



Università
Ca' Foscari
Venezia

Corso di Laurea Magistrale
in Amministrazione, Finanza e Controllo

Tesi di Laurea

Covid-19 e l'emendamento al principio contabile IFRS 16 sui leasing

Implicazioni teoriche ed empiriche

Relatore

Ch.ma Prof.ssa Michela Cordazzo

Laureando

Camilla Bortolato

Matricola 863826

Anno Accademico

2020 / 2021

*A nonno e nonna,
i miei angeli custodi*

Indice

Introduzione	9
1. La contabilizzazione e valutazione a bilancio delle operazioni di leasing	13
1.1. L'emendamento all'IFRS 16 sui leasing: le concessioni relative ai contratti di locazione a seguito della pandemia da Covid-19	13
1.1.1. <i>Gli aspetti principali del principio contabile IFRS 16 – Leases</i>	13
1.1.2. <i>Il contesto dell'emendamento all'IFRS 16: la pandemia da Covid-19</i>	18
1.1.3. <i>L'emendamento Covid-19-Related Rent Concessions per il locatario</i>	22
1.1.4. <i>L'emendamento Covid-19-Related Rent Concessions per il locatore</i>	31
1.2. La contabilizzazione del leasing secondo il FASB	32
1.2.1. <i>Analogie e differenze tra IFRS 16 e ASC 842</i>	32
1.2.2. <i>ASC 842: Accounting for Lease Concessions Related to the Effects of the Covid-19 Pandemic</i>	35
1.3. L'estensione dell'emendamento all'IFRS 16 oltre il 30 giugno 2021	37
2. Gli studi in letteratura sulle operazioni di leasing	41
2.1. Le <i>comment letters</i> e le aspettative	42
2.2. Gli effetti della capitalizzazione del leasing operativo sulla performance economico-finanziaria	46

3. L'applicazione dell'emendamento Covid-19-Related Rent Concessions: analisi delle comment letters ed effetti sui bilanci delle imprese quotate italiane	55
3.1. Il campione di imprese	55
3.2. Le <i>comment letters</i> e la performance economico-finanziaria: la metodologia della ricerca	57
3.2.1. <i>Le comment letters: gli strumenti metodologici d'analisi</i>	58
3.2.2. <i>Gli indicatori economico-finanziari: gli strumenti metodologici d'analisi</i>	61
3.3. Le <i>comment letters</i> : i risultati dell'analisi	62
3.4. La performance economico-finanziaria: i risultati dell'analisi	75
Conclusioni	91
Ringraziamenti	99
Appendice	101
Bibliografia	103

Indice tabelle e figure

Tab. 1.1	Contabilizzazione rent concessions IFRS 16 - Leases VS Covid-19-Related Rent Concessions	29
Tab. 1.2	Contabilizzazione delle operazioni di leasing – IASB vs FASB	33
Tab. 2.1	Effetti a conto economico della capitalizzazione dei leasing operativi	52
Tab. 3.1	La selezione del campione di imprese	56
Tab. 3.2	Il campione di comment letters ricevute dallo IASB a fronte della proposta di emendamento del principio IFRS 16 sui leasing	59
Tab. 3.3	I temi principali contenuti nelle comment letters ricevute dallo IASB a fronte della proposta di emendamento del principio IFRS 16 sui leasing	60
Tab. 3.4	Gli indicatori economico-finanziari selezionati per l'analisi empirica	62
Tab. 3.5	Comment letters a favore e contro l'emendamento suddivise per categoria	63
Tab. 3.6	Gli aggregati di bilancio prima (2019) e durante (2020) la pandemia da Covid-19	76
Tab. 3.7	Gli indicatori economico-finanziari prima (2019) e durante (2020) la pandemia da Covid-19	77
Tab. 3.8	Gli indicatori economico-finanziari prima (2019) e durante (2020) la pandemia da Covid-19 per le imprese che hanno adottato l'emendamento con effetti	81
Tab. 3.9	Gli indicatori economico-finanziari prima (2019) e durante (2020) la pandemia da Covid-19 per le imprese che non hanno applicato l'emendamento oppure non hanno avuto effetti dall'applicazione	82
Fig. 1.1	L'applicazione dell'emendamento all'IFRS 16, Covid-19-Related Rent Concessions per il locatario	28

Introduzione

Il leasing è un contratto che conferisce ad un soggetto (locatario) il diritto d'uso di un determinato *asset* per un certo periodo di tempo in cambio di un corrispettivo. Il leasing è utilizzato da molte entità e permette a coloro che hanno la necessità di disporre di beni per la propria attività di ottenerli senza l'obbligo di dover immobilizzare un'ingente somma di denaro altrimenti richiesta per il loro acquisto. Vista l'importanza delle operazioni di leasing e vista allo stesso tempo la necessità di darne una rappresentazione contabile in linea con quella che è la sua effettiva natura economica, l'*International Accounting Standards Board* (IASB) è giunto, nel gennaio 2016, alla pubblicazione dello standard IFRS 16 – *Leases*. La creazione di questo nuovo principio contabile è stata il culmine di un processo comune intrapreso da IASB e FASB con l'obiettivo di aggiornare gli ormai obsoleti standard contabili sul leasing. Le principali modifiche introdotte da questo principio contabile sono relative all'eliminazione della distinzione tra leasing operativi e finanziari e alla capitalizzazione di tutte le operazioni di leasing operativo. Per quanto riguarda i locatari questo comporta che tutti i contratti di leasing vengano contabilizzati tramite l'iscrizione a stato patrimoniale di un'attività per diritto d'uso (*Right of Use Asset*) e di una passività per leasing.

Solo un anno dopo l'entrata in vigore (2019), il principio contabile IFRS 16 sui leasing è stato interessato da ulteriori cambiamenti. Il 2020 è stato infatti l'anno che ha visto l'arrivo e lo sviluppo della pandemia da Covid-19 e la maggior parte delle entità hanno attraversato, e stanno tutt'ora attraversando, difficoltà economiche dovute in particolare ai *lockdown* imposti dallo stato con l'obiettivo di arrestare l'emergenza sanitaria. Nonostante la chiusura forzata della quasi totalità delle attività produttive e commerciali molte imprese si sono comunque trovate costrette a sostenere importanti spese e costi fissi. In questo contesto della pandemia da Covid-19 e delle significative misure adottate dai governi di tutto il

mondo per mitigarne gli effetti, un gran numero dei locatari ha ottenuto, o si aspetta di ottenere a breve dai locatori, forme di agevolazioni relative ai canoni di locazione. Tali agevolazioni sono caratterizzate da modifiche ai contratti di leasing che prevedono per esempio una riduzione dei canoni, il rinvio dei pagamenti a una data successiva oppure eventualmente anche una modifica alla durata del contratto.

Queste concessioni ai locatari dei contratti di affitto (*rent concessions*) spesso soddisfano, secondo l'IFRS 16 la definizione di modifica del leasing (*lease modification*). Tuttavia, la contabilizzazione delle modifiche ai contratti di leasing risulta essere particolarmente complessa in quanto prevede di ricalcolare la passività per leasing utilizzando un tasso di sconto rivisto e allo stesso tempo richiede la rettifica delle attività per il diritto d'uso. Le difficoltà di applicazione dei requisiti contabili previsti dall'IFRS 16 per le modifiche contrattuali concesse in epoca Covid-19 dai locatori relativamente ad un grande volume di contratti di locazione ha portato l'*International Accounting Standards Board* ad emettere delle modifiche a questo principio contabile. Con il documento *Covid-19-Related Rent Concessions* pubblicato in aprile 2020 lo IASB ha dunque introdotto un espediente pratico per i locatari che hanno la possibilità di contabilizzare gli sconti derivanti dalle rinegoziazioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico come riduzione dei costi.

Il presente elaborato prende avvio dall'inattesa pandemia da Covid-19 e da queste recenti modifiche intervenute nell'ambito della disciplina di contabilizzazione delle operazioni di leasing. In particolare, l'obiettivo è quello di analizzare, da un punto di vista sia teorico sia empirico, gli effetti che la pandemia tuttora in corso ha avuto sulla performance economico-finanziaria delle imprese e in particolare sul principio contabile relativo ai leasing.

Da un punto di vista teorico il capitolo 1 di questo lavoro espone innanzitutto gli aspetti principali e più importanti del principio contabile IFRS 16 per poi dedicarsi alla descrizione dell'emendamento introdotto dallo IASB. In particolare, si presentano i requisiti principali richiesti per l'applicazione dell'espediente pratico e le modalità di contabilizzazione previste per locatari e locatori in caso di negoziazione di una *rent concession*. Visto che lo standard contabile sui leasing

pubblicato nel 2016 è il risultato di un processo comune di armonizzazione contabile intrapreso da IASB e FASB si vuole dare anche una breve descrizione di come gli US GAAP hanno reagito al manifestarsi della pandemia.

Vista l'imprevedibilità della pandemia e di conseguenza la molto recente pubblicazione dell'emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions* non sono ancora presenti rilevanti studi di letteratura che analizzano l'espedito pratico introdotto dallo IASB. Il capitolo 2 si focalizza quindi sugli studi di letteratura che hanno fatto parte fino al periodo antecedente alla pandemia dell'ampio dibattito sulla capitalizzazione dei leasing ed è articolato secondo due differenti filoni di ricerca. Il primo filone di ricerca è quello sulle *comment letters* e raccoglie tutti gli studi che hanno analizzato le reazioni degli operatori nei mercati finanziari e degli utilizzatori dei bilanci di fronte alle proposte avanzate dallo IASB e dal FASB sulla contabilizzazione dei leasing. Il secondo filone di ricerca invece, analizza gli effetti che la capitalizzazione del leasing operativo ha sulla performance economico-finanziaria delle imprese.

Da un punto di vista empirico, viene proposta l'analisi degli effetti del Covid-19 e dell'emendamento all'IFRS 16 sotto due punti di vista. Si prevede innanzitutto l'analisi delle *comment letters* ricevute dallo IASB in risposta all'*Exposure Draft* contenente la proposta di emendamento. Si analizza poi l'impatto della pandemia sui bilanci di un campione di imprese quotate attraverso l'analisi della variazione dei principali indici economico-finanziari e ci si focalizza in particolare sull'individuazione degli eventuali effetti apportati dall'espedito pratico applicato alle modifiche delle operazioni di leasing.

Infine, in fase conclusiva viene presentata una sintesi dei temi trattati dall'elaborato e vengono inoltre riassunti i principali risultati emersi dall'analisi empirica. Si propongono inoltre delle considerazioni e ipotesi sul tema dei leasing dal punto di vista degli *standard setters*, degli organismi di controllo delle borse valori e delle imprese.

1. La contabilizzazione e valutazione a bilancio delle operazioni di leasing

1.1. L'emendamento all'IFRS 16 sui leasing: le concessioni relative ai contratti di locazione a seguito della pandemia da Covid-19

Con il diffondersi della pandemia da Covid-19 il principio contabile IFRS 16 sui leasing è stato interessato da un emendamento denominato *Covid-19-Related Rent Concessions - Amendment to IFRS 16* pubblicato a maggio 2020.

Il presente capitolo espone inizialmente gli aspetti principali dello standard IFRS 16 per poi focalizzare l'attenzione nelle modifiche introdotte dall'emendamento durante il periodo dell'emergenza sanitaria. Per quanto riguarda l'IFRS 16 vengono quindi considerate esclusivamente le parti ritenute fondamentali per una più facile e completa comprensione della successiva analisi relativa alla contabilizzazione dei leasing in chiave di emergenza.

1.1.1. Gli aspetti principali del principio contabile IFRS 16 - Leases

Nel settembre 2002 la *US Financial Accounting Standards Board* (FASB) e l'*International Accounting Standards Board* (IASB), con il cosiddetto "*Norwalk Agreement*" hanno intrapreso un processo di armonizzazione contabile in modo tale da dare vita a degli standard compatibili a livello internazionale. Il documento *A Roadmap for Convergence between IFRSs and US GAAP – 2006-2008 Memorandum of Understanding between the FASB and the IASB* (FASB, IASB, 2006)

ha l'obiettivo di fornire le linee guida per la convergenza tra i principi contabili IFRS e US GAAP.

A causa delle numerose criticità presentate dal principio contabile esistente IAS 17, lo IASB e il FASB hanno introdotto nel processo di convergenza anche l'argomento *Leases* con l'obiettivo principale di superare quel disallineamento esistente tra rappresentazione contabile e realtà economica dell'operazione di leasing. In particolare, con tale *Memorandum* si è fatta sempre più evidente la necessità di capitalizzare l'oggetto di leasing e dare evidenza di tutti i contratti anche a stato patrimoniale. Lo IASB si è quindi progressivamente allontanato dallo IAS 17 fino ad arrivare, nel 2016, alla definitiva pubblicazione di un nuovo principio contabile ovvero l'IFRS 16 – *Leases*.

Il più importante cambiamento introdotto da questo nuovo principio contabile è la capitalizzazione di tutti leasing operativi nei bilanci dei locatari. L'obiettivo principale è quello di garantire che locatori e locatari forniscano informazioni pertinenti in modo da rappresentare correttamente e fedelmente le operazioni di leasing. Queste informazioni, infatti, forniscono una base per gli utilizzatori del bilancio per valutare l'effetto che i leasing hanno sulla posizione, sul rendimento e sui flussi finanziari di un'entità. Questa pubblicazione permette una maggiore trasparenza nella rappresentazione a bilancio delle operazioni di locazione in quanto elimina la soggettività e la discrezionalità che avevano precedentemente i redattori dei bilanci nella scelta tra leasing operativo e finanziario. Con il nuovo principio infatti viene meno la suddivisione tra leasing finanziario che trasferisce tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene e leasing operativo che invece non prevede tale trasferimento.

Così come lo IASB, in un'ottica di armonizzazione contabile, anche la sua controparte statunitense ovvero il *Financial Accounting Standards Board*, è giunta ad un processo di revisione della metodologia di contabilizzazione dei contratti di leasing. In particolare, il FASB ha rivisto il suo principio contabile esistente (ASC 840) e lo ha aggiornato con l'attuale ASC 842. L'IFRS 16 e l'ASC 842, essendo il risultato

di un progetto comune tra IASB e FASB, presentano perlopiù caratteristiche convergenti ma, in ultima analisi, i principi differiscono per alcuni punti¹.

IFRS 16 per il locatario

Come descritto dallo standard pubblicato dallo IASB (IFRS 16), il leasing è un contratto che conferisce ad un soggetto (locatario) il diritto d'uso di un determinato *asset* per un certo periodo di tempo in cambio di un corrispettivo.

Per valutare se un contratto conferisce il diritto di controllare l'uso di un'attività è necessario che l'entità valuti se possiede

- il diritto di ottenere tutti i benefici economici derivanti dall'uso di quell'*asset*;
- il diritto di dirigere e coordinare l'attività identificata.

L'IFRS 16 ha quindi un ambito di applicazione piuttosto ampio, non comprende al suo interno solo ed esclusivamente i contratti di leasing propriamente detti ma anche contratti quali affitti e noleggi (Bilancio e Revisione n.11/2020).

Per quanto riguarda la contabilizzazione a bilancio, alla data di inizio del contratto di leasing è richiesto al locatario di riconoscere il *right of use* dell'*asset* (*RoU*) che rappresenta il suo diritto di utilizzare il bene e la corrispondente *lease liability* ovvero l'obbligazione che sorge per i canoni che dovrà pagare.

Il *right of use asset* deve essere valutato al costo che è dato dalla somma tra

- il valore della *lease liability*;
- tutti i pagamenti effettuati al momento della rilevazione iniziale del leasing o precedentemente;
- qualsiasi costo diretto sostenuto dal locatario;
- la stima dei costi che dovrà sopportare quest'ultimo per lo smantellamento del bene oggetto di leasing.

¹ Si rinvia al capitolo 1, paragrafo 1.2.1. la descrizione delle analogie e differenze tra l'IFRS 16 (IASB) e l'ASC 842 (FASB)

Allo stesso tempo, sempre alla data della rilevazione iniziale del leasing, è necessario che il locatario proceda anche con la misurazione della passività data dal valore attuale dei pagamenti ancora dovuti al locatore. Questi pagamenti dovranno essere attualizzati utilizzando il tasso di interesse implicito nella operazione di leasing in questione o, nel caso non fosse facilmente determinabile, il tasso di finanziamento marginale del locatario.

Per quanto riguarda il *right of use asset* anche nelle misurazioni successive si mantiene l'applicazione del criterio del costo al quale si sottraggono eventuali ammortamenti o perdite di valore accumulati.

Considerando invece la *lease liability* è necessario che il suo valore contabile iniziale venga

- aumentato per considerare gli oneri finanziari;
- ridotto per riflettere i pagamenti effettuati fino a quel momento;
- adeguato alle eventuali modifiche intervenute nel contratto in un secondo momento rispetto alla data della rilevazione iniziale a bilancio (IFRS 16, par. 36).

Inoltre, successivamente a quest'ultima data, è necessario che il locatario riconosca a conto economico sia gli interessi relativi alla passività iscritta a stato patrimoniale, sia eventuali pagamenti variabili non inclusi al momento della misurazione della *lease liability* nel periodo in cui si manifesta l'evento o la condizione che li genera (IFRS 16, par. 38).

L'IFRS 16 introduce per il locatario un'esenzione speciale nel caso in cui ci si trovi di fronte a due differenti tipologie contrattuali:

- a) contratto di leasing di breve durata ovvero un contratto di durata inferiore ai 12 mesi;
- b) contratto di leasing di modesto valore ovvero di un importo pari a USD 5000 o inferiore.

Per i contratti ai quali risulta essere applicabile tale esenzione è concessa al locatario la non applicazione dei paragrafi 22-49 ovvero la non contabilizzazione del leasing a stato patrimoniale ma il riconoscimento dei pagamenti relativi al contratto

direttamente tra i costi a conto economico. In caso di contratti di locazione di breve termine o di basso valore dunque si prevede un parziale ritorno allo IAS 17 con la contabilizzazione del leasing fuori bilancio.

Il contratto di leasing può essere anche soggetto ad eventuali modifiche (*lease modification*) che talvolta portano alla nascita di un leasing separato rispetto a quello preesistente. Questo accade quando vi è un incremento del diritto d'uso e quando, contemporaneamente, il corrispettivo aumenta e arriva al livello dello *stand-alone price*.

Al contrario, per quelle *lease modifications* che non comportano l'iscrizione di un nuovo contratto di leasing, il principio IFRS 16 richiede di effettuare una rimisurazione del *right of use* del bene e parallelamente anche della passività direttamente collegata ripartendo di conseguenza la variazione su tutto il periodo di leasing rimanente. I pagamenti dovuti modificati devono essere attualizzati ad un nuovo tasso di sconto, ovvero quello applicabile alla data dell'intervenuta modifica.

IFRS 16 per il locatore

Visto dal punto di vista del locatore il principio contabile IFRS 16 non introduce sostanziali modifiche rispetto a quanto già previsto dallo IAS 17 e ciò provoca dunque un'asimmetria di contabilizzazione tra locatori e locatari. Il locatore, infatti, continua a distinguere i suoi contratti tra leasing finanziari e leasing operativi e anche la loro classificazione rimane invariata. I primi prevedono il trasferimento al locatario dei rischi e benefici derivanti dall'utilizzo del bene oggetto di leasing, i secondi, al contrario, si distinguono perché mantengono rischi e benefici in capo al locatore. Se un leasing è da classificarsi come operativo o come finanziario dipende dalla sostanza della transazione piuttosto che dalla forma del contratto (IFRS 16, par. 63). Le poche novità introdotte dall'IFRS 16 per i locatori coinvolgono esclusivamente i sub-leasing e i leasing immobiliari.

Nel caso in cui l'operazione di leasing si classifichi come finanziaria il locatore deve procedere con l'iscrizione di un credito di un valore pari all'ammontare netto

investito. Tale credito deve essere poi diminuito in base al pagamento delle rate del leasing per la quota capitale; la quota finanziaria invece deve essere imputata a conto economico come provento finanziario (IFRS 16, par. 67-80).

Qualora il contratto di leasing si debba considerare invece come operativo, l'IFRS 16 (così come anche lo IAS 17 in precedenza) prevede che il locatore iscriva nell'attivo del proprio stato patrimoniale il bene oggetto di leasing che deve essere di conseguenza anche opportunamente ammortizzato. Il locatore deve inoltre rilevare a conto economico i canoni di locazione e i relativi proventi finanziari (IFRS 16, par. 81-88).

Sicuramente l'implementazione di questo nuovo principio contabile non è e non sarà priva di difficoltà. L'applicazione dell'IFRS 16 implica scelte e giudizi significativi che hanno un forte impatto sulla rilevazione e la valutazione delle attività e passività a bilancio.

In particolare, la contabilizzazione di una *lease modification* richiede importanti e talvolta critiche valutazioni. Come descritto dal principio IFRS 16, par. 44-46, una modifica ai termini e alle condizioni del contratto di leasing potrebbe infatti comportare la nascita di un nuovo e separato leasing oppure la rideterminazione di quello già esistente con la rimisurazione del debito nei confronti del locatore e del *RoU* iscritto nell'attivo.

Proprio la criticità nella considerazione e valutazione delle *lease modifications* è stato l'elemento che durante la pandemia da Covid-19 ha portato ad una riconsiderazione del principio IFRS 16 con la pubblicazione dell'emendamento "*Covid-19-Related Rent Concessions*", tema centrale di questo elaborato.

1.1.2. Il contesto dell'emendamento all'IFRS 16: la pandemia da Covid-19

A dicembre 2019 l'epidemia di Coronavirus si è iniziata a sviluppare in Cina, in particolare a Wuhan, e l'Organizzazione Mondiale della Sanità l'ha dichiarata

emergenza di sanità pubblica. A fine gennaio 2020 sono stati riscontrati i primi due casi di contagio anche in Italia e il numero di malati di Covid-19 è iniziato poi a crescere esponenzialmente nel nostro Paese. Il Governo Italiano si è successivamente trovato costretto a proclamare lo stato di emergenza e a porre in essere delle drastiche misure di contenimento del contagio. A marzo, oltre all'obbligo delle mascherine vengono implementati anche i primi *lockdown* nelle cosiddette "zone rosse" prevenendo in questo modo il divieto di accesso e di uscita da determinati territori identificati come i più rischiosi. Inizialmente non vi era una reale percezione della gravità della situazione ma presto tutta l'Italia è stata sottoposta ad un pesante *lockdown* che ha visto la sospensione di tutti gli eventi pubblici, delle manifestazioni e delle attività scolastiche. Con il passare dei giorni le misure del Governo sono diventate sempre più severe e stringenti fino a quando un nuovo Dpcm ha costretto anche ad un generale arresto delle attività produttive e lavorative con l'obiettivo di limitare, per quanto possibile, la rapida diffusione dei contagi. Come diretta conseguenza l'economia italiana ha incominciato sin da subito a vacillare e in poco tempo si è trovata in seria difficoltà. Lo Stato ha tentato già a marzo di implementare le prime misure di sostegno economico come per esempio il decreto legge "Cura Italia" che ha previsto, oltre a numerosi altri provvedimenti, il divieto dei licenziamenti, un bonus in denaro per le partite Iva che hanno subito un danno economico a causa del *lockdown* e la possibilità di sospendere il pagamento del mutuo. Si sono poi susseguiti altri decreti legge quale per esempio il "Decreto Sostegni" con l'obiettivo di sostenere aziende e lavoratori danneggiati dagli effetti della pandemia da Covid-19.

Sicuramente il nostro Paese è stato, e lo è tuttora, fortemente colpito dalla pandemia e l'economia italiana è stata messa in seria difficoltà. Di fronte alla chiusura forzata delle attività produttive e commerciali molte imprese si sono trovate, da un lato senza entrate, ma dall'altro costrette comunque a sostenere spese e costi fissi. Tra questi, al fine di focalizzare l'attenzione sull'argomento principale di questo elaborato, è importante considerare i costi associati ai contratti di leasing. Le imprese si sono per esempio trovate in difficoltà con il pagamento dei canoni relativi ai contratti di locazione, locali che tra l'altro sono stati, per la maggior

parte delle imprese, inutilizzati per tutta la durata della pandemia. È proprio per questo motivo e all'interno di questo contesto che i locatari hanno iniziato a negoziare con i propri locatori forme di concessioni quali per esempio sconti, trasformazione e differimento dei canoni di leasing da pagare.

L'origine di queste cosiddette "*lease concessions*" non è una sola: alcune di esse potrebbero derivare direttamente dal contratto originale che in caso di chiusura dell'attività produttiva o di vendita prevede degli sconti o rimborsi, altre concessioni potrebbero invece essere imposte da leggi e altre ancora invece da una negoziazione successiva tra locatore e locatario. La maggior parte di queste *rent concessions* si colloca all'interno della categoria delle *lease modifications* descritte dal principio contabile IFRS 16 – Leases come un cambiamento nella durata, ambito o corrispettivo del leasing che non fa parte dei termini e delle condizioni originali del contratto. Per esempio, modifiche al contratto di locazione includono l'aumento o la diminuzione dei canoni, l'allungamento o la riduzione della durata del contratto oppure ancora l'aggiunta o rimozione del diritto all'utilizzo di uno o più *assets*.

Determinare se una *rent concession* debba essere o meno considerata come una *lease modification* e procedere alla sua contabilizzazione non è un compito facile per il locatario. Secondo il principio IFRS 16 infatti, una *lease modification* prevede la necessità di rivedere il calcolo della passività per leasing e allo stesso tempo di aggiustare la corrispettiva attività per il diritto d'uso. Tutto questo implica quasi sicuramente l'utilizzo di un nuovo tasso di sconto che, se inferiore a quello storico, potrebbe comportare un incremento del debito che annulla in parte o anche interamente il beneficio della concessione data dal locatore.

Queste difficoltà di implementazione del principio si sono ulteriormente inasprite quando, durante il Covid-19, numerosi locatari si sono trovati a dover fare i conti con la contabilizzazione di un alto volume di modifiche contrattuali contemporaneamente. Per questo motivo, con il documento "*European common enforcement priorities for 2020 annual financial reports*" (ESMA, 2020), l'*European Securities and Markets Authority* e di conseguenza anche la CONSOB hanno ritenuto il principio contabile IFRS 16 una delle priorità comuni nella redazione dei bilanci alla luce della pandemia da Covid-19.

È proprio in questo contesto che si colloca la proposta dell'*International Accounting Standards Board* di concedere ai locatari un espediente pratico per facilitarli nella redazione dei loro documenti finanziari, in questo caso dal punto di vista della contabilizzazione dei contratti di leasing. Venuto infatti a conoscenza delle numerose *rent concessions* che i locatori stavano concedendo ai locatari già all'inizio della pandemia, lo IASB ha subito ritenuto difficoltosa l'applicazione di quanto previsto dal nuovo principio IFRS 16. Per i locatari infatti, soprattutto alla luce delle numerose difficoltà che stavano attraversando ad inizio 2020 dal punto di vista economico, sarebbe stato complesso valutare ed analizzare se ogni singolo incentivo fosse da classificare o meno come una modifica al contratto e sarebbe stato poi altrettanto impegnativo applicare per ognuno di essi la contabilizzazione richiesta dall'IFRS 16.

Al fine di facilitare la contabilizzazione delle *rent concessions* relative al periodo della pandemia da Covid-19 lo IASB ha pubblicato, nell'aprile 2020, una proposta di emendamento: *Exposure Draft Covid-19-Related Rent Concessions – Proposed Amendment to IFRS 16*. Come dichiarato in tale documento l'obiettivo ultimo dello IASB è quello di concedere ai locatari un aiuto pratico durante la pandemia ma allo stesso tempo renderli in grado di fornire informazioni adeguate e utili agli utilizzatori dei bilanci d'esercizio.

L'*Exposure Draft* propone un emendamento al principio IFRS 16 – Leases e consiste nel permettere ai locatari, quale espediente pratico, di non valutare se un determinato incentivo concesso come diretta conseguenza del Covid-19 sia o meno una modifica contrattuale. Infatti, i locatari che usufruiscono di tale espediente possono contabilizzare le intervenute modifiche ai contratti di leasing come se non fossero *lease modifications*. Dal punto di vista dei locatori invece lo IASB non propone alcun emendamento.

In seguito alla pubblicazione l'*International Accounting Standards Board* ha aperto una sezione di commenti, con termine ultimo l'8 maggio 2020 e con l'obiettivo di raggiungere la versione finale dell'emendamento entro fine maggio. Il testo definitivo dell'emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions* che modifica il principio IFRS 16 è stato approvato da tutti i 14 membri dello IASB ed è stato poi pubblicato il 28 maggio 2020.

1.1.3. L'emendamento Covid-19-Related Rent Concessions per il locatario

Tale emendamento aggiunge i paragrafi 46A, 46B, 60A, C1A, C20A e C20B al principio IFRS 16 già esistente. Esso predispone una nuova modalità di contabilizzazione per gli incentivi concessi dal locatore al locatario in epoca Covid.

I primi due paragrafi 46A e 46B sono stati aggiunti sotto il titolo *Lease modifications*.

Il paragrafo 46A prevede che, quale espediente pratico, il locatario possa scegliere di non valutare se una *rent concession*, che soddisfa le condizioni del paragrafo 46B, sia una modifica contrattuale o meno. Un locatario che decide di applicare l'espediente pratico proposto dall'emendamento deve contabilizzare qualsiasi modifica intervenuta nei pagamenti dei canoni nello stesso modo in cui, secondo l'IFRS 16, contabilizzerebbe una modifica al contratto di leasing se essa non fosse classificata come una *lease modification*. Il locatario ha dunque la possibilità di riconoscere direttamente a conto economico le variazioni intervenute nei pagamenti nel periodo in cui si manifesta l'evento che le ha generate. In assenza di questo provvedimento qualsiasi locatario che beneficia di eventuali riduzioni sui canoni sarebbe costretto a rimisurare interamente le proprie attività e passività relative al contratto di leasing ripartendo l'ottenuta variazione per tutto il periodo di locazione rimanente.

Il paragrafo 46B elenca le tre discriminanti per l'applicazione dell'emendamento, questo per evitare che l'espediente venga applicato in modo troppo ampio. Esso infatti si applica solo a quelle *rent concessions* che si verificano come conseguenza diretta della pandemia da Covid-19 e solo se sono soddisfatte le tre seguenti condizioni:

- a) le modifiche concesse ai canoni determinano un corrispettivo rivisto per il leasing in corso che è sostanzialmente uguale o inferiore all'ammontare del corrispettivo precedentemente rispetto alla modifica apportata;

- b) qualsiasi riduzione dei canoni di locazione riguarda solo i pagamenti originariamente dovuti entro il 30 giugno 2021;
- c) non vi sono modifiche sostanziali ad altri termini e condizioni del contratto di locazione.

È utile analizzare singolarmente queste condizioni per comprendere meglio il perimetro di applicazione dell'emendamento emanato dallo IASB.

Il primo discriminante è sicuramente quello più importante. Affinché la modifica si qualifichi per l'applicazione dell'espedito pratico è necessario che il locatario abbia ricevuto la *rent concession* in questione come una conseguenza diretta degli effetti della pandemia da Covid-19. Sono diversi i fattori che le aziende dovrebbero tenere in considerazione per valutare e verificare la presenza di tale requisito. Tra questi per esempio vi sono le ragioni che hanno spinto locatore e locatario ad arrivare alla prima trattativa oppure si può analizzare se il motivo della concessione è indicato esplicitamente nel contratto integrativo o comunicato diversamente. Altri elementi da verificare potrebbero inoltre essere le leggi e i regolamenti presenti in una determinata giurisdizione oppure la portata e la natura dell'intervento pubblico durante il periodo della pandemia.

Il requisito di cui alla lettera a) prevede che tutte quelle *rent concessions* che comportano un incremento dei canoni relativi al leasing non vengano considerate idonee per l'applicazione dell'espedito pratico. Tuttavia, come precisato anche dallo stesso IASB nella sezione "*Basis for Conclusions on IFRS 16 Leases*" modificata con l'emendamento in questione, è possibile che la concessione si qualifichi ugualmente per l'applicazione dell'espedito nonostante l'incremento dei pagamenti dovuti. Questa eccezione si applica solo nel caso in cui i canoni vengano aumentati per compensare il locatore del valore temporale del denaro relativo ai pagamenti dilazionati.

La condizione b) pone un limite dal punto di vista temporale per l'applicazione dell'espedito pratico ed è stata modificata rispetto alla proposta iniziale contenuta nell'*Exposure Draft*. Quest'ultima infatti prevedeva la possibilità di applicare l'espedito alle *rent concession* che rispettavano le condizioni di cui alle

lettere a) e c) e che consistevano in riduzioni dei canoni di locazione relative a pagamenti originariamente dovuti entro il 2020. Questa decisione di estendere l'espedito ai pagamenti dovuti entro giugno 2021 è arrivata in seguito alle numerose *comment letters* raccolte dallo IASB. Quasi tutti i commenti infatti, visto il prolungarsi della pandemia, richiedevano un allungamento temporale dell'espedito pratico ritendendo non sufficiente considerare solo i canoni da versare nel 2020. Se l'espedito pratico fosse stato implementato senza alcun limite temporale ci sarebbe stato il rischio che i locatari avrebbero considerato tutte le *rent concessions* future come conseguenze dirette della pandemia indipendentemente dalla loro effettiva origine.

L'ultimo requisito esposto dall'emendamento richiede che non vi siano modifiche sostanziali ad altri termini e condizioni del contratto, da un punto di vista sia qualitativo sia quantitativo. Di conseguenza, se una modifica ad un contratto di locazione incorpora altri cambiamenti sostanziali, oltre alla *rent concession* che si verifica come conseguenza della pandemia da Covid-19, la modifica nella sua interezza non si qualifica per l'espedito pratico.

Il paragrafo 60A dell'emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions* è stato invece inserito ad integrazione della sezione relativa alla *Disclosure*. Il principio IFRS 16 – *Leases* prevede infatti che i locatari inseriscano sufficienti informazioni nelle note integrative in modo tale da dare agli stakeholders delle basi concrete per comprendere quelli che sono gli effetti che i contratti di leasing in generale e l'emendamento hanno nella loro posizione finanziaria. La *disclosure* è di fondamentale importanza all'interno di questo emendamento in quanto, vista la discrezionalità di applicazione di quest'ultimo, rischia di far venire meno la comparabilità tra i risultati dei locatari che lo hanno adottato e quelli che invece non lo hanno preso in considerazione.

Nel caso in cui il locatario applichi l'espedito pratico descritto nel paragrafo 46A l'emendamento prevede che egli debba dichiarare:

- a) di avere applicato l'espedito pratico a tutte le *rent concessions* che soddisfano le condizioni di cui al paragrafo 46B o, se non applicato a tutte,

fornire informazioni sulla natura dei contratti a cui ha deciso di applicare l'espedito;

- b) l'importo rilevato nel conto economico dell'esercizio per riflettere le variazioni avvenute nei canoni di locazione in seguito alla concessione di eventuali sconti o vantaggi da parte del locatore a cui il locatario ha applicato l'espedito di cui al paragrafo 46A.

Anche in questo paragrafo è stata apportata un'importante modifica rispetto a quanto era stato proposto dallo IASB con l'*Exposure Draft*. L'*International Accounting Standards Board* con la pubblicazione dell'emendamento definitivo ha infatti introdotto tra le *disclosures* necessarie la lettera b) di cui sopra. Mentre la *Draft* iniziale prevedeva che il locatario dichiarasse solo di aver applicato l'espedito, ora è necessario che il locatario specifichi l'ammontare riconosciuto a conto economico per le *rent concessions* ottenute.

Così come altre sezioni anche l'appendice C dell'IFRS 16 che parla della data effettiva di entrata in vigore del principio contabile sui leasing ha visto l'arrivo di tre nuovi paragrafi: C1A, C20A e C20B.

L'emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions* dovrebbe essere applicato dal locatario a partire dagli esercizi che iniziano il 1 giugno 2020 o successivamente. È tuttavia consentita l'applicazione anticipata, anche nei bilanci non autorizzati alla pubblicazione al 28 maggio 2020 (IFRS 16, par. C1A).

Nonostante già a fine maggio l'EFRAG avesse concluso il processo di redazione e approvazione di tale nuovo emendamento, l'omologazione è avvenuta solo il 9 ottobre 2020 con il Regolamento (UE) 2020/1434 della Commissione Europea. Tuttavia, già in alcune relazioni semestrali al 30 giugno 2020, alcuni gruppi con un elevato numero di affitti di immobili hanno dichiarato di aver applicato anticipatamente l'emendamento con l'obiettivo di fornire una migliore e più continua rappresentazione contabile (Bilancio e Revisione n.11/2020).

Il locatario deve in ogni caso applicare retroattivamente l'emendamento rilevando l'effetto cumulativo dell'applicazione iniziale di tale modifica come rettifica al saldo di apertura degli utili portati a nuovo (IFRS 16, par. C20A).

Anche nelle *Basis for Conclusions on IFRS 16 Leases* sono state apportate delle modifiche tramite l'introduzione di nuovi paragrafi riferiti al nuovo emendamento. Il paragrafo BC205C specifica che lo IASB ha deciso di lasciare libera scelta ai locatari, senza alcun obbligo, se applicare o meno l'espedito pratico previsto. Questo perché alcuni locatari, per esempio coloro che hanno adeguati sistemi di rilevazione e contabilizzazione delle *lease modifications*, potrebbero preferire l'applicazione di quanto previsto originariamente dall'IFRS 16. In ogni caso, così come previsto dal paragrafo 2 del principio, è richiesto che il locatario applichi l'espedito pratico coerentemente a tutti i contratti di leasing che presentano caratteristiche e circostanze simili.

Lo IASB fornisce indicazioni su come un locatario, che opta per l'applicazione dell'espedito, dovrebbe considerare e contabilizzare due diverse *covid-19-related rent concessions*.

- “*Forgiveness*” dei canoni di locazione

Nel caso di rinuncia da parte del locatore di uno o più canoni, il locatario dovrebbe contabilizzarli come se fossero dei pagamenti variabili (negativi) a cui viene applicato il paragrafo 38 dell'IFRS 16 descritto precedentemente. Si prevede dunque il riconoscimento di essi a conto economico interamente nel periodo in cui si manifesta l'evento o la condizione che li genera, nel caso dell'espedito pratico in questione la pandemia da Covid-19. Allo stesso tempo, il locatario deve effettuare un adattamento alla *lease liability* che è stata parzialmente scontata dal locatore. Dopo aver tenuto conto di queste cosiddette “*rent holidays*” o “*rent-free periods*” la passività per leasing ha un importo pari al valore attuale di tutti i pagamenti futuri attualizzati al tasso di finanziamento marginale che rimane invariato. In questo modo il locatario cancella a tutti gli effetti una parte della passività per leasing che si è estinta grazie allo sconto di uno o più canoni. L'eliminazione di una parte della passività per leasing (e il suo riconoscimento a conto economico) è in linea con quanto previsto dall'IFRS 9 – *Financial Instruments*

(par. 3.3.1). Quest'ultimo prevede infatti che un'entità rimuova una porzione di passività finanziaria dal suo stato patrimoniale se, e solo se, risulta estinta.

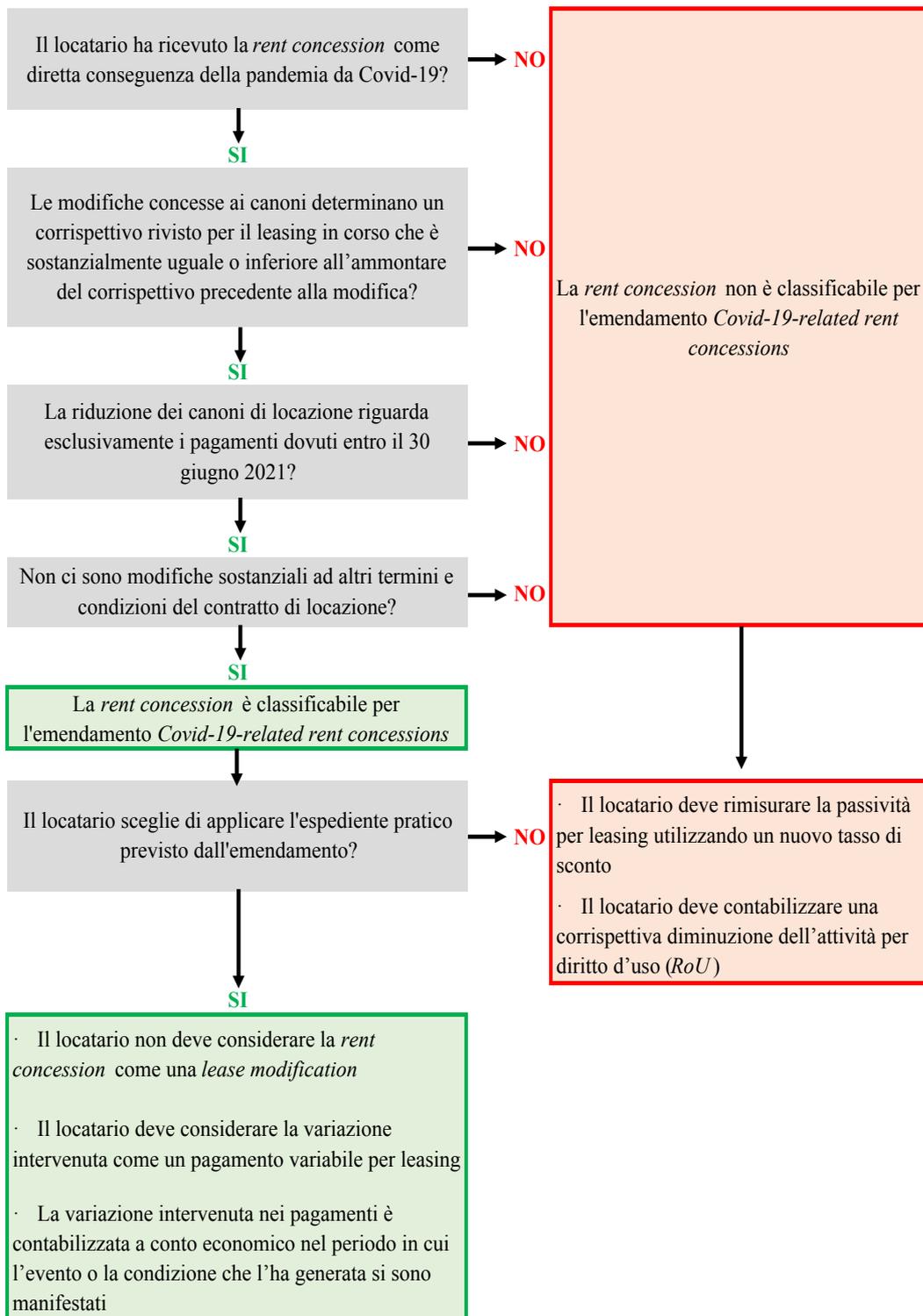
- “*Deferral*” dei canoni di locazione

Quando si tratta invece di modifiche ai canoni di locazione che riducono i pagamenti dovuti in un periodo ma proporzionalmente li aumentano in un periodo successivo non vi è una vera e propria estinzione della *lease liability* bensì solo una variazione nella tempistica di corresponsione dei canoni. In queste circostanze trova applicazione il paragrafo 36 dell'IFRS 16 che prevede di continuare a riconoscere gli interessi sul debito e di ridurre quest'ultimo per i canoni già corrisposti. Il locatario è tenuto dunque ad aggiornare il valore attuale della sua passività per leasing e la relativa variazione intervenuta deve essere contabilizzata a conto economico quando il differimento del pagamento del canone di locazione diviene effettivo.

- “*Forgiveness*” e “*Deferral*” dei canoni di locazione

Alcune *covid-19-related rent concessions* prevedono contemporaneamente per il locatario sia una riduzione dei canoni di locazione da corrispondere, sia una variazione nella tempistica dei singoli pagamenti. In questo caso è prevista una combinazione delle metodologie descritte ai punti precedenti.

Figura 1.1 - L'applicazione dell'emendamento all'IFRS 16, Covid-19-Related Rent Concessions per il locatario



Fonte: Rielaborazione BDO, 2021

Come si deduce dallo schema qui sopra, l'introduzione dell'espedito pratico non fa quindi venire meno la necessità di considerare anche il "lease modification

accounting” previsto dal principio contabile *IFRS 16 - Leases*. Nel caso in cui il locatario opti per la non applicazione dell’espedito pratico oppure nel caso in cui la *rent concessions* non sia idonea all’applicazione dell’emendamento è necessario infatti procedere con la contabilizzazione di una modifica contrattuale.

Per questo motivo è di fondamentale importanza comprendere e sottolineare quali sono gli elementi del bilancio che, da un punto di vista contabile, risultano essere maggiormente interessati dall’applicazione del principio contabile *IFRS 16 – Leases* piuttosto che dall’applicazione del nuovo emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions*. Quest’ultimo infatti, rispetto all’originale *IFRS 16* emesso nel 2016 differisce per la modalità di contabilizzazione delle modifiche contrattuali definite come cambiamenti nella durata, ambito o corrispettivo del leasing che non fanno parte dei termini e delle condizioni originali del contratto di locazione. In particolare, rientrano nel campo di applicazione dell’espedito pratico in questione quelle che sono state chiamate *rent concessions* ovvero modifiche contrattuali che apportano cambiamenti al contratto di leasing andando a definire un nuovo corrispettivo uguale o inferiore ai pagamenti originariamente dovuti al locatore prima della intervenuta variazione².

Tabella 1.1 - Contabilizzazione *rent concessions* *IFRS 16 - Leases* VS *Covid-19-Related Rent Concessions*

	IFRS 16 - Leases	Covid-19-Related Rent Concessions Emendamento IFRS 16
STATO PATRIMONIALE		
ATTIVITÀ PER DIRITTO D'USO (<i>RoU Asset</i>)	↓	- - -
PASSIVITÀ PER LEASING (<i>Lease liability</i>)	↓	↓
CONTO ECONOMICO		
CANONI DI LOCAZIONE VARIABILI	- - -	↓

Da questo schema si nota che in entrambi i casi di *rent concession*, sia nel caso in cui trovi applicazione l’*IFRS 16* (prima colonna), sia nel caso in cui trovi applicazione

² Condizione descritta alla lettera a) par. 46B dell’emendamento all’*IFRS 16 – Leases Covid-19-Related Rent Concessions, 2020*

l'emendamento (seconda colonna), è necessario che il locatario proceda con la rimisurazione della passività per leasing.

L'IFRS 16 prevede una diminuzione della passività per leasing per un importo pari alla differenza tra:

- i pagamenti non ancora versati al locatore prima della modifica attualizzati al tasso di sconto preesistente e
- i pagamenti da versare al locatore in seguito alla modifica attualizzati al nuovo tasso di sconto.

Se il nuovo tasso di sconto è inferiore rispetto a quello esistente al momento della prima iscrizione del contratto di leasing nel bilancio del locatario, allora vi è la possibilità che si ottenga una *lease liability* maggiore rispetto a quella preesistente provocando dunque un annullamento dello sconto concesso dal locatore.

L'emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions* prevede invece un calo della passività pari esattamente alla somma dei pagamenti condonati al locatario. Il locatario deve comunque continuare a calcolare gli interessi sulla passività di leasing ora ridotta ma non è previsto alcun ricalcolo del tasso di sconto.

La differenza principale tra le due metodologie di contabilizzazione in questione si ritrova invece nella contropartita.

Con l'IFRS 16 è necessario che ad un aggiustamento (diminuzione) della passività corrisponda un conseguente adeguamento (diminuzione) del valore dell'attività per diritto d'uso (*Right-of-Use Asset*). Tale approccio prevede quindi esclusivamente una movimentazione delle partite a stato patrimoniale.

Al contrario, l'espedito pratico permette di utilizzare un approccio più immediato che consente di considerare la *rent concession* come un pagamento variabile (negativo) da iscrivere direttamente a conto economico in contropartita all'adeguamento apportato alla passività a stato patrimoniale. L'applicazione dell'emendamento in questo caso comporta una diminuzione dei costi operativi e dunque un eventuale incremento del margine.

Il *Covid-19-Related Rent Concessions* ha quindi due diversi aspetti positivi per il soggetto locatario che lo applica: da un lato prevede un approccio di contabilizzazione alle modifiche contrattuali più semplice rispetto a quello previsto

dal principio IFRS 16; dall'altro permette, a fronte di uno sconto da parte del locatore, di apportare nel periodo immediato corrente una riduzione di costi che non si sarebbe altrimenti verificata in assenza dell'emendamento. Di conseguenza, l'espedito pratico non solo riduce la complessità e i costi associati all'applicazione dell'IFRS 16 in un ambiente caratterizzato dalla pandemia, ma aumenta anche la probabilità del riconoscimento di un guadagno che consente alle entità di compensare almeno parzialmente le perdite attese legate al Covid-19 e beneficiare appieno dei programmi previsti di sconti e concessioni sugli affitti (Moscarriello & Pizzo, 2021).

1.1.4. L'emendamento Covid-19-Related Rent Concessions per il locatore

Nel 2020, quando l'International Accounting Standards Board ha studiato e concesso l'espedito pratico previsto dal *Covid-19-Related Rent Concessions* ai locatari, ha considerato anche la sua possibilità di estensione ai locatori. Questi ultimi infatti avevano manifestato le loro difficoltà associate alla contabilizzazione delle numerosissime *rent concessions* ma lo IASB ha deciso di non concedere loro la medesima opportunità conferita invece ai locatari.

La motivazione principale che ha portato a questa decisione è sicuramente il fatto che, come dichiarato dallo IASB, l'IFRS 16 non specifica come un locatore debba contabilizzare una modifica ai canoni di locazione che non è da classificarsi come una *lease modification* (IFRS 16, par. BC240A – a).

Inoltre, qualsiasi espedito pratico concesso al locatore andrebbe a ridurre la comparabilità tra quelli che sono i requisiti contabili secondo l'IFRS 16 e quelli invece degli altri standards. Per esempio l'IFRS 16 interagisce con l'IFRS 9 e 15 per quanto riguarda rispettivamente i leasing finanziari e quelli operativi (IFRS 16, par. BC240A – b).

Altra motivo che ha spinto lo IASB ad optare per la non concessione dell'espedito pratico ai locatori è anche il fatto che, nonostante le riconosciute difficoltà pratiche

che essi attraversano durante la pandemia, a differenza dei locatari, non hanno implementato di recente alcun nuovo standard contabile per i loro leasing (IFRS 16, par. BC240A – c).

Inoltre, non è da escludere tra le motivazioni di questa decisione anche il fatto che in questo modo, grazie all'applicazione degli esistenti requisiti contabili del locatore, si forniscono più adeguate informazioni ai lettori e utilizzatori dei bilanci (IFRS 16, par. BC240A – d).

1.2. La contabilizzazione del leasing secondo il FASB

1.2.1. Analogie e differenze tra IFRS 16 e ASC 842

Anche il *Financial Accounting Standards Board*, quale risultato del processo di armonizzazione intrapreso con l'*International Accounting Standards Board*, ha rivisto la metodologia di contabilizzazione e valutazione delle operazioni di leasing nei bilanci delle entità. Il risultato di questa rivisitazione è il principio contabile ASC 842 (cfr. Capitolo 1, Paragrafo 1.1.). Lo IASB e il FASB con i due nuovi principi hanno raggiunto le medesime conclusioni in molti aspetti dimostrando risultati perlopiù convergenti. La figura qui di seguito rappresenta i punti di maggiore interesse da considerare nell'analisi della contabilizzazione e valutazione dei contratti di leasing secondo l'IFRS 16 (prima colonna) e secondo l'ASC 842 (seconda colonna).

Innanzitutto è importante sottolineare l'elemento di maggiore novità introdotto da questi due principi: entrambi prevedono il riconoscimento e la contabilizzazione di tutte le tipologie di leasing nello stato patrimoniale del locatario. Si prevede dunque l'eliminazione dei leasing operativi fuori bilancio optando sempre per l'iscrizione in bilancio di un'attività per diritto d'uso (*RoU*) e in contropartita una passività per leasing con il medesimo valore iniziale.

Tabella 1.2 - Contabilizzazione delle operazioni di leasing - IASB vs FASB

STATO PATRIMONIALE		IFRS 16	ASC 842	
		IASB	LEASING FINANZIARI	LEASING OPERATIVI
<i>Riconoscimento</i>	Tutti i contratti di leasing devono essere riconosciuti a stato patrimoniale	✓	✓	✓
	Esenzione riconoscimento a stato patrimoniale per i leasing di breve durata (<i>short-term leases</i>)	✓	✓	✓
	Esenzione riconoscimento a stato patrimoniale per i leasing di modesto valore (<i>low-value assets</i>)	✓	---	---
<i>Misurazione</i>	Passività per leasing (<i>lease liability</i>) misurata al suo valore attuale	✓	✓	✓
	Attività iniziale = passività iniziale	✓	✓	✓
	Ammortamento dell'attività per leasing	Ammortamento lineare	Ammortamento lineare	Ammortamento crescente
	<i>Lease modification accounting</i>	Nascita di un nuovo leasing separato oppure rimisurazione della passività e attività	Nascita di un nuovo leasing separato oppure rimisurazione della passività e attività	Nascita di un nuovo leasing separato oppure rimisurazione della passività e attività
CONTO ECONOMICO				
Costi operativi		Ammortamento	Ammortamento	Canone di locazione
Costi finanziari		Interessi	Interessi	---

La prima differenza tra i due principi contabili emerge tra le esenzioni previste. Se da un lato il FASB esclude dalla capitalizzazione solo i leasing di breve durata (*short-term leases*), dall'altro lato lo IASB prevede la medesima esenzione anche per i leasing di modesto valore (*low-value assets*). In ogni caso, lo IASB nella sua *Effects Analysis* (IASB, 2016) sostiene che l'IFRS 16 e l'ASC 842 riportino in sostanza il medesimo ammontare di attività per leasing in quanto ci si aspetta che i leasing di modesto valore siano perlopiù immateriali per la maggior parte delle entità. Un'altra differenza principale si ritrova nella classificazione delle tipologie di leasing. Mentre l'IFRS 16 ha superato la distinzione tra leasing operativi e leasing finanziari prevista dallo IAS 17 facendoli rientrare tutti all'interno della categoria dei leasing finanziari, il FASB ha mantenuto tale distinzione. Il modello duale previsto dal FASB prevede infatti una contabilizzazione e misurazione differente per l'ammortamento e per alcune poste di conto economico nel caso in cui ci si trovi di fronte ad un leasing operativo (precedentemente leasing fuori bilancio) oppure ad un leasing finanziario. Considerando i leasing operativi, possono emergere talvolta delle differenze nell'ammortamento dell'attività per leasing: l'IFRS 16 prevede che tutte le tipologie di leasing vengano ammortizzate secondo un ammortamento

lineare; al contrario, l'ASC 842 prevede un ammortamento dell'*asset* più lento nei primi anni (crescente) e quindi un maggiore valore delle attività.

Anche dal punto di vista del conto economico emerge una piccola differenza nella metodologia di contabilizzazione del leasing. Mentre lo IASB prevede sempre l'iscrizione degli interessi tra gli oneri finanziari a conto economico; il FASB applica tale contabilizzazione esclusivamente per i contratti di leasing finanziario e registra invece, per i leasing classificati come operativi, l'intera spesa per locazione tra i costi operativi. Di conseguenza, è probabile che nei bilanci redatti secondo i principi IFRS si calcoli un maggiore reddito operativo (margine che non considera i costi finanziari ovvero in questo caso gli interessi) rispetto a quello risultante nei bilanci che seguono il modello del FASB.

Talvolta i leasing possono essere soggetti a delle variazioni e modifiche che si classificano per entrambi i principi in questione come *lease modifications*. Come per l'IFRS 16, anche per l'ASC 842 una modifica contrattuale può avere due risultati differenti: la nascita di un nuovo leasing separato rispetto a quello precedente oppure una variazione nel leasing preesistente. In questo ultimo caso, secondo quanto disposto anche dallo IASB, non si prevede l'iscrizione di un nuovo leasing bensì la rimisurazione della *lease liability* e di conseguenza anche l'adeguamento del *right-of-use asset* (cfr. Capitolo 1, Paragrafo 1.2.1.).

Per quanto riguarda la contabilizzazione e misurazione delle operazioni di leasing per il locatore, anche il FASB, così come lo IASB, non ha apportato considerevoli modifiche rispetto al principio preesistente. Mentre con l'IFRS 16 il locatore è tenuto a classificare i leasing distinguendoli tra operativi e finanziari, con l'ASC 842 il locatore può classificarli anche come "*sales-type leases*" con una contabilizzazione simile a quelli finanziari.

1.2.2. *ASC 842: Accounting for Lease Concessions Related to the Effects of the COVID-19 Pandemic*

Con l'avvento della pandemia anche il *Financial Accounting Standards Board* ha dovuto rivedere il principio contabile relativo ai contratti di leasing (ASC 842). Il 10 aprile 2020 vi è stata infatti la pubblicazione del documento *Accounting for Lease Concessions Related to the Effects of the COVID-19 Pandemic*.

Poiché il nuovo principio IFRS 16 – *Leases* e il principio ASC 842 sono il risultato del processo di armonizzazione contabile intrapreso da IASB e FASB è importante considerare il comportamento di questi due *standard setters* anche in un'ottica di emendamento. Il fatto che sia l'*International Accounting Standards Board*, sia il *Financial Accounting Standards Board* abbiano nuovamente rivisto i propri principi contabili in un'ottica Covid-19 è pur sempre un effetto indiretto del *Memorandum of Understanding* del 2006.

Secondo il principio contabile ASC 842, così come l'IFRS 16, cambiamenti nei canoni di locazione che non sono considerati parte del contratto originale sono da considerarsi delle *lease modifications*. Se invece si considera un contratto che contiene diritti e obblighi espliciti o impliciti che richiedono *rent concessions* al manifestarsi di determinate condizioni che sfuggono al controllo delle parti, allora tali modifiche non sono da considerarsi modifiche contrattuali.

Durante la crisi da Covid-19 il FASB ha preso conoscenza del fatto che applicare ad ogni singolo contratto di leasing il requisito della *lease modification* previsto dal Topic 842 sarebbe stato impegnativo. Per questo motivo ha ritenuto appropriato concedere alle entità libera scelta tra l'applicazione o meno di tale requisito. Così come con l'emendamento introdotto dallo IASB, anche in questo caso è stata prevista l'applicazione di tale espediente solo nel caso di modifiche e sconti concessi quale diretta conseguenza dell'epidemia e che non comportano un aumento sostanziale dei diritti del locatore o degli obblighi del locatario.

Nel documento *Staff Q&A* il FASB non esplicita se tale emendamento è concesso in via esclusiva solo ai locatari, così come previsto dal *Covid-19-Related Rent*

Concessions dello IASB, oppure se è da considerarsi esteso anche ai locatori. Tuttavia, il FASB fa specifici riferimenti anche ai locatori, dunque l'esenzione dall'applicazione del principio delle *lease modifications* è da ritenersi disponibile per entrambe le parti. Il perimetro di applicazione dell'emendamento è quindi l'elemento di divergenza tra quanto proposto e concesso dallo IASB e quanto dal FASB. Tale differenza è stata anche oggetto di numerose critiche tra le *comment letters* in quanto ritenuta la causa principale del venir meno della comparabilità tra i bilanci redatti secondo i principi IFRS oppure US GAAP.

Il FASB non descrive uno specifico trattamento contabile da riservare alle *lease concessions* che sono classificate come idonee per l'applicazione dell'emendamento. Uno dei metodi possibili è sicuramente quello di contabilizzare la concessione come un pagamento variabile. Altrimenti, nel caso di pagamenti differiti, è possibile considerare le *rent concessions* con un approccio debiti/crediti. La contabilità del contratto, del locatario e del locatore, rimarrebbe generalmente invariata. Tuttavia, il locatario (locatore) andrebbe ad aumentare i suoi debiti (crediti) relativi ai canoni di leasing e successivamente a ridurli nei periodi futuri in cui i pagamenti verranno finalizzati. Allo stesso tempo, entrambe le parti, devono continuare, anche durante il periodo di dilazione, a riconoscere a conto economico i ricavi e i costi derivanti dai canoni.

In ogni caso è di fondamentale importanza l'elemento della *disclosure*. Un'entità che concede (locatore) o riceve (locatario) *rent concessions* è infatti tenuta, secondo quanto previsto dai *Generally Accepted Accounting Principles (GAAP)*, a fornire adeguate informazioni relativamente agli effetti contabili. Questo in modo tale da permettere agli utilizzatori dei bilanci di comprendere la natura e gli effetti derivanti dalle modifiche manifestatesi quale diretta conseguenza della pandemia da Covid-19.

1.3. L'estensione dell'emendamento all'IFRS 16 oltre il 30 giugno 2021

Come descritto precedentemente, l'emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions* emesso dallo IASB a maggio 2020 permette di applicare l'espedito esclusivamente per i pagamenti di canoni dovuti originariamente entro il 30 giugno 2021. In particolare, sono due le motivazioni che hanno spinto lo IASB ad applicare tale limite temporale. Innanzitutto offre assistenza ai locatari nel periodo in cui effettivamente ne sentono maggiormente il bisogno ovvero all'apice estremo della diffusione della pandemia e, inoltre, limita le preoccupazioni degli utilizzatori del bilancio circa l'utilità e puntualità delle informazioni che verrebbero fornite se l'espedito pratico dovesse essere applicato oltre il periodo necessario dell'emergenza.

Tuttavia, già all'inizio di quest'anno, l'*International Accounting Standards Board* è stata informata che, visto il protrarsi della pandemia da Covid-19, molti locatari hanno garantito ai propri locatari ulteriori *rent concessions* che vanno a scontare o posticipare anche pagamenti dovuti oltre il 30 giugno 2021, limite imposto dal primo emendamento apportato al principio contabile.

Vista la situazione lo IASB ha pubblicato a inizio febbraio 2021 un'ulteriore proposta di emendamento allo standard IFRS 16 – *Leases* aprendo i commenti alla relativa *Exposure Draft* fino al 25 febbraio 2021. In particolare, quest'ultima propone l'estensione temporale dell'espedito pratico concesso ai locatari in modo tale che esso sia applicabile anche a tutti i canoni dovuti entro il 30 giugno 2022, ammesso che vengano rispettate anche tutte le altre condizioni imposte dall'emendamento.

Come dichiarato nelle "*Basis for conclusions*" dell'*Exposure Draft* pubblicata a febbraio 2021 (IASB, 2021) sono diverse le motivazioni che hanno spinto lo IASB ad allungare il periodo di applicazione dell'emendamento. L'intenzione principale è sicuramente quella di continuare ad aiutare i locatari vista la diffusione ancora molto elevata della pandemia e viste dunque le difficoltà economiche che le imprese sono ancora costrette ad attraversare. Inoltre, questo secondo

emendamento permette ai locatari di mantenere uniforme la contabilizzazione delle *rent concessions* relative al Covid-19 e allo stesso tempo, grazie alle informazioni richieste a nota integrativa, è possibile continuare a fornire informazioni utili per gli utilizzatori del bilancio.

A marzo 2021 l'*International Accounting Standards Board* ha pubblicato l'emendamento definitivo *Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021* che prevede, rispetto all'emendamento precedente *Covid-19-Related Rent Concessions*, la modifica del paragrafo 46B e l'aggiunta dei paragrafi C1C e C20BA-C20BC.

Il paragrafo 46B che elenca le tre discriminanti per l'applicazione dell'emendamento rimane invariato alle lettere a) e c) mentre apporta la modifica principale alla lettera b). Si prevede infatti che l'espedito pratico continui ad applicarsi per quelle *rent concessions* che si verificano come conseguenza diretta della pandemia da Covid-19, che determinano un corrispettivo rivisto per il leasing sostanzialmente uguale o inferiore all'ammontare del corrispettivo precedentemente determinato e che prevedono una concessione (sconto o differimento) sui pagamenti dei canoni di locazione dovuti entro e non oltre il 30 giugno 2022. Di conseguenza, i locatari che ricevono delle *rent concessions* dai propri locatori e che rispettano le condizioni di cui sopra hanno la possibilità di contabilizzarle come se non fossero delle modifiche contrattuali secondo le modalità descritte nei paragrafi precedenti.

Secondo il nuovo paragrafo C1C l'emendamento in questione può essere applicato a partire dagli esercizi che iniziano l'1 aprile 2021 o successivamente. È prevista inoltre, anche in questo caso, l'applicazione anticipata per quei bilanci non ancora autorizzati alla pubblicazione in data 31 marzo 2021.

Inoltre, il paragrafo C20BC prevede che, in applicazione del paragrafo 2 del principio IFRS 16 – *Leases*, il locatario debba applicare l'espedito pratico ai contratti di leasing che presentano caratteristiche e circostanze simili indipendentemente che il leasing in questione sia divenuto idoneo per l'espedito a seguito dell'applicazione del *Covid-19-Related Rent Concessions* o del successivo emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021*.

Di conseguenza, l'ultimo emendamento prevede che il locatario che ha già applicato l'espedito pratico lo debba anche applicare alle intervenute modifiche che:

- a) riducono i pagamenti dovuti dopo il 30 giugno 2021 ma non oltre il 30 giugno 2022;
- b) rispettano tutte le altre condizioni previste al paragrafo 46B;
- c) hanno caratteristiche simili alle modifiche contrattuali alle quali il locatario aveva già precedentemente applicato l'espedito pratico.

Allo stesso tempo, coloro che non hanno precedentemente aderito alla proposta dell'emendamento pubblicato a maggio 2020 non hanno la possibilità di optare per l'applicazione di quello di più recente emissione.

2. Gli studi in letteratura sulle operazioni di leasing

Negli anni si sono susseguiti diversi studi di letteratura che hanno posto quale tema centrale della ricerca il leasing. Sono due i principali studi di letteratura che vogliono essere presi in considerazione e approfonditi in questo elaborato.

Il primo studio di letteratura focalizza la chiave della ricerca nelle percezioni che i vari soggetti hanno relativamente alla capitalizzazione dei contratti di leasing, opinioni raccolte tramite vari mezzi come per esempio le cosiddette *comment letters* o *surveys*.

Il secondo studio invece comprende il filone di ricerca che analizza la relazione tra la capitalizzazione del leasing (proposta poi definitivamente con l'IFRS 16) e le conseguenze economico-finanziarie che essa ha a bilancio.

L'analisi degli studi di letteratura appena menzionati è il centro del presente capitolo e costruisce le basi teoriche dell'analisi empirica proposta nel capitolo successivo. Nonostante il capitolo 3 di tale elaborato analizzi gli effetti dell'applicazione dell'IFRS 16 in chiave di emergenza sanitaria (conseguenze dell'introduzione dell'emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions*), il presente capitolo, vista l'assenza di studi di letteratura relativi all'emendamento in quanto argomento molto recente, si focalizza sui medesimi argomenti ma in un'ottica pre-crisi. L'obiettivo principale è quello di analizzare, da un lato le aspettative degli utilizzatori del bilancio, dei *preparers* e delle società di revisione di fronte alla proposta di capitalizzazione di tutte le operazioni di leasing e dall'altro le conseguenze che l'introduzione del principio IFRS 16 comporta contabilmente sui bilanci delle varie imprese. Si sottolinea che nell'esposizione della letteratura di riferimento si tiene dunque conto anche di quegli studi che trattano i fattori che hanno portato alla transizione dal principio contabile IAS 17 all'attuale IFRS 16 – *Leases*.

2.1. Le *comment letters* e le aspettative

Gli utilizzatori e i soggetti preparatori dei bilanci, le società di revisione e in generale tutti i soggetti interessati hanno manifestato, di fronte alla proposta di capitalizzazione di tutti i contratti di leasing, reazioni tra loro differenti. Gli *International Financial Reporting Standards* sono infatti il risultato di un processo aperto e inclusivo guidato dagli Organismi contabili internazionali. Il primo step prevede l'esposizione innanzitutto della problematica individuata (in questo caso la non uniformità tra leasing operativo e finanziario) e successivamente delle possibili soluzioni. Vengono poi preparate le cosiddette *Exposure Drafts* (ED) che rappresentano un'anticipazione di quello che poi sarà l'IFRS definitivo. Ogni volta che viene pubblicata un'ED lo IASB invita i soggetti esterni a commentare e ad esprimere il loro parere in merito alla proposta tramite le cosiddette *comment letters* (*Lobbying during IASB and FASB convergence due processes: Evidence from the IFRS 16 project on leases*, 2020). Durocher e Fortin (2011) sostengono che la legittimità, adeguatezza e qualità di uno standard contabile dipenda in gran parte dal coinvolgimento di coloro che ne sono direttamente colpiti e ne subiscono dunque gli effetti.

Il passaggio che ha portato dallo IAS 17 all'attuale IFRS 16 che prevede la capitalizzazione dei contratti di leasing ha visto il susseguirsi di diverse proposte da parte degli *standard setters* IASB e FASB. Tali proposte sono state un po' alla volta esposte anche attraverso la stesura delle *Exposure Drafts* (ED 2010 e ED 2013) che descrivono le modalità previste per la contabilizzazione a stato patrimoniale di tutti i leasing, siano essi operativi o finanziari. La proposta di capitalizzazione delle operazioni di leasing è stata oggetto di numerosi dibattiti e commenti e il principio IFRS 16 è lo standard contabile che, durante il suo processo di stesura e pubblicazione, ha ricevuto il maggior numero di *comment letters* da un pubblico di vari *respondents*.

Gli studi di letteratura inclusi nel filone di ricerca delle *comment letters* e *surveys* espongono le considerazioni, le opinioni e le reazioni di tutta la categoria dei *respondents* che comprende gli utilizzatori e preparatori dei bilanci, le società di audit, i liberi professionisti e anche i singoli individui, siano essi *practitioners* o *academic*.

Beattie *et al.* (2006a,b) esamina le percezioni di 132 analisti (*users*) e manager (*preparers*) operanti nel mondo della finanza relativamente alla proposta di capitalizzazione del leasing e alle conseguenze economiche ad essa associate. Entrambi i gruppi sono d'accordo che ci sono carenze nella normativa dello IAS 17. Innanzitutto, la linea di confine tra leasing finanziario e leasing operativo è di difficile identificazione. Inoltre, il fatto che esistono due modelli di contabilizzazione differenti (in base alla classificazione del contratto di leasing in essere) introduce inevitabilmente un certo livello di soggettività nella valutazione e classificazione dei leasing a bilancio. Vi è una divergenza significativa tra il modello di contabilizzazione dei leasing e quello di altri accordi contrattuali. Nel momento in cui il locatario stipula ed ha accesso ad un contratto di leasing egli da un lato ottiene il diritto di utilizzare quel determinato bene e dall'altro si assume la responsabilità e l'obbligo di pagare l'affitto o dei canoni. Tuttavia, nel momento in cui la scelta del locatario ricade su un leasing operativo, non dovrà indicare a bilancio né il cosiddetto *right of use (RoU)*, né il rispettivo debito nei confronti del locatore per le somme future da pagare. Se da un lato viene ammessa la carenza del sistema duale che prevede la non contabilizzazione a stato patrimoniale dei leasing operativi, dall'altro lato i gruppi oggetto dello studio non concordano pienamente sulle modalità di attuazione. L'analisi mostra una maggiore percentuale di approvazione tra gli *users* mentre tra i *preparers* si riscontrano pochi consensi. In particolare questi ultimi sono contro la proposta per una questione di costi-benefici e per una mancanza di funzionalità. Nella fase iniziale sono i *preparers* ovvero le aziende a dover sostenere i costi connessi all'introduzione di un nuovo principio mentre gli *users* (analisti o altro) raccolgono e sfruttano tutti i benefici della nuova proposta. Per questo motivo, dicono gli autori, è ragionevole pensare che vi sia una divergenza di pensiero tra i preparatori e gli utilizzatori dei dati contenuti nei bilanci delle entità.

Anche Durocher & Fortin (2009) analizzano le opinioni di un gruppo di utilizzatori del bilancio. In particolare, il loro studio si focalizza sulle preferenze e opinioni di 65 soggetti operanti nel settore bancario canadese in merito alla proposta di capitalizzazione delle operazioni di leasing. Così come rilevato nel precedente studio di letteratura di Beattie *et al.* (2006), anche in questo caso il gruppo intervistato è favorevole all'introduzione di un unico sistema di contabilizzazione delle operazioni di leasing e concorda sulla necessità di rappresentare sempre un'attività e una passività nello stato patrimoniale di ciascun locatario. Infatti, nonostante essi utilizzino le informazioni relative sia ai leasing finanziari sia a quelli operativi, nel momento in cui devono analizzare le richieste di prestito danno sicuramente una maggiore importanza ai primi. Gli intervistati ritengono che la capitalizzazione dei leasing operativi migliorerebbe la loro abilità di valutare gli impegni finanziari a lungo termine dei locatari e la capacità di stimare il rischio connesso alla concessione di finanziamenti.

Hussey and Ong (2011) contribuiscono alla letteratura sul principio contabile delle operazioni di leasing studiando le opinioni di 117 contabili canadesi e malesiani. La maggioranza degli intervistati approva l'introduzione di un metodo unico per la contabilizzazione dei leasing ma il sostegno per la rimozione della classificazione dei leasing operativi e finanziari è risultato essere più debole.

Comiran (2014) ha condotto invece un'analisi sulle *comment letters* ricevute dal FASB in seguito alla pubblicazione dell'*Exposure Draft 840/842*. L'autore ha analizzato 1421 commenti e solo pochi di questi approvano le modifiche proposte dall'Organismo contabile. Proprio in virtù del generale non consenso che hanno manifestato i *respondents* di fronte alla proposta di capitalizzazione dei contratti di leasing, Comiran nel suo studio cerca di identificare le motivazioni che portano le aziende o altri soggetti a provare ad influenzare e andare contro (cosiddetta attività di *lobbying*) alle modifiche proposte. In particolare i fattori identificati sono: il rischio di un aumento del costo del capitale e la percezione di una crescita esponenziale dei costi di implementazione quali per esempio i corrispettivi per l'audit, il cambiamento e sostituzione dei sistemi informatici e la rinegoziazione delle clausole connesse ai finanziamenti. Inoltre, in aggiunta ai costi di implementazione appena descritti, si sommano anche i costi che i soggetti nelle

aziende, in caso di implementazione della proposta di capitalizzazione dei leasing, dovrebbero sopportare personalmente. I commenti negativi sono infatti la conseguenza del timore che un nuovo principio contabile porti ad un maggiore carico di lavoro e ad un maggiore sforzo personale nell'apprendimento e adozione dei nuovi requisiti.

Le *comment letters* ricevute dallo IASB e dal FASB in seguito alla pubblicazione dell'ED del 2013 sono invece state analizzate da Barone *et al.* (2014). In particolare i commenti inviati sono in totale 640 e provengono da *standard setters*, autorità governative, organizzazioni non governative, aziende e individui. Dopo un'analisi di questi primi commenti ricevuti l'autore ha concluso che la maggior parte dei *respondents* non è favorevole alla proposta di modifica che riguarda la contabilità delle operazioni di leasing. In particolare, i dubbi e le preoccupazioni maggiori relativamente al nuovo standard contabile sono:

- complessità nell'interpretazione;
- costi eccessivi per l'applicazione;
- irrilevanza delle informazioni per la maggior parte degli *stakeholders*;
- assenza di benefici per le piccole-medio imprese
- benefici effettivi inferiori ai costi.

Alla luce di questa sezione dedicata al filone di letteratura sulle *comment letters* si può concludere che le percezioni dei soggetti che rilasciano commenti e opinioni sono varie e differiscono anche in base alla categoria di appartenenza. In generale infatti, mentre da un lato gli utilizzatori dei bilanci supportano la proposta sostenendo che la capitalizzazione dei leasing operativi conduce ad una maggiore qualità delle informazioni finanziarie, dall'altro lato i preparatori dei bilanci non sembrano voler sostenere la proposta di modifica. In ogni caso, come si evince dall'analisi della letteratura, le *comment letters* presentano temi comuni di maggiore rilievo che mettono in evidenza gli aspetti positivi e quelli negativi delle modifiche al principio contabile.

2.2. Gli effetti della capitalizzazione del leasing operativo sulla performance economico-finanziaria

Gli studi di letteratura che si occupano degli effetti della capitalizzazione del leasing operativo sulla performance economico-finanziaria analizzano quali possono essere le conseguenze alle poste e agli indici di bilancio in caso di eliminazione dei leasing e dei metodi di finanziamento fuori bilancio.

Uno dei primi autori a studiare gli effetti e le conseguenze della capitalizzazione dei debiti fuori bilancio relativi alle operazioni di leasing operativo è stato Nelson con *“Capitalising leases: the effect on financial ratios”* (1963), lavoro prodotto prima che qualsiasi regola contabile prevedesse la capitalizzazione dei contratti di locazione. Il suo studio dimostra che la capitalizzazione di tutti i contratti di leasing aiuta a rendere più significativi e affidabili gli indici economico-finanziari e migliora il processo decisionale. In particolare, l'autore conferma che, per un campione di undici imprese americane, le principali *ratios* di bilancio sono altamente influenzate dalla necessità di contabilizzazione di tutti i leasing di un'entità a stato patrimoniale. Un grande impulso all'analisi di questo filone di ricerca è stato dato dallo studio *“Operating Leases: Impact of Constructive Capitalization”* di Imhoff, Wright & Lipe (1991). Gli autori infatti, analizzando campioni di imprese americane operanti in diversi settori di attività, hanno notato che le imprese utilizzano, nella realtà, più *assets* di quanti sono effettivamente indicati nel loro stato patrimoniale e sono, di conseguenza, più indebitate di quanto emerge dal loro rapporto *debito/equity*. Il leasing operativo infatti, non prevede l'iscrizione di alcuna posta a stato patrimoniale per i locatari, mentre è previsto esclusivamente il riconoscimento a conto economico dei canoni pagati al locatore. La non capitalizzazione del leasing operativo permette ai locatari di migliorare la performance e il coefficiente di leva finanziaria della propria entità.

La presenza di questi debiti fuori bilancio ha portato gli autori allo sviluppo del cosiddetto *constructive capitalization model* in modo tale da avere la possibilità di valutare l'impatto sugli indici economico-finanziari calcolati come se i leasing

operativi fossero riconosciuti e valutati a stato patrimoniale sin dal loro inizio. Tale metodo prevede di stimare, sulla base delle informazioni riportate dalle imprese in nota integrativa, l'ammontare di attività e passività da iscrivere in bilancio qualora i leasing operativi fossero trattati come leasing finanziari, requisito previsto con il principio contabile IFRS 16 applicabile da gennaio 2019. Secondo il *constructive capitalization model*, per stimare il debito è necessario considerare il programma dei flussi di cassa futuri di cui, secondo lo SFAS 13, è obbligatoria la descrizione in nota integrativa per i contratti di leasing operativo con termine superiore ad un anno. I flussi di cassa sono riportati per ciascuno dei prossimi cinque anni, seguiti da un unico importo per tutti i pagamenti successivi. È importante sottolineare, secondo l'autore, che i flussi di cassa futuri considerati secondo questo modello rappresentano gli stessi pagamenti che sarebbero stati considerati per valutare la passività nel caso in cui il leasing fosse stato classificato fin da subito come leasing finanziario. Di conseguenza, tutti i canoni e pagamenti eventualmente attesi nei periodi di rinnovo facoltativi, ma non presenti nel contratto, non sarebbero inclusi né dallo SFAS 13, né dalla tecnica di capitalizzazione studiata da Imhoff *et al* (1991). I flussi di cassa devono poi essere attualizzati utilizzando una stima del tasso di finanziamento incrementale dell'impresa e una stima della vita residua del bene locato. Ciò che risulta è dunque la stima del debito fuori bilancio rappresentato dal valore attuale delle restanti obbligazioni non cancellabili relative ai leasing operativi. Il passaggio successivo del *constructive capitalization model* prevede la stima delle relative attività fuori bilancio non ammortizzate. Ipotizzando che i beni locati siano finanziati al 100% con debito, questo studio prevede la possibilità di stimare, sempre attraverso il tasso di indebitamento incrementale e la vita residua dei beni oggetto di locazione, il saldo delle attività associate ai leasing operativi non presenti a stato patrimoniale. In generale, l'analisi evidenzia una riduzione del ROA (*return on assets*) e un aumento del D/E (*debt-to-equity ratio*). Imhoff *et al* (1991) prevedono quindi che il riconoscimento e la valutazione a stato patrimoniale del leasing operativo comporta da un lato una riduzione della redditività e dall'altro un aumento dell'esposizione debitoria, rispettivamente conseguenze dell'introduzione a bilancio delle attività per il diritto d'uso e delle passività per leasing.

Mentre lo studio appena analizzato si focalizza esclusivamente sugli effetti a stato patrimoniale dovuti alla capitalizzazione di tutte le tipologie di leasing, un altro studio di Imhoff *et al* "Operating Leases: Income Effects of Constructive Capitalization" (1997) prende in considerazione anche gli eventuali effetti a conto economico che erano stati nel 1991 considerati trascurabili. Sebbene gli effetti sul conto economico derivanti dalla capitalizzazione dei leasing operativi non siano sempre significativi quanto gli effetti sullo stato patrimoniale, essi hanno il potenziale per modificare alcune misure comunemente utilizzate per valutare le prestazioni economiche di un'impresa. L'utile netto in caso di capitalizzazione del leasing operativo diminuisce e, combinato con attività e passività totali maggiori, si traduce in una rappresentazione più sfavorevole sia della performance dell'impresa che della sua rischiosità.

Il *constructive capitalization model* di Imhoff, Wright & Lipe (1991, 1997) è stato oggetto principale di numerosi altri studi di letteratura che studiano l'effetto della capitalizzazione del leasing operativo sulla performance economico-finanziaria.

Tra questi è importante nominare lo studio "The impact of constructive operating lease capitalization on key accounting ratios" di Beattie, Edwards & Goodacre (1998). L'analisi si basa su un campione di 300 imprese industriali e commerciali inglesi e dimostra che in media le passività a lungo termine non contabilizzate in bilancio costituiscono il 39% del debito a lungo termine dichiarato, mentre le attività non registrate rappresentano il 6% delle attività totali. Gli autori dimostrano che la capitalizzazione ha un impatto significativo su diversi indici economico-finanziari³. L'effetto atteso della capitalizzazione del leasing operativo sul margine di profitto netto⁴ è positivo. Al contrario, gli autori si attendono un effetto negativo sul *ROA* ovvero una diminuzione della redditività e su tutti gli indici che rappresentano il livello di indebitamento delle imprese a causa di un aumento della percentuale di debito impiegato rispetto all'ammontare di capitale proprio. Anche

³ In particolare, lo studio di Beattie *et al* (1998) ha evidenziato un impatto significativo sui seguenti indici economico-finanziari: margine di profitto netto, *ROA* (*return on assets*), *assets turnover* e tre diverse misure rappresentanti il livello di indebitamento delle imprese (*gearing ratios*).

⁴ Margine di profitto netto calcolato come: $EBIT_{post\ capitalizzazione} = EBIT_{pre\ capitalizzazione} + \text{canoni di locazione} - \text{ammortamento}$. Considerando che $\text{canoni di locazione} = \text{ammortamento} + \text{interessi}$ allora $EBIT_{post\ capitalizzazione}$ è maggiore rispetto a $EBIT_{pre\ capitalizzazione}$.

per il *turnover* degli *assets* è previsto un peggioramento dovuto all'aumento del saldo delle attività presente al denominatore dell'indice economico-finanziario.

Grossman & Grossman (2010) con il loro studio hanno continuato con l'applicazione del *constructive capitalization model* andando ad analizzare questa volta le imprese statunitensi del *Fortune 500*. In particolare, su un campione di 91 imprese l'analisi conferma quanto emerso negli studi precedenti e prevede quindi che l'obbligo per le imprese di riconoscere a stato patrimoniale i leasing operativi influenzi significativamente gli indicatori finanziari. Dallo studio emerge che per 21 imprese del campione selezionato la capitalizzazione del leasing operativo comporta un incremento delle passività correnti superiore al 10% fino al raggiungimento di un incremento percentuale pari al 50% per una delle entità analizzate. Queste variazioni, oltre a provocare un peggioramento dell'esposizione debitoria e della redditività, comportano anche una diminuzione della liquidità. Alla luce di questi risultati gli autori sottolineano che nonostante alla capitalizzazione dei leasing sia ampiamente riconosciuto il merito di aumentare e migliorare la coerenza e trasparenza delle informazioni, con una più elevata quantità di debito presente nel proprio bilancio le imprese potrebbero riscontrare delle difficoltà nell'ottenimento di finanziamenti.

Anche in Italia è stato applicato il *constructive capitalization model* di Imhoff *et al* (1991, 1997) con l'obiettivo di analizzare gli eventuali effetti derivanti dal processo di capitalizzazione dei leasing.

Tra gli studi emerge per esempio quello di Maglio, Rapone & Rey "*Capitalization of operating lease and its impact on firm's financial ratios: evidence from italian listed companies*" (2018) ed esamina gli effetti della capitalizzazione sui principali indici finanziari di un gruppo di imprese quotate alla Borsa Italiana. Del campione iniziale di 280 imprese, sono state eliminate sia le imprese non contenenti informazioni relative ai leasing operativi, sia le imprese appartenenti al settore finanziario. Tramite l'analisi empirica a cui hanno dato vita gli autori l'ipotesi iniziale "gli indicatori economico-finanziari delle imprese con leasing operativi saranno altamente influenzati dalla capitalizzazione" è stata confermata dai risultati ottenuti in quanto la maggior parte degli indici analizzati risulta essere significativamente influenzata dall'introduzione del principio contabile IFRS 16. In

particolare, si prevede un aumento nel totale delle attività (*assets*) e delle passività (*liabilities*). Di conseguenza, il rapporto *D/E* (*debt-to-equity*) medio è destinato a crescere (in media +39%) raggiungendo anche picchi di crescita pari a +58% per le imprese appartenenti al settore FTSE MIB con valori particolarmente interessanti soprattutto per le aziende del settore dei servizi al consumo. Anche per il rapporto *A/E* medio (*assets-to-equity*) è previsto un aumento importante con una media di circa +15%. Questo dimostra che le imprese non sono comparabili quando il leasing operativo viene ignorato e di conseguenza è ingiusto per quelle imprese che non possiedono contratti di leasing. La comparabilità tra le diverse imprese e la pertinenza e rilevanza degli indici economico-finanziari diventano problematiche quando i leasing operativi non vengono capitalizzati.

Tutti questi studi evidenziano che i risultati sugli effetti della capitalizzazione delle operazioni di leasing sembrano non variare nonostante siano ottenuti tramite l'analisi di sistemi contabili differenti quali per esempio quelli in Europa (Italia, Inghilterra) o Stati Uniti. Questo sottolinea dunque un risultato molto importante dal punto di vista del processo di armonizzazione e convergenza tra gli *International Financial Reporting Standards* (IFRS) e i *Generally Accepted Accounting Principles* (GAAP).

Relativamente agli effetti e alle conseguenze derivanti dalla capitalizzazione dei leasing operativi sono stati condotti anche degli studi specifici per settori di attività economica.

Lo studio di Mulford & Gram (2007) si focalizza sul settore economico della vendita al dettaglio. La scelta degli autori è ricaduta su tale settore in quanto dimostra una significativa dipendenza da strutture e immobili in affitto come per esempio negozi e magazzini. Da un punto di vista delle misure reddituali l'analisi dimostra un incremento dell'*EBITDA*⁵ ma una diminuzione del reddito operativo. Considerando invece gli effetti a stato patrimoniale, gli autori prevedono un importante incremento dell'indice *D/E*, rappresentante la leva finanziaria di un'impresa,

⁵ L'*EBITDA* aumenta per l'importo delle spese di locazione che viene rimosso dal conto economico, le spese associate agli oneri finanziari e all'ammortamento non sono comprese all'interno di tale misura.

talvolta anche con risultati sorprendenti. È chiaro quindi che l'esclusione delle operazioni di leasing operativo dallo stato patrimoniale provoca una distorsione significativa della posizione finanziaria di un'entità e di conseguenza vi è il rischio di una sottostima dell'*EBITDA* e di una sovrastima del reddito operativo.

Singh (2010) analizza il possibile impatto della proposta di modifica della contabilizzazione dei leasing per un campione di imprese appartenenti al settore della ristorazione e della vendita al dettaglio. La scelta dei settori di attività da analizzare è ricaduta sui due appena citati in quanto caratterizzati da un uso pervasivo dei leasing operativi come fonte primaria di finanziamento. Inoltre, molte aziende di ristorazione e vendita al dettaglio sono imprese relativamente piccole, talvolta senza accesso al mercato dei capitali, costrette dunque a fare affidamento su operazioni di leasing per stimolare la loro crescita ed espansione. Tale analisi conferma quanto riscontrato anche negli studi precedenti e dimostra che, indipendentemente dalla tipologia di attività economica esercitata, la capitalizzazione dei leasing operativi avrà un impatto significativo sui bilanci delle imprese anche se con entità e pervasività variabili in base al settore e alla grandezza dell'azienda presa in considerazione.

Un'analisi dei probabili costi e benefici e quindi gli effetti derivanti dalla capitalizzazione dei leasing operativi ovvero dall'implementazione del nuovo principio contabile IFRS 16 – *Leases* è stata pubblicata anche dallo stesso IASB nel 2016 con il documento *Effects analysis – IFRS 16* (IASB, 2016). Prendendo in considerazione un totale di 30.000 imprese quotate, 14.000 di queste, nelle loro ultime relazioni annuali, hanno riportato in nota integrativa informazioni relative a operazioni di leasing fuori bilancio. Di conseguenza, lo IASB si attende che l'IFRS 16 influenzi, anche se minimamente, circa la metà di tutte le imprese quotate. La ricerca dello IASB si basa principalmente su un campione di 1.145 imprese quotate (3,8% - 1.145 su 30.000) che costituiscono più dell'80% del valore attuale di tutti i leasing operativi da cui poi vengono escluse le banche e le imprese di assicurazione arrivando ad un totale di 1.022 entità. Con l'introduzione dell'IFRS 16 lo IASB prevede tre principali cambiamenti a stato patrimoniale che sono in linea con gli effetti già previsti negli studi di letteratura descritti in questo capitolo. In particolare

è previsto un aumento delle attività e passività e una diminuzione del capitale sociale⁶. Queste variazioni influenzano di conseguenza anche i principali indici economico-finanziari che tali misure vanno a comporre. L'incremento dell'ammontare di attività e passività riconosciute a stato patrimoniale provoca un aumento rispettivamente dell'*assets turnover* e della leva finanziaria (es. *debt-to-equity ratio*). Dal punto di vista del conto economico invece, con il riconoscimento e la valutazione di ammortamento e oneri finanziari anziché delle spese di locazione, lo IASB prevede un aumento sia dell'*EBITDA* sia del reddito operativo.

Tabella 2.1 - Effetti a conto economico della capitalizzazione dei leasing operativi

	IAS 17 / Topic 840 / FASB model		IFRS 16
	Finance leases	Operating leases	All leases
Revenue	x	x	x
Operating costs (excluding depreciation and amortisation)	---	Single expense	---
EBITDA			↑↑
Depreciation and amortisation	Depreciation	---	Depreciation
Operating profit			↑
Finance costs	Interest	---	Interest
Profit before tax			↔

Fonte: IASB, *Effects Analysis - IFRS 16 Leases*, January 2016

⁶ Diminuzione del capitale sociale che si verifica in quanto il valore contabile del bene in leasing si riduce in genere più rapidamente del valore contabile della passività per leasing. Ciò è dovuto al fatto che in ogni periodo il bene in leasing viene ammortizzato a quote costanti mentre la passività è ridotta dell'importo dei canoni di locazione già corrisposti e aumentata dei relativi interessi.

Con la capitalizzazione dei leasing operativi (IFRS 16), l'*EBITDA* aumenta perché esclude dal calcolo sia le spese per ammortamento (*depreciation*) sia quelle relative agli oneri finanziari (*interest*); il reddito operativo (*EBIT*) invece subisce un incremento in quanto calcolato senza tenere conto delle spese per interessi.

Così come sostenuto in numerosi altri studi di letteratura, la presenza di contratti di locazione fuori bilancio e quindi anche gli effetti della capitalizzazione dei leasing operativi differiscono in base al settore di attività economica che viene preso in considerazione (IASB, 2016). Infatti, confrontando i pagamenti relativi ai leasing operativi con il totale delle attività possedute dalle varie imprese emergono risultati differenti. I settori che presentano le percentuali più elevate di leasing fuori bilancio sono quelli delle compagnie aeree, della vendita al dettaglio e dei viaggi e tempo libero con valori che si avvicinano al 30%. Percentuali più modeste invece sono rilevate negli altri settori come per esempio il settore dei trasporti (16%), delle telecomunicazioni, energia e media (circa 7-8%).

Il principio contabile IFRS 16 – *Leases* non introduce novità rilevanti per i locatori in quanto la scelta dello IASB è stata quella di far proseguire il modello contabile previsto dallo IAS 17 per questa categoria. Come dichiarato nell' *Effects analysis – IFRS 16* (IASB, 2016), lo IASB non si aspetta di conseguenza che i locatori siano significativamente influenzati dalle modifiche apportate al principio in quanto quest'ultimo richiede al locatore di fornire solo alcune informazioni aggiuntive. Di conseguenza, l'attuazione dei requisiti contabili del locatore nell'IFRS 16 ha come soli effetti:

- a) il miglioramento delle informazioni sulle attività di leasing e sull'esposizione del locatore ad eventuali rischi ad esse associate e quindi una riduzione del costo dell'analisi per gli utenti e utilizzatori del bilancio;
- a) pochi costi aggiuntivi rispetto a quelli che dovrebbero essere sostenuti in applicazione dello IAS 17.

Per quanto riguarda i locatori quindi, non essendo intervenute particolari modifiche con la capitalizzazione dei leasing operativi, non si ritiene necessario, ai fini di questo elaborato, approfondire gli studi che considerano e valutano gli effetti della capitalizzazione dei leasing operativi per questa categoria.

3. L'applicazione dell'emendamento Covid-19-Related Rent Concessions: analisi delle *comment letters* ed effetti sui bilanci delle imprese quotate italiane

3.1. Il campione di imprese

Per l'analisi empirica del presente elaborato sono state selezionate le imprese quotate negli indici FTSE MIB, FTSE Italia Mid Cap e FTSE Italia STAR della Borsa Italiana al 1° marzo 2021. Da questo campione iniziale di 155 imprese ne sono state eliminate 38 in quanto appartenenti al settore della finanza che comprende banche, assicurazioni e il sotto-settore dei servizi finanziari. Tale esclusione è necessaria per la specificità del business che caratterizza questo gruppo di imprese e per le particolari modalità con cui viene effettuata la redazione dei loro bilanci. Il campione finale utilizzato per l'analisi è quindi composto da un totale di 114 imprese appartenenti ai seguenti diversi settori: beni di consumo, chimica, finanza, industria, petrolio e gas naturale, salute, servizi al consumo, servizi pubblici, tecnologia e telecomunicazioni.

I dati considerati e analizzati per lo studio empirico sono quelli contenuti nei bilanci consolidati dell'esercizio 2020. Sono state in particolare prese in considerazione le informazioni che fanno riferimento al principio contabile IFRS 16 sui leasing e al suo emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions* contenute nel conto economico, stato patrimoniale e nelle note integrative di bilancio (*disclosures*).

Per l'analisi empirica, come si vede nel *Panel C* della *tabella 3.1* qui di seguito, sono stati realizzati anche tre sottocampioni di imprese così composti:

- 1) sottocampione di imprese che hanno adottato l'emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions* con effetti;
- 2) sottocampione di imprese che hanno adottato l'emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions* senza effetti;
- 3) sottocampione di imprese che non hanno adottato l'emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions*.

Tabella 3.1- La selezione del campione di imprese

Panel A: Imprese quotate alla Borsa Italiana al 1° marzo 2021 (indici FTSE MIB, FTSE Italia Mid Cap e FTSE Italia STAR)		
Campione iniziale		152
<i>Casi di esclusione</i>		
- Imprese appartenenti al settore della finanza (banche, assicurazioni, servizi finanziari)		38
Campione finale		114
Panel B: Imprese quotate classificate in base al settore di attività		
Beni di consumo	26	26,00%
- <i>Alimentari</i>	6	5,26%
- <i>Automobili e componentistica</i>	7	6,14%
- <i>Moda, prodotti per la casa e per la persona</i>	13	11,40%
Chimica	5	4,39%
Industria	38	33,33%
- <i>Edilizia e materiali</i>	5	4,39%
- <i>Prodotti e servizi industriali</i>	33	28,95%
Petrolio e gas naturale	5	4,39%
Salute	5	4,39%
Servizi al consumo	13	11,40%
- <i>Commercio</i>	4	3,51%
- <i>Media</i>	7	6,14%
- <i>Viaggi e tempo libero</i>	2	1,75%
Servizi pubblici	11	9,65%
Tecnologia	8	7,02%
Telecomunicazioni	3	2,63%
Totale	114	100,00%
Panel C: Imprese quotate classificate in base all'adozione dell'emendamento Covid-19-Related Rent Concessions		
1) Imprese che hanno applicato l'emendamento con effetti	17	14,91%
2) Imprese che hanno applicato l'emendamento senza effetti	63	55,26%
3) Imprese che non hanno applicato l'emendamento	34	29,82%
Totale	114	100,00%

Questi sottocampioni sono stati ottenuti tramite l'analisi delle informazioni contenute nei bilanci delle singole imprese. Secondo quanto deciso dall'emendamento all'IFRS 16 previsto in epoca Covid-19 ciascuna entità, nel caso di adozione dell'espedito pratico, è tenuta infatti a dichiarare nelle note integrative delle proprie relazioni finanziarie non solo di averlo applicato ma anche i relativi effetti ottenuti (Paragrafo 60A, *Covid-19-Related Rent Concessions - Amendment to IFRS 16*).

3.2. Le *comment letters* e la performance economico-finanziaria: la metodologia della ricerca

La pandemia da Covid-19 con l'emendamento denominato *Covid-19-Related Rent Concessions* ha portato delle novità al principio contabile IFRS 16 sui leasing (cfr. Capitolo 1). Dopo aver analizzato le implicazioni teoriche dell'espedito pratico è quindi importante analizzarne anche le implicazioni di tipo empirico. Per raggiungere tale obiettivo si è scelto di effettuare due diverse analisi:

- analisi delle *comment letters* ricevute dallo IASB in risposta alla proposta di emendamento all'IFRS 16 (ED/2020/2);
- analisi degli indicatori economico-finanziari dei bilanci pubblicati in piena emergenza sanitaria e quindi in seguito all'introduzione dell'emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions*.

Entrambe queste analisi riprendono i due studi di letteratura presentati nel capitolo 2, questa volta però in un'ottica di crisi ed emergenza. Mentre la prima analisi considera le opinioni ed osservazioni rilasciate precedentemente alla pubblicazione definitiva dell'emendamento, la seconda analizza gli effetti e le implicazioni di quest'ultimo successivamente alla sua pubblicazione.

3.2.1. *Le comment letters: gli strumenti metodologici d'analisi*

Come visto negli studi di letteratura (cfr. Capitolo 2) le *comment letters* rappresentano la volontà degli Organismi contabili internazionali di rendere la creazione e la pubblicazione degli *International Financial Reporting Standards* un processo aperto e inclusivo. Le osservazioni e i commenti rilasciati a fronte di una proposta di modifica di un principio contabile possono comportare talvolta revisioni e variazioni della proposta definitiva oppure possono rilevarsi un'anticipazione dell'impatto che il nuovo principio o emendamento può avere a livello di bilancio.

Per la realizzazione di questo studio sono state considerate le *comment letters* ottenute dall'*International Accounting Standards Board* in risposta alla proposta di emendamento ED/2020/2 denominata *Covid-19-Related Rent Concessions – Proposed Amendment to IFRS 16* pubblicata ad aprile 2020. L'*International Accounting Standards Board* ha reso possibile agli interessati di presentare eventuali osservazioni sul progetto entro l'8 maggio 2020 e, con l'obiettivo di fornire un tempestivo supporto ai locatari, ha disposto un periodo breve di soli 14 giorni per l'invio di commenti sulla proposta in questione. Al termine di tale periodo sono state ricevute e rese pubbliche un totale di 114 *comment letters* provenienti da varie categorie di soggetti quali per esempio individui (sia *practitioners*, sia *academic*), società di revisione e organizzazione contabile, *standard setters*, organizzazioni professionali e infine aziende (produttive/commerciali oppure di servizi finanziari). Il campione selezionato per l'analisi di questo elaborato comprende tutte le 114 lettere di commento che sono documenti pubblici e disponibili nel sito dell'IFRS. All'interno di tale campione non sono previste cause di esclusione e sono state incluse nell'analisi anche le 17 risposte inviate oltre il termine massimo fissato inizialmente per l'8 maggio 2020.

Tabella 3.2 - Il campione di comment letters ricevute dallo IASB a fronte della proposta di emendamento del principio IFRS 16 sui leasing

Comment letters classificate in base alla categoria di appartenenza del commentatore		
1) Individui	19	16,67%
2) Società di revisione e organizzazione contabile	13	11,40%
3) Standard setters	21	18,42%
4) Organizzazioni professionali	28	24,56%
5) Aziende produttive o commerciali	10	8,77%
6) Aziende servizi finanziari	17	14,91%
7) Altro	6	5,26%
Totale	114	100,00%

La domanda principale posta dallo IASB chiede ai soggetti se sono d'accordo sul fatto che l'espedito costituisca per i locatari un aiuto pratico in grado di garantire allo stesso tempo utili e complete informazioni agli utilizzatori dei bilanci. Vista la risposta positiva quasi unanime dei commentatori del campione selezionato (97,4% ovvero 111 commentatori sul campione totale di 114), l'analisi non si focalizza tanto sulla contrapposizione tra i commenti a favore e quelli contro l'emendamento, bensì preferisce utilizzare quale metodologia di analisi lo studio dei principali argomenti trattati. Infatti, se da un lato è vero che quasi la totalità dei commentatori sostiene e appoggia l'espedito pratico, dall'altro lato è anche vero che solo una esigua minoranza di essi concorda pienamente ed esattamente con la bozza del documento.

In particolare, le osservazioni più comuni presenti all'interno delle *comment letters* oggetto di questa analisi possono essere suddivise in quattro argomenti principali relativi all'emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions*: il perimetro di

applicazione, l'opzionalità e le informazioni di nota integrativa, la valutazione e la contabilizzazione e infine la relazione con il principio IFRS 16.

Tabella 3.3 - I temi principali contenuti nelle comment letters ricevute dallo IASB a fronte della proposta di emendamento del principio IFRS 16 sui leasing

<p>1. Il perimetro di applicazione dell'emendamento</p> <p><i>1.1. Limite temporale</i> <i>1.2. Cause per cui trova applicazione</i> <i>1.3. Attori/soggetti interessati</i></p>
<p>2. L'opzionalità e le informazioni di nota integrativa</p>
<p>3. La valutazione e contabilizzazione</p> <p><i>3.1. Aspetti positivi</i> <i>3.2. Aspetti negativi</i></p>
<p>4. La relazione con il principio IFRS 16 - Leases</p>

Per completare l'analisi sulle *comment letters* lo studio propone anche un confronto tra i temi principali emersi all'interno dei commenti all'*Exposure Draft* dell'emendamento e il documento ufficiale pubblicato successivamente. L'obiettivo è quindi anche quello di comprendere la funzione che hanno avuto le *comment letters* nella contabilizzazione dei contratti di leasing nel periodo di emergenza del Covid-19 e l'eventuale collegamento con elementi e temi già precedentemente evidenziati nella letteratura di riferimento (cfr. Capitolo 2, Paragrafo 1.2.).

3.2.2. *Gli indicatori economico-finanziari: gli strumenti metodologici d'analisi*

L'obiettivo dello studio è quello di analizzare gli eventuali effetti che gli sconti ai canoni di locazione insieme all'emendamento all'IFRS 16 *Covid-19-Related Rent Concessions* concesso dallo IASB hanno avuto sui bilanci del campione di imprese quotate italiane selezionate (cfr. Capitolo 2, Paragrafo 3.1.) a fronte degli impatti causati dalla pandemia.

La pandemia da Covid-19 ha sicuramente comportato, a causa della crisi economica ad essa associata, un generale peggioramento della performance economico-finanziaria delle imprese. Per questo motivo, l'analisi prevede innanzitutto uno studio dei principali indicatori economico-finanziari prima (esercizio 2019) e durante (esercizio 2020) l'emergenza sanitaria in modo tale da analizzarne le variazioni intervenute sia a conto economico sia a stato patrimoniale. In secondo luogo, lo studio considera e analizza, tramite i medesimi indici, gli effetti derivanti dall'applicazione dell'emendamento in modo tale da comprendere come quest'ultimo abbia influito sulla performance economico-finanziaria del campione di imprese quotate messe di fronte contemporaneamente sia all'impatto della pandemia, sia alla recente implementazione di un nuovo principio contabile (IFRS 16 – *Leases*).

Per la costruzione di questa analisi sono stati considerati, non solo gli aggregati di stato patrimoniale e di conto economico, ma anche le informazioni di nota integrativa date dalle imprese relativamente all'adozione e all'impatto dell'emendamento a bilancio. Per il presente studio è stato infatti realizzato anche un sottocampione di imprese costituito da tutte le entità che, a fronte dell'utilizzo dell'espedito pratico nella contabilizzazione delle modifiche ai contratti di leasing, hanno avuto degli effetti significativi nella propria performance economico-finanziaria. Gli indicatori economico-finanziari di redditività, liquidità e struttura finanziaria selezionati per tale analisi sono quelli che, secondo gli studi di letteratura (cfr. Capitolo 2, Paragrafo 2.2.), sono stati maggiormente influenzati dalla prima introduzione del principio contabile IFRS 16. È possibile verificare in

questo modo come questi stessi indici siano stati ulteriormente impattati dal Covid-19 e dall'associato emendamento.

Tabella 3.4 - Gli indicatori economico-finanziari selezionati per l'analisi empirica

Indicatori economico-finanziari	
Indicatori di redditività	
$ROA =$	$\frac{\text{risultato prima delle imposte}}{\text{totale attivo}}$
$ROE =$	$\frac{\text{risultato prima delle imposte}}{\text{patrimonio netto}}$
$ROI =$	$\frac{EBIT}{\text{totale attivo}}$
$ROS =$	$\frac{EBIT}{\text{ricavi di vendita}}$
Indicatori di liquidità	
$\text{Indice di disponibilità} =$	$\frac{\text{attività a breve}}{\text{passività a breve}}$
$\text{Indice di liquidità} =$	$\frac{\text{attività a breve} - \text{rimanenze}}{\text{passività a breve}}$
Indicatori di struttura finanziaria	
$\text{Grado di indebitamento} =$	$\frac{\text{totale passivo}}{\text{patrimonio netto}}$
$\text{Indice di indebitamento} =$	$\frac{\text{totale attivo}}{\text{patrimonio netto}}$

3.3. *Le comment letters*: i risultati dell'analisi

In generale, dalla lettura ed analisi delle *comment letters* ricevute dallo IASB, il riscontro risulta essere positivo. Infatti, il 97,4% dei commentatori appoggia la proposta di emendamento che prevede la possibilità per i locatari di contabilizzare eventuali *rent concessions* nei propri bilanci come se non fossero *lease modifications*. Al contrario, solo l'1,8% dei commentatori e quindi 2 delle 114 *comment letters* ricevute dallo IASB manifesta un totale rifiuto di quanto esposto nell'*Exposure Draft*. Allo stesso tempo, un unico soggetto si dice non essere

convinto della necessità dell'espedito pratico e si esprime con una risposta dubbia.

Tabella 3.5 - Comment letters a favore e contro l'emendamento suddivise per categoria

CATEGORIA comment letters	A FAVORE		CONTRO		TOTALE	
1) Individui	18	15,79%	1	0,88%	19	16,67%
2) Società di revisione e organizzazione contabile	13	11,40%	---	---	13	11,40%
3) Standard setters	20	17,54%	1	0,88%	21	18,42%
4) Organizzazioni professionali	27	23,68%	1*	0,88%	28	24,56%
5) Aziende produttive o commerciali	10	8,77%	---	---	10	8,77%
6) Aziende servizi finanziari	17	14,91%	---	---	17	14,91%
7) Altro	6	5,26%	---	---	6	5,26%
Totale	111	97,37%	3	2,63%	114	100,00%

* L'organizzazione professionale in questione non si è espressa né completamente a favore, né completamente contraria all'emendamento ma si è dichiarata non convinta e contraria a molti degli aspetti proposti dallo IASB.

Una delle risposte negative ricevute dallo IASB è stata inviata da un individuo con qualifica di ragioniere pubblico certificato (CPA). Egli sostiene che l'esenzione al pagamento di alcuni canoni di locazione è da considerarsi come l'eliminazione di una parte della passività finanziaria da contabilizzare secondo quanto previsto dall'IFRS 9; essa quindi non rientra all'interno della definizione di *lease modification* come previsto dall'IFRS 16. Se il locatario possiede contemporaneamente nel proprio bilancio sia passività finanziarie sia passività per leasing si ritroverà a doverle considerare, valutare e contabilizzare con due differenti metodologie nonostante esse presentino caratteristiche similari. Per questo motivo la proposta fatta allo IASB è quella di correggere l'IFRS 16 in modo tale che l'IFRS 9 trovi applicazione coerentemente rispetto alle modifiche concesse dai locatori piuttosto che fornire un espedito pratico che viene definito dalla *comment letter* in questione come una soluzione semplicistica.

Nonostante si sia verificata una generale approvazione di fronte alla pubblicazione dell'*Exposure Draft*, sono molte le *comment letters* che presentano al loro interno osservazioni e anche critiche ad alcuni aspetti della proposta avanzata dallo IASB. Sono circa l'89% le entità e i soggetti che, nonostante si trovino in accordo con la necessità di fornire ai locatari un espediente pratico per la contabilizzazione delle operazioni di leasing durante un periodo di emergenza come quello del Covid-19, sostengono che la proposta avanzata con l'*Exposure Draft* presenti degli aspetti problematici a cui dovrebbero essere apportate delle modifiche. Come esposto negli strumenti metodologici d'analisi (cfr. Capitolo 3, Paragrafo 3.2.1.) sono quattro i temi più discussi tra le 114 lettere di commento selezionate come campione. Come riportato dalla *tabella 3.3* vengono qui di seguito esposti suddivisi per sezioni indipendentemente dalla categoria di appartenenza dei soggetti che hanno sollevato tali osservazioni.

1. Il perimetro di applicazione dell'emendamento

Il perimetro di applicazione dell'emendamento emanato è sicuramente un tema molto presente e discusso tra i commenti ricevuti dallo IASB. In particolare, si parla di perimetro sotto tre diversi punti di vista:

- 1.1. limite temporale dell'emendamento;
- 1.2. le cause per cui l'emendamento trova applicazione;
- 1.3. gli attori/soggetti interessati dalla modifica.

1.1. Limite temporale dell'emendamento

La prima *Exposure Draft* ovvero *Covid-19-Related Rent Concessions – Proposed Amendment to IFRS 16* pubblicata in aprile 2020 proponeva l'applicazione dell'espediente pratico esclusivamente alle rent concessions relative a pagamenti per leasing dovuti entro il 2020. Il tema della limitazione temporale (*Covid-19-Related Rent Concessions – Proposed Amendment to IFRS 16*, lettera b) par. 46B) è stato uno degli argomenti più discussi all'interno delle *comment letters*: tra i soggetti che hanno appoggiato l'emendamento quasi il 50% ha considerato il

perimetro temporale eccessivamente ristretto mentre un solo soggetto si è esplicitamente espresso a favore di tale limite. La motivazione di tale critica risiede principalmente nel fatto che già nel primo semestre del 2020 l'idea generale era quella che la pandemia, ma soprattutto il suo impatto economico, si sarebbero estesi ben oltre l'esercizio 2020. A causa del protrarsi dell'emergenza sanitaria i *respondents* avevano dunque individuato la possibilità che le *rent concessions* si estendessero oltre dicembre 2020 e sono state varie le proposte avanzate tramite le *comment letters*. In particolare, alcuni commenti propongono lo slittamento in avanti del limite temporale con l'obiettivo di far rientrare all'interno del perimetro di applicazione dell'emendamento tutte le *rent concessions* relative a pagamenti dovuti entro il 2021. Allo stesso tempo, alcune proposte prevedono di rivedere anche le modalità di definizione e applicazione del perimetro temporale: anziché utilizzare come discriminante per l'applicazione dell'emendamento la data in cui erano originariamente dovuti i pagamenti soggetti a *rent concession*, si potrebbe basare la condizione temporale di applicabilità o meno dell'espedito su due possibili date:

- sulla data in cui viene concessa e garantita dal locatore al locatario la modifica del contratto di leasing;
- sulla data di effettiva entrata in vigore dell'emendamento.

Al contrario, altri soggetti ritengono completamente inutile l'imposizione di un limite temporale e propongono addirittura l'eliminazione di quanto previsto dalla condizione alla lettera b) del paragrafo 46B dell'emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions*. Sarebbe infatti sufficiente mantenere esclusivamente le altre discriminanti previste dal medesimo paragrafo ed in particolare concedere l'applicazione dell'emendamento a tutte le concessioni negoziate a causa del Covid-19, eliminando qualsiasi limitazione temporale e quindi indipendentemente dalla data in cui erano originariamente dovuti i pagamenti ora scontati e indipendentemente dalla data in cui è stato portato a termine l'accordo per la *rent concession*. Le principali motivazioni che hanno portato tali commentatori ad esprimersi contrari all'imposizione di un rigido perimetro temporale sono principalmente due. Da un lato vi è il rischio che tale limite riduca al minimo tale da rendere nulli i benefici che l'emendamento porterebbe ai locatari e, dall'altro lato,

si ipotizza che l'eccessivo numero di discriminanti imposte dallo IASB richieda un importante e lungo processo di valutazione. Quest'ultimo potrebbe infatti andare contro l'obiettivo principale dell'espedito ovvero quello di rendere più facile e immediata per le entità la contabilizzazione delle modifiche contrattuali in un periodo difficile come quello della pandemia. Inoltre, le discriminanti proposte possono potenzialmente aumentare le difficoltà anche per i commercialisti e i revisori che devono valutare attentamente se determinate *rent concessions* rientrano o meno all'interno dello scopo dell'emendamento.

1.2. Le cause per cui l'emendamento trova applicazione

Un altro aspetto del perimetro definito e proposto dall'*International Accounting Standards Board* che è stato oggetto di discussione nelle *comment letters* è costituito dalle cause che generano l'applicabilità dell'espedito pratico. Secondo l'*Exposure Draft* è prevista e concessa l'applicazione di quest'ultimo solo a quelle *rent concessions* che si verificano come conseguenza diretta della pandemia da Covid-19 (*Covid-19-Related Rent Concessions*, par. 46B). Più di 10 commentatori si sono trovati in disaccordo con tale discriminante in quanto sostengono la necessità di modificare l'emendamento in modo tale da estendere il perimetro della sua applicazione, non sono alle modifiche contrattuali concesse a causa del Covid-19, bensì anche a quelle che trovano la propria origine in altri simili avvenimenti di carattere imprevedibile. La proposta di questo gruppo di soggetti è addirittura quella di apportare una modifica direttamente al principio IFRS 16 – *Leases* in modo tale che tutto ciò che accade in circostanze straordinarie e quindi non è la conseguenza di una normale negoziazione ma, al contrario, di un comportamento inevitabile, non venga considerato come una *lease modification* ma come un pagamento variabile (negativo) da contabilizzare a conto economico.

1.3. Gli attori/soggetti interessati dalla modifica

Il terzo e ultimo elemento oggetto di discussione relativamente al perimetro di applicazione dell'emendamento proposto riguarda i soggetti interessati dall'espedito. Anche in questo caso, considerando i soggetti che hanno

appoggiato quanto proposto dall'*Exposure Draft*, il 50% di essi si è dimostrato contrariato all'assenza di un espediente pratico per i locatori. Nonostante il principio contabile IFRS 16 non introduca particolari novità rispetto allo standard preesistente (IAS 17) per i locatori, questi ultimi, visto l'elevato e inaspettato volume di contratti di leasing a cui potenzialmente trova applicazione un importante numero di *rent concessions*, potrebbero comunque trovarsi in difficoltà durante il periodo della pandemia. Le modifiche contrattuali prevedono infatti onerose valutazioni anche per la categoria dei locatori e, come esplicitamente richiesto da uno dei soggetti commentatori che basa il proprio business sull'attività di locazione, è importante che anche per essi venga previsto un espediente in grado di facilitarli nella contabilizzazione, a maggior ragione perché alcune delle *rent concessions* sono imposte direttamente dai governi. Questo gruppo sostiene quindi che, dato l'elevato numero di concessioni che i locatori sono tenuti a negoziare e, data inoltre la loro diversità e unicità, essi non possono dedicare il loro tempo all'applicazione del *lease modification accounting* che, oltre ad essere laborioso, aggiunge poco valore e utilità agli utilizzatori dei bilanci.

Le motivazioni che spingono i *respondents* a richiedere l'estensione dell'emendamento anche ai locatori vanno però oltre la maggiore praticità e facilità di contabilizzazione delle modifiche contrattuali. Nel caso in cui il locatore si trovi di fronte ad un numero piuttosto elevato di concessioni, la contabilizzazione di esse secondo il principio contabile IFRS 16 potrebbe portare ad un disallineamento tra realtà economica e trattamento contabile. Questo accade in quanto lo standard in vigore prevede che in caso di *lease modification* il locatore sia tenuto a contabilizzare gli sconti concessi ai locatari su base lineare (*straight-line basis*) per tutta la rimanente vita utile del bene mentre, secondo i commentatori, l'impatto del Covid-19 dovrebbe essere riconosciuto interamente nel periodo contabile in cui la pandemia si è effettivamente manifestata. In assenza di un emendamento per la categoria dei locatori vi è di conseguenza il rischio che il reddito di locazione di questi ultimi, contabilizzato nel periodo in cui incidono le *rent concessions*, sia più elevato di quanto è stato effettivamente corrisposto dalla controparte del contratto.

La mancata estensione dell'espedito pratico ai locatori viene inoltre criticata in quanto causa di disallineamento contabile per i soggetti che possiedono contratti di sublocazione: se da un lato gli individui in questione possono applicare l'espedito pratico alle modifiche contrattuali intervenute nel "leasing madre", dall'altro lato non possono ugualmente applicarlo al "leasing secondario".

Come messo in evidenza da molte *comment letters* la limitazione del perimetro di applicazione dell'emendamento ai soli soggetti locatari decisa dallo IASB fa quindi nascere una prima problematica di comparabilità. Nel caso il locatario opti per l'applicazione della proposta in questione infatti, l'impatto economico-finanziario delle *rent concessions* per le due parti di un contratto di leasing risulterà divergere: il locatario contabilizza l'impatto a conto economico interamente nel periodo corrente, mentre il locatore lo deve rilevare, su base lineare, lungo tutta la vita utile del bene (quindi potenzialmente anche molti anni). In caso di *rent concessions* il vero periodo di perdita economica per un locatore è quello attuale e immediato della pandemia e quindi vi è il rischio che gli utilizzatori dei bilanci siano in difficoltà nell'analizzare e valutare gli effettivi e reali impatti e trend attesi delle entità colpite.

Un secondo problema di comparabilità nasce anche dal disallineamento tra l'espedito pratico proposto dall'*International Accounting Standards Board* e quello invece previsto dal *Financial Accounting Standards Board*. Quest'ultimo infatti, con il documento *Accounting for Lease Concessions Related to the Effects of the COVID-19 Pandemic*, ha esteso tale emendamento anche ai locatori permettendo loro di non applicare il sistema di contabilizzazione delle modifiche contrattuali previsto dall'ASC 842. I soggetti che redigono i bilanci ai sensi dei principi contabili US GAAP, siano essi locatori o locatari, possono optare quindi per la contabilizzazione delle modifiche contrattuali concordate a causa Covid direttamente a conto economico nel periodo in cui esse sono state concesse (cfr. Capitolo 1, Paragrafo 1.2.2.). L'asimmetria tra IASB e FASB è sicuramente uno dei motivi principali per cui circa la metà delle lettere di commento riporta una richiesta di estensione dell'espedito ai locatori. Alcune entità hanno infatti operazioni multinazionali significative e sono pertanto tenute a rispettare sia gli IFRS, sia gli US GAAP con la conseguenza che devono affrontare sfide e difficoltà

sostanziali per conformarsi allo stesso tempo ai requisiti di rendicontazione sia statunitensi sia internazionali.

Tra coloro che si sono espressi circa l'applicazione o meno dell'espedito pratico ai locatori solo uno di essi (uno *standard setter* nazionale) si è esplicitamente dichiarato in accordo con la proposta dello IASB di estendere l'emendamento solo ed esclusivamente ai locatari. Il motivo di questa scelta risiede nel fatto che questi ultimi non sono stati colpiti da un principio contabile completamente nuovo come lo sono invece stati i locatari (con l'IFRS 16 – *Leases*), di conseguenza non hanno dovuto implementare di recente alcun rivoluzionario sistema di contabilizzazione per le operazioni di leasing in essere. Vi è anche un altro *standard setter* che, per le ragioni appena indicate, supporta parzialmente la scelta dello IASB di non estendere l'emendamento anche ai locatori non notando particolari differenze e quindi difficoltà per questa categoria nel passaggio dal precedente principio (IAS 17) a quello attuale (IFRS 16). Tuttavia, nonostante da una parte si dica a favore della limitazione del perimetro di applicazione di questo espedito, anche per evitare ritardi nella pubblicazione, dall'altra parte sostiene che vi sia la necessità di prendere in considerazione anche la possibilità di un progetto separato per la categoria dei locatori. Un espedito anche per quest'ultimo gruppo infatti, ridurrebbe le loro eventuali difficoltà nella contabilizzazione delle numerose, e anche molto diverse tra loro, *rent concessions* concesse durante la pandemia da Covid-19 ed eviterebbe la creazione di asimmetria tra i leasing contabilizzati nei bilanci dei locatori e dei locatari.

2. *L'opzionalità e le informazioni di nota integrativa (disclosures)*

Rimanendo nella questione della comparabilità è utile anche analizzare un altro importante tema emerso dalle *comment letters* analizzate. Una minoranza di soggetti (circa il 6%) propone delle considerazioni circa l'opzionalità dell'emendamento contenuto all'interno dell'*Exposure Draft* che stanno commentando. In particolare, tre commentatori ritengono più adeguato prevedere l'obbligatorietà di applicazione del paragrafo 46A in modo tale che tutte le *rent concessions* associate al Covid-19 non siano mai considerate *lease*

modifications. Avere un'opzione aumenta inevitabilmente la prospettiva di approcci incoerenti applicati da entità diverse per accordi tra loro molto simili e di conseguenza la comparabilità dei bilanci ne risente.

Gli altri quattro soggetti invece, nonostante siano consapevoli del fatto che l'opzionalità riduca la confrontabilità tra le informazioni finanziarie delle entità che applicano l'espedito pratico e quelle che invece non lo applicano, appoggiano in generale la scelta dello IASB di non imporre l'applicazione. Le entità che desiderano mantenere e perseguire livelli elevati di comparabilità tra i risultati di rendicontazione finanziaria dei propri contratti di leasing è infatti giusto che non vengano obbligate a deviare da quanto prescritto originariamente dall'IFRS 16. Questi soggetti fanno inoltre notare che per ovviare al problema della comparabilità, tra applicatori dell'emendamento e non, è possibile applicare all'attività per diritto d'uso (*Right of Use Assets*) il test di *impairment*. In questo modo, in caso di applicazione dell'espedito è possibile comunque valutare l'eventuale perdita di valore dell'attività riducendo le potenziali differenze tra la contabilizzazione o meno della *rent concession* come una *lease modification*.

La possibile riduzione di confrontabilità dovuta all'opzionalità dell'emendamento è importante che sia evitata anche e soprattutto attraverso le informazioni di nota integrativa. Secondo la maggior parte delle lettere di commento l'adozione dell'espedito pratico deve necessariamente essere resa quanto più trasparente possibile tramite le *disclosures*. Non sono infatti sufficienti, secondo i commentatori, le informazioni che i locatari sono tenuti a rilasciare nelle note del proprio bilancio secondo quanto previsto dall'ED: in base al paragrafo 60A il soggetto è semplicemente tenuto a dichiarare di aver applicato l'espedito pratico specificando quelle che sono le *rent concessions* interessate. Al contrario, l'idea generale è che il locatario non solo debba essere obbligato a dichiarare le modalità con cui l'emendamento ha trovato applicazione ma anche gli effetti di natura economica-finanziaria che esso ha avuto a stato patrimoniale e conto economico. In questo modo, nonostante sia richiesto un ulteriore sforzo ai redattori del bilancio che devono fornire sempre più dettagliate informazioni, si rende più facile per gli utilizzatori dei bilanci la lettura e valutazione di essi.

3. La valutazione e contabilizzazione a bilancio

- Aspetti positivi dell'emendamento

Come anticipato la maggior parte dei commenti rilasciati sottolineano l'importanza di concedere ai locatari questo espediente pratico. L'applicazione dei requisiti contabili previsti dall'IFRS 16 a tutte le modifiche concesse dai locatori potrebbe infatti risultare eccessivamente difficoltosa, soprattutto a fronte dei numerosi ostacoli e sfide che i locatari si trovano ad affrontare in piena pandemia. L'IFRS 16 prevede l'utilizzo del giudizio nella contabilizzazione delle modifiche al contratto di leasing ed implica la valutazione di numerosi fattori tra cui termini e condizioni originali del leasing oppure altre leggi e regolamenti ad esso applicabili. La verifica di un potenziale elevato numero di contratti di leasing potrebbe risultare quindi ancora più complessa nel caso in cui il locatario abbia operazioni in più Paesi: la valutazione in quel caso includerebbe l'interpretazione di leggi e regolamenti vigenti in diverse giurisdizioni. Grazie all'emendamento quindi sarebbe possibile evitare tale complessità: i preparatori dei bilanci possono calcolare e presentare i benefici derivanti dalle *rent concessions* direttamente a conto economico utilizzando un metodo di contabilizzazione più veloce, facile e immediato. I *respondents* sottolineano quindi due diversi aspetti positivi derivanti dall'eventuale introduzione dell'emendamento esposto dallo IASB nell'*Exposure Draft* (aprile 2020). Quest'ultimo riduce la complessità derivante dall'applicazione dei requisiti previsti dal principio contabile IFRS 16 - *Leases* secondo due punti di vista:

- nel valutare se una determinata *rent concession* deve essere classificata o meno come una *lease modification*;
- nell'applicare le modalità di contabilizzazione (adeguamento passività per leasing e attività per diritto d'uso) richieste per le *rent concessions* che si classificano come *lease modifications*.

Un ulteriore aspetto positivo risiede nel *timing* della contabilizzazione della concessione. Mentre l'IFRS 16 in caso di *lease modification* prevede di ripartire gli effetti di essa sull'intera durata residua del contratto di locazione, l'emendamento prevede di riconoscere l'effetto della concessione nello stesso periodo in cui essa viene concordata e concessa. In questo modo i locatari riescono a riconoscere un

pagamento negativo a conto economico pressoché immediatamente: da un lato hanno quindi un beneficio economico derivante dalla diminuzione dei costi e dall'altro possono, allo stesso tempo, fornire più adeguate e pertinenti informazioni agli utenti sugli effetti del Covid-19.

- Aspetti negativi dell'emendamento

Tra le osservazioni alle modalità di contabilizzazione l'aspetto negativo che maggiormente viene messo in luce è l'assenza, all'interno del testo dell'emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions*, di una chiara ed esplicita spiegazione di come un locatario dovrebbe contabilizzare una variazione nei canoni di locazione applicando l'espedito pratico previsto. È più o meno chiaro il fatto che il locatario sia tenuto a considerare la modifica intervenuta come un pagamento di leasing variabile negativo. Tuttavia, non è chiaro se quest'ultimo debba essere contabilizzato a conto economico in un unico importo nel periodo in cui viene concessa la riduzione oppure su base continuativa nel periodo in cui la riduzione incide sui canoni di locazione originariamente dovuti. L'opinione generale ritiene più adeguato il secondo metodo in quanto è in grado di fornire una migliore rappresentazione economica dell'operazione: i pagamenti variabili negativi sono rilevati nei periodi in cui si sono effettivamente verificate le perdite operative derivanti dall'interruzione dell'attività. Nel caso in cui lo IASB opti invece per la prima metodologia (che secondo alcuni commentatori è quella descritta nell'ED), vi è il rischio che si crei un disallineamento contabile in quanto una parte della rinuncia verrebbe riconosciuta in anticipo rispetto a quello che sarebbe stato il momento di riconoscimento dei pagamenti originariamente dovuti al locatore.

Un altro aspetto che rende dubbie le modalità di contabilizzazione è la valutazione dell'attività per diritto d'uso: non è chiaro se un'entità che applica l'espedito pratico sia tenuta o meno ad adeguare il *right-of-use asset*. Nel momento in cui al locatario è concessa un'esenzione dal pagamento di determinati canoni di locazione egli deve sicuramente contabilizzare una riduzione della passività per leasing. Il fatto che la contropartita di tale riduzione sia una scrittura contabile rilevata a conto economico provoca però una discrepanza a stato patrimoniale tra l'ammontare rimanente della *lease liability* e la corrispondente attività (*RoU*). Per

questo motivo è più che probabile che, anche per quest'ultima, debba essere condotto un test di *impairment* e di conseguenza, secondo i *respondents*, è necessario che l'*International Accounting Standards Board* renda chiara ed esplicita tale necessità.

4. La relazione con l'IFRS 16 – Leases

Un ultimo importante tema è quello che include la proposta lanciata da sei commentatori di rendere l'emendamento parte integrante e permanente del principio IFRS 16 – *Leases* andando a modificare quindi direttamente lo standard contabile. In questo modo sarebbe sempre possibile fornire sollievo contabile ai locatari di fronte a qualsiasi circostanza o evento imprevisto, senza alcun riferimento specifico alla pandemia da Covid-19 e senza alcuna limitazione temporale. Con la sua *comment letter* uno di questi soggetti non solo sostiene che l'emendamento dovrebbe entrare a far parte permanentemente del principio contabile ma propone anche che, indipendentemente dal fatto che una *rent concession* si classifichi o meno come una *lease modification*, si preveda un'unica modalità di contabilizzazione. Un trattamento contabile uniforme avrebbe infatti due aspetti positivi: da un lato ridurrebbe l'elemento della soggettività nel valutare se una modifica contrattuale rientra o meno all'interno dei termini e condizioni originari del contratto e dall'altro migliorerebbe la comparabilità e l'utilità dell'informativa finanziaria.

Da questa analisi empirica si evince l'utilità del processo di raccolta di lettere di commento che intraprendono gli *standard setters* prima della pubblicazione definitiva di un principio contabile. In questo caso, i commenti e le osservazioni effettuati all'*Exposure Draft* sono stati di fondamentale importanza per la stesura del documento finale *Covid-19-Related Rent Concessions - Amendment to IFRS 16* (cfr. Capitolo 1, Paragrafo 1.1.) che ha visto delle modifiche rispetto all'ED di aprile 2020. In particolare, sono due i temi che hanno subito delle variazioni:

1. il perimetro di applicazione;
2. le informazioni di nota integrativa (*disclosures*).

Relativamente al perimetro temporale di applicazione dell'espedito pratico lo IASB aveva ricevuto molte critiche tramite le *comment letters* che ritenevano il limite temporale, fissato a dicembre 2020, eccessivamente ristretto. Con la pubblicazione dell'emendamento definitivo si è optato infatti per l'estensione di tale limite e, come riporta la condizione alla lettera b) del paragrafo 46A l'espedito pratico è stato reso applicabile alle riduzioni dei canoni di locazione che riguardano pagamenti originariamente dovuti entro il 30 giugno 2021. I commentatori avevano dunque già correttamente individuato la necessità di allungamento del periodo di applicazione e, infatti, non si erano sbagliati sul fatto che la pandemia e i suoi effetti economici si sarebbero estesi ben oltre l'esercizio 2020. Addirittura tale limite temporale è anche già stato ulteriormente esteso con il nuovo documento *Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021* (cfr. Capitolo 1, Paragrafo 1.3.) che prevede appunto di applicare l'emendamento a tutte quelle modifiche contrattuali che, oltre a rispettare le condizioni già previste dalla versione precedente dell'emendamento, fanno riferimento a pagamenti originariamente dovuti entro il 30 giugno 2022.

Il secondo punto su cui le osservazioni dei 114 commentatori sono state di fondamentale importanza è sicuramente l'argomento delle *disclosures*. Le *comment letters*, viste le possibili problematiche di comparabilità dovute all'opzionalità dell'emendamento e alla mancata estensione di quest'ultimo ai locatori, avevano sottolineato la necessità di ampliare quanto più possibile le informazioni di nota integrativa richieste ai locatari. Con l'emendamento definitivo infatti l'*International Accounting Standards Board* ha previsto un'espansione dei requisiti di *disclosure*: mentre per l'ED era sufficiente che il locatario dichiarasse semplicemente di aver applicato l'espedito pratico, ora è obbligatorio che venga anche quantificato l'effetto numerico delle *rent concessions* a conto economico. In questo modo, come sostenuto anticipatamente dai *respondents*, è possibile ridurre parzialmente il disallineamento contabile che si tende a generare tra i bilanci dei locatari e quelli dei locatori oppure tra i bilanci in cui trova applicazione l'espedito e quelli invece che ne rimangono estranei.

I risultati di questa analisi empirica possono considerarsi in linea anche con gli studi di letteratura relativi al filone di ricerca sulle *comment letters* inviate in risposta alla proposta di capitalizzazione dei leasing operativi (cfr. Capitolo 2, Paragrafo 2.1.). Come già emerso dagli studi di Beattie *et al.* (2006), Comiran (2014) e Barone *et al.* (2014) la proposta di capitalizzazione aveva riscontrato pochi consensi soprattutto tra la categoria dei *preparers* che la ritenevano non adeguata da un punto di vista del *trade-off* costi-benefici. I dubbi e le preoccupazioni maggiori relativamente a quello che sarebbe stato il futuro standard contabile IFRS 16 – *Leases* erano gli eccessivi costi di implementazione (elevati corrispettivi per l’audit e per le modifiche dei sistemi informatici) e la complessità di interpretazione. I commenti negativi erano la rappresentazione del timore che una nuova metodologia di contabilizzazione dei contratti di leasing potesse portare a maggiori carichi di lavoro nell’adozione dei nuovi requisiti contabili (Comiran, 2014). Dati questi risultati era dunque legittimo attendersi che una proposta di emendamento al tanto discusso IFRS 16 avrebbe riscontrato pareri per la maggior parte positivi, e proprio così è stato. Se da un lato l’introduzione dell’obbligo di capitalizzazione di tutti i leasing aveva suscitato scontento tra i commentatori, dall’altro lato una modifica e semplificazione di tale standard ha portato riscontri quasi unicamente positivi. L’emendamento è stato infatti accolto come uno strumento di alleggerimento contabile di fronte ai numerosi requisiti imposti dall’IFRS 16 che erano stati precedentemente criticati come dimostrato dalla letteratura.

3.4. La performance economico-finanziaria: i risultati dell’analisi

Per l’analisi empirica degli effetti della pandemia da Covid-19 e dell’emendamento all’IFRS 16 ad essa collegato si prevede innanzitutto un confronto della performance economico-finanziaria degli esercizi 2019 e 2020 per tutto il campione di imprese quotate selezionato (cfr. Capitolo 3, Paragrafo 3.1.). L’esercizio 2019 rappresenta la situazione delle imprese antecedente all’arrivo dell’emergenza sanitaria, al contrario, l’esercizio 2020 ritrae lo stato delle entità

selezionate in piena pandemia e crisi economica. I risultati ottenuti nel 2020 comprendono inoltre gli eventuali effetti derivanti dall'applicazione dell'emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions* oggetto di questo elaborato.

Tabella 3.6 - Gli aggregati di bilancio prima (2019) e durante (2020) la pandemia da Covid-19

Aggregati a Conto Economico		Media	Mediana	Dev St
Ricavi di vendita (000/€)	2019	4.377.205	706.096	14.346.465
	2020	3.615.417	655.225	11.160.545
	<i>Diff</i>	<i>-17,40%</i>	<i>-7,20%</i>	<i>-22,21%</i>
EBIT (000/€)	2019	406.813	61.184	1.194.973
	2020	192.529	29.631	933.281
	<i>Diff</i>	<i>-52,67%</i>	<i>-51,57%</i>	<i>-21,90%</i>
Risultato prima imposte (000/€)	2019	294.280	45.595	797.659
	2020	81.175	22.515	852.717
	<i>Diff</i>	<i>-72,42%</i>	<i>-50,62%</i>	<i>6,90%</i>
Aggregati a Stato Patrimoniale				
		Media	Mediana	Dev St
Totale Attivo (000/€)	2019	8.065.071	1.115.258	23.852.429
	2020	8.168.949	1.197.209	23.119.973
	<i>Diff</i>	<i>1,29%</i>	<i>7,35%</i>	<i>-3,07%</i>
Totale Passivo (000/€)	2019	5.602.154	757.607	16.976.882
	2020	5.785.910	783.540	16.992.609
	<i>Diff</i>	<i>3,28%</i>	<i>3,42%</i>	<i>0,09%</i>
Patrimonio Netto (000/€)	2019	2.462.918	346.132	7.205.688
	2020	2.383.039	335.193	6.493.656
	<i>Diff</i>	<i>-3,24%</i>	<i>-3,16%</i>	<i>-9,88%</i>

Tabella 3.7 - Gli indicatori economico-finanziari prima (2019) e durante (2020) la pandemia da Covid-19

Panel A: Indicatori di redditività		Media	Mediana	Dev St
ROA (%)	2019	5,59	4,62	5,48
	2020	3,43	2,61	6,70
ROI (%)	2019	6,43	5,71	5,35
	2020	4,54	3,63	6,72
ROS (%)	2019	11,88	9,51	11,50
	2020	8,45	7,43	14,27
EBIT (000/€)	2019	406.813	61.184	1.194.973
	2020	192.529	29.631	933.281
	<i>Diff</i>	-52,67%	-51,57%	-21,90%
UTILE/PERDITA NETTA (000/€)	2019	219.008	31.101	722.511
	2020	68.718	19.294	1.149.918
	<i>Diff</i>	-68,62%	-37,97%	59,16%
Panel B: Indicatori di liquidità		Media	Mediana	Dev St
Indice di disponibilità	2019	1,51	1,29	0,75
	2020	1,53	1,31	0,96
Indice di liquidità	2019	1,17	1,03	0,61
	2020	1,20	1,10	0,56
Panel C: Indicatori di struttura finanziaria		Media	Mediana	Dev St
Grado di indebitamento	2019	2,12	1,82	4,53
	2020	3,40	1,83	10,97
Indice di indebitamento	2019	3,12	2,82	4,53
	2020	4,40	2,83	10,97

A) *Gli indicatori di redditività*

Le imprese hanno manifestato un generale peggioramento della performance reddituale in seguito all'arrivo della pandemia. Tutti gli indicatori di redditività (Tabella 3.6, Panel A) hanno infatti subito in media importanti diminuzioni.

Gli indici *ROA* (*return on assets*) e *ROI* (*return on investment*) nel 2020 sono diminuiti rispetto al 2019 dimostrando quindi un peggioramento della capacità media delle imprese di creare valore a partire dagli *assets* posseduti e quindi un generale calo della redditività delle attività. Nel 2020 in media il *ROA* ha subito un calo maggiore rispetto al *ROI*: mentre il risultato ante imposte ha sofferto una diminuzione addirittura superiore al 70%, l'*EBIT* ha registrato un decremento medio comunque molto alto ma più contenuto pari circa al 50%. Simili considerazioni possono essere formulate anche per il *ROS* (*return on sales*) che ha subito nel 2020 una diminuzione di quasi 3,5 punti percentuali. Tale peggioramento della redditività dei ricavi è dimostrato dal fatto che l'*EBIT*, presente al numeratore dell'indice, ha subito una diminuzione percentuale media (52,67%) superiore a quella registrata per i ricavi di vendita (17,40%) collocati invece al denominatore. Nonostante infatti le imprese siano riuscite a contenere almeno parzialmente i principali costi (diminuzione del 14% circa), questo non è bastato per colmare la perdita avuta nel fatturato a cui si è aggiunto poi a conto economico un aumento medio del 6% degli oneri finanziari. Dai risultati ottenuti circa la performance reddituale delle 114 imprese prese in considerazioni si può concludere che la crisi da Covid-19 ha sicuramente in generale contribuito al deterioramento della capacità remunerativa dei ricavi.

B) Gli indicatori di liquidità

Gli indici di *liquidità* e *disponibilità* evidenziano in media un livello pressoché stabile della capacità delle imprese di utilizzare le proprie attività a breve per la copertura delle passività a breve. Tuttavia, l'anno della pandemia (2020) ha portato in media ad un aumento delle attività correnti (4,60%) leggermente superiore all'aumento verificatosi tra gli impegni di breve termine (1,27%), per questo motivo si è verificato un quasi impercettibile rialzo di entrambi gli indici. Dalla verifica di questi indicatori di liquidità possiamo dedurre che l'emergenza sanitaria, nonostante il negativo effetto avuto tra i ricavi e l'utile, in media non ha peggiorato la solvibilità delle entità selezionate.

C) *Gli indicatori di struttura finanziaria*

Gli indici di struttura finanziaria in media segnalano un generale aumento dell'esposizione debitoria del campione di imprese. Nel 2020 infatti, con l'arrivo e con la diffusione rapida della pandemia, le entità in questione hanno avuto un incremento medio del *grado di indebitamento* e dell'*indice di indebitamento*. Tale peggioramento è dovuto ad un duplice effetto: da un lato è aumentato sia il totale attivo sia il totale passivo (presenti al numeratore dei due indici), dall'altro lato si è verificato una diminuzione del patrimonio netto medio (presente al denominatore di entrambi gli indici). Quest'ultimo ha infatti avuto un calo pari al 3,24% a causa di un aumento del totale delle attività (1,29%) inferiore all'aumento registratosi tra il totale delle passività (3,28%). Il tasso di indebitamento medio del campione di imprese, che già era aumentato con la capitalizzazione dei leasing operativi come dimostrato dagli studi di letteratura, ha quindi registrato un ulteriore incremento dovuto agli effetti negativi che la pandemia da Covid-19 ha avuto sulle attività economiche.

Per quasi tutti gli indicatori economico-finanziari, in particolare per quelli di struttura finanziaria (Tabella 3.6, Panel C), si nota inoltre un generale aumento della deviazione standard media. Quest'ultima è una misura della dispersione degli indici delle singole imprese intorno alla media. L'aumento di questo indice di variabilità sta ad indicare la presenza di un maggiore numero di *outliers* ovvero di imprese che presentano osservazioni particolarmente distanti dalla media. Questo dimostra quindi che la pandemia ha portato ad un incremento della differenza tra le performance economico-finanziarie delle imprese del campione: ci sono entità per cui l'emergenza sanitaria ha portato ad un miglioramento degli indici di bilancio ben al di sopra della media calcolata e altre per cui la crisi ha abbassato gli indici notevolmente al di sotto del valore medio evidenziato. Tali risultati sono giustificati soprattutto dal fatto che le imprese del campione operano in diversi settori di attività.

Le entità appartenenti a settori quali per esempio quelli della salute, chimica e tecnologia non hanno riportato gravi perdite e anzi, alcune delle imprese rientranti

all'interno di queste categorie hanno addirittura migliorato notevolmente la loro performance economico-finanziaria (con utili aumentati nel 2020 anche del 70% rispetto a quelli dell'esercizio precedente). I primi due settori infatti (salute e chimica) sono in media usciti vincitori dalla crisi in quanto hanno avuto un ruolo fondamentale nella corsa contro il virus tramite lo studio e la creazione di tamponi e vaccini. Allo stesso modo, anche il settore della tecnologia ha in media avuto un forte sviluppo in seguito alla diffusione del cosiddetto "*smart working*" e in ogni caso grazie alla sempre maggiore necessità delle persone di mettersi in contatto a distanza durante i periodi di *lockdown*.

Al contrario, le imprese operanti nel settore dei beni e servizi di consumo hanno risentito in maniera molto più importante della pandemia registrando risultati particolarmente negativi rispetto a quelli del 2019 e chiudendo in alcuni casi il bilancio dell'esercizio 2020 con una perdita. Questo andamento è giustificato dal fatto che questi due settori di attività operano principalmente attraverso negozi utilizzati per la vendita diretta al pubblico e, a causa del *lockdown* generale, si sono ritrovati a dover fare i conti con la chiusura forzata dei propri locali con il conseguente crollo delle vendite.

Viste le differenze presenti tra gli indici economico-finanziari osservati nel 2019 e 2020 nei bilanci delle imprese appartenenti al campione selezionato, l'obiettivo dell'elaborato è ora quello di comprendere l'impatto che l'emendamento all'IFRS 16 *Covid-19-Related Rent Concessions* ha avuto sulla performance economico-finanziaria delle varie entità. Dato l'intero gruppo di imprese considerate si vuole capire se gli indicatori economico-finanziari medi variano in base all'adozione o meno dell'espedito pratico introdotto dallo IASB.

Per questo motivo si esegue nuovamente la medesima analisi andando questa volta però a suddividere l'intero campione in due diversi sottocampioni (Tabella 3.1, Panel C): da un lato il 15% delle imprese che hanno dichiarato di aver adottato l'espedito pratico con effetti e dall'altro lato tutte le restanti imprese che, o non hanno adottato l'emendamento, oppure lo hanno adottato ma senza ottenere alcun effetto (85%). I sottocampioni 2 e 3 presenti nella tabella 3.1 (Panel C) vengono quindi uniti e ritenuti parte di un unico gruppo in quanto, a prescindere

dall'adozione o mendo dell'emendamento, non hanno effetti relativi ad esso nel proprio bilancio.

Tabella 3.8 - Gli indicatori economico-finanziari prima (2019) e durante (2020) la pandemia da Covid-19 per le imprese che hanno adottato l'emendamento con effetti

Panel A: Indicatori di redditività		Media	Mediana	Dev St
ROA (%)	2019	6,21	5,18	5,24
	2020	-0,93	-0,88	5,93
ROI (%)	2019	7,29	6,21	4,89
	2020	0,27	0,57	5,59
ROS (%)	2019	10,51	9,79	7,36
	2020	-2,96	0,60	15,78
EBIT (000/€)	2019	151.452	83.376	196.775
	2020	6.156	7.212	177.512
	<i>Diff</i>	<i>-95,94%</i>	<i>-91,35%</i>	<i>-9,79%</i>
UTILE/PERDITA NETTA (000/€)	2019	75.523	34.328	157.354
	2020	-12.380	1.917	152.685
	<i>Diff</i>	<i>-116,39%</i>	<i>-94,42%</i>	<i>-2,97%</i>
Panel B: Indicatori di liquidità		Media	Mediana	Dev St
Indice di disponibilità	2019	1,26	1,31	0,56
	2020	1,40	1,25	0,00
Indice di liquidità	2019	0,89	0,78	0,41
	2020	1,05	0,88	0,57
Panel C: Indicatori di struttura finanziaria		Media	Mediana	Dev St
Grado di indebitamento	2019	3,17	1,94	3,07
	2020	3,63	2,03	3,35
Indice di indebitamento	2019	4,17	2,94	3,07
	2020	4,63	3,03	3,35

Tabella 3.9 - Gli indicatori economico-finanziari prima (2019) e durante (2020) la pandemia da Covid-19 per le imprese che non hanno applicato l'emendamento oppure non hanno avuto effetti dall'applicazione

Panel A: Indicatori di redditività		Media	Mediana	Dev St
ROA (%)	2019	5,48	4,36	5,54
	2020	4,19	2,97	6,56
ROI (%)	2019	6,28	5,61	5,43
	2020	5,29	4,29	6,64
ROS (%)	2019	12,13	9,45	12,10
	2020	10,44	8,17	13,08
EBIT (000/€)	2019	451.567	54.092	1.288.722
	2020	225.193	46.713	1.006.367
	<i>Diff</i>	<i>-50,13%</i>	<i>-13,64%</i>	<i>-21,91%</i>
UTILE/PERDITA NETTA (000/€)	2019	244.155	29.059	778.493
	2020	82.931	22.542	1.245.478
	<i>Diff</i>	<i>-66,03%</i>	<i>-22,43%</i>	<i>59,99%</i>
Panel B: Indicatori di liquidità		Media	Mediana	Dev St
Indice di disponibilità	2019	1,55	1,27	0,78
	2020	1,55	1,31	1,95
Indice di liquidità	2019	1,21	1,06	0,63
	2020	1,22	1,11	0,56
Panel C: Indicatori di struttura finanziaria		Media	Mediana	Dev St
Grado di indebitamento	2019	1,93	1,72	4,73
	2020	3,36	1,78	11,83
Indice di indebitamento	2019	2,93	2,72	4,73
	2020	4,36	2,78	11,83

A) *Indicatori di redditività*

Distinguendo i due sottocampioni citati e analizzandone gli indici di redditività emerge una chiara discrepanza tra la performance economico-finanziaria delle

imprese che hanno avuto effetti dall'adozione dell'emendamento e quelle per cui l'espedito pratico non ha trovato applicazione.

Le imprese che costituiscono il primo sottocampione (Tabella 3.8) hanno infatti riportato un peggioramento della performance reddituale più marcato rispetto all'altro gruppo di imprese (Tabella 3.9). Nel 2019 le 17 imprese che nell'anno successivo hanno adottato l'emendamento avevano livelli di *ROA* e *ROI* decisamente superiori a quelli delle restanti 97 imprese, ma nel 2020 si sono ritrovate a dover fronteggiare perdite sicuramente più elevate. Al termine dell'anno che ha visto la nascita della pandemia da Covid-19 queste imprese hanno infatti evidenziato nel calcolo del *ROA* e del *ROS* medio risultati con segno negativo. Mentre il *return on assets* e il *return on investment* hanno subito un calo pari a 7 punti percentuali, il *return on sales* è diminuito il doppio ovvero di circa 14 punti percentuali passando vertiginosamente da un valore di 10,51% nel 2019 a -2,96% nel 2020. Tali risultati sono spiegati dal fatto che in media il gruppo che compone il 15% delle imprese del campione ha chiuso i propri esercizi al 31 dicembre 2020 in perdita con *EBIT* molto basso e risultato prima delle imposte negativo. Per queste entità il reddito operativo ha subito in media una diminuzione pari al 96%, l'utile netto è crollato invece addirittura del 116% arrivando ad avere in chiusura d'esercizio un valore medio inferiore a -€ 12 milioni. Questo significa che, in media, le 17 imprese hanno chiuso il proprio esercizio in perdita.

Per quanto riguarda invece il gruppo composto dal restante 85% delle imprese (Tabella 3.9), esso non riporta indici negativi e presenta in media un peggioramento della redditività meno importante di quello verificato per l'altro gruppo. *ROA*, *ROI* e *ROS* hanno subito una diminuzione di circa 1 o 2 punti percentuali, perdita molto più contenuta rispetto ai 7 e 14 punti percentuali calcolati per il sottocampione precedente. Il gruppo delle imprese che non hanno applicato l'emendamento o non hanno ricevuto effetti dalla sua applicazione ha infatti comunque registrato importanti decrementi nel valore dell'*EBIT* (-50%) e dell'utile netto di esercizio (-66%), ma sono decrementi in percentuale quasi dimezzati se confrontati con le 17 entità che hanno adottato l'espedito pratico con effetti. Infatti, il secondo sottocampione non presenta indicatori economico-finanziari con valori negativi: nonostante anche il fatturato di queste imprese abbia risentito della crisi

economica dovuta alla pandemia da Covid-19, sia l'*EBIT*, sia l'utile netto d'esercizio presentano valori positivi in quanto solo 16 su 97 imprese (il 16%) hanno riportato una perdita al termine del proprio esercizio sociale. Se si confrontano contemporaneamente i tre gruppi di imprese ovvero l'intero campione (Tabella 3.7) e i due sottocampioni (Tabella 3.8 e Tabella 3.9) si può notare che le 97 imprese che, o non hanno applicato l'espedito pratico, oppure non ne hanno avuto benefici, hanno valori medi di tutti gli indici di redditività selezionati (*ROA*, *ROI* e *ROS*) più elevati di quelli calcolati per il totale formato dalle 114 imprese e quindi anche *EBIT* e utile netto medi maggiori. Questa è quindi un'ulteriore dimostrazione del fatto che è proprio il sottocampione in cui rientrano le 17 entità che hanno adottato l'emendamento che abbassa i risultati medi ottenuti all'interno dell'intero campione.

Se si analizzano questi risultati alla luce dell'analisi teorica relativa all'emendamento all'IFRS 16 *Covid-19-Related Rent Concessions* (Capitolo 1) sembra quasi esserci una contraddizione. L'espedito pratico predisposto dallo IASB è infatti nato con un duplice obiettivo: semplificare la contabilizzazione delle modifiche contrattuali concesse in epoca Covid-19 relativamente ai contratti di locazione e allo stesso tempo fornire la possibilità ai locatari di riconoscere gli sconti ottenuti dai locatori direttamente a riduzione dei costi nel periodo in cui essi sono stati concessi. Di conseguenza, per le 17 imprese che hanno ottenuto *rent concessions* a cui hanno applicato l'espedito pratico, ci si poteva attendere indici reddituali con valori medi migliori rispetto al restante 85% delle entità. Secondo quanto previsto dal documento *Covid-19-Related Rent Concessions* pubblicato dallo IASB, le 17 imprese hanno anche dichiarato tra le note integrative della loro relazione finanziaria annuale quello che è stato l'impatto degli sconti rilevati a conto economico: taglio dei costi per un valore complessivo di € 291.546.000 e quindi un valore medio di € 17.150.000. Come si evince dai risultati rappresentati (Tabella 3.8), questi benefici rilevati direttamente a conto economico nell'anno della pandemia non sono però stati sufficienti per colmare la performance negativa. Addirittura le 97 imprese che non hanno beneficiato di sconti ai canoni di locazione

e dell'emendamento hanno registrato indici reddituali più elevati e un delta tra esercizio 2019 e 2020 notevolmente inferiore.

Questo risultato può essere spiegato dal fatto che la quasi totalità delle imprese che nel 2020 sono riuscite ad ottenere riduzioni dei canoni di affitto da contabilizzare direttamente a conto economico, come previsto dalla modifica all'IFRS 16, sono quelle appartenenti al settore dei beni e dei servizi al consumo. Questi settori sono stati quelli maggiormente colpiti dall'emergenza sanitaria; essi basano il proprio business sul rapporto diretto con il consumatore ultimo, anche attraverso l'uso di numerosi locali e negozi e, durante il *lockdown*, si sono visti costretti a lavorare a ritmo ridotto e addirittura costretti a chiudere per lunghi periodi le proprie attività. Le restrizioni imposte dagli Stati con l'obiettivo di contenere la diffusione della pandemia hanno quindi inevitabilmente obbligato queste imprese ad un utilizzo limitato dei beni in locazione operativa ed è per questo motivo che sono state intraprese negoziazioni tra locatori e locatari per una parziale riduzione dei canoni di locazione. Di conseguenza, se da un lato le 17 imprese del sottocampione sono riuscite a ottenere riduzioni dai propri locatori in modo tale da beneficiare di minori costi, dall'altro lato tali sconti non sono risultati sufficienti per rimediare al forte arresto subito dalla loro attività economica e il 50% di esse ha comunque chiuso il proprio esercizio con una perdita⁷. Considerando l'intero campione di imprese (114) si può inoltre sottolineare che delle 24 imprese che hanno riportato perdite, il 25% si colloca proprio all'interno del gruppo che ha adottato l'emendamento con effetti. Questo significa quindi che gli sconti ai canoni di locazione concessi dai locatori e la semplificazione proposta dallo IASB per la loro contabilizzazione direttamente a conto economico non hanno avuto importanti effetti nella performance reddituale delle imprese.

B) Gli indicatori di liquidità

Per quanto riguarda gli indici economico-finanziari di liquidità dei due sottocampioni di imprese (Tabella 3.8 e 3.9, Panel B) non ci sono particolari

⁷ In caso di non adozione dell'emendamento all'IFRS 16 il numero di imprese che ha chiuso in perdita nell'esercizio 2020 non sarebbe variato.

osservazioni da fare. Così come evidenziato già in sede di analisi della performance dell'intero campione di imprese (Tabella 3.7, Panel B), gli indici di liquidità e disponibilità calcolati non evidenziano particolari movimenti nella transizione dal 2019 al 2020. Le stesse conclusioni possono essere tratte sia per le 17 imprese che hanno dichiarato di aver adottato l'emendamento all'IFRS 16 con effetti, sia alle rimanenti 97 imprese che o non hanno applicato l'espedito pratico, oppure, anche se adottato, non ne hanno tratto alcun beneficio. Infatti, nonostante le perdite registrate da molte imprese, in media, la pandemia non ha impedito, a nessuno dei due gruppi, di essere solvibile e di rispettare le proprie obbligazioni a breve termine.

Anche in questo caso, l'emendamento all'IFRS 16 avanzato dall'*International Accounting Standards Board* non sembra aver contribuito al miglioramento della performance economico-finanziaria delle imprese. Le 17 entità che hanno adottato l'espedito pratico proposto nel 2020 continuano infatti a riportare indici di disponibilità e di liquidità medi inferiori, anche se di poco, alla media dei valori calcolati sia per l'intero campione di imprese, sia per il sottocampione delle restanti 97 imprese. L'emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions*, in contropartita al pagamento variabile negativo registrato a conto economico, prevede di contabilizzare una diminuzione delle passività (solitamente a breve) per aggiustare e ridurre i debiti che il locatario possiede nei confronti dei locatori con cui ha negoziato le riduzioni ai canoni di locazione. Nonostante il 15% delle imprese abbia effettivamente ottenuto sconti ai pagamenti dovuti per leasing, gli importi registrati a stato patrimoniale non hanno apportato rilevanti benefici.

C) *Gli indicatori di struttura finanziaria*

Un ragionamento simile a quello appena realizzato per gli indicatori di liquidità può essere applicato anche nell'analisi di quelli che sono i principali indici di struttura finanziaria ovvero il *grado di indebitamento* e l'*indice di indebitamento*. Entrambi i sottocampioni analizzati hanno subito, a causa della pandemia, un incremento del tasso di indebitamento. Nonostante per il secondo gruppo sia possibile osservare

una variazione tra 2019 e 2020 (circa 1,5 punti percentuali) superiore a quella verificatasi per le 17 imprese che hanno adottato l'emendamento (circa 0,5 punti percentuali), quest'ultimo gruppo non mostra livelli di indebitamento migliori rispetto alle restanti entità. Infatti, il gruppo delle 17 entità che hanno beneficiato dell'applicazione dell'espedito pratico ha presentato in chiusura dell'esercizio 2020 indicatori di struttura finanziaria pressoché simili a quelli calcolati per le 97 imprese che non hanno potuto contare sull'effetto dell'emendamento. Gli sconti negoziati con i locatori e l'espedito pratico da utilizzare in sostituzione ai requisiti contabili previsti dall'IFRS 16 ha permesso al primo gruppo di imprese di avere una riduzione immediata del totale delle passività iscritte a stato patrimoniale ma questo non ha comunque portato ad una riduzione e miglioramento dell'esposizione debitoria. Come evidenziato infatti dalle tre tabelle (Tabella 3.7, Tabella 3.8 e Tabella 3.9), qualsiasi campione di imprese venga considerato (l'intero campione di 114 imprese o i due sottocampioni), il grado di indebitamento e l'indice di indebitamento si aggirano sempre intorno a dei valori rispettivamente pari a 3% e 4%.

I risultati di questa analisi empirica sulla performance economica-finanziaria delle imprese in seguito all'arrivo della pandemia e dell'associato emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions* possono essere interpretati anche alla luce di quelli che erano stati gli studi di letteratura relativi al filone di ricerca sulle variazioni degli indicatori economico-finanziari in seguito alla capitalizzazione dei leasing operativi (cfr. Capitolo 2, Paragrafo 2.2.). L'espedito pratico prevede modalità di contabilizzazione degli sconti ai canoni di locazione che agiscono sui medesimi indici su cui anche il principio IFRS 16 – *Leases* ha avuto effetto. L'emergenza sanitaria e i continui *lockdown* imposti dalle autorità hanno infatti causato un ulteriore peggioramento degli stessi indici economico-finanziari che, secondo gli studi di letteratura, erano stati colpiti dall'obbligo di riconoscimento di tutte le operazioni di leasing a stato patrimoniale. Tuttavia, come emerso dall'analisi empirica basata su 114 imprese quotate italiane, il provvedimento dello IASB non è stato sufficiente per colmare le enormi perdite subite dalla maggior parte delle

imprese e gli effetti avuti nei bilanci delle entità che lo hanno adottato non sono risultati essere rilevanti.

Questi risultati confermano anche quelli descritti nell'*Effects analysis* dello IASB presentata nella letteratura. Secondo tale analisi le imprese che avrebbero risentito maggiormente della capitalizzazione di tutte le operazioni di leasing sarebbero state quelle operanti nel settore della vendita al dettaglio e quindi quelle dei beni e servizi di consumo in quanto sono le entità che posseggono il maggior numero di leasing operativi. Il fatto che siano proprio le imprese appartenenti a questo settore ad aver avuto le perdite maggiori a causa della pandemia da Covid-19 e allo stesso tempo ad adottare l'emendamento quindi non sorprende. L'impossibilità di esercizio della propria attività economica e i costi fissi da sostenere per i contratti d'affitto hanno fatto sì che queste imprese, da un lato negoziassero sconti con i propri locatori e dall'altro comunque affrontassero perdite in media più elevate delle altre entità.

L'analisi delle *comment letters* inviate a fronte della proposta di emendamento all'IFRS 16 (*Covid-19-Related Rent Concessions – Proposed Amendment to IFRS 16*) e l'analisi della performance economico-finanziaria del campione di imprese selezionato rappresentano lo studio del medesimo fenomeno tramite però due modalità differenti. Mentre la prima (Capitolo 3, Paragrafo 3.3.) è un'analisi maggiormente testuale e di contenuti collocata nel periodo antecedente all'applicazione dell'emendamento, la seconda (Capitolo 3, Paragrafo 3.4.) si basa sull'analisi empirica di dati effettivamente osservati e registrati successivamente all'adozione dell'espedito pratico. Nonostante queste due analisi seguano filoni di ricerca differenti, alcuni dei risultati ottenuti sono tra loro correlati.

Secondo quanto emerso dall'analisi empirica dei bilanci, l'espedito pratico non ha avuto effetti rilevanti dal punto di vista dei risultati economico-finanziari ma, così come anticipato dallo studio delle lettere di commento, si può affermare che esso ha portato effettivamente ad una semplificazione nella contabilizzazione delle modifiche apportate ai contratti di leasing. Il fatto che il locatario abbia la possibilità di rilevare la *rent concession* direttamente a conto economico e possa dunque evitare di provvedere alla rivalutazione e ricalcolo dell'attività per diritto d'uso

(*RoU*) e della passività per leasing con tasso di sconto rivisto rende effettivamente meno complessa e meno costosa la contabilizzazione degli sconti ottenuti. Un altro elemento in comune tra quanto riportato dalle *comment letters* e quanto emerso dall'analisi dei bilanci è l'importanza delle informazioni di nota integrativa. Tutte le 17 entità che hanno adottato l'emendamento hanno esplicitamente dichiarato di averlo applicato, ne hanno inoltre indicato gli effetti ottenuti ovvero l'ammontare dei canoni di locazione che è stato definitivamente scontato dal locatore e ne hanno infine segnalato le modalità di contabilizzazione. In questo modo, come sostenuto dalla quasi totalità dei commentatori, le imprese possono continuare a fornire pertinenti e adeguate informazioni sugli effetti del Covid-19 agli utilizzatori dei bilanci nonostante l'applicazione dell'emendamento che devia dalle regole standard del principio base IFRS 16 – *Leases*.

Conclusioni

L'obiettivo di questo elaborato è stato quello di studiare e analizzare le implicazioni teoriche ed empiriche del nuovo emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions* pubblicato dall'*International Accounting Standards Board* nel mese di aprile 2020 e omologato poi il 9 ottobre del medesimo anno.

Da un punto di vista teorico il presente lavoro ha innanzitutto descritto gli aspetti principali del vigente principio contabile IFRS 16 che disciplina la rilevazione e contabilizzazione di tutte le operazioni di leasing, siano esse di leasing operativo o finanziario. In particolare, l'attenzione è stata focalizzata principalmente sugli aspetti di valutazione, implementazione e applicazione previsti dall'IFRS 16 utili per una migliore presentazione e spiegazione del relativo nuovo emendamento. L'analisi teorica si è poi spostata su quello che effettivamente è l'elemento principale di questo elaborato ovvero l'espedito pratico previsto per le concessioni relative ai contratti di locazione emerse a causa della pandemia da Covid-19. Sono stati presentati prima di tutto il contesto e le motivazioni che hanno portato lo IASB a ipotizzare la necessità di una modifica al principio contabile sui leasing: la pandemia da Covid-19 e i *lockdown* imposti dalle autorità per scongiurare il rischio di un'eccessiva diffusione del virus. Grazie all'emendamento i locatari possono optare per una più semplice contabilizzazione degli sconti ai canoni di locazione ottenuti dai locatori andando a contabilizzare le modifiche intervenute direttamente a conto economico. Questa pubblicazione può essere considerata, anche se solo parzialmente e provvisoriamente, un'ulteriore revisione dei criteri contabili che interessano i contratti di leasing. Come precisato nel capitolo 1 infatti, anche il *Financial Accounting Standards Board*, sempre nell'ottica di armonizzazione contabile, ha deciso di rivedere il suo principio ASC 842 sui leasing alla luce della nuova e impreveduta pandemia da Covid-19.

Sempre da un punto di vista teorico il lavoro ha anche offerto un'analisi dei principali studi di letteratura relativi ai contratti di leasing. Come precisato all'inizio di questo elaborato, essendo l'emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions* un argomento molto recente e non essendo quindi già stati condotti studi su di esso, si è optato per la presentazione di due differenti filoni di ricerca relativi all'IFRS 16. Il primo filone di ricerca sulle *comment letters* in risposta alla proposta di capitalizzazione di tutti i leasing operativi ha evidenziato da un lato il miglioramento delle informazioni fornite agli utilizzatori dei bilanci ma dall'altro una generale contrarietà da parte dei preparatori dei bilanci a causa del previsto aumento dei costi di implementazione e il peggioramento della performance economico-finanziaria delle imprese. Il secondo filone di ricerca ha infatti messo in luce la relazione tra la rilevazione di tutti i leasing a stato patrimoniale e il relativo effetto sui principali indicatori economico-finanziari. Ciò che è emerso è un generale peggioramento sia dei livelli di redditività, sia dei livelli di indebitamento delle imprese che tende a far dubitare dei reali benefici derivanti dall'implementazione dell'IFRS 16 – *Leases*.

Da un punto di vista empirico, l'elaborato ha proposto una doppia analisi delle conseguenze derivanti dalla diffusione della pandemia da Covid-19 e dall'associato emendamento all'IFRS 16 *Covid-19-Related Rent Concessions*.

La prima analisi si concentra sulle *comment letters* ottenute dall'*International Accounting Standards Board* in risposta alla proposta di emendamento ED/2020/2 denominata *Covid-19-Related Rent Concessions – Proposed Amendment to IFRS 16* pubblicata ad aprile 2020. La quasi totalità dei commentatori, indipendentemente dalla categoria di appartenenza, ha accolto positivamente l'espedito pratico proposto ma, allo stesso tempo, l'89% di essi ha messo in evidenza la necessità di apportare delle modifiche. Dalla lettura delle lettere di commento è infatti emerso che nonostante i soggetti si trovino in accordo sul fatto che le imprese possano trarre beneficio dalla semplificazione delle modalità di contabilizzazione delle modifiche contrattuali apportate in epoca Covid alle operazioni di leasing, si ritiene in generale che vi siano degli aspetti critici nella proposta avanzata dallo IASB. Viene messo innanzitutto in discussione il limite temporale imposto inizialmente dallo IASB con la prima *Exposure Draft*. Viene richiesta inoltre un'estensione delle cause

per cui trova applicazione l'emendamento ovvero non solo sconti ottenuti in seguito alle difficoltà riscontrate a causa della pandemia da Covid-19 e la possibilità che anche i locatori, così come previsto dal FASB, possano trovare sollievo contabile in questo espediente pratico. Un altro elemento che viene messo in luce è il problema dell'opzionalità: il fatto che l'espediente pratico non sia obbligatorio porta ad un disallineamento contabile ed informativo tra le entità che optano per l'applicazione e quelle che invece scelgono di continuare con la contabilizzazione prevista dall'IFRS 16. Tutti i commenti inviati hanno fatto sì che l'*International Accounting Standards Board* avviasse un processo di revisione della bozza dell'emendamento che è sfociato innanzitutto in un allungamento del limite temporale imposto per l'applicazione (fino al 30 giugno 2021) e in un'estensione delle informazioni di nota integrativa da presentare nei bilanci di coloro che optano per l'applicazione dell'espediente pratico in modo tale da facilitare la comprensione degli utilizzatori dei bilanci. A supporto di quanto fin dall'inizio sostenuto dalla maggioranza dei commentatori è intervenuto poi un ulteriore emendamento ovvero il cosiddetto *Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021* che ha ulteriormente esteso il periodo di applicazione fino alle concessioni ottenute dai locatori sui pagamenti per locazione inizialmente dovuti entro e non oltre il 30 giugno 2022.

La seconda analisi nasce invece dallo studio dei bilanci 2019 e 2020 di un campione di imprese quotate italiane con l'obiettivo di analizzare gli effetti della pandemia e dell'applicazione dell'emendamento *Covid-19-Related Rent Concessions* sulla loro performance economico-finanziaria. Prendendo in considerazione tutte le 114 imprese del campione le variazioni più significative sono state rilevate tra gli aggregati di conto economico. I ricavi di vendita, il reddito operativo e l'utile netto hanno risentito molto gravemente dell'arresto delle attività economiche imposte dal *lockdown*: la diminuzione del fatturato delle entità non è stata accompagnata da un corrispondente calo dei costi portando in questo modo le imprese ad avere in media utili d'esercizio più che dimezzati. È emerso dunque un peggioramento degli indicatori di redditività, gli stessi che secondo gli studi di letteratura erano già stati colpiti dall'introduzione del principio contabile IFRS 16. Anche gli aggregati di stato patrimoniale, in particolare il totale passivo e il patrimonio netto, seppur in

misura più contenuta, hanno subito un decremento nel 2020. Il Covid-19 ha dunque comportato un incremento del tasso di indebitamento medio delle imprese, anche in questo caso andando ad incidere sui medesimi indicatori di struttura finanziaria su cui già la capitalizzazione dei leasing aveva avuto effetti importanti.

Visto il peggioramento generale delle performance economico-finanziarie osservato tra le imprese appartenenti al campione selezionato nel passaggio dal 2019 al 2020, lo scopo ultimo di questo elaborato è stato quello di capire se gli indici di bilancio medi variano in base all'adozione o meno dell'espedito pratico introdotto dallo IASB. Il lavoro ha quindi proposto un'ulteriore analisi per indici economico-finanziari con l'obiettivo di verificare il ruolo effettivamente giocato dall'emendamento all'IFRS 16 all'interno del contesto di pandemia. Il gruppo di imprese che ha adottato l'emendamento e ha dichiarato di averne avuto degli effetti presenta indicatori economico-finanziari peggiori rispetto al gruppo composto dalle rimanenti imprese che non hanno adottato l'emendamento o che non hanno ricevuto effetti dall'applicazione. Nonostante l'applicazione dell'espedito pratico, le 17 imprese che compongono il primo gruppo hanno infatti in media riportato una perdita al termine dell'esercizio 2020 e presentano indici di redditività molto bassi e addirittura negativi. Le imprese appartenenti al settore di attività dei beni e servizi di consumo sono infatti le imprese che, basando il proprio business principalmente sul rapporto diretto con il cliente, hanno risentito maggiormente della crisi a causa dei periodi prolungati di *lockdown*. Gli sconti ricevuti dai locatori sugli affitti dei locali e negozi e l'emendamento che lo IASB ha concesso non sono stati sufficienti per recuperare le perdite avute. Non c'è quindi evidenza che l'espedito pratico regolato dal documento *Covid-19-Related Rent Concessions* abbia avuto rilevanti effetti sui bilanci delle imprese quotate italiane.

Da questo elaborato sembra quindi che l'emendamento all'IFRS 16 sui leasing sia stato principalmente creato per risolvere tematiche di tipo applicativo contabile piuttosto che problematiche dal punto di vista dei risultati. L'effetto della pandemia da Covid-19 sulla performance economico-finanziaria delle imprese è stato infatti talmente forte che le *rent concessions* negoziate e il relativo espedito pratico non hanno permesso un recupero delle perdite ma hanno concesso ai locatori una

semplificazione e una riduzione di costi nelle modalità di contabilizzazione delle modifiche contrattuali.

I risultati ottenuti conducono ad una prima considerazione circa le motivazioni che hanno portato l'*International Accounting Standards Board* alla decisione di pubblicare l'emendamento all'IFRS 16 descritto in questo elaborato. Nel periodo di massimo sviluppo della pandemia da Covid-19 lo IASB si è reso conto che la procedura di rilevazione contabile delle modifiche contrattuali prevista dall'IFRS 16 (in questo caso delle concessioni ottenute sui canoni di locazione) potrebbe non riflettere l'effettiva realtà economica delle transazioni. Secondo lo IASB l'espedito pratico concesso ai locatari aveva quindi un duplice ruolo; da un lato supportare il locatario nella contabilizzazione delle *rent concessions* ottenute come effetto della pandemia e dall'altro, allo stesso tempo, fornire informazioni utili agli utenti utilizzatori dei bilanci. Visto che, come emerso dall'analisi empirica basata sui bilanci delle imprese quotate italiane, l'emendamento non ha aiutato nel miglioramento della performance economico-finanziaria delle imprese durante la crisi da Covid-19, sorge spontaneo chiedersi se l'espedito pratico proposto sia necessario per affrontare i problemi causati dalla pandemia oppure per evitare e colmare le carenze dello standard contabile sui leasing. Quando uno *Standard setter* crea eccezioni ai requisiti contabili, tra l'altro in questo caso di recente emissione, e conclude allo stesso tempo che esse forniscono comunque informazioni utili per la comprensione delle operazioni economico-finanziarie delle imprese e una semplificazione per coloro che lo devono applicare, allora questo potrebbe essere un segnale di debolezza del principio vigente.

Così come da quasi due anni molte imprese stanno attraversando periodi di crisi a causa della pandemia da Covid-19, in qualsiasi altro momento si potrebbero presentare nuove situazioni di emergenza a fronte delle quali potrebbe essere richiesta nuovamente una rettifica del *lease modification accounting* contenuto nell'IFRS 16 – Leases. Vista anche l'estensione dell'applicazione dell'espedito pratico fino al 2022 e viste anche le richieste provenienti dalle *comment letters*, non è escluso che l'*International Accounting Standards Board* possa anche decidere di rendere l'emendamento parte integrante dello standard contabile sui leasing

quantomeno per rispondere a situazioni, come quella attuale, in cui le modifiche agli obblighi di pagamento dei locatari diventano numerose.

Un'ulteriore riflessione può essere fatta circa le raccomandazioni predisposte dagli organismi di controllo delle borse valori. Con il documento "*European common enforcement priorities for 2020 annual financial reports*" (ESMA, 2020), l'*European Securities and Markets Authority* ha ritenuto il principio contabile IFRS 16 una delle priorità comuni nella redazione dei bilanci alla luce della pandemia da Covid-19. La necessità di avere particolare attenzione per le operazioni di leasing segnalata da tale organismo è stata effettivamente presa in considerazione dall'*International Accounting Standards Board* che ha reagito con la pubblicazione dell'emendamento Covid-19-Related Rent Concessions oggetto di questo elaborato. L'ESMA, come dichiarato nella sua lettera di commento all'*Exposure Draft*, ritiene l'espedito pratico adeguato in quanto consapevole che, a causa dell'emergenza sanitaria, le entità incontrano diverse difficoltà nel contabilizzare grandi volumi di modifiche apportate ai contratti di locazione. Anche la richiesta dell'ESMA di fare in modo che le relazioni finanziarie fornissero un'adeguata trasparenza per quanto riguarda le conseguenze della pandemia è stata dunque rispettata. Le imprese, tra i vari effetti che devono comunicare, devono anche dare evidenza nel proprio bilancio di quelli che sono gli sconti e le agevolazioni ricevute dai propri locatori e le conseguenze dell'applicazione dell'emendamento al principio contabile IFRS 16 sui leasing.

Un'ultima considerazione riguarda la capacità delle autorità governative (a livello statale ed europeo) e in parte anche degli *standard setters* di aiutare le imprese a rispondere a emergenze e crisi come quella attualmente in corso. È chiaro dai bilanci presi in considerazione nell'analisi empirica che le imprese, in particolare quelle appartenenti ad alcuni settori, hanno fortemente risentito della crisi e non hanno ricevuto adeguati sostegni dal punto di vista economico. Il risultato di questa pandemia potrebbe dunque essere di lezione sia per le autorità nell'aiutare maggiormente le imprese più in difficoltà, sia per le imprese stesse ad essere in grado di preservare e salvare con metodi alternativi il proprio business.

Alla luce della pandemia da Covid-19, i locatari potrebbero inoltre valutare di variare il proprio comportamento circa l'utilizzo di contratti di leasing operativo. Il peggioramento dei medesimi indici economico-finanziari che già erano stati colpiti dall'introduzione dell'IFRS 16 nell'esercizio precedente potrebbe indurre diverse imprese, nonostante i tentativi degli *standard setters* di renderne più facile l'applicazione, a rivalutare i vantaggi e svantaggi nel ricorrere all'utilizzo di numerosi contratti di leasing.

Ringraziamenti

Un sentito ringraziamento innanzitutto al relatore della tesi, la professoressa Michela Cordazzo, per la disponibilità dimostratami in questi mesi e per i preziosi consigli che mi hanno guidato nella realizzazione di questo lavoro.

Grazie alla mia famiglia. Grazie a mamma e papà, i pilastri della mia vita. Mi avete sostenuta in ogni mia scelta e mi avete aiutata ad affrontare qualsiasi ostacolo, senza di voi tutto questo non sarebbe stato possibile. È grazie a voi se oggi sono diventata la donna che sono, vi prometto che i vostri insegnamenti e i vostri valori mi accompagneranno e guideranno per sempre. Grazie ai miei fratelli Enrico e Riccardo, insostituibili compagni di vita e di litigi dal primo giorno.

Ringrazio i miei nonni, quelli che sono qui con me e possono ancora tenermi la mano e quelli che invece mi hanno lasciata proprio ora, prima di questo traguardo. Sono sicura che mi state guardando da lassù, spero voi possiate essere fieri di me. Grazie Enrico, grazie perché ci sei sempre stato. Hai saputo supportarmi e sopportarmi in ogni situazione, sei riuscito a curare le mie paure e asciugare le mie lacrime nei momenti no, questo traguardo è anche tuo.

Ringrazio Giorgia, amica da una vita, per avermi insegnato che la vera amicizia non significa sentirsi o vedersi tutti i giorni ma sapere che si può sempre contare l'una sull'altra.

Ringrazio Eleonora, Lucie, Martina e l'Erasmus a Edimburgo che ci ha fatte conoscere. Le amicizie a distanza non sempre sono facili ma sono certa che le nostre lunghe chiacchierate e soprattutto i nostri viaggi improvvisati ci aiuteranno a coltivare giorno dopo giorno questo fantastico legame.

Ringrazio Cristina, una delle ultime persone arrivate nella mia vita ma con la quale ho condiviso tutte le gioie e i dolori di questa tesi. Finalmente possiamo dire di avercela fatta, brindiamo a noi, alle notti insonni (che spero siano finite), a questo sudato traguardo e alla nostra nuova amicizia.

Ringrazio i colleghi del gruppo *Moncler* per avermi accolto a braccia aperte nella loro grande famiglia. Ringrazio infine i parenti, gli amici e i compagni universitari che, anche se solo per un breve periodo, hanno fatto parte di questo mio cammino.

Appendice

Imprese quotate negli indici FTSE MIB, FTSE Italia Mid Cap e FTSE Italia STAR della Borsa Italiana al 1° marzo 2021

SETTORE DI ATTIVITÀ		IMPRESA	
<i>Beni di consumo</i>	Alimentari	Campari B.F. La Doria	Centrale del Latte Italia Newlat Food Orsero
	Automobili e componentistica	Ferrari Pirelli Stellantis (FCA) Brembo	Piaggio e Co. Landi Renzo Sogefi
	Moda, prodotti per la casa e per la persona	Moncler Brunello Cucinelli De Longhi Fila Salvatore Ferragamo Sanlorenzo Technogym	Tod's Aeffe B&C Speakers Digital Bros Elica Emak
<i>Chimica</i>		GVS SOL Aquaflil	Isagro Sicit Group
<i>Industria</i>	Edilizia e materiali	Buzzi Unicem Carel Industries Cementir Holding	Webuild Panariagroup Industrie Ceramiche
	Prodotti e servizi industriali	Atlantia CNH Industrial Interpump Group Leonardo Nexi Prysmian ASTM Biesse Cerved Group CIR Danieli Datalogic El. En. Enav Fincantieri Maire Tecnimont Zignago Vetro	Aeroporto Guglielmo Marconi Bologna Avio Cembre D'Amico Fiera Milano Gefran Guala Closures Irce Openjobmetis Piovan Prima Industrie Reno de Medici Sabaf Saes Getters RSP Servizi Italia Tescmec
<i>Petrolio e gas naturale</i>		Eni Saipem Snam	Tenaris Saras
<i>Salute</i>		Amplifon Diasorin Recordati	Garofalo Health Care Pharmanutra
<i>Servizi al consumo</i>	Commercio	Marr Cellularline	IVS Group Unieuro
	Media	Mediaset Rai Way Alkemy Cairo Communication	Gigliogroup Mondadori Monto TV
	Viaggi e tempo libero	Autogrill	Juventus Football Club
<i>Servizi pubblici</i>		A2a Enel Hera Italgas Terna Acea	Alerion Cleanpower Ascopiave Erg Falck Renewables Iren
<i>Tecnologia</i>		Stmicroelectronics Esprinet Reply Sesa	BE Eurotech TXT WIIT
<i>Telecomunicazioni</i>		Inwit Telecom Italia	Retelit

Bibliografia

Barone E., Birt J. & Moya S. (2014), "Lease accounting: A review of recent literature", *Accounting in Europe*, Vol. 11, No. 1, pp. 35-54.

Ballarin F. (2020), "IFRS 16: implicazioni del Covid-19 per i locatori". *Amministrazione e Finanza*, n. 11/2020, pp. 6-11.

Beattie V., Edwards K. & Goodacre A. (1998), "The impact of constructive operating lease capitalization on key accounting ratios", *Accounting and Business Research*, Vol. 28, No. 4, pp. 233-254.

Beattie V., Goodacre A. & Thomson S.J. (2006a), "International lease accounting reform and economic consequences: The views of UK users and preparers", *The International Journal of Accounting*, Vol. 41, No. 1, pp. 75-103.

Beattie V., Goodacre A. & Thomson S.J. (2006b), "Corporate financing decisions: UK survey evidence", *Journal of Business Finance & Accounting*, Vol. 33, Nos. 9-10, pp. 1402-1434.

BDO (2020), *Accounting for rent concessions: lessee FAQs*, BDO.

Busso D. (2020), "IFRS 16 Leasing – Prime evidenze dai bilanci delle società quotate", *Bilancio e Revisione* n. 11/2020, pp. 5-14.

Comiran, F. H. (2014). *Lobbying Behavior: Evidence from Proposed Changes in Lease Accounting*. *UC Berkeley*.

Cordazzo M, Rossi P., Lubian L. (2019), "Implicazioni teoriche ed empiriche del nuovo principio contabile IFRS 16 sui leasing", Franco Angelo Edizioni.

Deloitte (2020), COVID-19 considerations on the preparation of the half-year report 2020 under IFRS, Deloitte.

Deloitte (2020), IFRS 16 Leases updates, Deloitte.

Deloitte (2020), Principi contabili internazionali in tempi di Covid-19, Deloitte.

Durocher S. & Fortin A. (2009), "Proposed changes in lease accounting and private business bankers' credit decisions", Accounting Perspectives, Vol. 8, No. 1, pp. No. 1, pp. 9-42.

Durocher S. & Fortin A. (2011), Practitioners' participation in the accounting standard-setting process, Accounting and Business Research, 41:1, 29-50.

ESMA (2020), Actions to mitigate the impact of COVID-19 on the EU financial markets – Coordination of supervisory action on accounting for lease modifications, ESMA.

ESMA (2020), European common enforcement priorities for 2020 annual financial reports, ESMA.

EY (2021), Applying IFRS – Accounting for Covid-19 related rent concessions, EY.

FASB (Financial Accounting Standards Board), IASB (International Accounting Standards Board) (2006), A Roadmap of convergence between IFRSS and US GAAP-2006-2008 Memorandum of Understanding between the FASB and the IASB (MoU), FASB, IASB.

FASB (Financial Accounting Standards Board) (2020), Staff Q&A, Topic 842 and Topic 840: Accounting for lease concessions related to the effects of the covid-19 pandemic.

Fiume R., Onesti T., Bianchi S. (2020), "Dialogue with standard setters: potential impacts of the COVID-19 on IFRS financial statements", *Financial Reporting*, 1/2020, pp. 149-159.

Grossmann A.M. & Grossmann S.D. (2010), "Capitalizing lease payments: Potential effects of the FASB/IASB plan", *CPA Journal*, Vol. 80, No. May, pp. 6-11.

Hussey R. & Ong A. (2011), "Proposals to change lease accounting: Evidence from Canada and Malaysia", *Journal of Law and Financial Management*, Vol. 9, No. 2, pp. 2-15.

IASB (International Accounting Standards Board) (2016a), IFRS 16 – Leasing, IASB.

IASB (International Accounting Standards Board) (2016b), Effects analysis – IFRS 16 Leases, IASB.

IASB (International Accounting Standards Board) (2016), Project Summary and Feedback Statement – IFRS 16 *Leases*, IASB.

IASB (International Accounting Standards Board) (2020), Covid-19-Related Rent Concessions. Amendment to IFRS 16, IASB.

IASB (International Accounting Standards Board) (2020), Exposure Draft ED/2020/2 Covid-19-Related Rent Concessions. Proposed amendment to IFRS 16, IASB.

IASB (International Accounting Standards Board) (2020), Staff paper – Accounting for Covid-19-related rent concessions, IASB.

IASB (International Accounting Standards Board) (2021), Exposure Draft ED/2021/2 Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021. Proposed amendment to IFRS 16, IASB.

IASB (International Accounting Standards Board) (2021), Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021. Amendment to IFRS 16, IASB.

Imhoff E.A., Lipe R.C. Jr. & Wright D.W. (1991), "Operating leases: Impact of constructive capitalization", *Accounting Horizons*, Vol 5, No. 1, pp. 51-63.

Imhoff E.A. Lipe R.C. Jr. & Wright D.W. (1997), "Operating leases: Income effects of constructive capitalization", *Accounting Horizons*, Vol. 11, No. 2, pp. 12-32.

KPMG (2020), *Leases – Rent concessions. Responding to the Covid-19 pandemic*, KPMG.

KPMG (2021), *IFRS 16 – An overview. The new normal for lease accounting*, KPMG.

Maglio, R., Rapone, V., & Rey, A. (2018). Capitalisation of operating lease and its impact on firm's financial ratios: Evidence from Italian listed companies. *Corporate Ownership & Control*, 15(3-1), 152-162.

Moscariello, N. and Pizzo, M. (2021), "Practical expedients and theoretical flaws: the IASB's legitimacy strategy during the COVID-19 pandemic", *Accounting, Auditing & Accountability Journal*.

Mulford C. & Gram M. (2007), "The effects of lease capitalisation on various financial measures: An analysis of the retail industry", *The Journal of Applied Research in Accounting and Finance*, Vol. 2, No. 2, pp. 3-14.

Nelson A.J. (1963), "Capitalising leases: The effect on financial ratios", *Journal of Accountancy*, Vol. 2, No. July, pp. 49-58. 46.

PWC (2020), In depth, a look at current financial reporting issues – IFRS 16 Covid-19-Related Rent Concessions Amendment, No. 2020-05.

Rey A., Maglio R., Rapone V. (2020), "Lobbying during IASB and FASB convergence due processes: Evidence from the IFRS 16 project on leases", Journal of International Accounting, Auditing and Taxation, Vol. 41.

Săcărin, M. (2017), IFRS 16 "Leases" – consequences on the financial statements and financial indicators, Audit Financiar, vol. XV, nr. 1(145)/2017, pp. 114-122.

Singh A. (2010), "Proposed lease accounting changes: Implications for the restaurant and retail industries", Journal of Hospitality & Tourism Research, Vol. 36, No. 3, pp. 335-365.

Teixeira, A. (2021), "Accounting for leases – lessons from COVID-19", Pacific Accounting Review, Vol. 33 No. 2, pp. 238-245.

Travella D. (2020), "L'impatto dei Principi contabili sugli indicatori di performance aziendali: il nuovo IFRS 16", Bilancio e Revisione n. 7/2020, pp. 17-30.