

del 6.4.2006. Di diverso avviso il Centro Studi Ungdc circolare n. 2 del 23.1.2007 che afferma la prevalenza dell'art. 109 sull'art. 86 per cui la plusvalenza sarà imponibile nella stessa quota definita civilisticamente.

Plusvalenza	a	Risconti passivi		
-------------	---	------------------	--	--

Calcolo della fiscalità latente (differimento civilistico superiore a quello fiscale; es: immobili):

Crediti per imposte anticipate	a	Imposte differite		
--------------------------------	---	-------------------	--	--

Oppure nel caso in cui il differimento fiscale fosse superiore a quello civilistico:

Imposte differite	a	Fondo imposte differite		
-------------------	---	-------------------------	--	--

**Lease back di immobili strumentali** – per determinare la quota deducibile occorre distinguere tra:

1) lease back di un terreno, ceduto dall'impresa ad una società di leasing, la quale vi costruisce sopra un edificio che successivamente concede in locazione finanziaria alla medesima impresa cedente. Pur in assenza di specifici chiarimenti da parte dall'AE, si ritiene che, ai fini del calcolo della quota parte indeducibile dei canoni riferiti al terreno, si possa fare riferimento all'originario costo d'acquisto del terreno da parte dell'utilizzatore, indipendentemente dal trasferimento dell'area alla società di leasing. Questo in base al principio di equivalenza tra l'acquisto di un terreno in leasing o in proprietà (R.M. 23.2.2002 n. 19/E).

2) lease back di un fabbricato, alienato dall'impresa proprietaria alla società di leasing, dalla quale lo riceve in retro locazione sulla base di un contratto di locazione finanziaria. Considerata la piena efficacia, da un punto di vista giuridico e tributario, dell'operazione di vendita, si ritiene che la quota parte indeducibile dei canoni riferiti al terreno vada calcolata in base al valore pattuito nel contratto di compravendita tra l'impresa proprietaria/ utilizzatore e la stessa società di leasing/ nuovo proprietario.

Con riferimento alla plusvalenza realizzata dalla cessione dell'immobile nell'ambito del lease-back, essa è interamente tassabile; infatti lo scorporo della quota parte del terreno serve solo per determinare la quota di deducibilità dei canoni (R.M. 237/09).

Esempio: Fabbricato industriale:

durata contratto 1.1.2005 – 1.1.2015 pari a giorni 3.650  
 costo sostenuto dalla società di leasing 500.000; prezzo di riscatto 5.000;  
 maxicanone e spese contrattuali 55.000 + 119 canoni mensili da 4.500.

Conteggi:

totale costo del leasing = 55.000 + 4.500 x 119 = 590.500;  
 di cui quota capitale = 500.000 – 5.000 = 495.000;  
 di cui quota interessi = 590.500 – 495.000 = 95.500;  
 quota capitale di competenza dell'esercizio 2009 = 49.500  
 quota capitale riferita al terreno = 49.500 x 30% = 14.850;  
 quota capitale riferita al fabbricato = 49.500 – 14.850 = 34.650

Lease-back infragruppo: la sentenza della Cassazione n. 8481/2009 ha stabilito che tale operazione realizza un abuso di diritto tributario.

## LEGGE SABATINI (L. 1329/65)

Si tratta di una agevolazione per l'acquisto di macchine utensili, che consiste in una dilazione di pagamento e nella fruizione di un contributo in conto interessi.

Gli interessi passivi su prestiti contratti per l'acquisizione di beni materiali, strumentali per l'esercizio dell'impresa, si comprendono nel costo ammortizzabile se dal bilancio risultano imputati ad aumento degli stessi, sempre nel rispetto della normativa vigente (v. § Interessi passivi e valutazioni).

L'acquirente deve sostenere delle spese accessorie tra cui spese notarili, spese per bolli, per l'istruttoria, ecc.

Tali oneri accessori **non** possono essere interamente spesi nell'esercizio ma devono essere capitalizzati (art. 110); occorre il consenso del Collegio sindacale (art. 2426.5). Secondo l'Oic n. 24, l'ammortamento va operato sulla base della durata del finanziamento preferibilmente con criteri di natura finanziaria (cioè con riferimento al piano d'ammortamento come avviene per i contributi in conto interessi; v. sotto).

**Per non perdere i benefici** l'eventuale successiva vendita del macchinario, che ha beneficiato del finanziamento, può essere effettuata solo mediante cessione del relativo contratto.

- Il contributo in conto interessi relativo alla Legge Sabatini è un contributo in conto esercizio che deve essere rilevato distintamente nella parte positiva del c.e. e partecipa alla formazione del reddito di esercizio secondo il criterio della competenza previsto per gli interessi passivi (piano di ammortamento del debito cam-

biario).

- Fare attenzione in quanto la fruizione della Legge Sabatini preclude la possibilità di altre agevolazioni classificate come aiuti di Stato. Ad esempio non è possibile cumulare il contributo in conto interessi della Sabatini con il credito di imposta spettante per gli investimenti in aree svantaggiate (art. 8 L. 388/00).

### Scritture per l'acquirente del macchinario

Al ricevimento della fattura del macchinario:

==/== Macchinari Iva ns/ credito	a	Fornitori	100.000,00 20.000,00	120.000,00
--	---	-----------	-------------------------	------------

Al ricevimento della fattura di addebito degli interessi passivi:

Interessi pass. Legge Sabatini	a	Fornitori		30.000,00
--------------------------------	---	-----------	--	-----------

Articoli relativi alle singole spese della pratica di finanziamento:

==/== Spese consulenza Iva nostro credito	a	Fornitore Notaio	5.000,00 1.000,00	6.000,00
Bolli cambiali	a	Banca c/c		1.800,00
==/== Spese consulenza Iva ns. credito	a	Fornitori X	4.000,00 800,00	4.800,00

Capitalizzazione delle spese relative al finanziamento (occorre il consenso del Collegio sindacale)

Oneri plurienn. Sabatini B.I.1	a	==/== Spese di consulenza Bolli cambiali	9.000,00 1.800,00	10.800,00
--------------------------------	---	--	----------------------	-----------

Alla emissione degli effetti a favore del fornitore:

Fornitori	a	Cambiali passive		150.000,00
-----------	---	------------------	--	------------

Al ricevimento della lettera di ammissione al contributo L. 1329/65. A livello di bilancio Ce, il contributo può essere allocato sia nella voce C.17) con segno negativo, sia (preferibilmente) nella voce C.16).

Mediocredito Centrale opp. Banca c/c	a	Contributo c/ inter. L. Sabatini (C.16 o C.17)		25.000,00
---	---	---	--	-----------

31 Dicembre – Calcolo dei risconti

I calcoli sono operati prendendo a base il piano di ammortamento.

Ipotizzando una durata del finanziamento di 5 anni è necessario, alla fine di ogni esercizio, calcolare la quota di interesse e di contributo di competenza dell'esercizio utilizzando la tecnica dei risconti.

Supponiamo che gli interessi di competenza siano così ripartiti (in base al piano di ammortamento).

1° anno 9.000,00	2° anno 7.500,00	3° anno 6.000,00
4° anno 4.500,00	5° anno 3.000,00	Totale 30.000,00

Il contributo dovrà essere ripartito con lo stesso criterio:

1° anno 7.500,00	2° anno 6.250,00	3° anno 5.000,00
4° anno 3.750,00	5° anno 2.500,00	Totale 25.000,00

Risconti attivi	a	Interessi passivi L. Sabatini		21.000,00
Contrib. c/ inter. L. Sabatini	a	Risconti passivi		17.500,00

Ammortamento (12esimi) degli oneri pluriennali in base ai mesi di durata del finanziamento.

Amm.to Oneri pluriennali	a	Fondo amm. oneri plur Sabatini		
--------------------------	---	--------------------------------	--	--

Alla riapertura dei conti occorrerà procedere alla reimputazione dei risconti, salvo ricalcolarli a fine esercizio e così di seguito.