del capitale erogato per l'acquisto del bene.

Inoltre, la banca o l'intermediario finanziario acquistano il bene dal fornitore, sulla base delle trattative intercorse tra venditore ed utilizzatore, ma restano giuridicamente proprietari del bene fino al momento del trasferimento della proprietà dello stesso in capo all'utilizzatore, a seguito dell'esercizio dell'opzione per il riscatto da parte di quest'ultimo. Tuttavia, dopo aver immesso l'utilizzatore nella piena disponibilità del bene, sarà questo soggetto ad assumersi tutte le responsabilità e i rischi connessi allo stesso, anche quelli di perimento, ciò in conformità con la natura finanziaria del contratto. Il concedente resta, dunque, estraneo a tutte le vicende che riguardano il bene, a partire dalla data di stipula del contratto, ma attribuisce piena legittimazione all'utilizzatore ad esercitare nei confronti del fornitore tutte quelle azioni che normalmente spetterebbero al titolare del diritto di proprietà ([32]). Quindi, la peculiarità del contratto è da rinvenirsi nella particolare qualifica che il concedente assume, ossia quella di soggetto finanziatore, che, anziché concedere alla controparte (l'utilizzatore) una determinata somma di denaro (come avviene nel caso del mutuo), mette a disposizione del medesimo uno specifico bene, che l'utilizzatore ha previamente individuato sulla base delle caratteristiche da esso desiderate, affinché questi possa goderne appieno (ed in maniera più ampia rispetto al caso del conduttore nella locazione) per un periodo di tempo non breve.

In ogni caso, nonostante non si possa negare alla nuova disposizione normativa il merito di avere introdotto per la prima volta una tipizzazione del contratto di *leasing* nel nostro ordinamento, essa, tuttavia, non si è ancora spinta a stabilire una disciplina compiuta e organica dell'istituto, ma si è semplicemente limitata a regolare solo alcuni particolari aspetti del rapporto negoziale, quali il grave inadempimento dell'utilizzatore, la riso-

---

([32]) In base a un principio espresso dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con sentenza 5 ottobre 2015, n. 19785, "sotto il profilo della causa contrattuale, viene evidenziato che il conseguimento del bene nella disponibilità dell'utilizzatore è reso possibile dall'intervento del concedente; il quale, peraltro, esaurisce il proprio ruolo nel fornire il supporto finanziario necessario all'acquisto, restando sostanzialmente indifferente allo svolgimento della relazione materiale con il bene, sebbene ne sia divenuto formalmente proprietario. Ed, infatti, il concedente: non intrattiene rapporti con il fornitore diversi da quelli necessari a formalizzare l'acquisto, nemmeno nella fase della trattativa (occupandosi direttamente l'utilizzatore della scelta del bene da acquistare); non assume i rischi riconducibili a vario titolo al rapporto con la cosa (deterioramento, sottrazione, perimento, vizi, difetti funzionali, inidoneità all'uso previsto, mancata o incompleta consegna). Insomma, il concedente sostiene finanziariamente un'operazione che è definita da soggetti diversi nei suoi aspetti essenziali".

luzione del contratto per l'inadempimento dell'utilizzatore e la vendita o ricollocazione del bene concesso in locazione finanziaria.

8. – *Il principio di rappresentazione sostanziale e la contabilizzazione del* leasing *secondo i principi contabili internazionali*

Dall'analisi della sentenza annotata, emerge, dunque, come la Corte di giustizia abbia ormai sposato un approccio basato sul principio di prevalenza della sostanza sulla forma, secondo cui, quando il prezzo da versare per l'esercizio del diritto di riscatto del bene appare talmente irrisorio da lasciar intendere che vi siano elevate probabilità che l'utilizzatore ne verserà l'importo, in quanto risulterebbe contrario ad ogni logica non esercitare tale diritto, il contratto deve considerarsi fin dalla sua origine come una compravendita, con conseguente necessità di sottoporre ad imposizione iva fin dal momento della consegna del bene l'intero ammontare dei corrispettivi che discenderanno dall'esecuzione del contratto, quindi non solo i canoni periodici (attualizzati alla data di stipula del contratto), ma anche il prezzo di riscatto finale (anch'esso opportunamente attualizzato).

Questo orientamento di stampo sostanzialistico si riflette nell'impostazione generale, di matrice tipicamente anglosassone, che anima i principi contabili internazionali elaborati dallo *International Accounting Standard Board* (*Iasb*).

Il processo di progressiva globalizzazione dei mercati mondiali e la crescente importanza assunta dai mercati finanziari col tempo ha fatto convergere attorno alle aziende un'accresciuta attenzione e interesse da parte degli investitori (e degli analisti finanziari) ed ha reso indispensabile ottenere una maggiore disponibilità di informazioni, allo scopo di garantire la comparabilità dei bilanci di imprese anche operanti in Paesi diversi, principalmente allo scopo di orientare le scelte di investimento degli operatori economici, costantemente alla ricerca della più remunerativa forma di impiego delle proprie risorse.

Proprio questa confluenza delle economie mondiali verso il processo di globalizzazione ha determinato l'esigenza di istituire un *corpus* di regole contabili universalmente valido, trasversale a più ordinamenti giuridici e, dunque, indipendente dal Paese di appartenenza di un'impresa, superando, così, il vecchio sistema in cui le regole contabili affondavano le proprie radici sulle singole peculiarità nazionali. Di conseguenza, si è venuto ad innescare un processo di armonizzazione degli *standard* contabili a livello mondiale, che ha coinvolto anche l'Unione Europea, dove, a seguito dell'abbattimento delle frontiere doganali, si è venuto a creare uno spazio

comune, un mercato unico, in cui merci, persone, servizi e capitali possono circolare liberamente e senza restrizioni e discriminazioni.

Dopo un incerto inizio, in cui il processo di armonizzazione a livello contabile sembrava a stento decollare, anche in ragione del fatto che lo strumento prescelto per realizzare questo obiettivo era stato quello della Direttiva (che, lasciando un certo margine di discrezionalità agli Stati membri dell'Unione Europea nel recepimento, alimentava la tendenza, da parte di questi, a preservare il più possibile le proprie tradizioni contabili nazionali), il Consiglio Europeo, riunitosi a Lisbona il 23 e 24 marzo 2000, allo scopo di accelerare il completamento del mercato comune dei servizi finanziari, invitò la Commissione Europea ad adottare tutte le misure necessarie finalizzate a migliorare la comparabilità fra i bilanci delle imprese quotate. La Commissione, in primo luogo, decise di abbandonare la strategia di armonizzazione adottata fino a quel momento, che si era avvalsa dello strumento della Direttiva, privilegiando l'adozione di Regolamenti europei che imponessero alle società quotate nei mercati mobiliari europei l'obbligo di adottare un unico *corpus* di regole contabili riconosciute a livello internazionale.

La Commissione, nell'ambito dei vari sistemi di principi contabili già esistenti, scelse di istituire come modello gli *standard* emanati dallo *Iasb,* in quanto apparivano maggiormente idonei allo scopo che si era prefissa, e con la Comunicazione 13 giugno 2000, n. 359, stabilì l'obbligo per le imprese europee quotate nei mercati mobiliari di redigere, a partire dal 2005, il bilancio consolidato secondo le regole previste da tali principi contabili internazionali.

Questo *corpus* di regole contabili presenta significativi divari rispetto ai principi e alle regole fondamentali codificate dalla tradizione contabile italiana.

Infatti, da un punto di vista prettamente contabile, l'iscrizione in bilancio delle operazioni può avvenire in base a due logiche contrapposte, che trovano la loro origine in diversi ordinamenti, appartenenti ad ambiti geografici diversi, ciascuno dei quali avente una propria cultura e tradizione storica ben radicata.

Da un lato, abbiamo una impostazione imperniata sul principio della prevalenza della forma giuridica sulla sostanza economica delle operazioni, che si è affermata storicamente nei Paesi del continente europeo. È un'impostazione improntata a un criterio tipicamente prudenziale, che ispira tutta la logica dei principi di redazione e di valutazione delle voci del bilancio civilistico nel nostro ordinamento.

Dal lato opposto, abbiamo il principio della *substance over form*, tipico del modello anglosassone elaborato dai principi contabili *Ias/Ifrs*.

Questo principio di prevalenza della sostanza economico – finanziaria dell'operazione sulla forma giuridica lo troviamo fin da subito affermato in maniera dirompente nella definizione di attività e di passività enunciata dal *Framework for the Praparation and Presentation of Financial Statement* dello *Iasb*.

Infatti, secondo il *Framework* una attività è una risorsa controllata dall'entità (ossia dall'azienda), che rappresenta il risultato di eventi passati e dalla quale sono attesi futuri flussi di benefici economici, che si possono misurare attendibilmente.

Viceversa, le passività sono descritte come obbligazioni attuali dell'azienda, frutto di operazioni svolte nel passato, dalle quali sono attese fuoriuscite di risorse che, se venissero trattenute all'interno dell'azienda, darebbero luogo a futuri benefici economici, e questi sacrifici possono essere attendibilmente misurati.

La definizione di attività porta subito a concentrare l'attenzione su un elemento importante, ossia quello del controllo delle risorse: è sufficiente che l'azienda sia in grado di esercitare una forma di controllo economico – sostanziale su tali risorse, affinché possa procedere all'iscrizione delle stesse nel proprio Stato patrimoniale. Il controllo si estrinseca nel potere di usufruire dei benefici economici futuri che la risorsa sarà in grado di sprigionare e nello stabilire una sorta di barriera all'accesso per i terzi rispetto allo sfruttamento di tali benefici, in modo da goderne in esclusiva.

Il controllo trae generalmente origine dall'esistenza di un diritto legale (es. diritto d'autore, diritti di brevetto, ecc.), che riceve tutela giuridica e che consente al suo titolare il diritto di sfruttare in esclusiva i benefici economici ritraibili dall'*asset*; tuttavia, l'esistenza di un diritto riconosciuto dalla legge su un bene non è di per sé una condizione necessaria per ritenere soddisfatta la definizione di attività. Pertanto, da questo punto di vista, anche un bene posseduto in *leasing* finanziario, sebbene non sia oggetto di diritti di proprietà da parte dell'azienda, risponde comunque alla definizione di risorsa controllata dalla stessa azienda, la quale ne assume tutti i rischi e i benefici, dal momento che lo impiega, come fattore produttivo, nel proprio ciclo economico per ottenere i prodotti o i servizi dal cui scambio discenderanno i ricavi delle proprie vendite o prestazioni.

Uno degli esempi sicuramente più emblematici dell'applicazione pratica del principio di prevalenza della sostanza sulla forma enunciato dal *Framework* è rappresentato proprio dalla modalità di contabilizzazione del *leasing*.

L'*International Accounting Standard Board* aveva iniziato ad affrontare, sin dalla seconda metà degli anni Settanta, la problematica relativa alla rappresentazione del *leasing* in bilancio, fino a giungere all'approvazione, nel 1982, dell'*International Accounting Standard* 17 (*Ias* 17) intitolato *Accounting for Leases*. Nel 1997 lo *standard* è stato sostituito dallo *Ias* 17 – *Leases*, sottoposto a revisione nel 2003 e poi ad ulteriori modifiche negli anni seguenti (2007, 2009 e 2010). Tale principio contabile internazionale ha disciplinato fino a poco tempo fa le modalità di contabilizzazione alle quali devono attenersi le società, sia di *leasing* che utilizzatrici dei beni, e le informazioni integrative che le stesse sono tenute a fornire nelle note al bilancio. Come vedremo meglio nel prosieguo, tale principio contabile è stato soppiantato, per i bilanci redatti a decorrere dal 1° gennaio 2019 dall'*Ifrs* 16.

Lo *Ias* 17 (*Leases*) forniva una definizione di *leasing* come "un contratto per mezzo del quale il locatore trasferisce al locatario, in cambio di un pagamento o di una serie di pagamenti, il diritto all'utilizzo di un bene per un periodo di tempo stabilito" (par. 4) (33).

Lo *Ias* 17 operava una distinzione tra due diverse tipologie di *leasing,* il *leasing* operativo e il *leasing* finanziario, che ricevevano un diverso trattamento contabile.

Il *leasing* era definito finanziario se prevedeva sostanzialmente il trasferimento di tutti i rischi e benefici derivanti dalla proprietà del bene dal locatore in capo al locatario. Il diritto di proprietà poteva essere trasferito, o meno, al termine del contratto (par. 4), pertanto l'opzione per l'acquisto del bene al termine della locazione non costituiva una clausola essenziale di un contratto di *leasing* finanziario e proprio in ciò si nota la fondamentale differenza tra la disciplina prevista dallo *Iasb* e la definizione di contratto di *leasing* in base alla l. n. 124 del 2017, analizzata in precedenza.

Il *leasing* era, viceversa, da intendersi operativo se la consegna del bene non era accompagnata parallelamente anche dal consequenziale trasferimento dei rischi e dei benefici connessi all'utilizzo dello stesso in capo al locatario. Lo *Ias* 17 si limitava a fornire solo una definizione *a contrariis*, affermando che "il *leasing* operativo è un *leasing* differente dal *leasing* finanziario". Di regola, nel *leasing* operativo non era previsto il riscatto finale del bene; si trattava, dunque, di un'operazione riconducibile allo

(33) Nella definizione di *leasing* rientrano anche, in base a quanto prescritto dal paragrafo 6, i contratti per la locazione di un bene recanti una clausola che attribuisce al conduttore l'opzione per l'acquisto della proprietà del bene al verificarsi di condizioni determinate (i cc.dd. "contratti di noleggio/acquisto").

schema tipico della locazione, dell'affitto e del noleggio. Essa trovava più immediata e facile applicazione con riferimento a beni caratterizzati da un'elevata *standardizzazione* e da una rapida obsolescenza, quali, ad esempio, le attrezzature da ufficio (fotocopiatrici, *fax*, ecc.).

I rischi trasferibili in capo al locatario consistono essenzialmente nella eventualità di dover fronteggiare perdite legate a un non completo sfruttamento della capacità produttiva del bene, ad esempio, a causa di guasti tecnici, dell'obsolescenza tecnologica (dovuta al fatto che i beni vengono soppiantati da altri dotati di maggiore efficienza e capacità produttiva grazie ad una tecnologia sempre più evoluta) e dell'obsolescenza economica (dovuta a variazioni del rendimento del cespite connesse a cambiamenti nelle condizioni economiche, come ad esempio un incremento del prezzo del combustibile indispensabile per far funzionare il bene).

I benefici, invece, consistono nei risultati economici che il bene, nel corso della sua vita economica, è in grado di generare grazie al suo impiego nel processo produttivo, attraverso la vendita dei prodotti finiti o dei servizi che lo stesso ha contribuito a realizzare e nel risultato ottenibile attraverso la monetizzazione del valore residuo del bene al termine della sua vita utile.

Nel *leasing* finanziario, conformemente con l'impostazione tipica del diritto anglosassone, emerge la figura del "proprietario sostanziale" del bene (*substantive owner*), che differisce da quella del "proprietario legale" (*legal owner*).

Per scongiurare il rischio che il locatore e il locatario potessero qualificare e, quindi, contabilizzare in maniera differente un medesimo contratto di *leasing*, il principio contabile internazionale, al paragrafo 10, aveva ritenuto necessario individuare tutta una serie di criteri e condizioni che, se inclusi nel contratto, avrebbero consentito di distinguere un *leasing* finanziario da uno operativo. Tali condizioni, infatti, dimostravano l'idoneità del contratto di *leasing* a traslare in capo al locatario l'intera utilità del bene fino al termine della sua vita utile, trasferendo al medesimo non solo tutti i benefici, ma anche i rischi connessi all'utilizzo del bene. In particolare lo *Ias* 17 aveva individuato otto criteri, dei quali cinque definibili come "prescrittivi": in altri termini, qualora si fosse riscontrata la presenza di almeno uno di essi all'interno del contratto, quest'ultimo avrebbe dovuto essere qualificato come *leasing* finanziario ([34]).

([34]) Oltre a tali criteri, ne erano previsti altri tre, aventi natura meno "prescrittiva", ma la cui presenza all'interno del contratto poteva essere sintomatica della qualifica di *leasing* di tipo finanziario, salva la prova contraria. Si trattava dei seguenti:

Più nello specifico, si trattava dei seguenti criteri:

1. il trasferimento della proprietà del bene al locatario al termine del contratto;

2. l'opzione di acquisto del bene ad un prezzo sufficientemente inferiore al suo *fair value* alla data alla quale può essere esercitata l'opzione, cosicché già al momento della stipula del contratto risulta ragionevolmente certo che essa verrà esercitata;

3. la durata del contratto, che copre la maggior parte della vita economica del bene, anche se la proprietà non sarà trasferita;

4. il valore attuale dei canoni, equivalente almeno al *fair value* del bene locato;

5. la natura del bene, estremamente particolare e specifica per la realtà aziendale del locatario.

Sulla base dei criteri individuati dallo *Ias* 17, un *leasing* veniva classificato come finanziario quando il locatario era interessato all'acquisto di un bene e per acquistare il medesimo necessitava di accedere ad una forma di finanziamento, mentre si accollava tutti i rischi connessi alla gestione del bene.

La presenza o meno, all'interno del contratto, del diritto di opzione per l'acquisto del bene a favore dell'utilizzatore, al contrario, non appariva come decisiva ai fini della qualificazione di un contratto di *leasing* come *leasing* finanziario, contrariamente a quanto sostenuto dalla prassi dell'Agenzia delle entrate ([35]). Il presupposto imprescindibile per poter qualificare un contratto come *leasing* finanziario andava, dunque, ricercato essenzialmente nella traslazione in capo all'utilizzatore di tutti i rischi e i benefici connessi all'utilizzo del bene, a prescindere dalla titolarità giuridica dello stesso.

Tuttavia, alcuni dei criteri indicati dal principio contabile ai fini dell'identificazione di un *leasing* come finanziario finivano per alimentare una certa discrezionalità, cosicché poteva talvolta accadere che un medesimo contratto di *leasing* venisse considerato finanziario dal locatore e, viceversa, operativo dal locatario, col rischio di dar vita a dei disallineamenti. È proprio da tale constatazione che ha preso le mosse, come vedremo più

---

1. clausola di risoluzione contrattuale;
2. effetti della fluttuazione nel *fair value* del valore residuo;
3. opzioni di rinnovo.

([35]) Nella ris. 12 agosto 2003, n. 175, l'Agenzia delle entrate aveva espresso la propria posizione, sostenendo che l'esistenza del diritto di opzione all'acquisto del bene in capo all'utilizzatore costituiva un elemento imprescindibile per poter qualificare il contratto come *leasing* finanziario.

avanti, l'iniziativa diretta alla rivisitazione di questo principio contabile internazionale, sfociata poi nella elaborazione dell'*Ifrs* 16, che ha introdotto un unico criterio di rilevazione contabile per entrambe le tipologie di *leasing,* operativo e finanziario.

Inoltre, i criteri indicati dallo *Ias* 17 non erano sempre da considerarsi decisivi o esaustivi. Se, infatti, fosse emerso, prendendo in considerazione altre caratteristiche, che il *leasing* non comportava il trasferimento di tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà in capo all'utilizzatore, allora il *leasing* avrebbe dovuto essere classificato come operativo ([36]).

Esaminando più nello specifico i criteri sopra riportati, si nota subito come nel modello elaborato dai principi contabili internazionali uno degli elementi richiesti, ai fini della qualificazione del *leasing* come finanziario, fosse costituito dalla presenza di una clausola di trasferimento della proprietà nel contratto stesso oppure in un accordo separato, costituente parte integrante del contratto. Era il caso, ad esempio, in cui nel contratto fosse prevista un'opzione di vendita del locatore, in base alla quale il locatario avrebbe potuto essere obbligato ad acquistare il titolo legale di proprietà sul bene. In una simile evenienza, era necessario che vi fosse una elevata probabilità che il locatore ragionevolmente esercitasse l'opzione. Oppure, ancora, il caso di un contratto di locazione con patto di futura vendita, assimilabile a una vendita rateale.

In maniera esattamente simmetrica, se nelle condizioni del contratto era inclusa un'opzione di acquisto (*call*) del bene da parte del locatario ad un prezzo di riscatto ragionevolmente inferiore al valore di mercato del bene (*fair value*) alla data in cui l'opzione avrebbe potuto essere esercitata, in modo tale che fosse fondatamente presumibile, al momento della stipula del contratto, che il locatario avrebbe esercitato l'opzione, il *leasing* avrebbe dovuto essere qualificato come finanziario. Quasi tutti i contratti di locazione finanziaria italiani contengono una tale opzione di acquisto.

Appariva, quindi, decisivo verificare, attraverso l'esame del contratto o di accordi ad esso collegati, se i beni locati sarebbero stati trasferiti al locatario alla scadenza del contratto in maniera automatica oppure se fossero previste opzioni o clausole particolari che facessero ragionevolmente ritenere che l'effetto traslativo alla scadenza si sarebbe realizzato con elevata probabilità. È proprio dalla sussistenza di tale criterio che ha preso

---

([36]) Ad esempio, se la proprietà del bene in *leasing* venisse trasferita al termine del contratto, ma ad un prezzo variabile, pari al *fair value* del bene in quel momento, o se fossero previsti canoni di locazione potenziali, tali per cui il locatario non apprenda in capo a sé tutti i rischi e i benefici, allora il *leasing* non potrebbe essere considerato finanziario.

le mosse la Corte di giustizia dell'Unione europea nella propria sentenza del 4 ottobre 2017.

Anche la durata del contratto appariva un elemento discriminante per qualificare il *leasing* come finanziario, qualora la stessa avesse coperto la maggior parte della vita economica del bene. Infatti, in questo caso, sarebbe stato il locatario per la maggior parte del tempo ad usufruire dei benefici e a sostenere i rischi connessi alla proprietà del bene. Tuttavia, come accennato, l'applicazione pratica di questo criterio si prestava a non poche criticità, dovute alla difficoltà di quantificare in maniera obiettiva la vita economica di un bene, dal momento che le concrete modalità e condizioni dell'impiego del bene spesso potevano divergere da un'azienda all'altra e anche all'interno di una stessa azienda potevano mutare notevolmente nel corso del tempo. Allora spesso la soluzione più opportuna sarebbe stata quella di ricorrere alla stima di un esperto esterno e indipendente.

Altre circostanze indicative della qualifica di un *leasing* come finanziario erano la sostanziale corrispondenza tra il valore attuale dei corrispettivi futuri previsti dal contratto e il valore corrente di mercato del bene locato (*fair value*) e la natura particolare dei beni locati, che li rendeva specifici rispetto alle esigenze dell'utilizzatore, in modo tale che solo quest'ultimo poteva essere in grado di impiegarli nella propria concreta realtà produttiva senza apportare sostanziali modifiche agli stessi. In quest'ultima circostanza, il locatario doveva aver preventivamente determinato le specifiche tecniche del bene oggetto del contratto e, quindi, per il locatore doveva risultare piuttosto complesso poter concedere in locazione finanziaria il bene ad altri.

Soltanto una volta operata tale preliminare distinzione tra *leasing* finanziario e *leasing* operativo, era possibile procedere a contabilizzare l'operazione nel modo corretto. Per i *leasing* finanziari si considerava l'effettiva sostanza economica dell'operazione e si utilizzava il metodo finanziario. Come detto, la natura finanziaria dell'operazione deriva dal fatto che il soggetto utilizzatore non dispone delle risorse finanziarie necessarie per acquistare direttamente il bene e, quindi, ricorre all'alternativa di un finanziamento. Il pagamento del canone si viene a configurare non tanto come la contropartita economica per la locazione del bene, quanto piuttosto come corrispettivo per il rimborso di un finanziamento, che è pari al costo di acquisto o di produzione del bene (e delle spese accessorie), inclusivo del compenso attribuibile al finanziatore sotto forma d'interesse sul capitale investito; la concessione in godimento del bene assume solitamente una funzione strumentale rispetto alla vendita e, pertanto, al man-

tenimento della proprietà in capo al concedente, sino al momento dell'eventuale riscatto da parte del locatario, è attribuito un mero scopo di garanzia. In questo caso, lo *Ias* 17 richiedeva, dopo l'acquisizione, l'iscrizione del bene tra le attività nello Stato patrimoniale, ad un valore pari al valore corrente ([37]) (*fair value*) o valore di mercato dello stesso (o, se inferiore, al valore attuale dei canoni dovuti per il *leasing*); i costi iniziali (istruttoria pratica, ecc.) venivano imputati ad incremento del valore iniziale del bene e in contropartita veniva rilevata un'uscita finanziaria, pari all'importo del *maxi* canone iniziale e, per differenza, nel passivo dello Stato patrimoniale veniva iscritto un debito di finanziamento nei confronti del locatore, pari al valore attuale della somma delle rate da pagare. Il pagamento della rata doveva scindersi in due componenti, aventi natura diversa: una quota capitale da intendersi come rimborso parziale del debito, l'altra parte come pagamento della quota interessi maturata sul debito, facendo in modo che in ogni esercizio la quota interessi venisse riconosciuta ad un tasso costante sul debito residuo. Pertanto, non l'intero canone periodico doveva essere imputato quale costo di esercizio nel Conto economico del locatario, ma solo la quota ascrivibile al costo per interessi, mentre la parte riconducibile alla quota capitale del canone andava a ridurre il debito di finanziamento iscritto tra le passività dello Stato patrimoniale. Inoltre, al termine di ogni esercizio il bene iscritto tra gli *assets* doveva essere ammortizzato in relazione a quanto disposto dagli *standard* relativi alla specifica tipologia di bene (*Ias* 16 o *Ias* 38 ([38])) e la quota di ammortamento veniva contabilizzata come costo di esercizio nel Conto economico. Qualora ne ricorressero le condizioni, il bene avrebbe dovuto essere svalutato secondo quanto disposto dallo *Ias* 36.

Il locatore, dal canto suo, al momento iniziale della stipula del contratto rilevava un debito verso il fornitore del bene concesso in *leasing* tra le passività dello Stato patrimoniale, un credito di finanziamento tra le attività dello Stato patrimoniale nei confronti del locatario del bene e un'entrata finanziaria pari all'importo del *maxi* canone. All'atto del pagamento delle singole rate, rilevava una riduzione del credito di finanziamento nei confronti del locatario, iscriveva tra i ricavi la quota di canone corrispondente alla componente degli interessi attivi e non procedeva più a calcolare l'ammortamento sul bene.

([37]) Che normalmente corrisponde al prezzo pagato dalla società di *leasing* al fornitore del bene.

([38]) Lo *Ias* 16 riguarda la contabilizzazione di Immobili, Impianti e macchinari, mentre lo *Ias* 38 è relativo alle Attività immateriali.

Nel caso di *leasing* operativo, al contrario, si era in presenza di un normale contratto di affitto di un bene, nell'ambito del quale non era possibile iscrivere il bene tra le immobilizzazioni nello Stato patrimoniale del locatario, in quanto la finalità perseguita dal contratto non era quella di acquistare il bene, ma di disporre temporaneamente del medesimo per lo svolgimento della propria attività. Pertanto, i canoni di locazione venivano contabilizzati come costi di esercizio nel Conto economico del locatario. Il costo della locazione doveva essere ripartito per tutta la durata del contratto a quote costanti, a meno che non si decidesse di utilizzare un criterio di ripartizione diverso che rispecchiasse le modalità con cui il locatario beneficiava delle utilità ritraibili dal bene (come, ad esempio, il numero di prodotti realizzati grazie all'impiego del bene, il numero di ore di utilizzo del bene nel corso del tempo, e così via). Il locatore continuava a mantenere il bene iscritto tra le attività del proprio Stato patrimoniale, rilevava i canoni di locazione tra i propri ricavi nel Conto economico e ammortizzava il bene in conformità a quanto previsto dagli *standard* applicabili al bene locato (ossia, applicando lo *Ias* 16 o lo *Ias* 38).

Se questo era lo scenario delineato dallo *Iasb* per i soggetti che adottano i principi contabili internazionali, nel nostro ordinamento, per quanto riguarda i soggetti esclusi dall'ambito di applicazione di tali principi, il tema dei beni in *leasing* ha da sempre alimentato un acceso dibattito.

Con la riforma del diritto societario, avvenuta ad opera del d.lgs. 17 gennaio 2003, n. 6, è stata disciplinata per la prima volta la rappresentazione del *leasing* nel bilancio di esercizio.

Innanzitutto, l'art. 2424 c.c., relativo allo schema di Stato patrimoniale civilistico – così come modificato dal d.lgs. 17 gennaio 2003, n. 6 – al punto B) dell'attivo patrimoniale impone la separata indicazione dei beni "concessi in locazione finanziaria", lasciando, in tal modo, intendere che tali beni devono rimanere iscritti nello Stato patrimoniale del locatore, mentre il locatario deve limitarsi a registrare i canoni periodici nel proprio Conto economico. Quindi, tale disposizione stabilisce un implicito divieto di iscrivere i beni in *leasing* nello Stato patrimoniale del locatario, almeno fino a quando non sia stato esercitato il riscatto del bene. Il principio contabile Oic 16 ritiene, in linea con quanto previsto dal Codice civile, che il passaggio a titolo di proprietà costituisca il requisito necessario e indispensabile ai fini dell'iscrizione di un bene tra le immobilizzazioni materiali del locatario.

L'art. 2427, 1° comma, n. 22 c.c. stabilisce, poi, che nella Nota integrativa debba essere fornita informazione circa "le operazioni di locazione finanziaria che comportano il trasferimento al locatario della parte preva-

lente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni che ne costituiscono oggetto, sulla base di un apposito prospetto dal quale risulti il valore attuale delle rate di canone non scadute quale determinato utilizzando tassi di interesse pari all'onere finanziario effettivo inerente i singoli contratti, l'onere finanziario effettivo attribuibile ad essi e riferibile all'esercizio, l'ammontare complessivo al quale i beni oggetto di locazione sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni, con separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti all'esercizio".

Secondo l'Oic 12, il Codice civile, laddove richiede che la Nota integrativa fornisca queste informazioni relativamente ai contratti di *leasing*, farebbe riferimento ai contratti di locazione finanziaria che prevedono la clausola di riscatto, con la ragionevole certezza che la stessa venga esercitata dal locatario, mentre per lo *Ias* 17, come si è detto, la presenza di questa clausola non appariva decisiva e vincolante per poter qualificare un *leasing* come finanziario.

Attraverso il d.lgs. 17 gennaio 2003, n. 6 aveva per la prima volta fatto capolino nel nostro ordinamento il principio di prevalenza della sostanza sulla forma, con la modifica apportata al 1° comma dell'art. 2423-*bis*, nel quale era stato previsto che la valutazione delle voci venisse fatta "tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato".

L'Organismo italiano di contabilità, in ottemperanza a tale principio, aveva, poi, provveduto a declinare all'interno dei singoli *standard* contabili nazionali il postulato della rappresentazione sostanziale, in modo da far sì che gli stessi prevedessero i trattamenti contabili necessari affinché la rilevazione e la presentazione delle voci venisse effettuata tenendo conto della sostanza economica dell'operazione o del contratto.

In particolare, nel nuovo principio Oic 11 si legge che "La scelta del legislatore di prevedere il principio della prevalenza della sostanza sulla forma è volta all'obiettivo di rendere il bilancio realmente utile per i suoi utilizzatori fornendo la rappresentazione sostanziale dei fatti aziendali, piuttosto che quella formale".

Dunque, la prima e fondamentale attività che il redattore del bilancio è deputato a svolgere consiste nell'individuazione dei "diritti, degli obblighi e delle condizioni ricavabili dai termini contrattuali delle transazioni e il loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici". Se un diritto previsto in un contratto non possiede le caratteristiche richieste dal principio contabile nazionale ai fini dell'iscrizione di

un'attività, prevale la regola contabile e la transazione non viene contabilizzata come acquisto di un bene.

Il d.lgs. 18 agosto 2015, n. 139 ha, poi, modificato l'art. 2423- *bis*, 1° comma, n. 1, sostituendo la precedente formulazione ivi contenuta con l'espressione "la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto".

Dal punto di vista concettuale non sembrano essersi apportate novità di rilievo, dal momento che- come abbiamo visto – già la precedente locuzione adottata dal legislatore era stata interpretata come segnale della volontà del medesimo di introdurre per la prima volta nel nostro ordinamento il principio della prevalenza della sostanza sulla forma.

Qualche esempio di applicazione di questo principio lo si rinviene nella versione dei principi contabili Oic a seguito degli interventi di rinnovamento effettuati nel 2016. Ad esempio, in base alle disposizioni dell'Oic 15- Crediti e dell'Oic 19 – Debiti, la rilevazione iniziale dei crediti e dei debiti derivanti dalla compravendita di beni deve avvenire facendo riferimento al passaggio sostanziale di tutti i rischi e benefici in capo all'acquirente e non, al contrario, al passaggio meramente formale del titolo di proprietà.

Inoltre, sempre nell'Oic 15, in tema di applicazione del criterio del costo ammortizzato in presenza di attualizzazione, è previsto che "Nel caso dei crediti finanziari, la differenza tra le disponibilità liquide erogate ed il valore attuale dei flussi finanziari futuri, determinato (...) utilizzando il tasso di interesse di mercato, è rilevata tra gli oneri finanziari o tra i proventi finanziari del Conto economico al momento della rilevazione iniziale, salvo che la sostanza dell'operazione o del contratto non inducano ad attribuire a tale componente una diversa natura. In tal caso, la società valuta ogni fatto e circostanza che caratterizza il contratto o l'operazione". Analoghe disposizioni sono previste in materia di debiti finanziari nell'Oic 19- Debiti.

Nell'Oic 16 – Immobilizzazioni Materiali è stato chiarito che le stesse devono essere iscritte per la prima volta in bilancio alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e benefici connessi al bene acquisito, specificando che tale passaggio di norma avviene all'atto del trasferimento del titolo di proprietà. Il principio stabilisce, inoltre, che qualora in virtù di specifiche clausole contrattuali la data in cui è avvenuto il trasferimento di rischi e dei benefici e la data in cui è avvenuto il trasferimento del diritto di proprietà non coincidano, prevale la prima. La stessa precisazione è anche riportata nell'Oic 13 – Rimanenze, ai fini della rilevazione iniziale delle rimanenze di magazzino.

Tuttavia, sebbene con il d.lgs. n. 139 del 2015 il nostro legislatore abbia manifestato l'apprezzabile proposito di avvicinare le regole contabili nazionali ai criteri di rappresentazione previsti dai principi contabili internazionali, continuano a permanere alcune differenze di rilievo. Infatti, l'introduzione del principio di prevalenza della sostanza sulla forma tra le regole codicistiche non è stata accompagnata da una parallela modifica normativa riguardante la contabilizzazione del *leasing* secondo il metodo finanziario. Questa macroscopica lacuna rischia, così, di privare il principio della prevalenza della sostanza sulla forma della sua reale e concreta portata innovativa.

Inoltre, Assonime, con la circ. 27 giugno 2018, n. 15, nella quale ha esaminato la nuova versione del principio contabile nazionale Oic 11, riguardante le finalità e i postulati di bilancio (e le regole generali che devono guidare il redattore del bilancio nel trattamento contabile dei fatti gestionali in assenza di specifici principi applicabili) ha affermato che "Ad esempio, non sembra possibile ipotizzare di adottare le regole di rappresentazione del *leasing* finanziario dello *Ias* 17 – secondo cui l'utilizzatore iscrive in bilancio il bene e una corrispondente passività (c.d. metodo finanziario) – né in prospettiva, quelle dell'*Ifrs* 16 – che, a partire dal 2019, comporterà per l'utilizzatore l'iscrizione del diritto di uso a fronte delle passività – in quanto la fattispecie è espressamente regolata dall'Oic 12 (...), che prevede la sola iscrizione dei canoni di locazione finanziaria" ([39]).

Ciò, del resto, appare in contrasto con quanto affermato dalla stessa Assonime nella circ. 21 giugno 2017, n. 14, nella quale, al punto 3.5, si legge che "Sempre a riprova di questa connotazione limitata del principio di prevalenza della sostanza sulla forma, si fa rilevare che anche nel nuovo contesto non è consentito, ad esempio, rappresentare in bilancio le operazioni di *leasing* finanziario in base al cd. metodo finanziario in quanto i criteri di rappresentazione del *leasing* secondo il principio di prevalenza della sostanza sulla forma saranno oggetto in futuro di un apposito intervento in coerenza con l'evoluzione degli *standard* contabili *Ias/Ifrs*".

In ogni caso, appare auspicabile in futuro un intervento sulla disciplina dei contratti di *leasing* da parte dell'Organismo Italiano di Contabilità che allinei il trattamento contabile di queste operazioni al mutato scenario che si è venuto a delineare in ambito internazionale.

([39]) Si veda circ. Assonime 27 giugno 2018, n. 15, par. 2.1.

9. – Il *nuovo principio contabile internazionale sul* leasing Ifrs *16*

La ridefinizione del principio contabile internazionale sul *leasing* è il frutto di un progetto congiunto che ha visto coinvolti i *Board* dello *Iasb* e del *Fasb* per parecchi anni.

La necessità di rivedere l'impostazione data dallo *Ias* 17 era nata dall'esigenza di aumentare il potenziale informativo e la trasparenza con riferimento all'informativa di bilancio sui contratti di *leasing,* allo scopo di soddisfare il bisogno manifestato dagli utilizzatori di bilancio (gli investitori, gli analisti e gli *stakeholders)*, con riferimento ai bilanci dei locatari, di ottenere informazioni qualitativamente migliori, maggiormente utili e appropriate per orientare le proprie decisioni. Infatti, come si è accennato in precedenza, la distinzione operata dallo *Ias* 17 tra *leasing* finanziario e operativo rischiava di condurre ad una eccessiva discrezionalità valutativa e, di conseguenza, ad una scarsa comparabilità dei bilanci. A giudizio degli utilizzatori del bilancio, la contabilizzazione del *leasing* operativo non avrebbe contribuito a rendere una rappresentazione fedele dell'operazione, dal momento che la stipula di un contratto di *leasing*, sebbene operativo, in ogni caso implicava l'insorgenza in capo all'utilizzatore del bene di un impegno relativo al pagamento periodico dei canoni per l'intera durata contrattuale. Quindi, una rappresentazione fedele del *leasing* operativo avrebbe richiesto l'esposizione dell'indebitamento generato anche da questo tipo di contratti.

Pertanto, il 13 gennaio 2016 lo *Iasb* ha emanato il documento finale, l'*Ifrs* 16 *Leases*, che trova ora applicazione a partire dai bilanci riferiti agli esercizi che iniziano dal 1° gennaio 2019.

Il principio è stato, quindi, recepito nell'ordinamento comunitario con reg. 31 ottobre 2017, n. 2017/1986.

La novità di grande rilievo di questo nuovo principio contabile è il totale superamento della distinzione tra *leasing* finanziario e *leasing* operativo e la previsione di un unico modello contabile per tutte le tipologie di *leasing* (in cui rientrano la locazione finanziaria, la locazione operativa, il noleggio, ecc.) per quanto riguarda i bilanci dei locatari, mentre per quanto concerne i bilanci dei locatori non sono previste sostanziali modifiche e restano, pertanto, fermi gli attuali criteri, con distinzione del *leasing* in finanziario (con *derecognition* del bene locato e rilevazione di un credito in favore dell'utilizzatore, secondo il metodo finanziario) ed operativo (con mantenimento del bene locato nel bilancio).

Nell'Appendice A del principio contabile viene fornita la definizione di *leasing* come "*A contract, or a part of a contract, that conveys the right to use an asset (the underlying asset) for a period of time in exchange for*

consideration" ("Il contratto è, o contiene, un *leasing* se, in cambio di un corrispettivo, conferisce il diritto di controllare l'utilizzo di un'attività specificata per un periodo di tempo").

Da questa definizione si evince che il *leasing* è un contratto attraverso il quale un soggetto, il locatario, acquisisce il diritto all'uso di un'attività per un determinato periodo di tempo in cambio di un corrispettivo. Il locatore è il soggetto che genera il diritto all'uso.

Il par. 9 chiarisce che, al momento della rilevazione iniziale, l'entità deve verificare se un contratto (o una parte di esso) soddisfa la definizione di *leasing*. In particolare, è necessario che il contratto attribuisca il diritto al controllo dell'uso di un'attività identificabile per un periodo di tempo in contropartita di un corrispettivo. Ecco che il primo elemento qualificante risiede, dunque, nel diritto di controllare l'utilizzo di un'attività individuata per un certo tempo.

Nell'Appendice B si entra nel merito dell'identificazione del *leasing* (sia come contratto autonomo sia come parte di un altro contratto), attraverso la verifica della sussistenza del diritto all'uso. In particolare, affinché la definizione di *leasing* risulti soddisfatta, l'entità deve valutare se lungo tutto il periodo di utilizzo il cliente potrà godere di entrambi i due seguenti diritti:

- il diritto di ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici dall'utilizzo dell'attività identificata;
- il diritto di indirizzare l'uso dell'attività identificata.

Se vengono a mancare questi due aspetti caratterizzanti, ossia il controllo dell'utilizzatore sul bene e l'esistenza di un'attività individuata (*identified asset*), non si è in presenza di un *lease,* bensì di una prestazione di servizi, come tale esclusa dal perimetro applicativo dell'*Ifrs* 16.

L'*Ifrs* 16 prevede un unico modello di rappresentazione contabile di un contratto di *leasing* nel bilancio del locatario, basato sulla rilevazione e l'iscrizione dell'attività per il diritto all'uso (*right – of-use asset*) e della passività.

Tutti i contratti che corrispondono alla definizione di *leasing* sono rappresentati in bilancio in modo simile a quanto prescritto dallo *Ias* 17 per i *leasing* finanziari.

Pertanto, a partire dal momento in cui l'attività oggetto del contratto di *leasing* è disponibile per l'uso da parte del locatario (*commencement date*), l'entità deve rilevare contestualmente una attività per il diritto all'uso al valore di costo e una passività nei confronti del locatore, corrispondente all'obbligo di pagare i corrispettivi previsti a fronte del *right of use* lungo

tutta la durata del contratto e determinata come il valore attuale dei futuri pagamenti dovuti per il *leasing* (40).

La valutazione successiva dell'attività per il diritto all'uso deve avvenire applicando il modello del costo, il quale prevede che, dopo la rilevazione iniziale, l'attività venga rettificata per tener conto dell'ammortamento e delle eventuali svalutazioni, nonché di eventuali rettifiche di valore della passività.

Per quanto riguarda l'ammortamento e le svalutazioni per perdite di valore, l'*Ifrs* 16 rinvia rispettivamente allo *Ias* 16 e allo *Ias* 36. Tuttavia, viene specificato che, qualora il *leasing* trasferisca il titolo di proprietà dell'attività sottostante al locatario al termine del contratto oppure il costo dell'attività per il diritto all'uso rifletta la circostanza che il locatario eserciterà l'opzione di acquisto, il locatario deve ammortizzare l'attività consistente nel diritto di utilizzo dalla data di decorrenza fino alla fine della vita utile dell'attività sottostante. In caso contrario, l'ammortamento dell'*asset* viene effettuato sulla base del periodo minore tra la vita utile dell'attività consistente nel diritto di utilizzo e la durata del contratto di *leasing*.

Quindi, nonostante il nuovo *Ifrs* 16 si sia prefigurato l'obiettivo di superare l'antica distinzione tra *leasing* finanziario (o traslativo) e *leasing* operativo, qui la distinzione torna a rivivere, in quanto viene stabilito che se il *leasing* è traslativo, l'ammortamento deve avvenire secondo la vita utile dell'attività sottostante al diritto di uso; viceversa, allorché il *leasing* sia operativo, l'ammortamento sarà effettuato nel periodo minore tra la vita utile del diritto e la durata del contratto di *leasing*.

L'*Ifrs* 16 prevede che il locatario presenti distintamente, nello Stato patrimoniale oppure nelle note, le attività per il diritto all'uso derivanti dai contratti di *leasing*. Nel Conto economico, l'ammortamento dell'attività per il diritto all'uso deve essere iscritto separatamente rispetto all'interesse calcolato sulla passività, che deve essere collocato insieme agli oneri finanziari.

Nel Rendiconto finanziario – documento la cui redazione, a seguito delle modifiche apportate al Codice civile ad opera del d.lgs. n. 139 del 2015, è ora divenuta obbligatoria anche nel nostro Paese e costituisce parte integrante del bilancio delle imprese italiane – i pagamenti per interessi devono essere iscritti o nell'ambito della gestione operativa o nell'area della gestione dei finanziamenti, a seconda della scelta operata dall'azienda per l'iscrizione di tutti gli oneri finanziari. Per i *leasing* di

---

(40) Tali pagamenti vengono attualizzati usando il tasso di interesse implicito nel *leasing*, se esso è prontamente determinabile. Altrimenti, si usa il costo incrementale del debito per il debitore.

breve durata o relativi ad attività di scarso valore, i pagamenti per interessi vengono inseriti nell'area operativa.

Per quanto riguarda le informazioni integrative da inserire nelle note, l'*Ifrs* 16 si pone l'obiettivo di far sì che esse permettano all'utente del bilancio di comprendere e valutare gli effetti che i *leasing* hanno sulla complessiva situazione patrimoniale, finanziaria e sul risultato economico del locatario, congiuntamente alle informazioni contenute negli altri documenti componenti il bilancio. Quindi, l'*Ifrs* 16 si preoccupa di fissare tutto un corredo di informazioni di dettaglio da fornire in aggiunta nelle note, qualora le operazioni di *leasing* siano rilevanti.

Il modello fin qui descritto si applica a tutti i contratti di *leasing*. Tuttavia, sono previste due eccezioni, applicabili a discrezione dell'entità.

L'entità può, infatti, decidere discrezionalmente di non applicare il modello del *right – of-use asset* per i *leasing* di breve durata (*short term lease*), ovvero la cui durata, alla data di inizio del *leasing* (*commencement date*) sia inferiore ai dodici mesi. L'*Ifrs* 16 specifica, tuttavia, che un *leasing* che include un'opzione di acquisto non può essere considerato un *leasing* di breve durata, di conseguenza, deve essere applicato il modello generale, che impone la rilevazione dell'attività per il diritto all'uso e della corrispondente passività. La seconda eccezione riguarda i *leasing* aventi ad oggetto beni di scarso valore (*underlying asset of low – value)*. Nell'Appendice B, l'*Ifrs* 16 precisa che lo scarso valore deve essere inteso in senso assoluto, non in relazione al valore che assume un bene per la specifica azienda. A tal proposito, l'*Ifrs* 16 chiarisce che non possono essere considerati *leasing* aventi ad oggetto beni di scarso valore, a titolo esemplificativo, i *leasing* relativi ad autovetture, essendo questo un bene che non può essere considerato *low value*, mentre, al contrario, potrebbero essere considerati di scarso valore i *tablet*, i *computer*, e così via.

Qualora il locatario decida di avvalersi di tali opzioni, i pagamenti dovuti per il *leasing* saranno imputati come costi lungo tutta la durata del contratto, a quote costanti oppure sulla base di un altro metodo di ripartizione dei costi ritenuto più appropriato.

Per quanto riguarda, invece, il locatore, il nuovo *Ifrs* 16 non ha introdotto mutamenti di rilievo rispetto a quanto già in precedenza previsto dallo *Ias* 17. Pertanto, il locatore continuerà a classificare i *leasing* sulla base dei medesimi principi già stabiliti dallo *Ias* 17.

10. – *Gli effetti fiscali per i soggetti* Ias/Ifrs adopter

L'adozione delle modalità di contabilizzazione previste dallo *Ias* 17 comportava rilevanti riflessi sul piano fiscale. In linea generale, alla luce del

principio di derivazione rafforzata dell'imponibile fiscale dalle risultanze dell'utile civilistico, introdotto dalla l. 24 dicembre 2007, n. 244, che ha modificato l'art. 83 del d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito t.u.i.r.), successivamente esplicitato dal d.m. 1° aprile 2009, n. 48 (41) (c.d. Regolamento *Ias*), per i soggetti *Ias adopter* valgono, ai fini della determinazione del reddito di impresa, anche in deroga alle disposizioni dei successivi articoli del t.u.i.r., i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti dai principi contabili internazionali. Pertanto, sulla base del regime di derivazione rafforzata, declinato dal d.m. n. 48 del 2009, e sulla base dei chiarimenti forniti nella circ. dell'Agenzia delle entrate 28 febbraio 2011, n. 7/E, ai fini fiscali rilevano le qualificazioni, classificazioni e le imputazioni temporali previste dal principio contabile di riferimento.

Ne consegue che le disposizioni applicabili per i contratti di *leasing* stipulati a partire dal 1° gennaio 2008 sono rilevanti sia ai fini della disciplina ires che ai fini dell'irap.

In particolare, per il locatario che adotta i principi contabili internazionali, ai fini ires, in luogo della deduzione dei canoni di locazione di competenza, si procede alla deduzione delle quote di ammortamento (42) imputate a Conto economico e degli oneri finanziari maturati (interessi passivi). La disciplina relativa alle limitazioni di deducibilità degli interessi passivi si applica anche agli interessi impliciti derivanti dai contatti di locazione finanziaria.

Il locatario, quindi, recupera il costo sostenuto per il bene acquistato in *leasing* in un arco temporale pari all'intero periodo di ammortamento (43).

Ai fini irap, a seguito delle modifiche apportate dalla l. n. 244 del 2007 all'art. 5 del d. lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, non rilevano eventuali limitazioni alla deducibilità degli ammortamenti previste ai fini ires. Quindi, tale disposizione dovrebbe consentire di dedurre integralmente ai fini

---

(41) Il d.m. 1° aprile 2009, n. 48 contiene il regolamento con cui, ai sensi dell'art. 1, 60° comma, della l. n. 244 del 2007, il Ministro dell'economia e delle finanze stabilisce le disposizioni di attuazione e di coordinamento delle norme contenute nell'art. 1, 58° e 59° comma, riguardanti il processo di determinazione del reddito per i soggetti che adottano i principi contabili internazionali.

(42) In forza del d.m. n. 48 del 2009, dove all'art. 2, 2° comma, si stabilisce che "anche ai soggetti *Ias* (…) si applicano le disposizioni del Capo II, Sezione I, del Testo Unico che prevedono limiti quantitativi alla deduzione di componenti negativi o la loro esclusione o ne dispongono la ripartizione in più periodi di imposta" la circ. 28 febbraio 2011, n. 7/E chiarisce che nel caso delle operazioni di *leasing* finanziario l'ammortamento fiscale del bene sarà comunque deducibile nei limiti del coefficiente tabellare applicato al valore di iscrizione in bilancio del bene stesso.

(43) Inoltre, per quanto riguarda i contratti stipulati a partire dal 1° gennaio 2014, l'utilizzatore non deve più sottostare all'obbligo di rispettare la durata minima del contratto.

irap le quote di ammortamento calcolate sui beni detenuti a titolo di *leasing*, anche se in misura eccedente quella massima prevista dalle aliquote ministeriali di cui al d.m. 31 dicembre 1988 (purché civilisticamente siano state correttamente calcolate e imputate al Conto economico).

Per quanto riguarda la posizione del concedente, se quest'ultimo adotta i principi contabili internazionali, dovrà imputare al Conto economico solamente gli interessi attivi maturati sui canoni di *leasing* percepiti; di conseguenza, non dovrà iscrivere nell'attivo dello Stato patrimoniale il bene concesso in locazione finanziaria, ma solo il credito che scaturisce dall'operazione di *leasing*. Ne discende che la società concedente non procederà a calcolare l'ammortamento sul bene concesso in locazione finanziaria, in quanto, come si è visto, sarà l'utilizzatore a calcolare e dedurre le quote di ammortamento sul costo del bene, che abbia provveduto ad iscrivere nell'attivo del proprio Stato patrimoniale.

Per quanto riguarda l'esercizio del diritto al riscatto, è stato osservato come l'adozione del metodo finanziario per la contabilizzazione dei beni concessi in *leasing* generalmente implichi, al termine del contratto, una coincidenza tra il prezzo di riscatto e il valore contabile residuo del cespite, senza far emergere una plusvalenza o una minusvalenza, rispettivamente, tassabile e deducibile in capo al concedente.

Per quanto riguarda, invece, gli effetti sotto il profilo della determinazione della base imponibile ai fini delle imposte dirette e dell'irap, conseguenti all'applicazione del principio di derivazione rafforzata al nuovo *standard Ifrs* 16, al momento si attende l'emanazione di un nuovo decreto di coordinamento tra il nuovo principio contabile internazionale e le regole di determinazione della base imponibile dell'ires e dell'irap, come già avvenuto con il d.m. 10 gennaio 2018, con il quale sono state adottate disposizioni di coordinamento fiscale delle basi imponibili ires e irap con riferimento all'*Ifrs* 15 – "Ricavi provenienti da contratti con i clienti" e all'*Ifrs* 9 -Strumenti finanziari [44]. In attesa della emanazione di tale Decreto di coordinamento da parte del Ministero dell'economia e delle finanze, è possibile sin da ora prevedere la piena operatività del principio di derivazione rafforzata, come previsto dall'art. 83 del t.u.i.r., pertanto, tutte le rilevazioni contabili effettuate in forza di attività di qualificazione, imputazione temporale, classificazione assumeranno piena

---

[44] Per una disamina dei possibili effetti sul piano tributario si veda L. Miele – V. Russo, *Gli effetti contabili e fiscali del nuovo* standard *internazionale* Ifrs *16 sul* leasing, in *Corr. trib.*, 2018, 2331.

rilevanza fiscale. Troverà, dunque, riconoscimento fiscale la qualificazione del contratto di *leasing* prevista dal nuovo *standard* contabile.

Per quanto riguarda la valutazione iniziale dell'attività consistente nel diritto di utilizzo del bene, è ragionevole ipotizzare che il costo relativo a tale attività otterrà pieno riconoscimento fiscale, così come rilevato in bilancio. Per quel che concerne le regole fiscali in base alle quali dovrà essere effettuato l'ammortamento del diritto all'utilizzo dell'attività sottostante, alcuni Autori (45) si sono posti il problema se debba trovare applicazione, nel caso specifico, l'art. 102 del t.u.i.r., relativo all'ammortamento dei beni materiali, oppure l'art. 103 del t.u.i.r., relativo all'ammortamento dei beni immateriali. Tale incertezza è originata dalla circostanza che l'*Ifrs* 16 non classifica in maniera esplicita il diritto d'uso dell'attività sottostante tra i beni materiali o immateriali, sebbene – come accennato – lo stesso, in relazione all'ammortamento, faccia riferimento all'applicazione dello *Ias* 16 o alla minore durata tra vita utile e durata del contratto del *leasing*.

Si è, pertanto, prospettata quale possibile soluzione quella di applicare i coefficienti tabellari previsti dall'art. 102 del t.u.i.r. nei casi in cui le attività vengono ammortizzate lungo la durata della vita utile, e di applicare la durata di utilizzazione prevista dal contratto (in quanto inferiore alla vita utile dell'attività consistente nel diritto di utilizzo), laddove tale durata rilevi anche ai fini contabili (con conseguente deducibilità delle quote di costo imputate a Conto economico).

11. – *Gli effetti per i soggetti che adottano i principi contabili dell'Oic*

Come accennato in precedenza, l'introduzione nel nostro ordinamento, sia nel Codice civile all'art. 2423-*bis*, che all'interno dei singoli principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità, del principio della prevalenza della sostanza sulla forma, ad opera del d.lgs. 18 agosto 2015, n. 139 non ha fino ad ora riguardato la tematica del *leasing*, così lasciando aperta una stridente lacuna. Tuttavia, pienamente consapevole di questa mancanza, il nostro legislatore, nella Relazione di accompagnamento al d.lgs. n. 139 del 2015, che ha recepito la dir. n. 2013/34/EU, ha tentato di giustificare la stessa, affermando che "si è ritenuto, infatti, preferibile mantenere l'attuale impianto normativo in attesa che si definisca il quadro regolatorio internazionale sul *leasing* e si possa, quindi, riorganizzare la materia in modo complessivo".

---

(45) L. Miele – V. Russo, cit., loc. cit.; V. Russo, *La fiscalità degli* Ias *17 e* Ifrs *16 a confronto: da derivazione rafforzata a "ragionata"?*, in *Bil. redd. impr.*, 2018, 12, 62.

Con l'entrata in vigore dell'*Ifrs* 16 è ragionevole attendersi che per il futuro la contabilizzazione dei contratti di *leasing*, nell'ambito dei principi contabili nazionali, sarà oggetto di un vero e proprio ripensamento da parte del nostro legislatore.

Al momento attuale la disciplina applicabile all'utilizzatore prevede che lo stesso (impresa o lavoratore autonomo) possa dedurre i canoni di *leasing* finanziario, purché il bene oggetto del contratto sia strumentale all'attività di impresa o di lavoro autonomo svolta (artt. 54, per i lavoratori autonomi e 102, per l'attività di impresa, del d.p.r. n. 917 del 1986). Ai sensi dell'art. 102, 7° comma, del t.u.i.r. "per l'impresa utilizzatrice che imputa a conto economico i canoni di locazione finanziaria, a prescindere dalla durata contrattuale prevista, la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito a norma del 2° comma, in relazione all'attività esercitata dall'impresa stessa; in caso di beni immobili, la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore a dodici anni. Per i beni di cui all'art. 164, 1° comma, lett. *b*), la deducibilità dei canoni di locazione finanziaria è ammessa per un periodo non inferiore al periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito a norma del comma 2. La quota di interessi impliciti desunta dal contratto è soggetta alle regole di cui all'art. 96".

L'art. 1, 162° comma, lett. *b*) della l. 27 dicembre 2013, n. 147 ha modificato la disposizione sopra menzionata, con effetto per i contratti di locazione finanziaria stipulati a decorrere dal 1° gennaio 2014, data di entrata in vigore della legge. Per tali contratti è ora prevista la possibilità di dedurre i canoni di *leasing* per un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito a norma dell'articolo 102, 2° comma, in relazione all'attività esercitata dall'impresa stessa; in caso di beni immobili, la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore a dodici anni. È stata, dunque, abolita la previsione della durata minima contrattuale del contratto di *leasing* come condizione necessaria per la deducibilità dei relativi canoni.

La previsione di una durata minima del contratto rispondeva "all'esigenza di evitare manovre elusive da parte dell'impresa utilizzatrice mediante la deduzione dei canoni per l'acquisizione della disponibilità del bene in un arco temporale notevolmente più breve rispetto a quello occorrente per l'ammortamento dello stesso bene se acquistato a titolo di proprietà" ([46]).

([46]) Cfr. ris. min. 4 dicembre 2000, n. 183/E.

Pertanto, al momento attuale, se il bene risulta strumentale all'esercizio dell'impresa, la deduzione dei canoni di locazione finanziaria avviene per intero.

L'eventuale estensione dell'applicazione dei nuovi criteri di contabilizzazione dell'*Ifrs* 16 anche ai soggetti Oic *adopter* genererebbe una minore attrattività dal punto di vista fiscale per questi ultimi soggetti, per i quali finora le regole contabili hanno previsto l'imputazione a Conto economico dei canoni di locazione finanziaria con la conseguente possibilità di dedurre fiscalmente gli stessi canoni lungo tutta la durata del contratto (nei limiti della durata minima fiscale). Infatti, il soggetto locatario si ritroverà a dover imputare a Conto economico quote di ammortamento del diritto di utilizzazione dell'*asset* iscritto nell'attivo dello Stato patrimoniale, calcolate sulla base alla vita utile del diritto stesso (che, laddove sia prevista un'opzione finale di acquisto, coinciderebbe con la vita utile del bene sottostante) e tale ammontare, in assenza di modifiche alla normativa fiscale, costituirà l'importo massimo fiscalmente deducibile in virtù del principio di previa imputazione al Conto economico.

12. – *Conclusioni*

Il tema del *leasing* è tuttora ampiamente dibattuto e dagli orientamenti espressi dalla giurisprudenza nazionale e comunitaria, che si è preoccupata di trattare l'argomento, traspare la volontà di giungere ad una sostanziale assimilazione ai fini iva dei *leasing* di tipo traslativo ad una vera e propria compravendita di beni. Tale orientamento predominante appare in linea con gli importanti scenari evolutivi che di recente hanno interessato e stanno interessando tuttora la materia del *leasing*.

Tuttavia, dall'analisi fin qui condotta emerge come, sia sul piano legislativo che giurisprudenziale, siano stati di volta in volta prospettati, quali elementi sintomatici per poter ravvisare la presenza di un contratto di *leasing* traslativo, criteri e circostanze spesso non coincidenti tra loro, talvolta anche in contrasto. Di conseguenza, la strada per giungere ad una compiuta ed univoca disciplina della materia, dai contorni nettamente delineati e valida a livello trasversale, appare ancora *in itinere*.

In primo luogo, infatti, si è assistito per la prima volta nel nostro ordinamento ad una tipizzazione del contratto di *leasing*, ad opera della l. 4 agosto 2017, n. 124, la quale, nel fornire una definizione di *leasing*, ha stabilito che gli elementi che qualificano un contratto di locazione finanziaria come tale sono la presenza, all'interno del contratto, dell'opzione per l'acquisto della proprietà del bene alla scadenza contrattuale e l'aspetto

sostanziale dell'assunzione di tutti i rischi da parte dell'utilizzatore (compreso quello del perimento del bene oggetto di locazione).

In secondo luogo, viene in rilievo la costante e crescente attenzione che, sotto il profilo contabile, da sempre si concentra sulla materia del *leasing*: da questo punto di vista, ai fini della qualificazione di un contratto di *leasing* come *leasing* finanziario i principi contabili internazionali, dapprima, con lo *Ias* 17, avevano dato risalto all'elemento sostanziale del passaggio, in capo al soggetto utilizzatore, di tutti i rischi e benefici connessi alla disponibilità del bene oggetto del contratto, senza attribuire rilevanza decisiva alla presenza, all'interno del contratto, di un diritto di opzione per l'acquisto del bene a favore dell'utilizzatore. Ora, con l'entrata in vigore del nuovo principio contabile *Ifrs* 16 – *Leases*, è stato riaffermato che la classificazione di un *leasing* come finanziario dipende dalla sostanza economica dell'operazione piuttosto che dalla forma giuridica del contratto e il primo vero elemento che qualifica tale tipo di contratto sta nel diritto di controllare l'utilizzo di un'attività specificatamente individuata per un certo periodo di tempo.

Il progressivo avvicinamento dei principi contabili nazionali agli *standard* contabili internazionali e l'introduzione, tra i postulati di redazione del bilancio, del principio di prevalenza della sostanza sulla forma, per opera del d.lgs. n. 139 del 2015, accompagnato dal recente ingresso sulla scena del nuovo principio contabile *Ifrs* 16, sta comportando sempre più una esigenza pressante sul nostro legislatore – che fino a questo momento ha mantenuto inalterato il trattamento contabile del *leasing* secondo il cosiddetto metodo patrimoniale – affinché allinei il trattamento contabile del *leasing* alla evoluzione che lo stesso sta attraversando sul piano internazionale, consentendo anche ai soggetti che applicano i principi contabili nazionali di adottare il criterio finanziario e accompagnando tale possibilità con una parallela rivisitazione della normativa tributaria.

Tale orientamento di matrice sostanzialistica è stato fatto proprio anche dalla Corte di giustizia dell'Unione europea che, con la sentenza 4 ottobre 2017, causa C-164/16, ha affermato che, indipendentemente dalla presenza o meno nel contratto della clausola di riscatto (e in ciò si nota la differenza fondamentale con quanto, invece, previsto dalla l. n. 124 del 2017, secondo cui un *leasing* per essere qualificato come finanziario deve necessariamente contenere l'opzione per l'acquisto del bene al termine del periodo di locazione), se l'importo contrattualmente pattuito per l'esercizio del diritto al riscatto del bene è talmente irrisorio da far sì che l'esercizio dell'opzione appaia l'unica scelta economicamente razionale che un utilizzatore di normale avvedutezza potrebbe compiere (in quanto non

avrebbe alcun senso rinunciare ad avvalersi di tale possibilità), allora il contratto deve essere considerato fin dall'origine come una compravendita. E ciò con la conseguente necessità di fatturare, già all'atto della consegna del bene oggetto del contratto, tutti i corrispettivi, sia i canoni periodici che il corrispettivo finale (47).

Naturalmente, come alcuni Autori (48) hanno fatto notare, se il nostro legislatore nazionale dovesse uniformarsi all'impostazione che sta progressivamente emergendo nella giurisprudenza comunitaria, ciò avrebbe delle ricadute di notevole impatto in ambito iva. Basti pensare ai contratti di *leasing* immobiliare, nei quali appare altamente probabile che l'utilizzatore eserciterà il diritto al riscatto, avendo versato canoni periodici per anni e dovendo sborsare, come prezzo di riscatto finale, una quota irrisoria del prezzo di acquisto. Per tali contratti le rate di *leasing* sono state fino a questo momento qualificate alla stregua di prestazioni di servizi e, pertanto, l'iva è stata addebitata sulle stesse nelle fatture periodiche. Nel caso in cui tali contratti debbano essere riqualificati *ab origine* come negozi traslativi della proprietà, i canoni periodici dovrebbero essere considerati come un pagamento rateale della cessione, dovendosi fatturare in *reverse charge*.

Per tale ragione, si auspica che un eventuale adeguamento della disciplina iva nazionale da parte del nostro legislatore al principio enunciato nella sentenza in commento si preoccupi di evitare che il medesimo principio possa impattare retroattivamente sui contratti già conclusi.

Oltre a ciò si aprirebbe la strada ad altre conseguenze dirompenti, che costringerebbero ovviamente ad una netta inversione di rotta in tutti gli

---

(47) Di opinione contraria F. Saponaro, *Profili civilistici e fiscali del* leasing *finanziario immobiliare*, cit., loc. cit. Secondo l'Autore "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 imponibile, ai sensi dell'art. 3, comma 1°, del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633. Più in dettaglio, esso sarebbe riconducibile tra le "obbligazioni di fare, non fare o permettere quale ne sia la fonte", secondo la formula indicata a conclusione dello stesso comma. 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, comma 2°, n. 1, del d.p.r. n. 633/1972, ovvero tra "le concessioni di beni in locazione, affitto, noleggio e simili". Sempre secondo l'Autore "In ogni caso, si esclude che la locazione finanziaria possa rientrare in una delle previste fattispecie di cessione di beni, ai sensi dell'art. 2 dello stesso Decreto. In particolare, non può essere assimilata alle vendite con riserva di proprietà o alle locazioni con trasferimento vincolante per ambedue le parti".

(48) Si veda B. Denora, *Il trattamento ai fini iva del* leasing *finanziario sotto la lente della Corte di giustizia UE*, in *Riv. dir. trib.*, 2017; G. Scifoni, *Il principio del* substance over form *fa il suo ingresso anche in ambito iva- Il commento*, in *Corr. trib.*, 2017, 3651.

orientamenti sostenuti dall'Agenzia delle entrate, oggetto di esame nel presente lavoro. Ad esempio, configurando il contratto di *leasing* come una cessione di beni, si verrebbe a riconoscere in capo al soggetto utilizzatore la legittimazione a ottenere il rimborso dell'iva assolta sull'acquisto o sulla costruzione dei beni ammortizzabili, ai sensi dell'art. 30, 3° comma, lett. *c*) del d.p.r. n. 633 del 1972.

Oppure, ancora, con riferimento alla rettifica della detrazione iva *ex* art. 19 -*bis*2 del d.p.r. n. 633 del 1972, a seguito di mutamenti nel regime fiscale delle operazioni attive, nel regime di detrazione dell'imposta sugli acquisti o nell'attività, che comportino la detrazione dell'imposta in misura diversa da quella già operata, ai fini del computo del periodo di sorveglianza fiscale per la rettifica della detrazione occorrerebbe fare riferimento alla data di stipula del contratto di *leasing*, se questo ha ad oggetto beni immobili, ovvero alla data di consegna o spedizione del bene mobile oggetto del contratto di *leasing* traslativo, se tali contratti comportano il passaggio sostanziale di tutti i rischi e benefici in capo all'utilizzatore (e non alla data in cui viene esercitato il diritto al riscatto del bene da parte della società utilizzatrice).

A fronte di queste molteplici spinte propulsive, sembra ormai giunto il momento che anche il nostro legislatore proceda ad attuare una profonda rivisitazione della materia, sia sotto il profilo civilistico – contabile che sotto quello fiscale.

dott. VALENTINA MASSONE
Dottorando di ricerca in Diritto tributario
Università La Sapienza di Roma