

*Ipunti fermi di dottrina e giurisprudenza in tema di leasing immobiliare in costruendo*

# Canoni di prefinanziamento, la deducibilità è pro quota

Pagine a cura di  
**GIOVANNI VALCARENCHI  
E RAFFAELE PELLINO**

**P**er i canoni di pre-locazione (o prefinanziamento) di un leasing immobiliare "in costruendo", punti fermi da dottrina e giurisprudenza. Mancando una espressa posizione sul tema non resta altra strada che le indicazioni fornite dalla Cassazione (sentenza n. 8897/2018). Prima di entrare nel dettaglio delle problematiche della materia si rammentano alcuni degli aspetti caratterizzanti il leasing cd. "in costruendo". In sintesi, la società di leasing finanzia i lavori di costruzione di un fabbricato (predisposto su indicazioni del futuro conduttore) per, poi, concederlo in locazione finanziaria al momento della completa realizzazione dello stesso. Dalla stipula del contratto al momento della fine lavori, la società di leasing effettua delle anticipazioni finanziarie alla controparte ai fini della realizzazione dell'immobile, a fronte delle quali sono addebitati degli interessi, contrattualmente previsti, denominati di "pre-locazione" finanziaria. Nel leasing "in costruendo" convivono, quindi, due componenti: una relativa al finanziamento da parte della società di leasing funzionale alla realizzazione del fabbricato mediante commessa ad una impresa edile appaltatrice e, l'altra, rappresentata dal vero e proprio contratto di leasing, che

## Corrispettivi di pre-locazione: riflessi contabili

### Leasing in costruendo

Il leasing in costruendo o leasing appalto è un contratto che prevede, oltre ad un accordo di finanziamento, anche un contratto di appalto per la realizzazione dell'immobile. Pertanto, la società di leasing finanzia i lavori di costruzione del fabbricato (predisposto su indicazioni del futuro conduttore) per, poi, concederlo in locazione finanziaria al momento della sua completa realizzazione

### Trattamento contabile canoni pre-locazione

La tesi maggioritaria sostenuta dalla dottrina e confermata dalla giurisprudenza (Cassazione, sentenza n. 8897/2018) sostiene che i canoni pre-locazione di un leasing immobiliare "in costruendo" vanno dedotti dall'utilizzatore, in applicazione della regola generale della "competenza", con la tecnica contabile del risconto, pro quota per l'intera durata del contratto a partire dal momento della consegna dell'immobile. L'iscrizione nei risconti attivi di detti canoni non avviene per una quota del costo, quindi, quanto per l'intero ammontare rilevato in conto economico nel periodo

sorge solo quando l'immobile è terminato e può essere utilizzato. Tuttavia, stante il ruolo di "mero finanziatore" della società di leasing e quello più operativo dell'utilizzatore, specie nei rapporti con l'appaltatore, nella pratica, a latere del contratto di leasing "in costruendo", viene sottoscritto un contratto di mandato senza rappresentanza, in modo che l'utilizzatore possa agire in nome proprio ma nell'interesse del concedente alla realizzazione dell'immobile. Applicando la norma di cui all'art. 1705 c.c. la

società di leasing e l'utilizzatore stabiliscono una serie di impegni e obblighi finalizzati alla corretta e celere realizzazione dell'opera oggetto del contratto di leasing. Ciò detto, è stata ampiamente dibattuta in dottrina la corretta imputazione in bilancio dei canoni di pre-locazione, visto che nemmeno gli standard Oic forniscono indicazioni. Ai fini della determinazione dei criteri di contabilizzazione degli oneri di pre-locazione esistono due tesi contrapposte. La tesi maggioritaria, fondando i suoi presupposti sul

principio di correlazione tra costi e ricavi, assimila i canoni di pre-locazione ad una anticipazione per il concedente (e, quindi, come una vera e propria componente del contratto di leasing da trattare, ad esempio, in modo analogo ai maxi canoni). Pertanto, i corrispettivi possono essere trattati alla stregua di canoni anticipati e, quindi, riscontati lungo la durata del contratto di leasing unitamente ai canoni e, poi, rilevati nell'attivo di bilancio (alla voce B.8 del conto economico) a partire dalla data di conse-

gna dell'immobile al locatario. La tesi minoritaria, ritenendo il finanziamento ed il leasing due operazioni distinte, tratta i canoni di prefinanziamento quale corrispettivo per l'erogazione anticipata dei mezzi finanziari; questi, quindi, vengono qualificati come dei veri e propri interessi di finanziamento da imputare a conto economico "per competenza", in relazione al periodo in cui è erogato il finanziamento della costruzione. Ad avviso della Ctr Toscana (sentenza 60/8/2012), i c.d. oneri di pre-locazione corrispondono ad interessi su finanziamenti erogati dal concedente per la realizzazione dell'immobile e quindi non rappresentano il corrispettivo della utilizzazione dell'immobile ma piuttosto il corrispettivo, posto a carico dell'utilizzatore, dell'erogazione di mezzi finanziari necessari per la realizzazione dell'oggetto del contratto di leasing. A fronte di tali tesi, la Suprema Corte ha chiarito che i canoni pre-locazione previsti nell'ambito del leasing in costruendo "non si sottraggono alla regola generale della competenza e vanno dedotti dall'utilizzatore, con la tecnica contabile del risconto, pro-quota per l'intera durata del contratto a partire dal momento della consegna dell'immobile". Tali considerazioni restano valide anche per gli interessi passivi dovuti dalla futura società utilizzatrice alla concedente, prima della consegna del bene, nella fase della costruzione dell'immobile.

— Riproduzione ristretta —

