

CORTE DI CASSAZIONE
Ordinanza 12 febbraio 2024, n. 3884

Rilevato che

1. L'Agenzia delle entrate ha proposto, ricorso, affidato ad un solo motivo, per la cassazione della sentenza della Commissione tributaria regionale del Lazio di cui all'epigrafe, che ha rigettato il suo appello avverso la sentenza della Commissione tributaria provinciale di Roma, che aveva accolto il ricorso della XXX s.p.a. avverso l'avviso d'accertamento, relativo all'anno d'imposta 2008, con il quale l'Amministrazione finanziaria, ai fini Ires, aveva contestato alla medesima contribuente di aver ripartito la plusvalenza generata da un'operazione di sale and lease back immobiliare, perfezionatasi il 10 giugno 2008, ripartendola in funzione della durata (18 anni) del contratto di locazione finanziaria, invece di farla concorrere interamente all'imponibile dell'anno 2008, nel quale era stata conclusa la vendita dell'immobile. Nella sostanza, l'Agenzia delle entrate, a fondamento della pretesa, ha ritenuto di considerare separatamente, ai fini fiscali, le due cause tipiche (la vendita e la locazione finanziaria dello stesso cespite) che a suo dire concorrono a determinare la funzione del contratto di sale and lease back, ed ha quindi ritenuto, ai fini fiscali, determinante l'effetto traslativo immediato della vendita, cui ha ricollegato il realizzarsi della plusvalenza contestata.

La contribuente si è difesa con controricorso.

Considerato che

1. Con l'unico motivo del ricorso l'Agenzia censura, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., la sentenza impugnata per violazione e falsa applicazione degli artt. 85 t.u.i.r. e 2425-bis cod. civ., ribadendo le ragioni giuridiche che a suo dire avrebbero giustificato la separata considerazione, ai fini fiscali, della mera compravendita immobiliare e del suo effetto, traslativo della proprietà del cespite (benché l'immobile sia stato locato al venditore in forza della medesima operazione negoziale) e generatore dell'immediata ed integrale plusvalenza. Il motivo è infondato, poiché, secondo questa Corte, in tema di determinazione del reddito d'impresa, le plusvalenze derivanti dalla cessione di un bene in forza di contratto di sale and lease back vanno contabilizzate, ripartendo la somma finanziata in funzione della durata del contratto di locazione finanziaria, in applicazione del principio contabile IAS 17, poiché i principi contabili internazionali, ispirati al criterio della prevalenza della sostanza sulla forma e fatti propri dal regolamento CE n. 1606 del 2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, richiamato, a sua volta, dall'art. 83 del TUIR, pur non applicandosi ai soggetti che non se ne avvalgono per la redazione del bilancio, non sono espressamente derogati dalla legislazione tributaria, e, anzi, sono tradotti nell'art. 2425-bis, comma 4, cod. civ. (Cass. 23/06/2022, n. 20327; Cass. 15/07/2020, n. 15024).

Il ricorso va quindi rigettato.

Le spese di legittimità si compensano, considerato che l'orientamento giurisprudenziale de quo si è formato e consolidato dopo il ricorso, tanto che questa Corte (Cass. 19/11/2020, n. 26343) ha, sempre nella pendenza di questo giudizio, affermato che, con riguardo all'imputazione temporale delle plusvalenze ottenute dalla cessione di un bene strumentale in forza di contratto di sale and lease back, sussiste incertezza normativa



oggettiva in ordine alla loro imputazione temporale per intero nell'esercizio in cui sono state realizzate, ai sensi dell'art. 86, comma 4, primo periodo, t.u.i.r. (applicabile *ratione temporis*), ovvero in funzione della durata del contratto di leasing, ex art. 2425-bis c.c., in rilevato difetto di informazioni amministrative, precedenti giurisprudenziali e sussistendo opinioni dottrinali contrastanti. Rilevato che risulta soccombente una parte ammesse alla prenotazione a debito del contributo unificato, per essere amministrazioni pubbliche difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato, non si applica l'art. 13 comma 1-quater, d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e compensa le spese di legittimità.

