

# INDICE

□ Presentazione .....	pag.	11
-----------------------	------	----

## Sezione Prima - ASPETTI GENERALI

□ Il leasing finanziario.....	pag.	14
■ Locazione finanziaria e interpretazione dell’Agenzia delle Entrate .....	»	15
□ Il leasing operativo .....	pag.	16
■ Le caratteristiche del leasing operativo .....	»	19
■ Le fasi del leasing operativo.....	»	19
■ I soggetti che operano nel settore della locazione operativa.....	»	20
■ I vantaggi della locazione operativa .....	»	21
■ Servizi accessori .....	»	22
■ Ammortamento del bene e svalutazione crediti .....	»	23
□ Leasing, facciamo il punto... ..	pag.	24
□ Il leasing nei soggetti OIC.....	pag.	25
■ Metodo patrimoniale: l’utente.....	»	25
■ Metodo patrimoniale: il locatore .....	»	36
■ Distruzione dell’autocarro in leasing - Procedura contabile .....	»	37
□ Il leasing nei soggetti IAS adopter .....	pag.	38
■ Il metodo finanziario .....	»	38
□ La deducibilità dei super canoni per i nuovi leasing .....	pag.	45
■ Ammortamenti e canoni di locazione maggiorati.....	»	45
■ Come opera l’agevolazione .....	»	46
■ Beni agevolabili .....	»	47
■ Il requisito della novità .....	»	47
■ Cessione del contratto di locazione finanziaria .....	»	48
■ Cumulabilità con altre agevolazioni .....	»	48
■ Super canoni anche per le auto aziendali .....	»	48

## Sezione Seconda - IL LEASING NEL REDDITO D’IMPRESA

□ Il leasing nelle imposte sui redditi.....	pag.	58
■ Rilevanza della data di stipula del contratto.....	»	59

■ Le diverse regole nel tempo.....	»	59
■ Contratti stipulati fino al 28 aprile 2012 .....	»	61
■ Contratti stipulati dal 29 aprile 2012 .....	»	63
■ Contratti stipulati dal 1° gennaio 2014.....	»	68
<input type="checkbox"/> Il leasing nell'IRAP .....	pag.	69
■ Deducibilità IRAP per le società di capitali .....	»	69
■ Deducibilità IRAP per imprese individuali e società di persone .....	»	71
<input type="checkbox"/> Gli interessi impliciti nei canoni di leasing .....	pag.	73
■ Soggetti cui si applica la regola del ROL .....	»	74
■ Nozione di ROL .....	»	74
■ ROL e leasing .....	»	75
■ La nozione di interessi o oneri finanziari.....	»	75
■ Leasing su terreni - Deducibilità degli interessi impliciti.....	»	76
■ Le complicazioni per i leasing stipulati dal 29 aprile 2012 .....	»	77
■ Gli interessi passivi impliciti sui leasing IAS adopter .....	»	78
■ Interessi passivi relativi ai c.d. "immobili patrimonio" .....	»	78
<input type="checkbox"/> I contributi in conto canoni di leasing .....	pag.	81
■ Contributi erogati mediante società di leasing (contributi in c/canoni) .....	»	82
■ Contratto stipulato prima della concessione del contributo.....	»	83
■ Contributo erogato alle imprese e riversato alle società di leasing.....	»	83
<input type="checkbox"/> Le manutenzioni sui beni condotti in leasing.....	pag.	85
■ Manutenzioni e riparazioni.....	»	85
■ Ammortamento spese di manutenzione straordinaria - Aspetti civilistici.....	»	89
■ Ammortamento spese di manutenzione straordinaria - Aspetti fiscali.....	»	90
<input type="checkbox"/> Leasing e studi di settore.....	pag.	92
■ Valore dei beni strumentali .....	»	93
<input type="checkbox"/> Società non operative e leasing.....	pag.	96
■ Le società non operative per insufficienza di ricavi.....	»	96
■ Regole per calcolare il valore delle attività rilevanti - Il leasing .....	»	97
■ Le società in perdita sistematica.....	»	98

### Sezione Terza - IL LEASING PER I LAVORATORI AUTONOMI

<input type="checkbox"/> Aspetti generali.....	pag.	102
■ Deducibilità canoni di leasing - Deroga al principio di cassa.....	»	104
■ Canoni di leasing dei beni ad uso promiscuo .....	»	104

<input type="checkbox"/>	Leasing di immobili strumentali ad uso esclusivo.....	pag. 105
■	Contratti stipulati fino al 2006 .....	» 106
■	Contratti stipulati dal 2007 al 2009.....	» 106
■	Contratti stipulati dall'1/1/10 al 31/12/13.....	» 107
■	Contratti stipulati dal 01/01/2014.....	» 109
■	Indeducibilità della quota di canone riferibile al terreno su cui insiste l'immobile.....	» 110
<input type="checkbox"/>	Il leasing dei beni mobili strumentali.....	pag. 112
<input type="checkbox"/>	Autovetture ed altri beni a deducibilità limitata in leasing.....	pag. 114
■	Autovetture, motocicli e ciclomotori.....	» 114
■	Telefoni cellulari.....	» 117
<input type="checkbox"/>	I canoni leasing in UNICO PF.....	pag. 118
■	UNICO PF 2015, rigo RE8 - Canoni di locazione finanziaria relativi ai beni mobili.....	» 118
■	UNICO PF rigo RE10 - Spese relative agli immobili.....	» 119
<input type="checkbox"/>	La disciplina IRAP dei canoni di leasing dei professionisti.....	pag. 121
<input type="checkbox"/>	La disciplina IVA dei canoni di leasing dei professionisti .....	pag. 124
<input type="checkbox"/>	Cessione del contratto o del bene riscattato.....	pag. 126
■	Scioglimento o risoluzione anticipata del contratto di leasing .....	» 126
■	La cessione del bene riscattato .....	» 127

### Sezione Quarta - PRINCIPALI BENI ACQUISITI IN LEASING

<input type="checkbox"/>	Il leasing auto.....	pag. 134
■	Leasing auto e fisco .....	» 134
■	L'individuazione della quota capitale del canone .....	» 135
■	Quota interessi impliciti canoni di leasing - Deducibilità ai fini delle imposte sui redditi.....	» 136
■	Autovetture - Deducibilità quota capitale del canone ai fini delle imposte sui redditi .....	» 138
■	Leasing di autoveicoli aziendali .....	» 143
■	Autovetture strumentali - Deducibilità quota capitale del canone .....	» 149
■	Le autovetture degli esercenti arti e professioni .....	» 152
■	Le autovetture degli agenti e rappresentanti di commercio .....	» 152
■	La durata minima della deducibilità del canone e il doppio binario.....	» 153
■	Trattamento ai fini IRAP dei canoni di leasing auto .....	» 162
■	Deducibilità fiscale dell'auto riscattata .....	» 164
■	Trattamento IVA dei canoni di leasing delle auto .....	» 164
■	Contravvenzioni stradali di autoveicoli in leasing .....	» 175
■	Riscatto dei veicoli in leasing esente da IPT .....	» 176

■ Fusioni di banche: esenzione IPT per cessioni di leasing .....	»	177
■ Leasing e bollo auto .....	»	177
□ Il leasing dei terreni.....	pag.	180
■ I chiarimenti della Risoluzione n. 19/2004.....	»	180
□ Il leasing degli impianti fotovoltaici .....	pag.	182
■ Caratteristiche tecniche dell'impianto.....	»	182
■ Impianto fotovoltaico: nuova distinzione tra beni mobili e immobili .....	»	182
■ Gli aspetti fiscali - L'ammortamento dell'impianto .....	»	184
■ Il chiarimento sollecitato da Confartigianato.....	»	187
■ Deducibilità del costo dell'impianto realizzato su beni di terzi .....	»	188
■ Impianti fotovoltaici acquisiti in leasing .....	»	189
■ Leasing degli impianti fotovoltaici: trattamento IVA.....	»	191
■ Leasing degli impianti fotovoltaici: imposta di registro .....	»	192
■ Leasing degli impianti fotovoltaici: imposte ipocatastali.....	»	193
■ Diritto di superficie su terreni destinati ad impianti fotovoltaici.....	»	194
■ Incentivi alla produzione di energia fotovoltaica .....	»	207
■ Leasing di impianto fotovoltaico qualificato come immobile: esempio .....	»	216
□ Il leasing nautico .....	pag.	223
■ La disciplina previgente.....	»	223
■ La normativa a decorrere dal 2010 .....	»	223
■ L'aliquota applicabile .....	»	225
■ Locazione a breve termine e a lungo termine .....	»	226
■ Criteri di territorialità.....	»	226
■ Territorialità e locazione a breve termine.....	»	227
■ Territorialità e locazione a lungo termine .....	»	227
■ Utilizzo extra UE da parte di soggetti privati - La tabella di forfettizzazione dell'IVA .....	»	229
■ Il meccanismo della c.d. IVA forfetaria.....	»	231
■ Territorialità IVA e bandiera extranazionale .....	»	232
■ Le verifiche dell'Agenzia delle Entrate .....	»	233
■ Registrazione del contratto di cessione di leasing nautico .....	»	233
■ Spese accessorie al leasing su unità da diporto - Trattamento IVA .....	»	233
■ Regole sulla territorialità e canoni di "prelocazione" .....	»	234
□ Il leasing azionario .....	pag.	235
■ Il "leasing" azionario quale strumento per il passaggio generazionale.....	»	237
■ Le cautele della società di leasing.....	»	237

■ L'impatto fiscale.....	»	238
■ Contabilizzazione del canone di leasing relativo ad una partecipazione.....	»	238
□ Il leasing dei beni immateriali.....	pag.	239

### **Sezione Quinta - RISCATTO E SUBENTRO NEL CONTRATTO DI LEASING**

□ Il riscatto del bene.....	pag.	244
■ Il riscatto di immobili acquisiti con contratti stipulati dal 29 aprile 2012.....	»	244
■ La successiva cessione del bene riscattato.....	»	246
■ La conclusione del contratto senza esercizio del riscatto.....	»	248
■ Il riscatto anticipato del bene.....	»	248
□ Il subentro nel contratto di leasing.....	pag.	250
■ Cessione del contratto - Aspetti giuridici.....	»	250
■ La cessione del contratto - Problematiche IVA.....	»	251
■ La cessione del contratto - Imposta di registro.....	»	251
■ La cessione del contratto - Imposte sui redditi - Impatto sul cedente.....	»	251
■ La cessione del contratto stipulato post 28 aprile 2012.....	»	256
■ La cessione del contratto di leasing - Effetti sull'acquirente.....	»	263

### **Sezione Sesta - I CONTRATTI DI LEASE BACK E RENT TO BUY**

□ Il lease back.....	pag.	268
■ I vantaggi del lease back.....	»	269
■ Natura giuridica del lease back - Rischio di nullità del contratto.....	»	269
■ Le clausole contrattuali del lease back.....	»	271
■ Plusvalenza/minusvalenza da lease back - Trattamento contabile.....	»	276
■ Le divergenze civilistico-fiscali.....	»	276
■ Plusvalenza da lease back - Trattamento fiscale.....	»	279
■ La opposta giurisprudenza sulla tassazione della plusvalenza da lease back.....	»	282
■ La minusvalenza da lease back - Trattamento contabile.....	»	284
■ La minusvalenza da lease back - Trattamento fiscale.....	»	287
■ L'elusione fiscale nel lease back.....	»	287
■ Lease-back tra società di leasing facenti parte dello stesso gruppo - Elusione fiscale.....	»	290
□ Il leasing e il rent to buy.....	pag.	291
■ L'inquadramento civilistico - Sintesi.....	»	292
■ Regime fiscale per i concedenti in regime di impresa.....	»	294

## Sezione Settima - LEASING IMMOBILIARE: IMPOSTE INDIRETTE E TRIBUTI LOCALI

☐ Le imposte indirette sui trasferimenti degli immobili .....	pag. 318
■ Soppressione delle esenzioni e delle agevolazioni.....	» 319
■ Cessioni di unità immobiliari a destinazione abitativa .....	» 325
■ Le cessioni di unità immobiliari a destinazione strumentale.....	» 328
☐ Il leasing e l'Imposta Unica Comunale.....	pag. 335
■ Le posizioni contrapposte di IFEL e Assilea.....	» 336
■ Deducibilità dell'IMU sugli immobili strumentali .....	» 336
■ Esenzione IMU .....	» 337
■ TASI.....	» 340
■ TARI.....	» 340

## Sezione Ottava - OPERAZIONI STRAORDINARIE E PROCEDURE CONCORDATE

☐ Il leasing e la cessione d'azienda.....	pag. 344
☐ Il leasing e l'affitto d'azienda.....	pag. 346
☐ Il leasing e la scissione societaria .....	pag. 348
■ Le errate e superate conclusioni dell'amministrazione finanziaria .....	» 348
■ Leasing e scissione proporzionale - Aspetti contabili .....	» 349
■ Riscatto del leasing in corso di perfezionamento dell'iter della scissione .....	» 352
■ Scissione non proporzionale con patrimonio negativo e leasing .....	» 353
■ Ammissibilità di un patrimonio netto di scissione negativo .....	» 356
■ Scissione con assegnazione alla beneficiaria di un contratto di lease back.....	» 356
☐ Il leasing nelle procedure concordate .....	pag. 358
■ Il fallimento dell'utilizzatore .....	» 359
■ Il concordato preventivo .....	» 360
■ Risoluzione del contratto di leasing per inadempimento dell'utilizzatore.....	» 362

## Sezione Nona - COMUNICAZIONE DEI DATI DEI CONTRATTI DI LEASING

☐ Le comunicazioni dei dati dei contratti stipulati dalle società di leasing.....	pag. 366
---	----------

## Sezione Decima - CONFRONTO TRA LEASING E ALTRE FORME DI FINANZIAMENTO

☐ Modello di valutazione tra leasing e altra forma di finanziamento .....	pag. 372
■ Valutazione leasing/finanziamento per autovetture.....	» 381

**Sezione Undicesima - APPENDICE**

□ Le massime delle sentenze sul leasing .....	pag. 388
■ Leasing e disciplina IVA .....	» 388
■ Leasing strumentale .....	» 389
■ Leasing immobiliare.....	» 390
■ Leasing auto.....	» 394
■ Leasing traslativo.....	» 403
■ Fallimento dell'utilizzatore.....	» 405
■ Leasing nautico.....	» 406
■ Lease back .....	» 413
■ Altre massime.....	» 415