

Rimborso IVA leasing: il contratto vale come acquisto di bene

SINTESI OPERATIVA

La società che detiene un immobile in leasing finanziario può chiedere il rimborso dell'IVA secondo le regole applicabili all'acquisto di un bene ammortizzabile, senza attendere l'eventuale riscatto finale. Per la Cassazione, il contratto produce ai fini fiscali un effetto equivalente all'acquisto diretto già dalla consegna del bene, purché siano rispettati i requisiti dell'articolo 30 del D.P.R. 633/1972 e l'immobile sia inerente all'attività. Vanno quindi verificati contratto, data di consegna, destinazione del bene e documentazione del credito.

[Articolo originale](#)[LEGGI ONLINE](#)

C'è una pronuncia della Suprema Corte che merita attenzione, e non solo per chi si occupa di fiscalità d'impresa. Con la sentenza n. 3346 del 14 febbraio 2026, la Corte di Cassazione ha fatto chiarezza su un tema che nella prassi genera ancora qualche incertezza: il diritto al rimborso dell'IVA per le società che detengono immobili in leasing finanziario. La risposta degli ermellini è netta – il contratto di leasing immobiliare va trattato, ai fini fiscali, alla stessa stregua di un acquisto diretto di bene ammortizzabile, e questo vale già dalla consegna del bene, senza aspettare l'esercizio dell'opzione di riscatto.

LA VICENDA ALL'ORIGINE DEL CONTENZIOSO

La controversia nasce da una richiesta di rimborso IVA avanzata da una società, rimasta senza risposta da parte dell'Amministrazione finanziaria. Formato il silenzio-rifiuto, la contribuente ha adito le vie giudiziali. Il rimborso in questione era stato richiesto ai sensi dell'art. 30, comma 2, lettera c) del DPR n. 633/1972 – disposizione che consente il recupero dell'imposta in presenza di operazioni di acquisto di beni ammortizzabili. Il punto centrale del contendere riguardava la qualificazione fiscale del leasing immobiliare: poteva o meno essere assimilato all'acquisto di un bene di investimento?

La risposta dei giudici di merito era stata favorevole alla società in entrambi i gradi. L'Agenzia delle Entrate ha però insistito, portando la questione in Cassazione e lamentando, tra le altre cose, la violazione dell'art. 30, comma 2, lett. c) del DPR 633/72. Secondo l'Ufficio, il giudice d'appello aveva sbagliato nel ritenere che il semplice possesso dell'immobile sulla base di un contratto di leasing finanziario potesse integrare la nozione di acquisto di bene ammortizzabile rilevante ai fini del rimborso.

LA LOGICA DEL LEASING SECONDO LA CASSAZIONE

La Corte ha prima ricostruito la funzione tipica del contratto di leasing finanziario. Nella sostanza – e nella prassi commerciale – questo contratto mira a trasferire all'utilizzatore la disponibilità economica del bene. Non solo la detenzione materiale, ma qualcosa di più vicino alla posizione di un proprietario: il locatario sopporta i rischi, gestisce il bene, ne trae i frutti. Sotto il profilo economico, è già lui il *dominus* della cosa.

Da questo ragionamento discende una conseguenza rilevante sul piano tributario. Ai fini IVA, l'effetto traslativo si produce – come chiarito dalla stessa Corte – al momento della consegna effettiva del bene, non alla firma del contratto e non al riscatto finale. Questo in conformità con il diritto unionale, e in particolare con l'art. 14, paragrafo 2, lettera b), della Direttiva IVA n. 2006/112/CE, che estende la nozione di "cessione di beni" alla consegna di beni effettuata in esecuzione di un contratto di locazione con opzione d'acquisto quando le condizioni del contratto lo impongono nella sostanza. La norma europea, nel definire la "cessione di beni", fa riferimento al trasferimento del potere di disporre di un bene come proprietario – vale a dire al dato economico e non a quello giuridico-formale.

Detto altrimenti: ciò che conta non è l'intestazione del bene nei registri immobiliari, ma chi di fatto ne dispone come un proprietario. E nel leasing finanziario, questa figura è l'utilizzatore, fin dall'inizio del contratto.

I RIMBORSO IVA LEASING: QUANDO SCATTA IL DIRITTO

Sulla base di questa ricostruzione, la Cassazione ha riconosciuto il principio per cui l'IVA assolta sui beni ammortizzabili detenuti in forza di un contratto di locazione finanziaria è rimborsabile ai sensi dell'art. 30, comma 2, lett. c) del DPR 633/72. L'operazione di leasing risulta equiparabile, per l'utilizzatore, all'acquisizione di un bene ammortizzabile – e questo anche prima dell'esercizio del diritto di riscatto finale. La ratio è quella di garantire la neutralità dell'IVA per i soggetti passivi che effettuano operazioni imponibili: se la disponibilità economica del bene è già nella sfera dell'utilizzatore, non ha senso bloccare il rimborso in attesa di un atto formale che in molti casi è pressoché scontato.

I CONDIZIONI PER L'EQUIPARAZIONE DEL LEASING ALL'ACQUISTO AI FINI DEL RIMBORSO IVA

La Cassazione, recependo il consolidato orientamento della Corte di Giustizia UE (sentenza 4 ottobre 2017, causa C-164/16), individua due condizioni **alternative** – non cumulative – per qualificare il leasing come cessione di beni rilevante ai fini IVA:

- ♦ **Prima condizione (formale):** il contratto prevede espressamente il trasferimento della proprietà al locatario alla scadenza, oppure attribuisce all'utilizzatore le caratteristiche proprie del proprietario (piena gestione, assunzione dei rischi, godimento economico del bene)
- ♦ **Seconda condizione (economica):** l'opzione di riscatto finale, pur formalmente facoltativa, risulta – alla luce delle condizioni finanziarie del contratto – come l'unica scelta economicamente razionale per il locatario

In aggiunta, è richiesta la **verifica dell'equivalenza economica**: la somma dei canoni pattuiti, maggiorata del valore residuo di riscatto, deve essere pari o superiore al valore venale del bene al netto di IVA al momento della consegna.

I IL NODO DELL'OPZIONE DI RISCATTO

Un passaggio della sentenza merita una riflessione a parte. La Corte ha precisato che l'opzione di riscatto, pur essendo formalmente facoltativa, deve essere valutata nella sua sostanza economica. Se alla luce delle condizioni finanziarie del contratto il riscatto rappresenta l'unica scelta razionalmente percorribile per il locatario, allora va considerata nella pratica come vincolante.

Il riferimento è a un principio già elaborato dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea (sentenza del 4 ottobre 2017, causa C-164/16) e più recentemente ribadito dalla stessa Cassazione nella pronuncia delle Sezioni Unite n. 13162/2024 – che ha riconosciuto il diritto al rimborso anche per beni non di proprietà dell'utilizzatore, purché strumentali all'attività e detenuti in forza di un diritto personale di godimento – e nell'ordinanza n. 24968 del 10 settembre 2025. Il ragionamento è lineare: se i canoni cumulati più il valore di riscatto corrispondono sostanzialmente al valore di mercato del bene, l'utilizzatore non ha alternativa economicamente sensata. Non riscattare significherebbe aver pagato il prezzo pieno del bene senza acquisirne mai la proprietà – un'ipotesi improbabile nella normale gestione aziendale.

I COSA HA DECISO CONCRETAMENTE LA SUPREMA CORTE

Il Collegio ha però rilevato una lacuna nel percorso motivazionale della sentenza impugnata. Il giudice di secondo grado non aveva verificato in concreto la sussistenza dei requisiti necessari per ricondurre l'operazione nell'alveo delle cessioni di beni imponibili: non aveva accertato se il contratto prevedesse il trasferimento della proprietà a scadenza (o l'attribuzione delle caratteristiche essenziali della proprietà), né aveva verificato la corrispondenza tra la somma dei canoni – comprensiva del residuo – e il valore venale dell'immobile al netto di IVA.

Per questi motivi, la Corte ha accolto parzialmente il ricorso dell'Agenzia delle Entrate. La sentenza della Commissione Tributaria di secondo grado è stata cassata con rinvio e il giudice del rinvio dovrà riesaminare la controversia alla luce dei criteri indicati dagli ermellini, provvedendo anche alla regolazione delle spese del giudizio di legittimità. Non si tratta, quindi, di un rigetto definitivo della pretesa della contribuente: la causa torna ai giudici di merito con indicazioni precise su cosa verificare, e se le condizioni richieste risulteranno soddisfatte, il rimborso sarà riconosciuto.

UN ESEMPIO PER CAPIRE MEGLIO

Si consideri una Srl che stipula un contratto di leasing immobiliare per un capannone industriale del valore di 2.000.000 euro (base imponibile, al netto di IVA). La durata è di 15 anni, i canoni mensili complessivi ammontano a 1.900.000 euro, il prezzo di riscatto finale è fissato a 150.000 euro. La somma tra canoni e riscatto (2.050.000 euro) supera il valore di mercato del bene al netto di IVA al momento della consegna. In questo scenario – e sempre che il contratto preveda il trasferimento della proprietà o l'attribuzione delle sue caratteristiche essenziali – la società potrà chiedere il rimborso dell'IVA versata a monte, ai sensi dell'art. 30, comma 2, lett. c) del DPR 633/72, già dalla consegna dell'immobile, senza attendere il riscatto.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)

Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (23/02/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Ventican

STUDIO PIZZANO