

Abuso del diritto: il sale and lease-back di un impianto fotovoltaico con un fondo immobiliare esente, con canone variabile pari al 95% del MOL della conduttrice, è abusivo, e il vantaggio fiscale si valuta in capo alla società che deduce il canone, senza compensazione con la tassazione dei partecipanti al fondo

Nel sale and lease-back di un impianto fotovoltaico con un fondo immobiliare esente, il canone variabile pari al 95% del MOL non remunera il godimento del bene ma trasferisce al fondo la redditività operativa. Il vantaggio fiscale si cristallizza in capo alla conduttrice che deduce il canone e non è compensato dalla tassazione dei partecipanti al fondo; il divieto per gli OICR di esercitare attività d'impresa conferma l'artificiosità dello schema.

PROVVEDIMENTO	Corte di giustizia tributaria di primo grado di Treviso, sez. 1, sentenza 13 luglio 2026, n. 230
DECISIONE	Ricorso respinto · esito favorevole all'Ufficio · spese a carico della ricorrente, liquidate in 8.000 euro
OGGETTO	Avviso di accertamento IRES e IRAP 2019 · quota variabile del canone di retro-locazione di 975.956,77 euro · maggiore IRES di 234.230,00 euro e maggiore IRAP di 38.375,00 euro, oltre interessi e sanzioni

1. MASSIMA

In tema di abuso del diritto, l'operazione unitaria di cessione della proprietà superficiaria di un impianto fotovoltaico a un fondo immobiliare e di contestuale retro-locazione alla cedente, con canone variabile pari al 95% del margine operativo lordo della conduttrice, integra la fattispecie dell'art. 10-bis della legge n. 212 del 2000: la clausola, priva di giustificazione sinallagmatica in regime di libera concorrenza, non remunera il godimento del bene ma trasla la redditività operativa al fondo, esente da imposizione diretta, ed è indice di mancanza di sostanza economica.

Il vantaggio fiscale indebito si valuta in capo alla società che deduce il canone, per l'autonomia delle obbligazioni tributarie, e non è compensato dalla successiva tassazione, a diverso titolo, dei proventi distribuiti ai partecipanti al fondo. Il divieto regolamentare per gli OICR immobiliari di perseguire strategie imprenditoriali non è valida ragione extrafiscale, ma prova dell'aggravamento del divieto.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 10-bis, commi 1, 2, lettera a), e 3, della legge n. 212 del 2000; articoli 6, comma 1, e 7 del d.l. n. 351 del 2001; articoli 47, 81 e 109 del testo unico delle imposte sui redditi.

3. FATTO E DECISIONE

Il 21 dicembre 2015 una società produttrice di energia elettrica con un impianto fotovoltaico ne cedeva la proprietà superficiaria a un fondo immobiliare chiuso per 12.393.615,50 euro e lo riprendeva in locazione fino al 31 gennaio 2040, con canone fisso annuo di 600.000,00 euro e canone variabile pari al 95% del MOL; contestualmente la controllante spagnola cedeva l'intera partecipazione a un'altra società. L'Ufficio, ravvisando un trasferimento abusivo dei redditi al fondo, esente ai sensi dell'art. 6, comma 1, del d.l. n. 351 del 2001, contestava più annualità alla società e a una consorella, con esiti divergenti: per il 2016 un'altra sezione della stessa Corte escludeva l'abuso, per il 2017 e il

2018 la sezione 1, con sentenza n. 393/2025, confermava i recuperi, e la Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Veneto, con sentenza n. 20/2026, respingeva gli appelli dell'Ufficio per il 2015 e il 2016 della sola consorella. Per il 2019 l'avviso disconosceva la deduzione della quota variabile per 975.956,77 euro.

La Corte respinge il ricorso. Misura il vantaggio nel perimetro della società accertata, disattendendo la relazione asseverata che stimava per il 2019 un carico complessivo di 297.549,26 euro, superiore ai 160.889,52 euro del modello alternativo proposto dall'Ufficio, per effetto della tassazione dei proventi distribuiti alle compagnie assicurative partecipanti al fondo. Qualifica la clausola sul MOL come anomalia sinallagmatica, sulla base delle simulazioni dell'Ufficio, non smentite, su un mutuo ordinario a tassi prossimi all'1,99% e su un esborso di quasi tre volte il costo dell'impianto, e legge il divieto per il fondo di esercitare attività commerciale e la riconducibilità delle società a un unico centro di interessi come prova dell'artificiosità.

4. COLLOCAZIONE NELL'ORIENTAMENTO

La sentenza interviene in un contrasto dichiarato fra giudici di merito sulla medesima operazione e prende posizione, in primo grado, contro la soluzione della Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Veneto: al carico fiscale complessivo, esteso ai partecipanti al fondo, oppone il risparmio d'imposta della sola società accertata. Non richiama precedenti di legittimità e fonda la conclusione sugli artt. 10-bis della legge n. 212 del 2000 e 109 del testo unico, usando l'antieconomicità del canone come indice di mancanza di sostanza economica. Il Collegio dichiara un revirement rispetto a precedenti della stessa Corte su annualità pregresse, ma richiama in toto la propria sentenza n. 393/2025, di segno conforme.

Restano aperti alcuni profili: la decisione conferma la ripresa dell'intera componente variabile senza determinare un corrispettivo di mercato per il godimento dell'impianto, non esamina in modo distinto l'IRAP e le sanzioni, disattende la relazione della ricorrente per ragioni di principio e non sul piano quantitativo e non confuta specificamente la conformità al mercato delle pattuizioni negoziate nel 2015 con la precedente controllante, indicata dalla ricorrente come soggetto terzo.

Pubblicato il 14 ottobre 2026 · Redazione MassimarIA

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.