



Le spese di manutenzione e riparazioni sui beni di terzi: l'ipotesi dei beni in *leasing* iscritti in bilancio secondo il metodo finanziario

di Raffaele Marcello^(*) e Nicola Lucido^(**)

Una recente pronuncia della Corte di Cassazione (sent. n. 18932 del 16 settembre 2011) offre l'opportunità di tornare su una questione affrontata dall'Agenzia delle Entrate con la circ. del 27 giugno 2011, n. 29/E, in merito al problema della quantificazione del *plafond* massimo di deducibilità delle spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento dei beni strumentali per l'impresa. Nel presente lavoro, ci si soffermerà, pertanto, sui possibili effetti sulla deducibilità di tali spese, nel caso in cui l'impresa decidesse di iscrivere i beni detenuti in *leasing* tra le poste dell'attivo dello Stato patrimoniale.

1. Premessa

Le **spese di manutenzione e riparazione** rappresentano costi che l'impresa sostiene per il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità, nonché per l'estensione della vita utile, dei cespiti di cui dispone, siano essi beni propri o beni di proprietà di terzi (ad esempio, quelli detenuti in *leasing*).

Nello specifico, con gli **interventi di manutenzione** si compiono operazioni aventi come principale finalità quella di preservare, e in alcuni casi anche di accrescere, l'efficienza e la produttività degli impianti. Diversamente, gli **interventi di riparazione** sono volti a ripristinare

l'utilità dei beni.

Alla luce di ciò, è possibile asserire che le spese di manutenzione hanno **carattere preventivo**, poiché riducono il rischio della perdita di efficienza del cespite, mentre i costi di riparazione si riferiscono a operazioni **eseguite a posteriori**, subordinatamente al verificarsi di un evento dannoso che ha cagionato una perdita di capacità funzionale del bene¹.

2. La distinzione tra spese di manutenzione ordinarie e straordinarie

I costi di manutenzione possono essere distinti in ordinari e straordinari, o incrementativi; a tal proposito, l'Amministrazione finanziaria è intervenuta più volte per chiarirne il significato². Sulla base delle varie interpretazioni, è possibile distinguere le seguenti **categorie di spese**: ma-

(*) Docente di Economia dei Gruppi e delle Concentrazioni Aziendali nell'Università G. d'Annunzio, Chieti - Pescara. Componente del direttivo dell'Istituto di Ricerca dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

(**) Docente di Metodologie e Determinazioni Quantitative d'Azienda e di Strategie Aziendali nell'Università G. d'Annunzio, Chieti - Pescara.

¹ Nel prosieguo del lavoro, le spese di manutenzione e riparazione saranno talvolta indicate con il solo termine di "manutenzione", così come riportato anche nel Principio contabile n. 16.

² Cfr. Agenzia delle Entrate, circ. n. 90/E del 17 ottobre 2001; circ. n. 4/E del 18 gennaio 2002; circ. n. 41/E del 13 maggio 2002, tutte in banca dati "fiscoonline".

nutrizione e riparazione, ampliamento, ammodernamento e riattivazione. Le prime sono considerate ordinarie, mentre le altre tipologie sono da intendersi come straordinarie o incrementative.

In verità il distinguo non si fonda su criteri oggettivi e incontrovertibili, poiché si tratta di **costi sostenuti** dall'impresa **in relazione alle peculiarità** e alle **necessità contingenti della sua attività tipica**, differente da un'azienda all'altra³. In altri termini, in relazione al *business* praticato dall'azienda, le spese sostenute per uno stesso intervento di manutenzione potrebbero essere rilevate come costo ordinario piuttosto che straordinario.

I **parametri "soggettivi"** sulla base dei quali è consuetudine distinguere le spese ordinarie di manutenzione da quelle straordinarie sono principalmente i seguenti:

- l'utilità economica del costo;
- il fattore tempo;
- l'ammontare del costo sostenuto.

In relazione all'**utilità economica del costo**, si classificano come ordinarie le manutenzioni finalizzate a preservare nel tempo la normale funzionalità del bene strumentale dell'impresa⁴. I costi di manutenzione straordinaria, invece, determinano un miglioramento e/o ammodernamento del cespite, comportando un significativo incremento della sua produttività ovvero della sua vita utile⁵.

³ "I criteri che vengono applicati per distinguere i costi di manutenzione e riparazione da considerarsi straordinari sono essenzialmente contingenti, vari da società a società (anche secondo la dimensione di queste) e tali da consentire discriminazioni". G. Pivato, *Le gestioni industriali produttrici di servizi*, Utet, Torino 1966, pag. 677.

⁴ "A noi pare che il metro più logico per giudicare se un costo debba imputarsi integralmente come componente del reddito di esercizio o debba invece rinviarsi al futuro, come componente di capitale sia da ricercarsi nella *utilità* che con quel costo si acquisisce all'azienda e nella durata che tale utilità presenta. È evidente che, se tale utilità si esaurisce nel periodo in cui il costo si sostiene, tale costo va interamente addossato al periodo in cui fu sostenuto, e ciò indipendentemente dal fatto che il costo si sostenga in ogni periodo o si sostenga periodicamente e saltuariamente". P.E. Cassandro, *L'incidenza dei fattori produttivi a lungo termine sul risultato economico di periodo nelle imprese*, Cacucci, Bari 1950, pag. 111.

⁵ A proposito delle spese di manutenzione straordinaria, il principio contabile n. 16 indica queste ultime anche come costi "[...] per apportare migliorie, modifiche, ristrutturazioni o rinnovamenti a cespiti esistenti (costi sostenuti durante il periodo in cui l'impresa ha la proprietà dei cespiti) sempre che si concretizzino in un significativo e tan-

In base al **fattore tempo**, le spese ordinarie si caratterizzano per il loro andamento ciclico, nel senso che si riferiscono generalmente ad interventi eseguiti in determinati periodi dell'anno (si pensi, a titolo esemplificativo, alle manutenzioni effettuate prima della riapertura degli stabilimenti industriali, dopo la chiusura estiva), ovvero sulla base delle particolari caratteristiche funzionali dell'impianto (si pensi, ad esempio, agli interventi eseguiti dopo un certo numero di ore di lavorazione, poiché imposti dalla peculiare natura del cespite).

Infine, in relazione al **costo**, le spese di manutenzione ordinarie sono solitamente di **ammontare** contenuto rispetto ai costi per servizi che mediamente l'impresa sopporta. Di contro, le spese per interventi straordinari di manutenzione sono **sostenute una tantum**, vale a dire occasionalmente, e il loro ammontare è cospicuo, o comunque proporzionalmente più alto rispetto a quelle ordinarie.

L'esigenza di distinguere le spese di manutenzione e riparazione ordinarie da quelle straordinarie non è fine a se stessa, ma ha rilevanti **implicazioni sia di natura contabile che fiscale**.

Infatti, le spese ordinarie sono trattate come **costo di esercizio**, quindi di competenza del periodo amministrativo in cui sono sostenute, mentre le spese relative a manutenzioni e riparazioni straordinarie sono trattate come **costo da capitalizzare**, quindi riferito a più esercizi.

Un'ulteriore distinzione circa il trattamento delle spese di manutenzione si fonda sul fatto che gli interventi relativi siano effettuati su beni propri o su beni di terzi.

3. Le manutenzioni su beni propri

Sotto il profilo civilistico, le spese di manutenzione e riparazione possono essere contabilizzate secondo **due metodologie**, a seconda che si tratti di costi da imputare a un unico esercizio (manutenzioni ordinarie) o a più esercizi amministrativi (manutenzioni straordinarie).

3.1. Le spese ordinarie

In ipotesi di **manutenzioni ordinarie su beni propri**, le spese sostenute nell'esercizio andranno contabilizzate come segue:

gibile incremento di capacità produttiva, o di sicurezza, oppure prolunghino la "vita utile" dei cespiti".

Diversi	a	Debiti v/fornitori		60.500
Spese per servizi di manutenzione			50.000	
Iva a credito (aliquota 21%)			10.500	

Da un punto di vista fiscale, invece, la normativa vigente consente di dedurre le spese di manutenzione ordinaria nel **limite del 5% del costo complessivo** di tutti i beni materiali ammortizzabili iscritti, quale risulta all'inizio dell'esercizio dal registro dei beni ammortizzabili. Il *plafond* (valore complessivo dei cespiti iscritti sul relativo registro all'inizio dell'esercizio) su cui applicare il **limite di deducibilità del 5%** è pari alla **sommatoria del valore dei cespiti**, incrementato di eventuali oneri capitalizzati, considerando anche i beni completamente ammortizzati e quelli per i quali non è stata effettuata alcuna manutenzione e riparazione. Non sono automaticamente incluse, ai fini dell'applicazione della normativa richiamata, le spese di manutenzione e riparazione periodiche sostenute sulla base di un contratto stipulato tra l'impresa ed un terzo soggetto. In quest'ultima circostanza, i **"compensi periodici"** possono essere dedotti **integralmente** in ciascun **esercizio di competenza**, fino alla conclusione del contratto, ovvero possono essere dedotti nel limite del 5%, così come evidenziato in precedenza (art. 102, comma 6, del Tuir).

L'ammontare del costo che eccede il limite del 5% può essere dedotto nei **cinque esercizi successivi**.

Rimane da chiarire, a quest'ultimo proposito, se la percentuale forfetaria del 5% debba essere intesa come **"limite massimo"**, per cui è possibile dedurre anche un importo inferiore al 5%, rinviando la restante parte agli esercizi successivi, o se sia da considerare una **"misura fissa"**, da applicare per la deduzione nell'esercizio in cui le spese sono sostenute. In realtà, il testo normativo parla di "limite del 5 per cento del costo" e di eccedenza "deducibile per quote costanti nei cinque esercizi successivi". Alla luce di ciò, il *plafond* è da considerare come un "limite massimo", e non come una "misura fissa"⁶.

In ogni caso, la non completa deducibilità delle spese sostenute nell'esercizio comporta un **disallineamento tra l'aspetto civilistico e quello fiscale**. Per questo motivo, in sede dichiarativa, nella fase di determinazione del reddito imponibile, si dovrà procedere ad una **variazione in aumento**, per la parte dei costi non deducibile **nell'anno in cui essi sono sostenuti**, e a una **variazione in diminuzione**, pro quota, **nei cinque esercizi successivi**, per la parte eccedente la quota già dedotta nell'anno di sostenimento della spesa.

Di seguito si riporta un esempio numerico:

Costi per manutenzione e riparazione	50.000
Immobilizzazioni materiali	
– Impianti e macchinari	500.000
– Attrezzature commerciali e industriali	200.000
Totale	700.000
Calcolo per la deducibilità del 5%	
Valore dei cespiti	700.000
Limite di deducibilità 5%	35.000
Calcolo quota di deducibilità futura	
Residuo non deducibile	15.000
Quota di deduzione nei 5 esercizi successivi	3.000

⁶ Si ricordano, tra gli altri, G. Andreani, *Chiusura dei conti, bilancio e dichiarazione dei redditi: le spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione*,

in *"il fisco"* n. 44/1996, pag. 10715; R. Valacca, *Le spese di manutenzione nella pianificazione fiscale*, in *"Corriere Tributario"* n. 48/1993, pag. 3179.

Il disallineamento comporta, inoltre, la necessità di rilevare le **imposte anticipate**⁷. In effetti, nei cinque esercizi successivi a quello di riferimento, andrà stornata la quota parte delle im-

poste anticipate imputate per intero, sulla base del principio della competenza, nell'anno in cui sono state sostenute le spese di manutenzione. Per cui si avrà:

Anno	n + 1	n + 2	n + 3	n + 4	n + 5	Totale
Spese di manutenzione non dedotte da imputare	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	15.000
Imposte anticipate ⁸	810	810	810	810	810	4.050

Nell'esercizio in cui sono sostenute le spese di manutenzione, per la quota non dedotta nell'an-

no, si registrerà in contabilità il credito per imposte anticipate:

Crediti per imposte anticipate [C.II.4-ter - S.P.]	a	Imposte sul reddito dell'esercizio [22) - C.E.]	4.050
---	---	--	-------

Nei cinque periodi amministrativi successivi si procederà allo storno delle imposte anticipate in

quote proporzionali:

Imposte sul reddito dell'esercizio [22) - C.E.]	a	Crediti per imposte anticipate [C.II.4-ter - S.P.]	810
--	---	---	-----

Potrebbe accadere, inoltre, che durante l'anno l'impresa acquisisca ovvero dismetta dei cespiti. In tali circostanze, la soglia del 5% deve tenere conto di tali variazioni, **rapportando il limite**

di deducibilità alla frazione di periodo di possesso del bene.

Si propone di seguito un esempio numerico per chiarire il concetto.

Si consideri un valore iniziale dei cespiti pari a:

Immobilizzazioni materiali	
- Impianti e macchinari	500.000
- Attrezzature commerciali e industriali	200.000
Totale	700.000

Durante il periodo amministrativo, si ipotizzino le seguenti operazioni di acquisto e di dismissione:

Acquisto di un bene in data 1/9	50.000
Dismissione di un bene in data 1/11	10.000

⁷ Le imposte anticipate originano da:
 - costi/oneri deducibili in esercizi successivi a quello di iscrizione in bilancio;
 - proventi/ricavi tassabili in esercizi precedenti a quello di iscrizione in bilancio.
 Si tratta dei casi in cui in ambito dichiarativo (Mod. UNICO e Mod. IRAP) vengono operate le variazioni fiscali in aumento all'utile civilistico, per l'indeducibilità dei costi di bilancio e per la tassazione dei ricavi non iscritti in bilancio. Da dette variazioni conseguono imposte correnti maggiori di quelle

che si sarebbero avute in assenza delle variazioni fiscali. Per attribuire all'esercizio le imposte di competenza, le imposte anticipate rettificano le imposte correnti. La loro rilevazione, infatti, comporta:
 - l'iscrizione di un provento, nella voce 22 del Conto economico, che quindi rettifica, in diminuzione, le imposte correnti;
 - l'iscrizione di un credito, nella voce C.II.4-ter dell'attivo patrimoniale.

⁸ Per facilitare i calcoli, l'aliquota Ires applicata è al 27%, anziché al 27,5%.

Occorrerà, a questo punto, determinare il valore del cespite acquistato e di quello venduto, ragguagliandolo all'effettivo **periodo di permanenza** nell'impresa.

Per cui si avrà, nel caso degli acquisti, il seguente valore ragguagliato del bene:

Acquisto del bene in data 1/9	50.000
Giorni di permanenza in azienda dall'1/9 al 31/12	122

Costo del bene acquistato ragguagliato al periodo di permanenza $\frac{50.000 \times 122}{365} = 16.712$

Tale valore andrà sommato all'importo complessivo dei cespiti iscritti all'inizio del periodo di riferimento nel registro dei cespiti, ai fini della de-

terminazione del *plafond*.

Con riferimento alla dismissione, occorrerà procedere come segue:

Dismissione del bene in data 1/11	10.000
Giorni di permanenza in azienda dall'1/1 all'1/11	304
Giorni di non permanenza in azienda dall'1/11 al 31/12	61

Costo del bene dismesso ragguagliato al periodo di non permanenza $\frac{10.000 \times 61}{365} = 1.671$

In questa circostanza, contrariamente a quanto eseguito per l'acquisto, è stato necessario determinare la parte di costo, pari a 1.671, relativa alla "**non permanenza**" del bene in azienda, da decurtare dal valore complessivo dei cespiti i-

scritti nel registro dei beni ammortizzabili all'inizio dell'esercizio di riferimento⁹.

In definitiva, il *plafond* su cui applicare il 5% di deducibilità, considerando anche le operazioni di acquisto e vendita dei cespiti, sarà pari a:

Immobilizzazioni materiali	
- Impianti e macchinari	500.000
- Attrezzature commerciali e industriali	200.000
Totale cespiti all'inizio del periodo senza considerare acquisti e dismissioni	700.000
+ costo del bene acquistato ragguagliato al periodo di permanenza	16.712
- costo del bene dismesso ragguagliato al periodo di non permanenza	(1.671)
Valore complessivo su cui calcolare il 5% di deducibilità	715.041

Per le **imprese di nuova costituzione**, il *plafond* da prendere in considerazione è dato dal valore dei cespiti alla fine del primo periodo amministrativo.

Infine, per le spese di manutenzione e riparazione relative a **cespiti a deducibilità parziale**, come ad esempio autovetture, telefoni cellulari, eccetera, il costo dei beni da assumere ai fini dell'applicazione della percentuale del 5%, è dato dal costo fiscalmente rilevante¹⁰.

⁹ Nel caso di cessione del bene, il processo di deduzione delle quote di eccedenza delle spese di manutenzione non ancora dedotte riferite agli anni precedenti non subisce alcuna variazione.

¹⁰ Il limite di deducibilità potrebbe subire delle variazioni per alcuni settori produttivi regolamentati, in via del tutto eccezionale, con decreti del Ministero dell'economia e delle finanze. A titolo esemplificativo si pensi, ad esempio, al settore dei trasporti, a quello della siderurgia, eccetera.

3.2. Le spese straordinarie

Un costo di manutenzione e riparazione può classificarsi **straordinario** se si riferisce a spese incrementative che comportano un miglioramento delle caratteristiche del cespite sottoposto ai lavori, come, per esempio, un aumento significativo e tangibile di capacità, produttività, sicurezza, eccetera¹¹.

Da un punto di vista civilistico, la **rappresentazione contabile** potrebbe essere duplice.

Infatti, se non è possibile riferire il costo di manutenzione e riparazione ad un bene specifico, si procede mediante **capitalizzazione** delle spese, iscrivendo nello Stato patrimoniale il conto **Spese di manutenzione e riparazione da ammortizzare** nella voce B) *Immobilizzazioni*, I) *Immobilizzazioni immateriali*, 7) *Altre*, ovvero

¹¹ Cfr. principio contabile n. 16.

nella voce B) *Immobilizzazioni*, II) *Immobilizzazioni materiali*, 4) *Altri beni*, a seconda, quindi, che si tratti di spese riferibili ai beni materiali esistenti, non chiaramente identificabili, ovvero siano considerate nuove immobilizzazioni materiali¹².

La capitalizzazione dei costi di manutenzione e riparazione non è sempre così scontata, soprattutto quando gli interventi manutentivi sono numerosi e comportano una modifica sostanziale del cespite a cui si riferiscono. In queste circostanze, infatti, è consuetudine richiedere l'ausilio di un perito, che sappia distinguere, sulla base di **valutazioni attendibili**, le spese di manutenzione ordinaria rispetto a quelle di natura straordinaria.

Analogamente, il contributo del perito è auspicabile nel caso in cui l'intervento manutentivo abbia reso necessaria la sostituzione di un pezzo **significativo** del cespite originario, tanto da determinare un sostanziale decremento del valore del bene stesso. In questo caso, infatti, prima di capitalizzare i costi di manutenzione e riparazione, occorre depurare il costo del bene dal valore degli elementi sostituiti, onde evitare, in sede di determinazione del risultato di esercizio, di calcolare le quote di ammortamento su un valore più elevato rispetto a quello reale.

Sempre da un punto di vista civilistico, sulla base delle indicazioni contenute nel Principio contabile n. 16 con riferimento al **processo di capitalizzazione**, è bene ribadire che il **valore**

del cespite, incrementato del costo degli interventi, **non può superare il valore di mercato** (se esiste un utile valore di riferimento) e **comunque il valore recuperabile tramite l'uso**.

Le spese capitalizzate subiranno il relativo **ammortamento** nel rispetto del principio della competenza **in base alla loro "residua possibilità di utilizzazione"** (art. 2426, comma 1, n. 2, del codice civile).

Sotto il **profilo fiscale**, invece, è opportuno rammentare i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con riferimento alle spese di manutenzione e riparazione di carattere straordinario¹³.

Infatti, nella circ. Agenzia delle Entrate n. 27/E del 31 maggio 2005¹⁴, in tema di disinquinamento, si fa esplicito riferimento alla capitalizzazione dei costi di manutenzione e riparazione. In particolare, la capitalizzazione delle spese è ammessa se gli interventi manutentivi sono tali da determinare l'**accrescimento dell'efficienza e della produttività** del cespite a cui si riferiscono, o, comunque, un **prolungamento della vita utile del bene**. Nel caso in cui dovesse delinearci le ipotesi suddette, ai fini fiscali gli ammortamenti potranno essere determinati sull'**intero valore del cespite, comprensivo delle spese di manutenzione capitalizzate**¹⁵.

A titolo esemplificativo, si ipotizzino i seguenti dati relativi ad un bene di proprietà dell'impresa:

Costo storico	100.000
Fondo ammortamento	100.000
Valore residuo	0
Aliquota di ammortamento	10,00%

Si sostengono spese incrementative di manutenzione per 10.000, con un'ipotesi di prolungamento della vita utile del bene di cinque anni.

¹² "Sul piano civilistico, e in particolare quindi del diritto contabile, i costi in oggetto possono dar luogo a tre distinte imputazioni:

- al conto economico, con iscrizione fra i costi di esercizio (o della produzione);
- allo stato patrimoniale, mediante capitalizzazione fra le immobilizzazioni (nella specie, materiali), e più precisamente come immobilizzazioni nuove, distinte da quelle preesistenti, ancorché siano a queste accessive;
- ancora allo stato patrimoniale, mediante capitalizzazione fra le immobilizzazioni stesse, ma con un incremento del valore di libro di quelle che essi siano valsi a migliorare, a modificare, ad ampliare o ad ammodernare".

Una volta rilevato il costo delle spese di manutenzione, occorre determinare la quota di ammortamento del cespite a seguito della capitalizzazione, sia da un punto di vista civilistico che fiscale¹⁶.

Al momento della rilevazione del costo si avrà:

In L. De Angelis, *Trattamento delle spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione delle immobilizzazioni materiali*, in "il fisco" n. 47/2001, pag. 14969.

¹³ P. Pisoni-F. Bava-D. Busso, *La disciplina civilistica e fiscale delle spese di manutenzione alla luce dei recenti chiarimenti in tema di disinquinamento*, in "il fisco" n. 31/2005, fascicolo n. 1, pag. 4801.

¹⁴ In banca dati "fiscoonline".

¹⁵ Circ. Agenzia delle Entrate n. 10/E del 16 marzo 2005, in banca dati "fiscoonline".

Diversi	a	Debiti v/fornitori		12.100
Spese per servizi di manutenzione			10.000	
Iva a credito (aliquota 21%)			2.100	

Per quanto concerne le quote di ammortamento, da un punto di vista civilistico occorre considerare che il bene in oggetto, nell'esercizio in cui le spese di manutenzione sono sostenute, presenta un valore residuo pari a zero. Ne consegue, in base all'art. 2426, comma 1, n. 2, del codice civile, che l'unico valore suscettibile di ammortamento è dato dall'incremento di valore che il cespite ha subito, vale a dire dal costo delle spese capitalizzate. Pertanto, la quota di ammortamento civilistica sarà pari a: $10.000/5 = 2.000^{17}$.

L'**ammortamento fiscale**, invece, così come precisato dall'Amministrazione finanziaria nella circ. n. 98/E del 17 maggio 2000¹⁸ e nella circ. 16 marzo 2005, n. 10/E¹⁹, è determinato sul costo storico del bene, incrementato del valore delle spese di manutenzione e riparazione, **indipen-**

dentemente, quindi, **dal suo valore residuo**. Il processo di ammortamento procede senza soluzione di continuità sul nuovo valore incrementato, lasciando immutato il periodo di ammortamento a fronte di maggiori quote annue. Alla luce di ciò, si determina il valore massimo dell'ammortamento ammesso in deduzione, che è pari a $(100.000 + 10.000) \times 10\%$, cioè 11.000. Quest'ultimo valore è maggiore rispetto al costo sostenuto per le manutenzioni e riparazioni (10.000). Ne consegue la possibilità di procedere alla deduzione dell'intero importo delle **spese di manutenzione** (10.000) nell'anno.

4. Le manutenzioni sui beni di terzi

Le spese di manutenzione e riparazione su **beni di terzi** sono disciplinate, sotto il profilo aziendalistico, dal principio contabile n. 24, in cui si fa esplicito richiamo ai costi per migliorie e spese incrementative sui beni di terzi presi in locazione o in *leasing*.

Così come evidenziato per le spese di manutenzione e riparazione sui beni propri, anche nell'ipotesi di beni di terzi vi è la distinzione tra spese ordinarie e spese straordinarie.

Le prime **sono classificate tra i costi di esercizio** e sono **deducibili nell'esercizio di competenza** senza alcun limite. La deducibilità nell'esercizio può essere, ad ogni modo, totale o parziale, a seconda che le spese riguardino beni per i quali è consentita la deduzione totale o parziale dei costi.

Le spese di manutenzione straordinarie o incrementative **possono, invece, essere capitalizzate** e iscritte tra le immobilizzazioni immateriali o materiali del bilancio di esercizio.

Nello specifico, nel primo caso, si procede mediante iscrizione nella voce B), I) - **Immobilizzazioni immateriali**, 7) *Altre*²⁰. Ciò accade

¹⁶ "La norma tributaria consente che le spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione siano imputate al conto economico dell'esercizio o iscritte ad incremento del costo dei beni strumentali di proprietà dell'impresa ai quali si riferiscono. In quest'ultimo caso le spese incrementative non assumono autonomia rilevanzza rispetto al bene cui si riferiscono e pertanto il computo delle quote di ammortamento deve avvenire in modo unitario e indistinto, per quanto riguarda sia il costo su cui calcolare le quote, sia la determinazione dei coefficienti di ammortamento e le relative modalità di applicazione": cfr. Associazione Dottori commercialisti di Milano, *Trattamento fiscale dell'ammortamento relativo alle spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione incrementative del valore dei beni strumentali di proprietà dell'impresa*, Norma di comportamento n. 129, in "il fisco" n. 39/1996, pag. 9373.

¹⁷ Contabilmente, l'ammortamento può essere rilevato con il metodo diretto (in conto) o con il metodo indiretto (fuori conto). Con il procedimento diretto, il valore del bene viene gradualmente ridotto mediante la registrazione della quota di ammortamento nella sezione Avere dello stesso conto che accoglie il valore originario del fattore produttivo a fecondità ripetuta. Con il procedimento indiretto, il valore del bene viene gradualmente ridotto mediante la rilevazione della quota di ammortamento nella sezione Avere di un altro conto, il fondo di ammortamento, che ha lo scopo di rettificare indirettamente il valore capitale del cespite.

¹⁸ In banca dati "fisconline".

¹⁹ Cfr. F. Dezzani-L. Dezzani, *Circolare n. 10 del 16 marzo 2005: ammortamento delle manutenzioni incrementative: due "soluzioni fiscali"*, in "il fisco" n. 18/2005, fascicolo n. 1, pag. 2695.

²⁰ In merito all'iscrizione in bilancio alla voce "Altre immobilizzazioni immateriali", piuttosto che "Costi di impianto e di ampliamento", è stato affermato che "Non vi è del resto alcun elemento letterale che consenta di includere anche le spese in questione nei 'costi di impianto e di ampliamento', che sembrano essere riferiti più all'impresa in generale che ai beni della medesima e devono inoltre ri-

quando **le spese non sono separabili dal bene di terzi** a cui si riferiscono. In quest'ultima circostanza, infatti, il costo di manutenzione e riparazione sostenuto non gode di una sua autonoma funzionalità.

Diversamente, qualora fosse **possibile distinguere il costo della manutenzione** e riparazione **dal valore del bene** di terzi per cui tali spese sono state sostenute, il costo in questione sarà iscritto nella voce B), II) - **Immobilizzazioni materiali**, nella specifica categoria di appartenenza. Infatti, nel caso in esame il costo gode di una propria utilità economica, intesa come **funzionalità pluriennale**.

Le spese di manutenzione e riparazione iscritte tra le poste dell'attivo dello Stato patrimoniale devono essere regolarmente **ammortizzate**. A tal proposito, la concreta attuazione del processo di ammortamento avviene tenendo in consi-

derazione il **minore tra il periodo di utilità economica futura** delle spese sostenute e **la durata residua del contratto di locazione** del bene, vagliando l'eventuale rinnovo del medesimo, sempre che il rinnovo sia previsto contrattualmente.

Ad esempio, supponiamo che siano state sostenute spese di manutenzione e riparazione su dei beni in *leasing* per 45.000. La durata residua del contratto è tre anni, mentre la vita utile futura del bene, a seguito degli interventi manutentivi, è di venti anni. Alla luce di ciò, come base per la determinazione delle quote di ammortamento, deve essere considerata la durata residua del contratto, vale a dire tre anni. Pertanto, la quota di ammortamento da imputare al Conto economico sarà pari a $45.000/3 = 15.000$.

Contabilmente si avrà:

Diversi Spese per servizi di manutenzione Iva a credito (aliquota 21%)	a	Debiti v/fornitori	45.000 9.450	54.450
Ammortamento spese di manutenzione	a	Fondo ammortamento spese di manutenzione		15.000

Nell'ipotesi in cui, diversamente da quanto previsto contrattualmente, non abbia luogo il rinnovo, il piano di ammortamento deve essere modificato e le eventuali quote residue da ammortizzare devono essere dedotte nell'esercizio in cui si verifica il mancato rinnovo.

In materia fiscale, facendo riferimento ancora una volta alla circ. Agenzia delle Entrate n. 27/E del 31 maggio 2005, oltre a ribadirsi il concetto dell'iscrizione delle spese tra le immobilizzazioni materiali ovvero immateriali a seconda delle circostanze sopra esposte, si precisa che, nel caso in cui i costi delle manutenzioni fossero capitalizzati e rilevati tra le immobilizzazioni immate-

guardare un periodo particolare della vita aziendale, caratterizzato dalla costituzione dell'impresa, dall'organizzazione, dalla riorganizzazione o dall'avviamento dell'attività, di nuovi reparti, nuovi stabilimenti, nuove sedi o reti commerciali"; cfr. R. Caramel, *Il bilancio delle imprese*, ed. Il Sole-24 Ore, Milano, 1994, pag. 63; G. Andreani, *Chiusura dei conti, bilancio e dichiarazione dei redditi: le spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione*, in "il fisco" n. 44/1996, pag. 10715.

riali, a questi ultimi si applicherebbero le condizioni previste per gli **oneri pluriennali** dall'art. 108, comma 3, del Tuir.

5. La deducibilità in ipotesi di *leasing* finanziario

Con il contratto di ***leasing* finanziario** una società di *leasing* (locatore) acquista e mette a disposizione di un'azienda (locatario) un bene mobile o immobile realizzato da una terza società (produttore).

Le principali caratteristiche del *leasing* finanziario possono essere così sintetizzate:

- la **durata** del contratto è solitamente medio-lunga, vale a dire superiore a un periodo amministrativo;
- l'**oggetto** del contratto riguarda beni strumentali specifici all'attività produttiva dell'impresa utilizzatrice, per cui non si tratta di beni standard;
- l'**ammontare complessivo dei canoni** stabiliti contrattualmente è più alto rispetto al

costo del bene locato, in quanto comprensivo della quota di interessi passivi, essendo il *leasing* finanziario assimilabile a un'operazione di finanziamento;

- alla **scadenza** del contratto è data la possibilità all'impresa conduttrice di riscattare il bene mediante pagamento di un congruo valore di riscatto;
- i **rischi** e i **benefici** correlati al diritto di proprietà, nella sostanza ma non nella forma (che si perfeziona con il pagamento del prezzo di riscatto), sono trasferiti dal locatore al locatario. Tra i rischi sono compresi, ad esempio, la capacità produttiva inutilizzata, la scarsa produttività e l'inefficienza interna, l'obsolescenza dei beni in *leasing*, eccetera. Di contro, i benefici possono essere rappresentati, ad esempio, dall'impiego efficiente dei beni, dagli utili di rivalutazione del bene, dagli utili connessi al realizzo del valore residuo, eccetera.

Da un punto di vista temporale, l'inizio dell'operazione di *leasing* finanziario coincide con la stipula del contratto, ovvero con l'impegno delle parti in relazione alle principali clausole del *leasing*, se anteriore, mentre l'effettivo godimento del servizio si concretizza con l'autorizzazione, concessa dal locatore al locatario, ad esercitare il diritto di utilizzazione del bene locato.

La rappresentazione in bilancio²¹ del *leasing* finanziario può avvenire utilizzando:

- a) il **metodo patrimoniale**;
- b) il **metodo finanziario**.

Secondo il **metodo patrimoniale**, l'operazione di *leasing* è rappresentata contabilmente mediante l'**iscrizione dei canoni passivi nel Conto economico**, nella voce B) *Costi della produzione*, 8) per *godimento dei beni di terzi*. Nello Stato patrimoniale viene rappresentato, tra i conti d'ordine, l'impegno relativo agli importi ancora da corrispondere.

Alla conclusione del contratto, qualora il locatario eserciti il diritto di riscatto, il valore del bene è iscritto tra le poste dell'attivo immobilizzato.

Il **metodo finanziario**, l'unico ad essere contemplato nello Ias n. 17²² per le **imprese Ias**

²¹ Per un approfondimento sulle modalità di contabilizzazione della cessione del contratto di *leasing* finanziario, si rinvia invece al documento del CNDCEC, *Profili contabili della cessione del contratto di leasing*, approvato il 23 novembre 2011, e commentato da F. Dezzani-L. Dezzani, *La cessione del contratto di leasing finanziario: scritture contabili del cessionario*, in "il fisco" n. 45/2011, fascicolo n. 1, pag. 7273.

adopter per la contabilizzazione dei beni in *leasing* finanziario, si fonda sul **principio della prevalenza della sostanza sulla forma**, per cui, sebbene la proprietà del bene in locazione resta in capo al concedente fino al momento del riscatto, è prevista:

- l'**iscrizione nell'attivo dello Stato patrimoniale del valore del bene locato**, aumentato di eventuali costi diretti iniziali (ad esempio, spese notarili, imposta di registro, eccetera). Il valore di iscrizione deve essere il "valore corrente" (*fair value*), sempre che il pagamento dei canoni minimi dovuti attualizzati (pagamenti richiesti, o che possono essere richiesti dal locatore nel corso del contratto, incrementati del valore residuo garantito alla fine del contratto e del valore di riscatto) non sia inferiore al valore corrente del cespite. In tale circostanza, infatti, si applica il minor valore dei canoni attualizzati;
- l'**iscrizione nel passivo dello Stato patrimoniale del debito verso la società di leasing**, per lo stesso valore dei beni iscritti nell'attivo. Il debito viene ridotto in relazione al pagamento della quota capitale del canone di *leasing*;
- l'iscrizione del bene nell'attivo e del debito nel passivo rispettando la classificazione imposta dal prospetto di bilancio. Ne consegue che il bene deve essere iscritto tra le immobilizzazioni al valore iniziale, con evidenza successiva del fondo di ammortamento, e nel passivo come debito, distinguendo la quota a breve termine da quella a medio-lungo termine. In questo modo, ai fini dell'analisi della situazione finanziaria, patrimoniale e reddituale, mediante la determinazione di indicatori ed indici, è possibile pervenire ad una rappresentazione più corretta dell'operazione di *leasing*;
- l'**iscrizione nel Conto economico della quota di ammortamento del cespite**. Quest'ultima corrisponde alla quota capitale del canone complessivo;
- l'**iscrizione nel Conto economico degli interessi passivi** relativi all'operazione di *lea-*

²² A differenza della prassi nazionale, occorre evidenziare che nella definizione di *leasing* finanziario lo Ias 17 non include come condizione determinante la presenza in contratto dell'opzione di riscatto. Tuttavia, ai sensi del punto 22 del comma 1 dell'art. 2427 del codice civile, l'informativa va fornita, secondo il principio contabile Oic n. 1, se le condizioni dell'operazione, indipendentemente dalla presenza dell'opzione di riscatto, determinano nella sostanza il trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni.

sing, che ha natura finanziaria. I costi finanziari devono essere determinati in modo che la loro ripartizione tra gli esercizi inclusi nel contratto garantisca l'applicazione di un tasso di interesse costante.

Sotto il profilo fiscale, la deducibilità dei canoni è consentita a condizione che la **durata del contratto non sia inferiore ai due terzi del periodo di ammortamento ordinario**. In caso di beni immobili, qualora l'applicazione della regola indicata determini un risultato inferiore a undici anni ovvero superiore a diciotto anni, la deduzione è ammessa se la durata del contratto non è, rispettivamente, inferiore a undici anni ovvero pari almeno a diciotto anni (art. 102, comma 7, del Tuir).

Ai fini dell'**Irap**, occorre considerare che gli **interessi passivi** relativi al canone di *leasing* non concorrono alla determinazione della base imponibile Irap, per cui non sono deducibili.

5.1. La deducibilità delle spese di manutenzione per le imprese *Ias adopter*

La modalità di rappresentazione in bilancio del *leasing* finanziario da parte delle imprese *Ias adopter*, oltre a favorire la chiarezza espositiva dell'operazione, acquisisce un rilievo anche fiscale in ordine alla deducibilità delle spese di manutenzione.

Per quanto riguarda il primo aspetto, vale a dire la rappresentazione in bilancio, il postulato della **chiarezza** in merito alla redazione del documento contabile chiama in causa l'**uniformità** dei documenti e dei prospetti informativi di bilancio, in base al tipo di società, **agli schemi proposti** dagli artt. 2424, 2425 e 2427 del codice civile. Pertanto, l'adozione di un prospetto informativo chiaro e adeguatamente rappresentativo dell'operazione di *leasing* può essere di supporto al lettore del documento stesso, ai fini dell'analisi delle condizioni economiche, patrimoniali e finanziarie dell'impresa.

In tal senso, il principio contabile nazionale n. 12 (appendice 2), a seguito della riforma del diritto societario, afferma: “[...] con riferimento ai locatari, invece, il legislatore ha confermato la rappresentazione di tali operazioni secondo il metodo patrimoniale, in linea con l'attuale prassi, e ha ritenuto opportuno integrare l'informativa complementare da fornire nella Nota integrativa, aggiungendo all'art. 2427 c.c. il n° 22 relativo alla rappresentazione dei contratti di *leasing* finanziario secondo il metodo finanziario”. In definitiva, il legislatore, pur accettando il **me-**

todo patrimoniale per la rappresentazione in bilancio dell'operazione di *leasing*, in quanto diffuso nella prassi, induce il locatario ad adottare il metodo finanziario, dal momento che prevede l'utilizzazione di quest'ultima metodologia ai fini dell'**informativa complementare** da inserire nella Nota integrativa.

Nella medesima direzione si muove anche l'Agenzia delle Entrate²³, secondo la quale nella **base per il computo del limite del 5%** per la deducibilità delle spese di manutenzione ordinaria previsto dall'art. 102, comma 6, del Tuir va considerato anche il valore dei beni in locazione finanziaria. Più in particolare, secondo l'Amministrazione finanziaria, “[...] i beni materiali strumentali ammortizzabili acquisiti mediante contratto di *leasing* finanziario, **concorrono alla determinazione della base di computo della percentuale forfettaria del 5%** prevista dalla norma citata **se** gli stessi, in conformità alle corrette regole di contabilizzazione previste dai principi contabili di riferimento, risultano **iscritti nell'attivo del bilancio** e, conseguentemente, nel registro dei beni ammortizzabili all'inizio dell'esercizio”²⁴.

Si tratta di una precisazione riconducibile all'attività recentemente svolta dall'Amministrazione finanziaria, finalizzata ad allineare i dati di bilancio delle imprese che adottano i principi contabili internazionali con le norme tributarie, all'uopo fornendo istruzioni utili agli utilizzatori *Ias*.

Tale chiarimento ha l'obiettivo di precisare in che modo le imprese che adottano i principi contabili internazionali devono comportarsi in presenza di beni in *leasing* contabilizzati secondo il metodo finanziario, in ordine alla deducibilità delle spese di manutenzione e riparazione. A quest'ultimo proposito è stato, quindi, chiarito che il **valore dei beni in *leasing* finanziario**, per le imprese che adottano i principi contabili internazionali, **deve essere sommato al valore dei beni di proprietà** nella quantificazione del *plafond* per la determinazione del limite di deducibilità delle spese di manutenzione.

Allo stesso tempo, occorre sottolineare come l'intervento ministeriale sui beni in *leasing* abbia generato una certa **disparità di trattamento tra le imprese *Ias adopter* e quelle *no Ias***

²³ Cfr. circ. Agenzia delle Entrate n. 29/E del 27 giugno 2011, in “*il fisco*” n. 28/2011, fascicolo n. 1, pag. 4523.

²⁴ Giunge invece a conclusioni diverse la Suprema Corte. Cfr. Cass., Sez. trib., n. 18932 del 16 settembre 2011, in banca dati “*fisconline*”.

adopter, in relazione al fatto che, a parità di valore dei cespiti locati, le prime possono avvantaggiarsi di un maggiore *plafond* come base di computo del limite del 5% per la deducibilità

delle spese di manutenzione.

Assumendo che le imprese *no Ias adopter* contabilizzino l'operazione di locazione finanziaria in base al metodo patrimoniale, si avrà:

	Imprese <i>Ias adopter</i>	Imprese <i>no Ias adopter</i>
Costi per manutenzione e riparazione	50.000	50.000
Immobilizzazioni materiali		
- Impianti e macchinari	700.000	700.000
- Attrezzature commerciali e industriali	150.000	150.000
- Attrezzature in leasing finanziario	100.000	0
Totale	950.000	850.000
Calcolo per la deducibilità del 5%		
Valore dei cespiti	950.000	850.000
Limite di deducibilità 5%	47.500	42.500
Calcolo quota di deducibilità futura		
Residuo non deducibile	2.500	7.500
Quota di deduzione nei 5 esercizi successivi	500	1.500

I dati numerici appena riportati evidenziano come il vantaggio derivante dall'adozione del metodo finanziario rispetto al metodo patrimoniale non è rappresentato dalla deducibilità complessiva del valore delle spese di manutenzione e riparazione, che è pari a 50.000 per entrambe le imprese, ma dagli effetti derivanti dalla **minore imposizione fiscale** nell'anno in cui sono so-

stenute le spese di manutenzione e riparazione. Infatti, il maggiore *plafond* riconducibile al caso della contabilizzazione dei beni in *leasing* con il metodo finanziario, *ceteris paribus*, garantisce, nell'esempio sopra riportato, un risparmio di imposte nel primo esercizio pari a 1.350, così determinato:

Limite di deducibilità 5% <i>Ias adopter</i>	47.500
Limite di deducibilità 5% <i>no Ias adopter</i>	42.500
Differenza di deducibilità per gli <i>Ias adopter</i>	5.000
Risparmio d'imposta (Ires 27%) per gli <i>Ias adopter</i>	1.350

È pur vero che occorre considerare il vantaggio negli anni a venire per le imprese *no Ias adopter*, in relazione al credito per imposte anticipate relativo alle quote deducibili negli esercizi succes-

sivi, tale da annullare lo svantaggio iniziale rispetto alle imprese che adottano i principi contabili internazionali. Pertanto:

Anno	n + 1	n + 2	n + 3	n + 4	n + 5	Totale
Spese di manutenzione non dedotte da imputare per le imprese <i>Ias adopter</i>	500	500	500	500	500	2.500
Imposte anticipate per le imprese <i>Ias adopter</i>	135	135	135	135	135	675
Spese di manutenzione non dedotte da imputare per le imprese <i>no Ias adopter</i>	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	7.500
Imposte anticipate per le imprese <i>no Ias adopter</i>	405	405	405	405	405	2.025

A tali condizioni, trascurando la dinamica finanziaria dell'operazione, dopo sei esercizi si raggiungerebbe il **punto di indifferenza** tra l'adozione del primo, piuttosto che del secondo metodo di contabilizzazione. Diverso è invece il discorso se si considera la dinamica temporale dei flussi di cassa, differente nelle due ipotesi prospettate.

Infatti, nel caso di utilizzazione del metodo finanziario, la somma corrispondente al **risparmio fiscale** realizzato nel primo esercizio può essere immediatamente reinvestita dall'impresa, garantendo, negli esercizi a venire, un **ritorno di liquidità netta** superiore rispetto ai vantag-

gi derivanti dal credito correlato alle imposte anticipate. In altri termini, anziché “finanziare” il Fisco, l'impresa potrebbe essere “finanziata” dallo stesso e, qualora riuscisse a reinvestire in modo oculato i risparmi d'imposta, potrebbe assicurarsi un incremento del rendimento degli investimenti, prima, e del capitale proprio, poi.

Il discorso diventa ancora più interessante nell'ipotesi in cui le spese di manutenzione, grazie alla contabilizzazione secondo il metodo finanziario, possono essere dedotte per intero nel primo esercizio. Riprendendo l'esempio precedente e modificando solo il dato relativo al costo delle manutenzioni e riparazioni, si avrà:

	Imprese Ias adopter	Imprese no Ias adopter
Costi per manutenzione e riparazione	45.000	45.000
Immobilizzazioni materiali		
- Impianti e macchinari	700.000	700.000
- Attrezzature commerciali e industriali	150.000	150.000
- Attrezzature in <i>leasing</i> finanziario	100.000	
Totale	950.000	850.000
Calcolo per la deducibilità del 5%		
Valore dei cespiti	950.000	850.000
Limite di deducibilità 5%	47.500	42.500
Calcolo quota di deducibilità futura		
Residuo non deducibile		2.500
Quota di deduzione nei 5 esercizi successivi		500

Dall'esempio è chiaro come la possibilità di incrementare il *plafond*, mediante l'iscrizione dei beni in *leasing* nell'attivo immobilizzato, produce **benefici fiscali e finanziari** per l'impresa che adotta il metodo finanziario.

Oltre a ciò, sarebbe interessante comprendere se l'Amministrazione finanziaria, con la precisazione del 27 giugno 2011, abbia voluto fare propria, per le operazioni di *leasing* finanziario, la logica sottesa all'applicazione degli Ias, vale a dire il principio della **prevalenza della sostanza sulla forma**. Se così fosse, infatti, i costi di manutenzione e riparazione, che non possono essere separati dal bene a cui si riferiscono, dovendo essere portati ad incremento del valore del bene in *leasing*, verrebbero capitalizzati ed iscritti tra le immobilizzazioni materiali. Il bene,

infatti, da un punto di vista sostanziale, ha subito un incremento della sua utilità economica.

In tal senso, diversamente da quanto affermato nel precedente paragrafo, le **spese** di manutenzione **che non godono di autonomia economica**, vale a dire non separabili dai beni di terzi, andranno riclassificate non più tra le immobilizzazioni immateriali, alla voce **Costi per migliorie e spese incrementative su beni di terzi**, bensì tra le **immobilizzazioni materiali**.

L'iscrizione delle spese di manutenzione non separabili dal bene di terzi tra le immobilizzazioni materiali implica, da un punto di vista fiscale, la circostanza di non considerare più tali spese come oneri pluriennali, così come indicato anche nella circ. n. 27/E del 31 maggio 2005. Ne consegue l'inapplicabilità delle disposizioni previste

dall'art. 108, comma 3, del Tuir, mentre verrebbe applicata la normativa fiscale che disciplina gli ammortamenti.

6. Conclusioni

In definitiva, il condivisibile percorso, intrapreso dall'Amministrazione finanziaria tendente al raccordo tra i principi contabili internazionali e la normativa tributaria, si presenta difficoltoso, tanto da richiedere continui interventi miranti a regolamentare i comportamenti per gli utilizzatori Ias.

Per l'appunto, la contabilizzazione dei beni in *leasing* (finanziario) secondo il metodo finanziario potrebbe rappresentare, allo stato attuale,

un'opportunità per le imprese che, oltre ad impiegare immobilizzazioni di terzi, avvertono la necessità di interventi manutentivi importanti e ripetitivi.

A ciò si aggiunga che, sebbene non vi sia l'obbligo di adottare il metodo finanziario per la contabilizzazione delle operazioni di *leasing* da parte delle imprese che non adottano i principi contabili internazionali, l'indirizzo del legislatore sembra andare in quella direzione. Ne è chiara dimostrazione l'imposizione del prospetto descrittivo nella Nota integrativa (art. 2427, comma 1, n. 22, del codice civile).

Potrebbe leggersi, in tal senso, una comunanza di intenti tra gli Organi contabili nazionali competenti e la stessa Amministrazione finanziaria.