

# Sale and lease back, tre operazioni imponibili da articolare nel contratto

## Il caso operativo

Vendita, leasing e successivo riscatto con aliquota al 22%  
Imposta sui canoni periodici

### Alessandra Caputo

Una società a responsabilità limitata esercente attività agricola è proprietaria di un macchinario utilizzato per lo svolgimento dell'attività. Pur continuando a utilizzare il bene, per esigenze organizzative, intende prendere lo stesso bene in locazione.

Per questa ragione, la società decide di stipulare un contratto di *sale and lease back* con una società di leasing e manifesta l'intenzione, al termine del contratto, di riscattare il bene.

Si pone il problema della strutturazione dell'operazione e della corretta applicazione dell'Iva.

### 1. La strutturazione dell'operazione

Il contratto di *sale and lease back* rappresenta un'operazione complessa astrattamente riconducibile nell'ambito di differenti categorie contrattuali, la cui ricorrenza va adeguatamente valutata in relazione al caso concreto.

In particolare, l'operazione può essere qualificata come cessione di beni o come operazione avente causa finanziaria.

Nel caso in esame, l'intenzione della società è quella di vendere il bene; pertanto, nella stipula del contratto sarà opportuno inserire clausole che tengano conto di ciò. Ad esempio, alla società acquirente dovrà essere consentito di vendere il bene o concederlo in garanzia a terzi.

### 2. Le fasi dell'operazione

L'operazione deve essere articolata in tre distinte fasi:

**a)** la prima consiste nella vendita del bene dalla società proprietaria alla società di leasing;

**b)** la seconda consiste nella stipula di un contratto di leasing tra la società acquirente e la società venditrice;

**c)** la terza consiste nel riacquisto del bene, mediante il pagamento del prezzo stabilito per il riscatto.

### 3. L'applicazione dell'Iva

La cessione del macchinario nei confronti della società di leasing è una operazione soggetta a Iva in quanto ricorre sia il presupposto oggettivo che quello soggettivo (il cedente è un soggetto esercente attività commerciale).

L'aliquota Iva da applicare è quella propria del bene, in questa ipotesi 22 per cento.

Anche la stipula di un contratto di leasing è una operazione che rientra nel campo di applicazione dell'Iva, in quanto ricorrono sia il presupposto soggettivo che quello oggettivo (prestazione di servizi resa dietro corrispettivo).

In applicazione dell'articolo 16, comma 3, del Dpr 633/1972, l'operazione è soggetta alla stessa aliquota che sarebbe applicabile alla cessione del bene oggetto del contratto (quindi, 22 per cento).

Considerato che l'operazione consiste in una prestazione di servizi, l'imposta va applicata sui canoni periodicamente addebitati all'utilizzatore.

Infine, l'operazione di riscatto rappresenta una cessione imponibile, quindi soggetta a Iva, in quanto ricorre sia il presupposto oggettivo che quello soggettivo.