

Sopravvenienza attiva tassabile -----  
€ 166.902

**Contabilità** (metodo con contabilizzazione a costo del terreno)

All'apertura dei conti:

Canoni leasing	a	Risconti attivi	67.793
----------------	---	-----------------	--------

Alla cessione del contratto di leasing

Clients	a	==/== Sopravvenienza attiva Erario c/ Iva	200.282 166.902 33.380
---------	---	---	------------------------------

In sede di presentazione dell'Unico,  
variazione in aumento relativa ai canoni leasing riferiti al terreno € 18.999.

Complessivamente i costi non dedotti ammontano ad € 87.139,  
i proventi tassati ammontano ad € 166.902.

**B) Valore normale del bene**

*meno* canoni residui

*meno* prezzo di riscatto attualizzato alla data di cessione (C.M. 108/E del 3.5.96).

*meno* recupero canoni non dedotti

Valore normale del bene	€ 900.000
Canoni residui: n. 71 X 9.700	€ 688.700
Prezzo di riscatto attualizzato	€ 44.398 (attualizzato con tasso 2% anni 6)
Canoni non dedotti	€ 68.140 (11.140 + 19.000+ 19.000+19.000)
Sopravvenienza attiva tassabile	----- € 98.762

**Contabilità** (metodo con contabilizzazione a costo del terreno): come nel caso precedente.

In sede di presentazione dell'Unico,  
variazione in diminuzione di € 68.140 per i canoni non dedotti nei precedenti esercizi in quanto riferiti al costo del terreno.

Complessivamente i costi non dedotti ammontano ad € 68.140,  
i proventi tassati ammontano ad € 98.762.

## LEASE-BACK

L'impresa proprietaria vende un bene ad una società finanziaria che contestualmente concede in leasing il cespite all'impresa venditrice; quest'ultima corrisponde i canoni pattuiti con facoltà di riacquistare la proprietà del bene venduto al termine della durata del contratto, mediante il pagamento del prezzo stabilito per il riscatto. La C.M. 218/E del 30.11.00 ha legittimato l'operazione, ricordando però che il contratto non può essere utilizzato per scopi illeciti o fraudolenti, ai fini della violazione del patto commissorio (art. 2744 c.c.).

- La cessione alla società finanziaria genera plusvalenza o minusvalenza.

- L'art. 2425 bis C.C. stabilisce che la plusvalenza da cessione del bene in lease back è obbligatoriamente da ripartire in funzione della durata del contratto di locazione. Il differimento della plusvalenza deve avvenire mediante la tecnica dei risconti, che permette di rispettare il principio di competenza economica, con particolare riguardo alla correlazione tra i costi (canoni di leasing) e ricavi (vendita).

In caso invece di minusvalenza:

- se la vendita è effettuata a valore di mercato essa va imputata interamente a costo d'esercizio in quanto configura una perdita durevole di valore;

- se la cessione fosse effettuata ad un valore inferiore a quello di mercato, la perdita da imputare all'esercizio sarebbe pari alla differenza tra il valore netto contabile ed il prezzo di mercato, mentre la residua differenza andrà spalmata per la durata del contratto, in quanto costituisce una sorta di integrazione dei minori importi dei canoni di leasing.

- Fiscalmente la plusvalenza può essere rateizzata solo se ricorrono le condizioni di cui all'art. 86.4 (con conseguente rilevazione della fiscalità differita); in questo senso anche la DRE Piemonte nella diretta Map