

## Risposta n. 206/2023

***OGGETTO: Contratto di sale and lease back – cessione di un bene a una società di leasing con retrocessione in locazione finanziaria al cedente–utilizzatore e facoltà di riscatto a un prezzo concordato – trattamento ai fini dell'IVA.***

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

### QUESITO

ALFA S.p.A. (di seguito, "Istante", "Società" o "Utilizzatore") afferma di far parte del gruppo BETA che svolge attività di trasporti nazionali e internazionali per via aerea, marittima e terrestre, di spedizioni e autotrasporto merci per conto terzi, di gestione di magazzino e stoccaggio merci, di logistica integrata e servizi collaterali, nonché di intermediazione doganale.

L'Istante rappresenta che, in data XXX agosto 2022, ha stipulato con GAMMA S.r.l. (in breve, "Concedente" o "Società di *leasing*") un contratto di locazione finanziaria o *lease back* (in seguito, "Contratto") con il quale quest'ultima, in qualità di concedente, si obbliga verso la Società utilizzatrice ad acquistare e a concedere in locazione finanziaria

un immobile (in breve, "Immobile" o "Bene"), con annessi magazzini e uffici perché lo utilizzi secondo la sua destinazione d'uso di magazzino.

Il Contratto è sottoposto a condizione sospensiva per cui *"gli effetti dell'operazione di locazione finanziaria sono sospensivamente condizionati alla verifica, da parte di notaio incaricato alla vendita [...] del regolare accatastamento dell'immobile, della sua piena proprietà in capo all'Utilizzatore, della libertà da vincoli, servitù, ipoteche, pesi, formalità comunque pregiudizievoli; in mancanza di dichiarazione notarile che attesti quanto sopra, la Concedente non procederà all'acquisto dell'immobile"*.

Al fine di descrivere meglio la fattispecie, l'Istante evidenzia le seguenti clausole contrattuali:

1. il Concedente resta proprietario dell'Immobile per tutta la durata del Contratto, potendone disporre in conformità allo stesso;
2. al termine del Contratto, l'Utilizzatore potrà acquistare l'immobile al prezzo di riscatto concordato;
3. la copertura assicurativa è a favore della Società di *leasing* pur essendo a carico dell'Istante;
4. *medio tempore*, l'Utilizzatore non può sublocare, né cedere a terzi il godimento e l'uso, anche parziale, dell'immobile, salvo che non sia stato espressamente autorizzato dal Concedente, in forma scritta;
5. con la sottoscrizione del Contratto, l'Istante

- esonera il Concedente da ogni responsabilità per vizi palesi o occulti, sia originari sia sopravvenuti, che possano diminuire il valore del bene ovvero impedirne, anche parzialmente, l'uso nonché per le inadempienze di terzi;

- effettua, entro la data di consegna dell'Immobile, tutti i relativi adempimenti assicurativi, amministrativi o fiscali obbligatori;

- non distoglie il bene dalla sua destinazione per tutta la durata del Contratto, astenendosi anche dall'apportare modifiche ed innovazioni non autorizzate dalla Società di *leasing*;

- provvede a sue spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria così da mantenere l'immobile, gli impianti ed i macchinari in esso installati sempre in perfetta efficienza;

- consente al Concedente gli accertamenti e i controlli opportuni per verificare la manutenzione, l'uso e la conservazione dell'immobile;

- manleva la Società di *leasing* da ogni rischio, onere e responsabilità connessi alla stipula del contratto, restando responsabile in prima persona, di tutti i danni eventualmente occorsi ed impegnandosi a risarcire il Concedente per tutte le conseguenze pregiudizievoli che possano derivare a carico del medesimo quali ad esempio quelli per violazioni di norme poste a tutela della proprietà di terzi o di diritti o ragioni di terzi; danneggiamento, deterioramento, distruzione dell'immobile a qualsiasi causa dovuti, ovvero sottoposizione dello stesso a provvedimenti di sequestro, requisizione, espropriazione temporanea o definitiva; danni arrecati alle persone o alle cose dell'Utilizzatore o di terzi, anche se dovuti a difetto di progettazione, costruzione, o di altro.

A parere dell'Istante, a seguito della sentenza della Corte di Cassazione, sez. V, n. 11023 del 27 aprile 2021 e delle successive conformi ordinanze (cfr. ordinanze nn. 17710 del 22 giugno 2021, 30016 del 26 ottobre 2021, 35915 del 22 novembre 2021, 36076 del 23 novembre 2021, 40930 del 21 dicembre 2021), che richiamano la sentenza della Corte di Giustizia UE del 27 marzo 2019, causa C-201/18, non è chiaro il trattamento IVA del *sale and lease back*.

In particolare, la Società chiede di sapere se, ai fini IVA, l'operazione oggetto del Contratto debba essere considerata di natura complessivamente finanziaria, in ossequio ai principi forniti di recente dalla giurisprudenza unionale e domestica, oppure se possano ancora trovare applicazione i chiarimenti forniti con la circolare del 30 novembre 2000, n. 218/E.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

Dopo aver illustrato nel dettaglio le sentenze e le ordinanze prima citate, la Società ritiene che alla fattispecie oggetto del presente interpello non siano applicabili i principi interpretativi forniti dalla giurisprudenza europea e domestica (v. su tutte, Corte di Giustizia UE del 27 marzo 2019, causa C-201/18 e Corte di Cassazione, sez. V, n. 11023 del 27 aprile 2021) bensì i chiarimenti contenuti nella risposta alla consulenza giuridica 956-91/2021, non pubblicata, che conferma l'attualità della circolare n. 218/E del 2000.

L'Istante rappresenta di condividere le considerazioni contenute in questa consulenza secondo cui la disciplina IVA del *sale and lease back* "non può prescindere da una valutazione case by case della singola operazione, assumendo rilievo il

*concreto atteggiarsi delle parti coinvolte e la regolamentazione dell'operazione nel suo complesso. Tale valutazione, come chiarito, presuppone un esame delle specifiche fattispecie poste in essere dalle parti nell'esercizio dell'autonomia contrattuale".*

Nella stessa consulenza è altresì precisato che per qualificare il *sale and lease back* come un'unica operazione avente complessivamente natura finanziaria oppure come operazione economica complessa, composta da una cessione di beni seguita dalla concessione in *leasing* dei medesimi beni al cedente e dall'eventuale riscatto degli stessi da parte dell'utilizzatore, occorre considerare degli "*indici significativi*": sono tali alcune clausole individuate nel contratto che potrebbero mettere in discussione la natura traslativa del negozio giuridico, avvalorando la tesi della causa esclusivamente finanziaria dell'operazione. La consulenza cita a titolo di esempio:

- "*clausole contrattuali che escludono o limitano significativamente il potere dell'impresa di leasing di disporre giuridicamente del bene come proprietario (ad esempio, clausole che espressamente limitano le prerogative del proprietario, precludendo la possibilità di vendere il bene o concederlo in garanzia a terzi);*

- *la previsione di facoltà contrattualmente concesse all'utilizzatore del bene particolarmente incisive e stringenti, tali da far ritenere che sia quest'ultimo a conservare il diritto di disporre del bene "come se ne fosse il proprietario" (ad esempio, clausole convenzionali di limitazione della responsabilità del formale proprietario che di fatto rilevano che sull'utilizzatore continuano a gravare la maggior parte dei rischi e dei benefici inerenti alla proprietà legale del bene)".*

Infine, nella medesima consulenza, l'Amministrazione finanziaria conclude il suo ragionamento - in continuità anche con quanto riscontrato dall'Avvocatura dello Stato -

precisando che "*ai fini del regime IVA applicabile all'operazione di sale and lease back, si è dell'avviso che sono da ritenersi tuttora validi e applicabili i chiarimenti resi con la circolare n. 2018/e del 2000, nei casi in cui, dalla disamina della singola fattispecie contrattuale, sia possibile individuare elementi "sintomatici" nei termini anzidetti di una effettiva cessione del bene dal cedente/utilizzatore alla società di leasing*".

La Società fa altresì presente che questo approccio casistico trova conferma nell'ordinanza della Corte di Cassazione n. 40930 del 21 dicembre 2021 in cui - in merito a un'operazione di *sale and rent back* - non ravvisa, ai fini IVA, i presupposti per ritenerla un'operazione complessivamente finanziaria esente da IVA, avendo le parti voluto realizzare una cessione di beni imponibile IVA ex articolo 2 del d.P.R. n. 633 del 1972 con conseguente mantenimento in capo al cedente del diritto alla detrazione o al rimborso dell'IVA.

Condividendo questo approccio casistico, l'Istante ritiene applicabili al suo caso concreto e personale i chiarimenti della circolare 218/E del 2000 e pertanto:

1. la cessione dell'immobile alla Società di *leasing* per euro 15.600.000,00 sarebbe soggetta a IVA ai sensi degli articoli 1 e 2 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 (di seguito "Decreto IVA") in quanto cessione di bene a titolo oneroso effettuata da un soggetto passivo d'imposta;

2. la successiva retrocessione in *leasing* dell'Immobile da parte della Concedente alla Società a fronte di un maxi-canone iniziale di euro 3.120.000,00 e di canoni mensili di euro 85.401.89 sarebbe soggetta ad IVA ai sensi degli articoli 1 e 3 del Decreto IVA, in quanto prestazione di servizi a titolo oneroso, con applicazione dell'aliquota prevista per la cessione del bene oggetto del contratto (v. articolo 16, comma 3, del Decreto IVA);

3. l'eventuale riscatto del bene da parte della Società costituirebbe una cessione imponibile ai fini IVA a fronte della quale il Concedente dovrà emettere relativa fattura.

Quanto all'esercizio del diritto alla detrazione sugli acquisti, essendo i rapporti giuridici derivanti dal Contratto soggetti a IVA, in via di principio, l'imposta sarebbe detraibile sia in relazione all'acquisto dell'Immobile, da parte della Società di *leasing* sia in relazione ai canoni di locazione pagati dalla Società.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Con l'istanza di interpello in oggetto, la Società formula un quesito in ordine al trattamento IVA della specifica operazione oggetto del Contratto, rubricato "*Contratto di locazione finanziaria (lease back)*" che appositamente allega, e chiede se, a seguito delle citate sentenze della Corte di Giustizia e della Corte di Cassazione, la fattispecie in esso disciplinata si qualifichi, ai fini IVA, come cessione di beni imponibile ai sensi dell'articolo 2 del Decreto IVA oppure come operazione finanziaria esente ai sensi del successivo articolo 10 del medesimo Decreto.

Al riguardo, si ritiene che tale quesito possa essere risolto alla luce dei "*principi di natura interpretativa*" forniti con la risoluzione 3 febbraio 2023, n. 3/E, e con la risposta alla consulenza giuridica del 2021 citata dall'Istante, alla quale il contribuente è, pertanto, invitato a fare riferimento.

La Risoluzione, in particolare, precisa che:

1. i principi espressi nelle richiamate sentenze fissano "*gli elementi caratterizzanti il sale and lease back*" ma non possono essere applicati in via generalizzata, *sic et simpliciter*, a tutte le operazioni di "*sale and lease back*" che invece devono

essere oggetto di *"(...) una valutazione case by case (...), in cui assume rilievo il concreto atteggiarsi delle parti coinvolte e la regolamentazione dell'operazione nel suo complesso. Tale valutazione, come chiarito, presuppone un esame delle specifiche fattispecie poste in essere dalle parti nell'esercizio dell'autonomia contrattuale"*;

2. alcuni peculiari elementi della fattispecie contrattuale possono rappresentare degli indici significativi che aiutano a valutare se l'operazione agli effetti dell'IVA è una cessione di beni piuttosto che un'unica operazione avente causa finanziaria. *"In particolare, a titolo meramente esemplificativo, inducono a dubitare della natura traslativa del negozio giuridico e ad avvalorare, dunque, la causa esclusivamente finanziaria all'operazione:*

*- la presenza, nell'ambito della regolamentazione del rapporto contrattuale, di clausole che escludono o limitano significativamente il potere dell'impresa di leasing di disporre giuridicamente del bene come proprietario (ad esempio, clausole che espressamente limitano le prerogative del proprietario, precludendo la possibilità di vendere il bene o concederlo in garanzia a terzi);*

*- la previsione di facoltà, contrattualmente concesse all'utilizzatore del bene, particolarmente incisive e stringenti, tali da far ritenere che sia quest'ultimo a conservare il diritto di disporre del bene "come se ne fosse il proprietario" (ad esempio, clausole convenzionali di limitazione della responsabilità del formale proprietario che, di fatto, evidenziano che sull'utilizzatore continuano a gravare la maggior parte dei rischi e dei benefici inerenti alla proprietà legale del bene)";*

3. la portata della sentenza della Cassazione n. 11023 del 27 aprile 2021 *"(...) deve essere, dunque, correttamente contestualizzata, nel senso che i principi ivi affermati*



*rilevano nei casi in cui si riscontri una fattispecie contrattuale nella quale effettivamente l'utilizzatore continui a disporre del bene in leasing esercitando le prerogative essenziali riconducibili in capo al proprietario.*

*Ricorrendo tale ipotesi, l'interprete dovrebbe, dunque, valutare l'operazione di sale and lease back alla stregua di un'operazione di natura finanziaria.*

*Diversamente, in mancanza di dette prerogative/diritti in capo all'utilizzatore del bene sarebbe configurabile, nell'ambito dell'operazione di sale and lease back, una effettiva "cessione del bene" dal concedente/utilizzatore all'istituto di leasing, come tale assoggettabile ad IVA secondo le regole ordinarie" e le modalità chiarite nella circolare n. 218/E del 2000.*

La risoluzione n. 3/E del 2023 precisa altresì che, delineati dall'Amministrazione i criteri interpretativi, la valutazione circa il ricorrere di questi presupposti nel caso concreto e personale, da operarsi attraverso la disamina delle specifiche previsioni contrattuali poste in essere dalle parti nell'esercizio della propria autonomia contrattuale, spetta al contribuente, in quanto la stessa disamina esula dalle attività esperibili in sede di interpello *ex* articolo 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212 (*cf*: da ultimo, risposte n. 452 del 2022 e 842 del 21 dicembre 2021).

**LA DIRETTRICE CENTRALE**  
**(firmato digitalmente)**