

Contratto di leasing e regime del plafond ex art. 8, del DPR n. 633/72

Autore: Jole Veltri

In: Diritto civile e commerciale

Ai fini fiscali, non è sufficiente nel contratto di leasing, qualificare il contratto come traslativo per configurare una cessione di beni immobili. Occorre dimostrare invece che fosse intenzione di entrambe le parti procedere al trasferimento della proprietà di un bene alla scadenza del rapporto con l'apposita opzione di acquisto

Lo ha stabilito la Corte di Cassazione (11ottobre 2013 n 23329) ribadendo il consolidato principio, di stampo comunitario, secondo cui per qualificare il contratto di leasing come traslativo ai fini della configurazione di una "cessione di bene immobile" sottratto alla applicazione del regime del plafond ex art. 8 comma 1 lett. c) Dpr n. 633/72, occorre dimostrare che le parti contraenti abbiano convenuto con efficacia vincolante per entrambe il trasferimento della proprietà del bene alla scadenza del rapporto contrattuale di leasing.

Solo l'inserimento di una clausola che preveda come "normale" l'acquisto del bene al più tardi al pagamento dell'ultima vuole intendere che l'effetto traslativo deve essere già incluso nel programma negoziale come elemento vincolante per entrambe le parti contraenti, sì che il pagamento dell'ultima rata determina l'acquisto del bene, e l'eventuale mancato pagamento dell'ultima rata così come l'impedimento alla produzione dell'effetto traslativo connesso a tale pagamento, integrano inadempimento delle obbligazioni precedentemente assunte dalle parti

Nel caso in esame, l'Agenzia delle Entrate ha proposto ricorso per Cassazione avverso la sentenza della CTR, per violazione dell'art. 8 comma1 lett c)Dpr n. 633/72 il quale dispone che costituiscono cessioni

all'esportazione non imponibili: le cessioni, anche tramite commissionari, di beni diversi dai fabbricati e dalle aree edificabili, e le prestazioni di servizi rese a soggetti che, avendo effettuato cessioni all'esportazione od operazioni intracomunitarie, si avvalgono della facoltà di acquistare, anche tramite commissionari, o importare beni e servizi senza pagamento dell'imposta.

I Giudici di merito avrebbero erroneamente qualificato le prestazioni in concreto effettuate nel contratto di leasing stipulato fra due società, come "cessione di beni e prestazioni di servizi assoggettabili al regime del plafond", perché in realtà si trattava di una cessione di fabbricati e aree edificabili. L'Agenzia delle Entrate ha inoltre sostenuto infatti che il contratto di leasing deve ritenersi soltanto una modalità di acquisto della proprietà, sicché la facoltà di esercitare la opzione "è intimamente compenetrata alla concessione in godimento del bene".

Gli Ermellini nel rigettare il ricorso proposto dall'Agenzia delle Entrate hanno sottolineato che essa non ha fornito indicazioni sufficienti idonee a ricomprendere la fattispecie concreta nella categoria del contratto di leasing traslativo di bene immobile, integrante una operazione di cessione di bene immobile, quindi espressamente esclusa dall'art. 8 co 1 lett. c) Dpr n. 633/72 .

In ogni caso, Giudici della Suprema Corte di legittimità ritengono superfluo l'accertamento della natura traslativa o di godimento del leasing, in quanto anche nel primo caso , l'operazione di cessione di bene immobile (esclusa dal plafond) può perfezionarsi solo al momento dell'esercizio della facoltà di riscatto, potendosi configurare nel periodo precedente come una prestazione di servizi, con conseguente legittima fatturazione dei canoni in regime fiscale del plafond.

In questo senso infatti , neanche la integrazione successiva del negozio, con indicazione del valore del bene immobile , fornisce un significato alla volontà negoziale della parti contraenti di inserire una clausola di trasferimento della proprietà del bene al pagamento dell'ultima rata.

Gli stessi giudici hanno altresì evidenziato che non è possibile effettuare una equiparazione del leasing finanziario traslativo e della cessioni di beni, come erroneamente ha fatto l’Agenzia delle Entrate .

Mentre l’art. 2 comma 1 DPR n. 633/72 definisce come cessione di beni “gli atti a titolo oneroso che importano trasferimento della proprietà ovvero costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento su beni di ogni genere comprese le vendite con riserva di proprietà” e “le locazioni con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per entrambe le parti” , l’art 7 e seguenti dello stesso DPR invece includono il contratto di leasing tra le “prestazioni di servizi”.

Da ciò consegue che la circostanza che il contratto di leasing possa prevedere la clausola con la quale viene attribuita all’utente la facoltà di opzione, alla scadenza del rapporto, dell’acquisto in proprietà del bene locato, non immuta la natura di prestazione di servizi della concessione in godimento del bene fino a che non si realizzi detto effetto traslativo, che è da ritenersi meramente eventuale.

Anche la giurisprudenza comunitaria, nel risolvere questioni simili ha sentenziato che nell’ipotesi di un contratto di leasing, non si configura necessariamente un acquisto del bene, poiché un siffatto contratto può prevedere che il locatario possa scegliere di non acquistare suddetto bene al termine del periodo di locazione. Il contratto di leasing finanziario, deve ritenersi quindi diverso dal contratto di locazione semplice , essendo caratterizzato dal trasferimento al locatario della maggior parte dei rischi e benefici inerenti alla proprietà legale. Quindi il fatto che un trasferimento di proprietà sia previsto al termine del contratto o il fatto che la somma delle rate, interessi inclusi, sia praticamente identica al valore venale del bene costituiscono, individualmente o congiuntamente, criteri che consentono di determinare se un contratto possa essere qualificato come contratto di leasing finanziario. (v. sentenze dell ’8 febbraio 1990, Shipping and Forwarding Enterprise Safe, C-320/88)

In conclusione, la Corte di cassazione con tale sentenza, ha altresì pienamente condiviso quanto affermato dai Giudici comunitari riguardo i criteri di qualificazione del contratto di leasing . Al fine di verificare se un contratto di leasing debba qualificarsi come cessione di bene materiale occorre accertare infatti, se vengono trasferiti all'utente gli attributi essenziali della proprietà del bene oggetto di leasing, in

particolare se gli sia trasferita la maggior parte dei rischi e dei benefici inerenti alla proprietà di quest'ultimo, e se la somma delle rate, interessi inclusi, sia praticamente identica al valore venale del bene.

<https://www.diritto.it/contratto-di-leasing-e-regime-del-plafond-ex-art-8-del-dpr-n-63372/>