



IMPOSTE SUL REDDITO

La gestione dei contratti di leasing nel nuovo reddito da lavoro autonomo

di Paolo Meneghetti - Comitato Scientifico Master Breve 365

Convegno di aggiornamento

Reddito di lavoro autonomo: novità e conferme

Scopri di più

La **gestione fiscale dei contratti di leasing stipulati dai professionisti** è argomento di peso rilevante all'interno della Riforma attuata dal D.Lgs. n. 192/2024; potremmo dire che l'argomento è trattato nel bene e nel male, posto che la stessa Riforma **tralascia l'intervento normativo** certamente **più atteso**, cioè **la assimilazione**, sul piano fiscale, **della deduzione del canone di leasing immobiliare con la quota di ammortamento per acquisto diretto**. La **sperequazione** (non motivabile in modo razionale) **tra acquisto diretto** dell'immobile professionale (operazione priva di riconoscimento fiscale) **e acquisto in leasing non è rimossa dal D.Lgs. n. 192/2024**, per motivi legati alla non copertura finanziaria di tale necessario intervento, **nonostante la Legge delega n. 111/2023 lo avesse previsto**.

Venendo ai temi di novità, certamente assume rilevo l'**intervento sulla cessione dei contratti di leasing**: viene individuata una propria disciplina normativa che permette di **superare l'incerta e opinabile posizione interpretativa assunta in precedenza dalla Agenzia delle Entrate** con l'[interpello n. 209/E/2020](#).

Infatti, con la pronuncia da ultimo citata, l'Agenzia delle Entrate aveva ritenuto di poter **assimilare la cessione di contratti di leasing alla cessione di elementi immateriali**; ipotesi in passato prevista come imponibile, in base all'[art. 54, comma 1-quater, TUIR](#), ante Riforma. Quella che a tutti gli effetti si configurava come **una sopravvenienza attiva veniva**, invece, **definita un provento professionale tassabile in base al corrispettivo percepito**; quindi, **senza verificare se quel corrispettivo era correlato**, almeno in parte, **a somme non dedotte**, e quindi legittimando, in pratica, una **iniqua doppia tassazione**. Pensiamo al **caso dei leasing immobiliari** (proprio il caso del citato interpello): affermare che la tassazione va eseguita sul corrispettivo significa **non tenere conto che nel canone vi sono somme indeducibili** (quota terreno) che, operando in siffatto modo, **vengono attratti ad una doppia tassazione**.

La nuova disposizione, inserita nell'[art. 54-bis, comma 3, TUIR](#), di fatto **uniforma il trattamento della cessione del contratto di leasing** a quello già da tempo previsto nel reddito d'impresa ([art. 88, ultimo comma, TUIR](#)) con l'aggiunta di **alcuni passaggi esplicativi certamente**



condivisibili che conferiscono lo *status* di Legge a quelle che precedentemente erano **solo pronunce della Agenzia delle Entrate**: ci si riferisce, in particolare, alla **modalità di calcolo della sopravvenienza attiva**. Essa, infatti, deve tener conto del **valore normale del bene oggetto del contratto di cessione, ridotto sia dei canoni residui** che il cessionario del contratto dovrà corrispondere alla società di leasing (debito che va attualizzato alla data di cessione) sia, per i leasing immobiliari, della eventuale **quota terreno compresa nel valore capitale dei canoni pagati**; quota terreno che, come è noto, **non è stata dedotta dal primo contraente**. Sarebbe stato il caso di aggiungere che tale disciplina si applica a condizione che, il contratto di leasing oggetto di cessione abbia **generato vantaggi fiscali per il primo contraente**, poiché viceversa **la sopravvenienza attiva apparirebbe come una non tollerabile forma di doppia tassazione**. Si pensi, ad esempio, ai **contratti di leasing immobiliare stipulati ante 2014**, oppure alla cessione di **contratti di leasing aventi per oggetto veicoli solo in parte deducibili**.

Ma tornando al tema della sperequazione per il professionista tra **acquisto immobiliare diretto e acquisto in leasing**, si pone la questione delicata delle **conseguenze fiscali che possono essere generate da un lease back immobiliare**, cioè il passaggio dell'immobile strumentale del professionista alla società di leasing per poi riottenerlo **sotto forma di contratto di locazione finanziaria**. Nel valutare questa opzione, molti operatori sono intimoriti da una **eventuale pronuncia di abuso del diritto**, cioè operazione priva di contenuto economico e tesa esclusivamente a **permettere l'ottenimento di vantaggi fiscali** diversamente non fruibili.

Sul punto, è certamente interessante valutare il contenuto dell'[interpello n. 742/E/2021](#). L'**operazione descritta** in tale istanza non è propriamente un lease back, ma **presenta qualche analogia con il tema del lease back**, in quanto essa rappresenta la **situazione di un professionista individuale che cede il contratto di leasing immobiliare** (relativo all'immobile utilizzato esclusivamente come studio) **ad una S.r.l. unipersonale di cui il professionista sarà unico socio**. L'Agenzia boccia l'operazione come abusiva del diritto, ma ciò non a causa del fatto che **tra cedente e acquirente vi è identità sostanziale** (ancorché non giuridica), bensì a causa del fatto che la cessione è **stata eseguita a un corrispettivo risibile rispetto al valore normale del bene**, mentre l'operazione corretta doveva essere un **conferimento di contratto** (a valore normale). Quindi, **non è contestata la cessione di contratto in sé** (che avviene anche nel lease back), bensì la **mera quantificazione del corrispettivo di cessione**, il che fa ben sperare in una **declaratoria di operazione non abusiva del diritto nel caso del lease back**.

A ciò deve essere aggiunto che, anche la Suprema Corte si è espressa sulla eventuale **natura abusiva del lease back** ([sentenza n. 18333/2021](#)), affermando che il **lease back non è operazione abusiva del diritto** posto che essa è sempre sostenuta da **una valida ragione economica**, cioè **ottenere immediata liquidità e nel contempo mantenere l'utilizzo del cespite**. E ancora, in tempi più recenti, si registra la [sentenza n. 26225/2024](#) della Cassazione con cui si è affermato che il **lease back è contratto nullo solo se realizzato per aggirare il divieto di patto commissorio** (cioè la cessione del bene oggetto del contratto alla società di leasing, cessione che in realtà si presenta come una offerta di garanzia a tutela della società di leasing che vanti un credito preesistente). Ebbene, queste pronunce **tendono ad avallare la legittimità del lease back immobiliare professionale**, quale strumento per superare l'irrazionale divieto di



deduzione delle quote di ammortamento, mantenendo il **diritto di utilizzare l'immobile adibito a studio.**