

**IL COMITATO CONSULTIVO
PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME ANTIELUSIVE**

Vista l'istanza della società "X SpA", con sede in =====, presentata al Comitato in data ===== per il tramite della Direzione Regionale =====, volta ad ottenere, ai sensi dell'art. 21, comma 10, della legge 30 dicembre 1991, n. 413, il preventivo parere in ordine al trattamento fiscale di un'operazione di scissione parziale e scorporo di un contratto di *lease-back*.

Considerato che l'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Normativa e Contenzioso, non ha risposto alla preventiva richiesta di parere avanzata sulla medesima operazione dalla medesima società "X S.p.A." in data ===== ai sensi dell'art. 21, comma 9, della citata legge n. 413/1991;

Udita l'illustrazione del relatore dr. Vincenzo BUSA;

Premesso che:

- la società X SpA svolge attività di produzione di pompe per l'industria alimentare e farmaceutica ed utilizza, a tal fine, un consistente patrimonio immobiliare;
- allo scopo di finanziare alcuni investimenti, la stessa intende porre in essere un'operazione di *lease-back* riguardante uno dei cespiti immobiliari attualmente in uso, deducendo fiscalmente i canoni di locazione finanziaria; (tale circostanza, peraltro, non emerge in modo puntuale dalla documentazione allegata atteso che, il contratto cui essa fa rinvio, è relativo ad un'ipotesi di locazione finanziaria (*leasing*) e non di *sale and lease-back*, così come rappresentata dalla parte nell'istanza di interpello);
- dopo qualche tempo la società porrà in essere un'operazione di scissione parziale con scorporo del patrimonio immobiliare e del contratto in corso di *lease-back* a favore di una beneficiaria di nuova costituzione e, conseguentemente, la stessa beneficiaria affitterà il patrimonio immobiliare alla scissa e subaffitterà l'immobile in *lease-back* sempre alla società scissa;

- la società beneficiaria svolgerà esclusivamente attività di locazione di beni immobili propri o assunti in leasing (affittandoli alla società scissa X SpA) e continuerà a dedurre fiscalmente il costo della locazione finanziaria ed a detrarre l'IVA addebitata unitamente ai canoni;
- le ragioni economiche prospettate a sostegno dell'operazione sono molteplici: i soci fondatori desiderano mantenere la proprietà degli immobili e permettere al contempo l'ingresso nella compagine sociale dei figli, dei dipendenti, o di terzi, limitando il più possibile l'esborso monetario da parte di questi ultimi; intendono, altresì, svolgere una vera e propria attività immobiliare, nettamente distinta dall'attività di produzione di pompe, anche dal punto di vista gestionale, escludendo in tal modo il patrimonio immobiliare dal rischio d'impresa;

DELIBERA

Il seguente parere:

Si ritiene che la rappresentata operazione di scissione parziale e proporzionale non evidenzia aspetti di elusività fiscale, tenuto conto delle valide ragioni economiche prospettate nell'istanza ed in considerazione altresì della circostanza che i beni del patrimonio immobiliare oggetto di scissione non vengono sottratti al regime dei beni d'impresa, ma mantengono i relativi plusvalori che concorreranno al reddito secondo le regole vigenti al momento in cui gli stessi verranno ceduti o assegnati ai soci.

La circostanza ulteriore che la società beneficiaria concederà in locazione a prezzi di mercato gli immobili acquisiti dalla scissa e subaffitterà l'immobile detenuto per effetto della cessione del contratto di lease-back, non sembra generare alcun illecito risparmio d'imposta dal momento che i canoni costituenti costi per la società scissa daranno luogo, correlativamente, a componenti positivi di reddito per la società beneficiaria neocostituita.

Quanto sopra si afferma a condizione che la prospettata operazione di scissione non si appalesi, in prospettiva, come strumentale al perseguimento di obiettivi (in particolare, il trasferimento delle partecipazioni societarie) non coerenti con la dichiarata volontà di suddividere il patrimonio della scissa per gestire separatamente l'attività operativa da quella di amministrazione del patrimonio immobiliare.