

Non sono esenti dall'operazione gli immobili acquisiti in leasing

Anche per gli immobili acquisiti in leasing necessario lo scorporo dell'area. Per i contratti aventi a oggetto immobili, infatti, la necessità di effettuare lo scorporo tra il valore del terreno e quello del fabbricato opera a prescindere dalla circostanza che l'immobile sia acquisito in proprietà o mediante un contratto di locazione finanziaria. L'articolo 36, comma 7 del dl 223/2006 dispone che, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Per effetto del comma 7-bis dello stesso articolo 36 del dl 223/2006, poi, l'irrilevanza fiscale prevista per le quote di ammortamento dei terreni è stata prevista anche per la quota capitale dei canoni di fabbricati strumentali acquisiti mediante contratti di leasing riferibile ai terreni. Pertanto, la quota capitale riferibile all'area (ossia quella non deducibile) sarà pari al valore risultante dall'applicazione delle percentuali del 20% o 30% al-

la quota capitale complessiva di competenza del periodo d'imposta. Resta, invece, deducibile la quota del canone di leasing costituita dagli interessi passivi impliciti, anche per la parte riferibile alla quota capitale relativa al valore dei terreni. Così come l'acquisto delle aree occupate dalla costruzione, realizzato con mezzi finanziari esterni, avrebbe comportato la deducibilità degli interessi passivi relativi al finanziamento, allo stesso modo sono deducibili gli interessi passivi corrisposti per l'acquisizione della medesima area con un contratto di leasing. L'Amministrazione finanziaria in più occasioni ha affermato (circ. 11/E/2007, risol. 237/E/2009 e circ. 28/E/2011) che la cessione della proprietà di un'area comprensiva di fabbricato genera "un'unica" plusvalenza (o minusvalenza) pari alla differenza tra il corrispettivo pagato e il costo fiscalmente riconosciuto dell'area (non ammortizzabile) comprensiva di fabbricato. Le norme, infatti, prevedono la necessità di effettuare lo scorporo tra il valore del terreno e quello

del fabbricato solo ai fini della determinazione della quota (riferibile al fabbricato) che può essere ammortizzata e "non" anche ai fini della relativa "plusvalenza" (o minusvalenza) di cessione. Stesse considerazioni sono applicabili anche al caso in cui la società, cedendo il bene nell'ambito di un contratto di lease back, realizzi una plusvalenza fiscalmente rilevante. I successivi canoni di leasing versati dall'utilizzatore nell'ambito del contratto di lease back sono indeducibili per la quota capitale ascrivibile al terreno, pari al 20%, ovvero 30% per i fabbricati industriali, della quota capitale finanziata. Resta ferma la possibilità di applicare alla quota capitale, in luogo delle percentuali forfetarie, la percentuale effettivamente riferibile al valore del fabbricato, nell'ipotesi in cui risulti applicabile la regola dell'acquisto autonomo. Ciò è applicabile anche nell'ipotesi in cui il soggetto utilizzatore è da individuare nella società incorporante anziché nella società incorporata (risol. 237/E/2009).

— © Riproduzione riservata —

