

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Giurisprudenza

## Ici. Canoni e prezzo di riscatto: tutto entra nella base imponibile

8 Aprile 2010

Il valore contrattuale del bene acquisito al termine del leasing è rappresentato dal totale dei corrispettivi



Ai fini della determinazione della base imponibile Ici, il valore del bene acquistato in leasing è da intendersi costituito non soltanto dal prezzo di riscatto ma anche dai canoni, nella parte in cui ne rappresentano un anticipato pagamento rateale. Così si è espressa la Cassazione, con la sentenza n. 7332 del 26 marzo.

### La vicenda

Una Spa contestava dinanzi alla competente Ctp l'erronea determinazione dell'Ici fatta dal Comune, in relazione a un immobile industriale acquistato in leasing.

La Commissione respingeva il ricorso sulla base della considerazione che la base imponibile andava calcolata non soltanto sulla base del prezzo di riscatto, ma anche delle quote di prezzo contenute nei canoni della locazione finanziaria. Alle medesime conclusioni perveniva la Commissione tributaria regionale.

### La sentenza della Corte

La Cassazione, che ha, come detto, rigettato il ricorso della società, ha così argomentato.

La fattispecie, dal punto di vista civilistico, era riconducibile all'ipotesi di leasing traslativo, che si distingue dal leasing di mero godimento principalmente per la circostanza che esso ha ad oggetto

dei beni che alla scadenza del rapporto contrattuale conservano un residuo valore di utilizzo, superiore all'importo convenuto tra le parti ai fini dell'esercizio dell'opzione di acquisto; tale maggior valore è tenuto in considerazione e scontato tramite i canoni periodici, pattuiti tra le parti, che contengono anche una quota di prezzo.

Viceversa, il leasing di godimento riguarda abitualmente beni non idonei a conservare un apprezzabile valore residuo alla scadenza del rapporto contrattuale; pertanto, i canoni corrisposti si configurano alla stregua di corrispettivo per l'utilizzo dei beni stessi.

Inoltre, come già affermato dalla stessa Suprema corte (sentenza 25125/2006), l'opzione finale di acquisto non dà luogo alla conclusione di una fattispecie contrattuale distinta e autonoma, ma integra un accordo traslativo il cui fondamento causale è da ricercare nel contratto di leasing a monte.

Pertanto, il valore contrattuale del bene riscattato al termine dell'operazione è rappresentato dal totale dei corrispettivi, costituiti non soltanto dal prezzo di riscatto, ma anche da tutte le somme corrisposte in vigenza del rapporto di leasing a titolo di canone o di maxicanone, le quali rappresentano un anticipato pagamento rateale.

di

**Marcello Maiorino**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/ici-canoni-e-prezzo-riscatto-tutto-entra-nella-base-imponibile>