

# IVA con incongruenze per leasing e sale and lease back

Per Assilea deve essere considerata la normativa IVA nazionale nonostante la Corte Ue

/ Fabio Tullio COALOA e Andrea BONARIA

Con sentenza del 27 marzo 2019, sul caso *Mydibel* (causa [C-201/18](#)), la Corte di Giustizia dell'Unione europea ha affrontato il caso di un'operazione di **sale and lease back** realizzata da una società belga tramite la costituzione di un diritto di enfiteusi su propri immobili strumentali a favore di una società di leasing e la contestuale stipula di un leasing immobiliare avente a oggetto i medesimi, per un periodo non revocabile di 15 anni, con opzione di acquisto alla scadenza.

La Corte Ue ha statuito che un'operazione di sale and lease back costituisce, ai fini IVA, un'operazione unica di natura finanziaria, stante il mantenimento del possesso ininterrotto e duraturo degli immobili da parte della cedente per l'effettuazione di operazioni attive rilevanti ai fini del tributo, non potendosi scindere, quindi, il sale and lease back in una vendita, seguita dalla retro-locazione del medesimo immobile (si veda "[Nel sale and lease back rileva per l'IVA solo l'operazione finanziaria di leasing](#)" del 28 marzo 2019).

Al pari del caso *Mercedes Benz* (causa [C-164/16](#)), avente a oggetto la (ri)qualificazione del leasing finanziario con opzione finale di acquisto di autoveicoli in cessione diretta degli stessi – in quanto il trasferimento del potere di disporre come proprietario deve intendersi intervenuto all'atto della **consegna** essendo il riscatto una scelta prevedibile alla scadenza del rapporto per via del valore residuo del bene – tale precedente ha rinvigorito il dibattito sull'**incongruenza** della disciplina IVA nazionale rispetto a quella Ue, tenuto altresì conto del fatto che l'[art. 1](#) commi 136-140 della L. n. 124/2017 ha finalmente dettato una disciplina *ad hoc* della locazione finanziaria.

In merito, l'Amministrazione mostra di ritenere che ai fini IVA l'operazione di sale and lease back debba essere **suddivisa** nei contratti che la compongono: una cessione di beni a cui segue la prestazione di servizi di retro-locazione dello stesso (C.M. n. [218/2000](#)).

Con la circolare n. 11/2019 Serie fiscale, Assilea ha ritenuto che il principio di cui al caso *Mydibel* non potrebbe spiegare effetto nell'ordinamento italiano stante il diverso tenore letterale dell'[art. 2](#) del DPR n. 633/1972 rispetto all'[art. 14](#) della Direttiva 2006/112/Ce: la qualificazione IVA della cessione di beni in base alla norma domestica postula il **trasferimento** giuridico della relativa titolarità, laddove, invece, la disposizione Ue, come costantemente interpretata dalla Corte Ue (causa [C-277/14](#)), non presuppone il trasferimento di proprietà nelle forme previste dal diritto nazionale, bensì richiede il trasferimento di un bene materiale da una parte che autorizzi l'altra a disporre di fatto di tale be-

ne come se ne fosse il proprietario.

Nell'ottica di Assilea l'accoglimento del principio di cui al caso *Mydibel* – al pari di quello emanato sul caso *Mercedes Benz* (circ. n. 1/2018, Serie Fiscale) – risulterebbe in contrasto con il **divieto di efficacia diretta "orizzontale"** delle direttive europee, soprattutto riguardo alle fattispecie pregresse (causa [C-152/84](#), [C-91/92](#), [C-131/97](#)): lo Stato, viene evidenziato, non potrebbe profittare dell'applicazione diretta della normativa Ue a scapito dei contribuenti, imponendo loro determinati obblighi, qualora la disciplina domestica ne abbia recepito in modo imperfetto il contenuto.

Ad ogni modo, Assilea suggerisce di confezionare i contratti che regolano le operazioni di sale and lease back accentuando il peso della **volontà decisoria** della società di leasing, rimarcandone il ruolo, le funzioni e, in particolare, il potere tipico del proprietario rispetto al bene formalmente acquisito; dai contratti dovrebbe "chiaramente" emergere il potere del lessor di disporre del bene "come ne fosse il proprietario".

Purtuttavia, l'Associazione non nasconde che vi siano altri precedenti difformi rispetto alla propria posizione. In particolare, da una parte la Consulta ha già più volte dichiarato che le statuizioni della Corte di Giustizia hanno operatività **immediata** negli ordinamenti interni (Corte Cost. n. [113/85](#)), dall'altra la Cassazione ha riconosciuto che le pronunce della Corte Ue definiscono la portata della normativa unionale così come avrebbe dovuto essere intesa e applicata fin dalla sua entrata in vigore, estendendo i loro effetti anche a rapporti **pregressi**, purché non esauriti e fatti salvi i limiti della certezza del diritto (Cass. n. [22577/2012](#)), dovendosi a queste attribuire "il valore di ulteriore fonte del diritto comunitario [...] in quanto ne indicano il significato ed i limiti di applicazione, con efficacia erga omnes nell'ambito della Comunità" (Cass. n. 17350/2004).

Peraltro, anche l'Amministrazione ha valorizzato l'interpretazione del decreto IVA in conformità alla direttiva: "a fronte di un'interpretazione che lascia margini di incertezza, sia da preferire la soluzione che si presenta immune da vizi di legittimità sul piano dell'ordinamento **comunitario**" (circ. n. [128/1997](#)).

Ciò detto, la predisposizione dei contratti che regolano il sale and lease back in "conformità" ai suggerimenti di Assilea non pare sufficiente a chiudere la questione, posto che la sostanza unitaria dell'operazione – chiaramente enucleata dai giudici unionali – non muta per effetto di modifiche formali ai contratti: in base al diritto vivente il **tema resta aperto**, non potendosi oblitare l'efficacia della giurisprudenza Ue.