

Normativa e prassi

Lease back su complesso immobiliare: regole per la deducibilità dei canoni

8 Aprile 2020

In particolare, in assenza di aree autonomamente acquistate, il valore non ammortizzabile si calcola applicando i criteri di scorporo forfetari stabiliti dalla norma di riferimento

immagine di un'officina con area pertinenziale
In un'operazione di *lease back* immobiliare, relativa a un fabbricato strumentale e alla sua area pertinenziale, il costo non deducibile di quest'ultima, non autonomamente acquistata, è pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20% del costo del complesso immobiliare.

È il fulcro della **risposta n. 63/2020** fornita dall'Agenzia delle entrate a una società che ha realizzato, come detto, un'operazione di *lease back*, la quale ha comportato:

- la cessione a una società di *leasing* di un complesso immobiliare composto da un fabbricato e un'area pertinenziale
- il mandato alla stessa di costruire, secondo le proprie indicazioni, un'officina meccanica
- l'accordo di stipulare al termine della costruzione, un contratto di *leasing* riguardante il nuovo fabbricato realizzato, con il relativo corrispettivo complessivo (quota capitale finanziata)

e chiede, allo scopo di calcolare correttamente l'importo deducibile delle quote annuali del *leasing*, quale criterio utilizzare per la valorizzazione dell'area del nuovo fabbricato, oggetto del contratto di locazione finanziaria, tra quello che la quantifica pari al 20% (o 30%, in caso di immobili industriali) del capitale finanziato e quello che la parifica al prezzo dell'area autonomamente acquistata (nel caso dalla società di *leasing*).

L'amministrazione finanziaria, innanzitutto, osserva che il corrispettivo ricevuto dall'interpellante in seguito al primo *step* dell'operazione, cioè la cessione alla società di *leasing*, non rappresenta il valore dell'area, bensì quello dell'intero complesso immobiliare. Di conseguenza, afferma che, attesa l'equivalenza tra l'operazione di acquisto e quella di *leasing*, in assenza di aree autonomamente acquistate, il valore non deducibile, da attribuire alla parte della quota capitale riferibile all'area pertinenziale, deve essere determinato, in misura pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20% (e, per i fabbricati industriali, quelli destinati alla produzione o trasformazione di beni, al 30%) del costo complessivo stesso (articolo 36, comma 7, Dl n. 223/2016). E, aggiunge, con il successivo comma *7-bis*, il legislatore ha disposto che tali disposizioni sulla valutazione del costo, si devono applicare anche in caso di *"fabbricati strumentali acquisiti mediante contratti di locazione finanziaria con riferimento alla quota capitale del canone"*.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/lease-back-complesso-immobiliare-regole-deducibilita-dei-canoni>