

IMPOSTE E TASSEdi **SANDRO CERATO****Cessione contratto di leasing e posizione del cessionario**

La cessione del contratto di leasing è un'operazione che presenta profili delicati sotto il profilo civilistico e fiscale, non solo in capo al soggetto cedente, ma anche in capo al cessionario.

Secondo la **Norma di comportamento Aidc 1.09.2000, n. 141**, il corrispettivo pagato dal cessionario per l'acquisizione di un contratto di leasing è finalizzato: in parte, all'acquisizione del **diritto di godimento del bene** nel residuo periodo di vigenza del contratto; in parte, all'acquisizione dell' **opzione di acquisto** della proprietà del bene. Gli ultimi chiarimenti di prassi in merito all'acquirente del contratto di leasing immobiliare risalgono, invece, alla **risoluzione n. 212/E/2007**, formulata in risposta all'istanza di interpello di un contribuente, coerente con i principi della Norma di comportamento 1.09.2000, n. 141, emanata dall'Associazione Italiana dei Dottori Commercialisti di Milano. In particolare, in tale documento di prassi, è stato **confermato che il corrispettivo pagato per l'acquisizione del contratto di leasing deve essere suddiviso in 2 parti**, distinte in base alla differente causale: il godimento del bene, costituente un onere pluriennale, immediatamente ripartibile, secondo la durata residua del contratto di leasing; il diritto di acquisto del fabbricato, rappresentante un costo sospeso, da iscrivere nell'attivo patrimoniale (" *Acconti su immobilizzazioni materiali* "), e fiscalmente ammortizzabile, unitamente al prezzo di riscatto, a partire dal periodo d'imposta di esercizio di tale facoltà contrattuale. Le predette quote non sono, tuttavia, arbitrariamente definibili, a discrezione del contribuente, ma **devono risultare dall'applicazione di una specifica procedura** indicata dall'Agenzia delle Entrate: determinare il valore normale del bene, al netto dei residui canoni di locazione e del prezzo di riscatto, attualizzati alla data dell'operazione, che dovranno essere pagati dal cessionario, costituente una sopravvenienza attiva in capo al cedente, e il pagamento anticipato del prezzo da parte dell'acquirente; il costo sospeso di cui al punto precedente deve essere sommato al valore del bene che sarà iscritto, a seguito del riscatto, tra le immobilizzazioni materiali del cessionario, concorrendo alla formazione della base di calcolo della quota di ammortamento di competenza dell'esercizio; **l'eventuale eccedenza** del corrispettivo versato al cedente, rispetto al valore normale " *netto* " del cespite al momento della cessione, **costituisce un componente positivo imponibile in capo al cedente**, e per il cessionario un costo pluriennale, deducibile in base alla durata residua del contratto, nel limite della quota imputabile all'esercizio, a norma dell'art. 108, c. 3, primo periodo D.P.R. 917/1986. L' **inosservanza di tale iter**, a parere dell'Amministrazione Finanziaria, comporta l'applicazione di una presunzione sul prezzo di acquisto del contratto di leasing sostenuto dal cessionario e il corrispettivo per l'acquisto del contratto: deve essere considerato per intero alla stregua di un **costo sospeso da imputare al costo fiscale del bene** nell'esercizio del riscatto, da ammortizzare a decorrere da tale esercizio; oppure, nell'eventualità in cui non si esercitasse tale diritto, sarebbe **spesabile integralmente nel periodo d'imposta** in cui diviene certa l'insorgenza della insussistenza del valore già iscritto nell'attivo patrimoniale.