

## 8 Il leasing immobiliare

Il leasing può rappresentare una modalità per ottenere l'utilizzo di un bene strumentale senza acquisirne direttamente la proprietà, ma costituisce anche una modalità di finanziamento quando la finalità è traslativa e la fase intermedia di locazione è solo funzionale a tale obiettivo.

Il contratto di leasing costituisce un negozio giuridico non espressamente disciplinato dal legislatore civico<sup>1</sup> e prevede che:

- l'acquisto del bene oggetto del finanziamento avvenga da parte della società di leasing o altro intermediario finanziario, detto concedente o locatore;
- il bene rimanga di proprietà del concedente, che lo ha acquistato in nome proprio, per tutta la durata del contratto e viene dato in godimento a un altro soggetto, detto utilizzatore, locatario o conduttore, in cambio di un corrispettivo periodico prestabilito;
- il trasferimento di proprietà verso l'utilizzatore potrà avvenire alla fine del contratto pagando un prezzo di riscatto definito inizialmente, oppure anticipatamente pagando il valore del debito residuo.

---

<sup>1</sup> La definizione comunemente riportata è quella data dalla Corte di Cassazione (n. 3020 del 6 maggio 1986) in base alla quale il contratto di leasing è "un contratto atipico avente per oggetto la disponibilità di un bene per un periodo determinato, dietro il corrispettivo di un canone periodico fissato in relazione al recupero del prezzo del bene".

L'utilizzatore del bene può essere un'impresa, un professionista o anche un soggetto privato, che intende utilizzare il bene nell'attività economica, oppure destinarlo a un uso privato. Il corrispettivo per l'utilizzo è costituito da canoni che l'utilizzatore paga periodicamente al concedente.

Nella stipula di un contratto di leasing le principali variabili che compongono il contratto di locazione riguardano la determinazione del costo del bene (comprensivo di IVA), che verrà interamente finanziato dalla società di leasing, ma le cui caratteristiche specifiche vengono determinate dall'utilizzatore che sceglie anche il fornitore presso il quale effettuare l'acquisto.

Sulla base delle specifiche esigenze delle controparti, si definiranno il numero, l'ammontare e le modalità di corresponsione dei canoni periodici e la modalità della relativa fatturazione; la periodicità dei canoni generalmente è mensile, ma è comunque possibile prevedere una diversa periodicità o forme di periodicità irregolare coerentemente con la tipologia di attività svolta e le esigenze dell'utilizzatore. Le parti dovranno definire anche l'importo da corrispondere in sede di stipulazione del contratto sotto forma di primo canone (detto anche maxicanone o canone iniziale), di canoni anticipati a valere o meno sugli ultimi, di deposito cauzionale fruttifero o infruttifero, nonché le modalità di esercizio dell'opzione d'acquisto e la determinazione del relativo prezzo di riscatto.

Nel leasing è possibile dedurre fiscalmente i canoni di locazione corrisposti dall'utilizzatore. Al fine di limitare i benefici fiscali derivanti da un troppo rapido ammortamento di fatto del bene, il legislatore ha imposto un limite alla durata minima dei contratti.<sup>2</sup>

In genere, la società di leasing non ha interesse a mantenere in proprietà il bene alla scadenza del contratto, specialmente se si tratta di un bene caratterizzato da elevate specificità; per tale ragione, oltre alla natura di finanziamento del contratto, il prezzo di riscatto è generalmente molto basso e prevedibilmente inferiore al valore futuro del bene.

Il contratto dovrà regolamentare anche altre possibili situazioni

---

<sup>2</sup> Vedi il *Par. 8.5.1.*

che potranno verificarsi al termine, o eventualmente durante il contratto, tra le quali la restituzione del bene, le modalità di rinnovo dell'operazione e l'eventuale sostituzione del bene.

Il leasing, oltre ai vantaggi fiscali, è particolarmente vantaggioso in quanto finanzia interamente il valore del bene e la relativa IVA, a meno del valore del maxicanone corrisposto contestualmente all'inizio dell'operazione che di fatto, da un punto di vista finanziario, corrisponde al capitale proprio necessario per realizzare l'investimento. Si osserva tuttavia che, nel caso dei fondi immobiliari,<sup>3</sup> il finanziamento mediante leasing non è particolarmente conveniente in quanto non è prevista tassazione in capo al veicolo e il rimborso dell'IVA avviene in tempi più brevi.

Il capitolo si apre con una classificazione delle diverse forme di leasing, per poi dedicare spazio al contratto di leasing immobiliare. Si affrontano quindi due peculiarità del leasing: a livello contabile, la problematica dell'iscrizione in bilancio dei beni in leasing e, a livello fiscale, la modalità di calcolo dei canoni. Dopo aver presentato i diversi aspetti contrattuali, contabili e fiscali, si affronta infine la valutazione di convenienza economica del leasing quale strumento di finanziamento, sia per l'acquisizione di un nuovo bene, sia per finanziare un bene già in proprietà mediante il *sale & lease back*.

## 8.1 Classificazione del leasing

Il contratto di leasing è definito leasing operativo o leasing finanziario in funzione dell'assenza o presenza dell'opzione finale di riscatto del bene. Tale distinzione è molto importante in quanto vi è una forte diversità nelle finalità e soprattutto nella modalità di trattamento fiscale; inoltre, la prima tipologia non costituisce una modalità di finanziamento bensì una modalità di ottenimento di mezzi produttivi, mentre nella seconda modalità l'intento dell'operazione è di finanziare un investimento. Una rapida descrizione delle due forme chiarirà meglio il funzionamento del contratto.

---

<sup>3</sup> Vedi il *Cap. 1* per un approfondimento sui fondi immobiliari.