



Università  
Ca' Foscari  
Venezia

Corso di Laurea magistrale (*ordinamento ex  
D.M. 270/2004*)  
in Amministrazione, Finanza e Controllo

—  
Tesi di Laurea

Ca' Foscari  
Dorsoduro 3246  
30123 Venezia

Operazione di leasing.  
Attuale contabilizzazione e  
modifica del principio IAS 17

**Relatore**

Ch. Prof. Carlo Marcon

**Laureanda**

Emanuela Tonini  
Matricola 817603

**Anno Accademico**  
**2014 / 2015**



# INDICE

Introduzione.....	4
-------------------	---

## **CAPITOLO 1 – Il leasing nella normativa nazionale**

1.1. Elementi essenziali per la qualificazione di un leasing. Leasing operativo e finanziario.....	7
1.2. Atipicità del contratto di leasing ed interpretazioni di dottrina e giurisprudenza.....	11
1.3. Aspetti contabili nella normativa italiana. Metodo patrimoniale, informazioni a bilancio ed in nota integrativa.....	15
1.3.1. Informativa per il locatore “istituzionale” e “non istituzionale” .....	23
1.4. Rilevazione contabile delle operazioni di leasing per il locatario e locatore secondo il metodo patrimoniale.....	24
1.4.1. Esempio di rilevazione contabile di un leasing finanziario.....	24
1.4.2. Esempio di rilevazione contabile di un leasing operativo.....	29
1.5. Profilo fiscale (cenni).....	32

## **CAPITOLO 2 – Il leasing secondo i principi contabili internazionali**

2.1. Introduzione.....	34
2.2. Disciplina attuale del principio IAS 17. Leasing finanziario ed operativo.....	36
2.2.1. Leasing finanziario: rilevazioni del locatario.....	43
2.2.2. Leasing finanziario: rilevazioni del locatore.....	46
2.2.3. Esempio di rilevazione contabile di un leasing finanziario.....	50
2.2.4. Leasing operativo: rilevazioni del locatario.....	57
2.2.5. Leasing operativo: rilevazioni del locatore.....	58

2.2.6. Esempio di rilevazione contabile di un leasing operativo.....	60
2.3. Impatto dei metodi di contabilizzazione patrimoniale e finanziario sugli indici di bilancio.....	62

### **CAPITOLO 3 – Problematiche dello IAS 17 attuale e processo di modifica**

3.1. Premessa.....	70
3.2. Il principio contabile statunitense SFAS 13.....	71
3.3. Criticità del modello contabile attuale e prime proposte di modifica.....	78
3.3.1. I punti deboli dei principi IAS 17 e SFAS 13.....	78
3.3.2. Il Report del G4+1 e le basi del progetto congiunto di IASB e FASB. Introduzione del nuovo approccio “ <i>Right of use model</i> ” .....	81
3.4. L’ <i>Exposure Draft Leases</i> del 2010.....	86
3.4.1. Rilevazione contabile del locatario.....	88
3.4.2. Rilevazione contabile del locatore.....	90
3.4.3. <i>Disclosure</i> di locatario e locatore.....	93
3.4.4. Gli <i>short-term leases</i> .....	95
3.4.5. Esempio di rilevazione contabile secondo l’ <i>Exposure Draft</i> del 2010.....	95
3.5. L’ <i>Exposure Draft Leases</i> del 2013.....	105
3.5.1. Determinazione della durata contrattuale.....	107
3.5.2. Classificazione dell’operazione: Leasing di Tipo A e Leasing di Tipo B.....	108
3.5.3. Rilevazione contabile del locatario.....	111
3.5.4. Rilevazione delle voci negli schemi di bilancio e <i>disclosure</i> del locatario.....	114
3.5.5. Rilevazione contabile del locatore.....	116
3.5.6. Rilevazione delle voci negli schemi di bilancio e <i>disclosure</i> del locatore.....	119
3.6. Esempio di rilevazione contabile secondo l’ <i>Exposure Draft</i> del 2013.....	122

3.6.1. Rilevazione contabile del leasing di Tipo A.....	122
3.6.2. Rilevazione contabile del leasing di Tipo B.....	129
<b>CAPITOLO 4 – Analisi di un caso empirico</b>	
4.1. Premessa.....	133
4.2. Rilevazione del contratto di leasing secondo la disciplina contabile italiana.....	134
4.2.1. Classificazione.....	134
4.2.2. Rilevazione contabile del locatario.....	134
4.3. Rilevazione del contratto di leasing secondo il principio contabile IAS 17.....	138
4.3.1. Classificazione.....	138
4.3.2. Rilevazione contabile del locatario.....	139
4.4. Rilevazione del contratto di leasing secondo l' <i>Exposure Draft</i> del 2013.....	144
4.4.1. Classificazione.....	144
4.4.2. Rilevazione contabile del locatario.....	144
Conclusioni.....	149
Bibliografia.....	153

## Introduzione

Il leasing è un'operazione nata nei paesi anglosassoni che ha avuto un rapido sviluppo e diffusione grazie ai molteplici vantaggi che offre rispetto ad altre forme di finanziamento.

Questa prevede la possibilità che ad un'impresa utilizzatrice sia concesso il diritto d'uso di un bene da utilizzare per la propria attività economica a fronte del pagamento di un corrispettivo alla società concedente.

L'operazione assume tratti rilevanti sotto il profilo finanziario, fiscale, giuridico e contabile e la tesi si concentrerà sull'analisi di quest'ultimo aspetto, trattandone l'attuale contabilizzazione prevista dalla disciplina italiana, secondo i principi contabili internazionali ed il relativo processo di modifica.

Nel primo capitolo saranno introdotte le caratteristiche dell'operazione e la distinzione tra leasing operativo e leasing finanziario, in cui la differenza è data dal trasferimento o meno dei rischi e benefici associati al bene locato al locatario.

Successivamente si tratterà l'inquadramento giuridico secondo l'ottica di dottrina e giurisprudenza italiana del leasing. L'atipicità del contratto porta l'operazione a non avere né una specifica definizione né una disciplina contabile, pertanto viene considerata riconducibile ad un contratto d'affitto.

L'ottica patrimoniale prevista dalla normativa civilistica inoltre tratta nello stesso modo il leasing operativo ed il leasing finanziario, per cui il bene locato non entra a far parte del patrimonio aziendale finché non avviene l'acquisto formale, possibile al termine del contratto con l'esercizio dell'opzione di riscatto.

Nel secondo capitolo verrà trattata la disciplina del leasing secondo i principi contabili internazionali, illustrando anche con degli esempi come avviene la contabilizzazione del leasing classificato come operativo e finanziario, poichè diversamente da quanto previsto dalla disciplina contabile italiana le rilevazioni sono differenti e basate sul principio di prevalenza della sostanza sulla forma, per cui il bene locato in ipotesi di leasing finanziario viene rilevato nel bilancio della società locataria come se fosse di sua proprietà. Il leasing operativo invece, segue una modalità di contabilizzazione simile a quella prevista dalla normativa italiana, per cui il bene viene concesso in leasing solo per disporne per un

determinato periodo di tempo e senza che avvenga il passaggio di rischi e benefici dal locatore al locatario.

L'ultimo paragrafo del secondo capitolo si focalizzerà sugli impatti prodotti da questa differente modalità di contabilizzazione, evidente soprattutto in Italia, dove coesistono imprese che contabilizzano l'operazione di leasing secondo la disciplina contabile nazionale e imprese che hanno recepito quanto previsto dal D. Lgs. 38/2005 ed effettuano le rilevazioni contabili in base gli IAS/IFRS. Si vedrà come la differente classificazione ha effetti diversi sugli indici di performance aziendali e limita la comparabilità tra bilanci.

Nel terzo capitolo saranno messe in luce le criticità dell'attuale modello di classificazione e contabilizzazione previsto dal principio IAS 17, comuni al principio statunitense SFAS 13, note da molto tempo e più volte evidenziate da numerose ricerche empiriche.

L'attuale distinzione su cui poggia la classificazione tra leasing finanziario ed operativo non sarebbe capace di rappresentare efficacemente l'operazione, per cui sono stati evidenziati comportamenti da parte dei manager volti a strutturare i contratti di leasing in modo da farli rientrare nella categoria dei leasing operativi, senza contabilizzare in bilancio le relative attività e passività.

Solo nel 2006 si è avviato, in occasione del *Memorandum of Understanding*, un processo da parte degli Standard Setters IASB e FASB volto a rivedere l'attuale disciplina contabile del leasing prevista dallo IAS 17 e SFAS 13, allo scopo di rendere omogenea la contabilizzazione dell'operazione ed univoca per tutti i contratti di leasing, eliminando la distinzione tra leasing finanziario ed operativo ed il parametro di distinzione basato sul trasferimento dei rischi e benefici.

IASB e FASB hanno elaborato un primo *Exposure Draft* (ED) nel 2010, in cui è stato introdotto il concetto di diritto all'uso (*right of use*) ed eliminati i concetti di leasing finanziario ed operativo, proponendo un modello di rilevazione contabile per il locatario e due per il locatore. Quanto proposto nel documento è stato oggetto a numerose critiche da parte di aziende ed associazioni di categoria, per cui gli organismi internazionali, sulla base delle perplessità emerse, sono tornati a ridiscutere su quali fossero le modalità migliori ai fini di rappresentare in modo trasparente le operazioni di leasing.

Il risultato e le diverse modalità di contabilizzazione sono stati pubblicati con il successivo *Exposure Draft* del 2013, che ha mantenuto il concetto di diritto d'uso ed ha introdotto una

classificazione del leasing basata sul consumo del bene sottostante durante la durata contrattuale.

L'elaborazione del documento definitivo che andrà a disciplinare il trattamento dell'operazione di leasing è previsto entro il 2015, ed alcune disposizioni dell'ED 2013 sono ancora oggetto di discussione da parte degli organismi internazionali.

Infine, nel quarto capitolo, sarà analizzato un caso empirico avente oggetto un contratto di leasing allo scopo di mettere a confronto le attuali modalità di rilevazione contabile previste dalla disciplina italiana, lo IAS 17 e quanto proposto dall'ultimo *Exposure Draft*.

## **CAPITOLO 1 – Il leasing nella normativa nazionale**

### **1.1. Elementi essenziali per la qualificazione di un leasing. Leasing operativo e finanziario**

L'operazione di leasing costituisce una delle forme di finanziamento che l'impresa ha a disposizione per ottenere un bene da impiegare nella propria attività economica.

Consiste in un accordo formalizzato che intercorre tra locatario e locatore in cui a fronte del diritto all'utilizzo di un dato bene per un predeterminato periodo di tempo, si corrisponde una serie di pagamenti con cadenza periodica.

Di origine anglosassone, il leasing ha avuto larga diffusione anche in Europa e in Italia coinvolgendo non solo imprese ma anche privati e professionisti.

Il successo del leasing è riconducibile alla diffusione che si è avuta con la crescita del settore di intermediazione non bancaria, in passato non sottoposta alla stessa regolamentazione e controlli amministrativi previsti per il settore bancario. Questa situazione ha portato il settore bancario alla creazione di società parabancarie per meglio rispondere alle richieste di questa forma di finanziamento, sempre crescente, che si posta come concorrente tra le altre tecniche di finanziamento tradizionali.

Dal lato dell'utilizzatore, il leasing ha dato la possibilità di ottenere la disponibilità immediata di un bene da inserire nel proprio patrimonio aziendale senza dover ricorrere ad un consistente esborso iniziale come in caso di acquisto, ma attraverso pagamenti periodici, consentendo il raggiungimento di una struttura finanziaria con un minor grado di indebitamento.

Questo perchè il management nel momento in cui deve effettuare delle operazioni di investimento per acquisire un bene deve anche considerare in che modo finanziarlo, data la situazione finanziaria specifica dell'impresa e le forme di finanziamento a cui può accedere.

Stipulare un contratto di leasing porta l'utilizzatore ad avviare un finanziamento che è strettamente connesso all'entità dell'investimento, e per una durata in linea con le necessità

dell'impresa<sup>1</sup>, elemento che ha il vantaggio di poter salvaguardare la stessa dall'obsolescenza tecnica di un bene, importante soprattutto per chi opera in settori ad alto contenuto tecnologico.

Anche la possibilità di accesso al leasing rispetto alle forme di finanziamento tradizionali risulta più agevole. In particolare si pensi alla rapidità con cui avviene la fase di istruttoria, in cui la società di leasing si accerta della solvibilità dell'utilizzatore per assicurarsi sulla sua regolarità nel far fronte ai pagamenti periodici, procedura più snella rispetto ad esempio alla richiesta di concessione di un mutuo.

Se l'utilizzatore diviene insolvente e sottoposto a procedura concorsuale dovrà restituire il bene alla società di leasing, che funge pertanto da garanzia.

Il contratto di leasing presenta caratteristiche di flessibilità, data dalla possibilità di concludere contratti che meglio si adattano alle richieste del cliente anche in funzione, come si è detto, della sua struttura finanziaria in base ad elementi come la durata dell'operazione, il canone di locazione ma anche l'esercizio di opzione di riscatto finale. È la combinazione di questi aspetti che permette una migliore adattabilità<sup>2</sup>.

Le tipologie più conosciute di leasing sono il leasing finanziario, il leasing operativo e il *lease back*, ma le esigenze di imprese e professionisti in virtù della modellabilità del contratto in esame hanno dato origine a molteplici configurazioni dell'operazione.

È possibile suddividere le diverse tipologie di leasing in base a queste caratteristiche<sup>3</sup>:

- struttura degli impegni previsti
- natura dei beni oggetto del contratto
- caratteristiche dei soggetti contraenti

Con riferimento alla prima tipologia, si riconoscono i contratti più diffusi come il leasing finanziario ed il leasing operativo.

Il leasing finanziario (o locazione finanziaria) coinvolge tre soggetti: produttore, società di leasing (locatore) e utilizzatore (locatario).

---

<sup>1</sup> A.A.V.V.: *Il leasing. Manuale sugli aspetti giuridici economici e fiscali*. Ed. Buffetti, 1989, p. 2

<sup>2</sup> A.A.V.V.: *Il leasing. Manuale sugli aspetti giuridici economici e fiscali*. Ed. Buffetti, 1989, p. 14

<sup>3</sup> "Uno sguardo d'insieme sul leasing" [http://qui-impresa.ilsole24ore.com/guida-al-leasing/guida/sguardo-insieme-1\\_PRN.php](http://qui-impresa.ilsole24ore.com/guida-al-leasing/guida/sguardo-insieme-1_PRN.php) (data consultazione 01/02/2015)

L'utilizzatore si accorda con il produttore su un bene individuato e le relative caratteristiche che deve possedere, successivamente questo viene venduto dal produttore alla società di leasing che ne acquisisce la proprietà e lo concede in leasing al locatario.

Il contratto stipulato tra società di leasing e utilizzatore prevede che quest'ultimo corrisponda periodicamente canoni leasing che comprendono gli interessi dovuti per l'operazione al fine di remunerare l'attività di intermediazione svolta dalla società di leasing.

Nel complesso, l'ammontare totale dei canoni dovuti sarà quindi superiore al valore del bene locato.

La società di leasing chiede al momento di stipula del contratto la corresponsione di un maxicanone iniziale. La giustificazione di questo pagamento è dovuta alla svalutazione a cui il bene è soggetto dopo l'acquisizione oltre al maggior rischio di inadempienza che si può verificare da parte dell'utilizzatore<sup>4</sup>.

Nel leasing finanziario prevale quindi l'aspetto finanziario dell'operazione, risolvendo il problema del finanziamento per l'impresa e consentendo la possibilità di acquisto al termine del contratto con l'esercizio del riscatto.

Rispetto al bene concesso in leasing, è il locatario quindi che si accolla tutti i relativi rischi. Il contratto viene stipulato dalla società di leasing con l'aspettativa che l'utilizzatore al termine acquirerà il bene determinando anche un esiguo prezzo di riscatto.

La durata contrattuale tende a coincidere con la vita utile del bene e la società di leasing si pone come obiettivo quello di riuscire ad ammortizzare completamente il bene.

Il leasing operativo invece ha forte somiglianza con il noleggio. I canoni corrisposti al locatore, che è anche fornitore-costruttore del bene, sono finalizzati a remunerare il possesso del bene da parte del locatario che lo utilizza ma non ne sopporta i relativi rischi derivanti dall'obsolescenza.

Si tratta pertanto di un elemento di distinzione rispetto al leasing finanziario, questo perché l'obiettivo del leasing operativo è il godimento del bene e non l'acquisizione attraverso una forma di finanziamento.

Altra differenza con il leasing finanziario è che il locatore si occupa della fornitura di servizi accessori specificati nel contratto, come la manutenzione e l'assistenza per il mantenimento del bene che possono anche essere esternalizzate.

---

<sup>4</sup> A.A.V.V.: *Il leasing. Manuale sugli aspetti giuridici economici e fiscali*. Ed. Buffetti, 1989, p. 43

La durata di questo contratto generalmente è più breve, non copre la vita utile del bene e nemmeno il costo sostenuto per il suo acquisto. Al termine del contratto pertanto il bene mantiene un valore apprezzabile rispetto ad uno concesso in leasing finanziario.

Se il locatario revoca il contratto prima del termine ultimo, il bene andrà restituito al locatore. Sia che questo avvenga, sia che il bene resti per tutta la durata concesso in leasing al locatario, il locatore, sul quale come si è detto ricadono tutti i rischi, avrà interesse a determinare qual è il suo valore residuo, in relazione anche al profilo di recupero del capitale investito ed alle diverse possibili opzioni di destinazione del bene<sup>5</sup>.

Il locatore infatti potrebbe rinnovare il contratto di leasing con il precedente locatario, stipulare un nuovo contratto con un altro soggetto, oppure optare per la vendita diretta sul mercato.

Con riferimento alla seconda tipologia, i beni oggetto del contratto possono essere mobili, comprendenti beni di tipo strumentale o immobili di tipo industriale o commerciale.

Nel leasing finanziario i beni presi in leasing sono nuovi e presentano componenti di personalizzazione in quanto fatti costruire appositamente dal locatario, mentre per il leasing operativo sono standardizzati e possono essere anche già stati utilizzati precedentemente.

Secondo la terza categoria si ritrovano i seguenti tipi di leasing, descritti brevemente:

- leasing agevolato (o promozionale), quando in funzione dell'investimento da effettuare è il locatario il destinatario delle agevolazioni nel pagamento dei canoni. Lo Stato invece assume il ruolo di locatore che si fa promotore di queste agevolazioni.

In Italia due forme di leasing agevolato hanno assunto in passato una certa rilevanza: la prima, rivolta alle imprese operanti nelle aree economicamente arretrate attraverso la costituzione della FIME Leasing nel 1977 e la seconda attraverso agevolazioni destinate alle imprese artigiane<sup>6</sup>.

- leasing pubblico, se il locatario è costituito da un ente della pubblica amministrazione e la società concedente viene individuata attraverso una pubblica selezione.
- leasing internazionale, quando coinvolge contraenti di diverso stato di appartenenza. Si tratta di una regolamentazione che riguarda solo il leasing finanziario il cui obiettivo

---

<sup>5</sup>A. Carretta: *Leasing operativo*. I Quaderni di Assilea, n. 13/2000, p. 15

<sup>6</sup> A.A.V.V.: *Il leasing. Manuale sugli aspetti giuridici economici e fiscali*. Ed. Buffetti, 1989, p. 30

è quello di armonizzarne i principi. Il leasing internazionale, disciplinato dalla Convenzione Unidroit di Ottawa nel 1988, è stato recepito in Italia nel 1993.

- *lease back*, se un soggetto proprietario di un bene, decide di venderlo alla società di leasing e successivamente acquisirlo in leasing dalla società stessa. In questo modo l'impresa ottiene dalla vendita la liquidità e sostiene dei minori costi del bene attraverso il pagamento dei canoni periodici, senza sostenere spese connesse al bene e relativi ammortamenti.

## **1.2. Atipicità del contratto di leasing ed interpretazioni di dottrina e giurisprudenza**

La diffusione del leasing in Italia è avvenuta successivamente all'emanazione delle norme civilistiche in materia di contratti, pertanto non se ne trova una specifica definizione. Non sono mancati nel corso degli anni numerosi contributi dalla dottrina e giurisprudenza che hanno avuto rilevanza nel dare soluzioni a problematiche di livello interpretativo sorte di volta in volta nella pratica.

Il contratto di leasing è definito nell'ordinamento giuridico italiano come un contratto atipico, rientrante nella previsione dell'art. 1322 c.c.<sup>7</sup>. Tuttavia in passato ci sono stati dei tentativi di definizione della materia da più parti ma mai perfezionati<sup>8</sup>.

Nonostante la mancanza di una legislazione specifica, l'operazione è stata considerata dalla giurisprudenza in più occasioni<sup>9</sup> meritevole di tutela per la liceità degli interessi che con questo contratto si intendono perseguire, riconoscendone l'utilità economica nel disporre di beni per l'esercizio dell'attività d'impresa alternativamente ad altre forme di finanziamento.

Un primo tentativo di riconoscimento giuridico di questo contratto si trova contenuto nella legge n. 183 del 2 maggio 1976, in merito ad operazioni di intervento straordinario nel

---

<sup>7</sup> Come previsto dal 2° comma dell'articolo: "*Le parti possono anche concludere contratti che non appartengono ai tipi aventi una disciplina particolare, purchè siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico*".

<sup>8</sup> Ci si riferisce a: Gli usi provinciali in materia di leasing raccolti dalla Camera di Commercio di Milano nel 1975; Progetto Schelesinger per conto dell'Associazione bancaria italiana nel 1980; Progetto Visentini per conto del Ministero di Grazia e Giustizia nel 1981.

M. Simoncini: *Il contratto di leasing finanziario*. Ed. Giappichelli, 1996, p. 147-155

<sup>9</sup> La prima dichiarazione di merito di tutela del contratto sia ha con la sentenza del Tribunale di Vigevano del 14 dicembre 1972.

Mezzogiorno in base alla quale *“per operazione di locazione finanziaria si intendono le operazioni che hanno per oggetto beni mobili, acquistati o fatti costruire dal locatore, su scelta e indicazione del conduttore che ne assume tutti i rischi, e con facoltà di quest’ultimo di divenire proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro il versamento di un prezzo stabilito.”*

La mancanza di una disciplina specifica sulla locazione finanziaria ha inciso in ambito fallimentare, dove con il D. Lgs. n. 5 del 9 gennaio 2006 art. 72 *quater*, si è definita la sorte dei contratti pendenti per effettuare il recupero del finanziamento e tutelare il concedente nel caso in cui il si verifichi il fallimento dell’utilizzatore.

La norma fa rientrare questo contratto tra quelli a cui la legge non dà una destinazione specifica, cioè non stabilisce espressamente se è necessario lo scioglimento dello stesso o se prosegue nei rapporti in caso di fallimento da parte del conduttore, pertanto la sorte sarà determinata dal curatore, sentito il comitato dei creditori.

Il concedente, nel caso in cui si opti per continuazione del contratto, sarà posto in prededuzione rispetto agli altri creditori, mentre in caso di scioglimento avrà diritto a trattenere quanto già riscosso dai canoni leasing oltre alla restituzione del bene<sup>10</sup>.

Anche se ci sono regolamentazioni in merito agli aspetti della locazione finanziaria, rimane un contratto innominato, nonostante molte opinioni dottrinali abbiano negato in radice l’esistenza di un contratto atipico.

Questo in ragione del fatto che l’analisi di un contratto pur non facendo riferimento ad uno specifico corpo normativo, è riconducibile ad un contratto tipico secondo le caratteristiche della struttura del contratto e le relative clausole.

Esistono infatti affinità con più contratti tipici secondo la dottrina, che sull’argomento ha preso posizioni diverse: da una parte, chi lo associa a contratti tipici, dall’altra chi sostiene fermamente la sua atipicità e l’impossibilità di raffronto con altri contratti già regolamentati. In particolare la dottrina ha individuato elementi comuni con il contratto di locazione, la vendita con riserva di proprietà ed il mutuo<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> G. F. Campobasso: *Manuale di diritto commerciale*. Utet giuridica, 2008, p. 470-471

<sup>11</sup> A. Nigra: *Codice commentato del leasing*. Ed. Pirola, 1992, p. 44-48

Locazione. La dottrina che assimila al contratto di leasing la locazione ritiene che ciò che è rilevante è il godimento del bene contro la corresponsione dei pagamenti periodici, come previsto dalla definizione di contratto di locazione prevista dall'art. 1571 c.c. .

Il leasing finanziario viene pertanto ricondotto al leasing operativo.

La dottrina contraria a questa ipotesi sottolinea che non sia possibile un confronto di questo tipo in quanto nel leasing finanziario i rischi del bene ceduto e tutte le spese connesse ricadono sotto la responsabilità del locatario, mentre il locatore ne rimane completamente estraneo.

Nel contratto di locazione invece, come indicato all'art. 1576 1° comma, l'onere di mantenere il bene in buono stato è in capo al locatore, comprese le spese relative alla manutenzione.

Anche la presenza del maxicanone iniziale previsto nel contratto di leasing finanziario non troverebbe una spiegazione nella locazione, dove non viene espressamente menzionato.

Una ulteriore differenza con la locazione è prevista con riguardo alla locazione con patto di futuro acquisto della proprietà<sup>12</sup>, disciplinato dall'art. 1526 c.c., dove l'impresa di leasing trasferisce al locatario i rischi derivanti dall'attività del bene, e l'utilizzatore si trova a dover corrispondere i canoni leasing anche se si verifica un ritardo nella consegna del bene da parte del fornitore. In caso di vizi nella consegna della cosa locata, non è possibile optare per la risoluzione del contratto, contrariamente a quanto può avvenire nella locazione secondo l'art. 1578 c.c. . In questi casi il locatario potrà esercitare nei confronti del fornitore le azioni che spettano al concedente.

La responsabilità in capo al locatario fa sì che sia possibile che la società locatrice abbia la garanzia di ottenere tramite i canoni pagati la somma impiegata per l'acquisto del bene dal fornitore.

Teoria della vendita con riserva di proprietà. Il locatore mantiene la proprietà del bene per tutta la durata del contratto, successivamente con il prezzo di riscatto il locatario lo acquista. Per il locatario l'aspetto rilevante del contratto di leasing è quello di poter acquisire la proprietà del bene attraverso il pagamento dei canoni che in questo caso non si configurano come corrispettivo per il godimento del bene, ma vanno a costituire complessivamente il valore di acquisto del bene in forma rateizzata. Il prezzo di riscatto finale sarà allora di importo ridotto.

---

<sup>12</sup> G. F. Campobasso: *Manuale di diritto commerciale*. Utet giuridica, 2008. p. 469

La somiglianza con la vendita con riserva di proprietà attribuita dalla dottrina è da rinvenirsi nell'art. 1523 c.c., dove il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata ma assume i rischi dal momento della consegna.

Ciò che non porta però ad una completa assimilazione del contratto a questa fattispecie è il non automatico trasferimento della proprietà al locatario al termine del leasing, in quanto il locatore deve optare esplicitamente per il riscatto.

Anche l'entità dei rischi trasferiti nel caso del leasing e nella vendita con riserva di proprietà non è uguale, ma più ampia nel primo, comprendente anche l'inadempimento del fornitore per rischio di perimento della cosa<sup>13</sup>.

Teoria del mutuo. Il mutuo è disciplinato dall'art. 1813 c.c. secondo il quale è il contratto in cui un contraente si impegna a consegnare una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili all'altra parte, che si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità. La dottrina che vede nel leasing gli elementi del mutuo enfatizza il ruolo svolto dalle società di intermediazione finanziaria nel rendere disponibile il bene attraverso la forma del finanziamento, ed al locatario interessa acquisire la disponibilità dello stesso.

La proprietà del bene, in capo alla società di leasing, si configura come la garanzia per il rientro della somma impiegata per l'acquisto presso il produttore.

Si tratta di un'ipotesi largamente minoritaria in dottrina e giurisprudenza<sup>14</sup>.

Teoria del contratto misto. La dottrina che fa riferimento a questa teoria sostiene che nel contratto di leasing siano presenti aspetti legati ai contratti tipici di locazione, mutuo e vendita. La contemporanea presenza di queste caratteristiche fa sì che la disciplina da applicare sarà riferita all'elemento prevalente sulla base degli accordi intercorsi tra le parti.

La somiglianza con la locazione per la presenza dei canoni da corrispondere, il mutuo in quanto si configura un finanziamento per l'acquisizione del bene in cui è la società di leasing a concederlo, la vendita perché non sarà effettuata finché il locatario non esercita il diritto di opzione.

Teoria del contratto atipico. Il leasing è un accordo in cui le parti sono l'utilizzatore e la società di leasing, l'oggetto del contratto è costituito dalle obbligazioni a cui i due soggetti si impegnano, quindi per il locatore la cessione del bene e per il locatario la corresponsione dei canoni al ricevimento del bene.

---

<sup>13</sup> M. Bonacchi, M. Ferrari: *Leasing finanziario. Profili contabili, fiscali e gestionali*. Ed. Ipsoa, 2007, p. 31

<sup>14</sup> A. Nigra: *Codice commentato del leasing*. Ed. Pirola, 1992, p. 90

La causa del contratto viene identificata nel godimento del bene concesso all'utilizzatore per un periodo che coincide con la vita del bene dal suo successivo trasferimento. Quanto corrisposto dall'utilizzatore è dovuto per le spese sostenute ed i relativi rischi in capo alla società di leasing.

L'atipicità viene sostenuta poiché non sarebbe possibile, secondo chi lo assimila ad un mutuo, restituire il bene che viene ceduto in proprietà al mutuatario e non sarebbe riconducibile alla locazione dove il soggetto locatore non è predeterminato come nel leasing finanziario, in cui è sempre la società di leasing.

Il leasing operativo a livello giuridico rientra nel contratto di locazione e segue la disciplina dell'art. 1571 c.c.. La durata contrattuale è più breve e l'entità dei canoni corrisposti tengono conto del godimento del bene e di servizi accessori, non c'è trasferimento di rischi come nel leasing finanziario.

### **1.3. Aspetti contabili nella normativa italiana. Metodo patrimoniale, informazioni a bilancio ed in nota integrativa**

Come si è detto, non è presente una specifica definizione nel codice civile del contratto di leasing.

Il trattamento contabile di riferimento è rinvenibile nelle disposizioni del principio contabile nazionale n. 12 appendice D<sup>15</sup> e negli articoli del codice civile n. 2424 macroclasse B e 2427 n. 22, in merito alle indicazioni da fornire in stato patrimoniale per il locatore e all'informativa del locatario da produrre in nota integrativa, attuate con il D. Lgs.6/2003 (riforma del diritto societario) ed il principio contabile internazionale IAS 17 – *Lease*.

Il recepimento dei principi contabili internazionali è avvenuto con il D. Lgs. 38/2005 e specifica quali sono i soggetti obbligati a redigere il bilancio di esercizio e il bilancio consolidato secondo gli IAS/IFRS a partire dall'esercizio 2005:

- società quotate;

---

<sup>15</sup> Aggiornato ad agosto 2014

- banche;
- intermediari finanziari sottoposti alla vigilanza della Banca d'Italia;
- società emittenti strumenti diffusi tra il pubblico;
- società di assicurazione.

esiste poi una categoria di soggetti che non sono obbligati ma possono optare per la contabilizzazione con i principi IAS/IFRS:

- società che verranno incluse nel consolidato di società che devono redigerlo secondo gli IAS/IFRS;
- società obbligate alla redazione del bilancio consolidato e relative società consolidate.

Restano pertanto escluse dall'applicazione dei principi contabili internazionali le società di capitali che redigono il bilancio in forma abbreviata secondo l'art. 2435-*bis* c.c..

Questo significa che stesse operazioni di leasing seguono criteri di contabilizzazione e rappresentazione in bilancio differenti sia da parte del locatore che del locatario a seconda che si applichino, obbligatoriamente o facoltativamente, gli IAS/IFRS piuttosto che i principi contabili nazionali, con effetti rilevanti nelle analisi delle performance delle imprese.

La definizione di leasing a cui il principio contabile n. 12 fa riferimento è quella della legge 183 del 2 maggio 1976<sup>16</sup> all'art. 17 c. 2, condivisa anche dalla Banca d'Italia<sup>17</sup> e la giurisprudenza<sup>18</sup>, specificando gli elementi essenziali della locazione per qualificarsi in forma finanziaria:

- il locatore (concedente) acquista o fa costruire il bene presso un fornitore, accordandosi preventivamente con il locatario;
- il locatario (conduttore) si assume tutti i rischi derivanti dal bene e si impegna a corrispondere dei pagamenti periodici al locatore;

---

<sup>16</sup> Disciplina dell'intervento straordinario nel Mezzogiorno per il quinquennio 1976-1980

<sup>17</sup> Circolare Banca d'Italia n. 49 dell'8 febbraio 1989

<sup>18</sup> L'OIC 12 specifica, nell'appendice D nota n. 7, p. 53, come numerose sentenze della Cassazione abbiano individuato una ulteriore distinzione all'interno del leasing finanziario, in cui troviamo il leasing di godimento ed il leasing traslativo. Leasing di godimento per beni non idonei a conservare un valore residuale alla scadenza, mentre il leasing traslativo riguarda beni che alla scadenza conservano un valore residuo maggiore al prezzo stabilito per l'opzione. E' il giudice a stabilire in presenza di che tipologia si tratta, sulla base delle clausole contrattuali.

- la presenza dell'opzione di riscatto, che offre la possibilità di acquistare ad un prezzo già predefinito la proprietà del bene al termine del periodo del contratto.

Il leasing operativo invece si distingue dal leasing finanziario per la mancanza della predeterminazione del prezzo di riscatto, il locatore semplicemente concede in godimento il bene e percepisce canoni periodici per un tempo determinato al locatario<sup>19</sup>.

Il leasing operativo non trova indicazioni specifiche nel principio contabile, il quale si focalizza sul leasing finanziario.

La presenza dell'opzione di riscatto è l'elemento determinante ai fini della qualificazione del leasing finanziario, come sottolinea anche la Banca d'Italia nella circolare n. 217 del 5 agosto 1996, oltre ad essere espressamente prevista dalla L. 183 del 1976 sopracitata.

Leasing operativo e finanziario, pur trattandosi di operazioni con differenti caratteristiche sostanziali (nel primo, prevale l'interesse a disporre del bene e viene assimilato al noleggio, nel secondo è la forma di finanziamento finalizzata ad ottenere il bene), continuano ad essere contabilizzate entrambe attraverso il metodo patrimoniale, confermato dalla riforma di diritto societario del 2003.

Con riferimento al leasing finanziario, l'adozione del metodo patrimoniale fa prevalere l'aspetto formale su quello sostanziale, con effetti sulla rappresentazione in bilancio del bene concesso in locazione.

Questo implica che un bene non può essere considerato parte del patrimonio aziendale del locatario e rientrare tra le componenti dell'attivo immobilizzato finché non avviene il passaggio di proprietà all'utilizzatore. Il bene pertanto resta contabilizzato nello stato patrimoniale del locatore, che procederà a determinarne le quote di ammortamento ed eventuali svalutazioni.

Bisogna considerare anche che per il locatario il bene preso in leasing entra nella disponibilità dell'impresa come quelli effettivamente acquistati, contribuendo al processo di produzione economica, e diventando a tutti gli effetti complementare rispetto agli altri *asset* dell'azienda<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup> OIC, principio contabile n. 12, nota 5

<sup>20</sup> V. Antonelli: *Leasing finanziario: la rappresentazione in nota integrativa risolve davvero tutti i problemi?* Contabilità, Finanza & Controllo, 3/2003, p. 277

Nonostante questo, rimane il trasferimento del titolo di proprietà determinante per l'inclusione di un bene nel patrimonio dell'acquirente che comporta il passaggio dei rischi e benefici legati allo stesso<sup>21</sup>.

Quanto avviene nel leasing finanziario è differente: si verifica un trasferimento di rischi e benefici al locatario e solo successivamente il passaggio di proprietà con l'esercizio del riscatto.

Pertanto, con il metodo patrimoniale la rappresentazione in bilancio prevede:

- per il locatore, in qualità di proprietario del bene, la presenza dello stesso concesso in leasing tra le immobilizzazioni nell'attivo dello stato patrimoniale, e come previsto dall'art. 2424 c.c. in seguito alla modifica predisposta dal D.Lgs. 6/2003, va indicato separatamente rispetto agli altri beni immobilizzati.

Nel conto economico invece verranno rilevate le relative quote di ammortamento e i ricavi derivanti dai canoni leasing ricevuti;

- per il locatario, ciò che sarà rilevato sarà solamente il canone periodico, alla voce "costi per godimento di beni di terzi" in conto economico.

L'operazione per il locatario viene evidenziata nel prospetto dei conti d'ordine, secondo la disciplina del principio contabile n. 22 in merito al sistema degli impegni.

Nonostante il metodo patrimoniale resti il metodo di contabilizzazione scelto dal Legislatore, la riforma del diritto societario ha richiesto con l'art. 2427, n. 22 c.c., per il locatario, di inserire in nota integrativa una serie di informazioni da cui risulta, per le operazioni di locazione finanziaria, la contabilizzazione attraverso il metodo finanziario.

Il metodo finanziario è quello accolto per la contabilizzazione del leasing finanziario secondo il principio IAS 17, che privilegia la prevalenza della sostanza sulla forma nella rappresentazione contabile.

Il metodo finanziario fa rientrare il bene oggetto di locazione all'interno del patrimonio aziendale del locatario, in quanto tale contratto trasferisce, nella sostanza, i rischi e benefici<sup>22</sup> della proprietà all'utilizzatore anche se quest'ultima rimane in capo al locatore.

---

<sup>21</sup> E. Santesso, U. Sòstero: *I principi contabili per il bilancio di esercizio*. Ed. Il Sole 24 ore, 2006, p. 200

<sup>22</sup> Ciò che è determinante per lo IAS 17, al fine di stabilire se si è in presenza di un leasing operativo o finanziario è il trasferimento di rischi e benefici dal locatore al locatario derivanti dalla proprietà del bene locato.

Pertanto sarà l'utilizzatore a sostenere gli ammortamenti del bene come se ne fosse il formale titolare ed emergerà un debito nei confronti della società di leasing costituito dai canoni da corrispondere. Gli interessi passivi dell'operazione saranno rilevati in conto economico.

Come specifica il principio contabile n. 12, in riferimento al testo dell'art. 2427 n. 22 c.c., l'informativa è destinata alla locazione di tipo finanziario, il cui elemento determinante è la presenza dell'opzione di riscatto che definisce il passaggio della proprietà giuridica del bene. Successivamente il principio contabile nazionale aggiunge che l'informativa in nota integrativa è dovuta anche qualora ci sia il "*trasferimento prevalente dei rischi e benefici*"<sup>23</sup> del bene locato a prescindere dalla presenza dell'opzione di riscatto che se, come detto, è l'elemento che determina la distinzione tra leasing finanziario/operativo in ambito nazionale, non è un requisito fondamentale per la qualificazione di leasing finanziario per lo IAS 17<sup>24</sup>.

L'indicazione del principio contabile sull'informativa da fornire, parte da una definizione di leasing secondo la normativa nazionale per poi affermare che comunque in presenza di trasferimento della parte prevalente dei rischi e benefici questa è comunque dovuta<sup>25</sup>, richiamando l'elemento di distinzione dei principi contabili internazionali e facendo riferimento ad un'ottica di tipo sostanziale piuttosto che formale.

Il principio di prevalenza della sostanza sulla forma è stato recepito dal codice civile con la riforma del diritto societario che ha inserito nell'art. 2423-bis c.c. il concetto di "*funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo*" tra i principi di redazione del bilancio assieme al principio di prudenza e di continuazione dell'attività.

Questo deriva dal criterio generale dei principi contabili internazionali ma anche dai principi nazionali il cui obiettivo è la rappresentazione in bilancio dei fatti economici "*secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali*"<sup>26</sup>.

---

<sup>23</sup> OIC, Principio contabile n. 12, appendice D, p. 54, e come da art. 2427 n. 22 c.c..

<sup>24</sup> Elementi riconducibili alla qualificazione di un leasing di tipo finanziario sono, secondo lo IAS 17 e come riporta il principio contabile n. 12, nota 8:

- Trasferimento della proprietà del bene al locatario al termine nel contratto di leasing;
- Il locatario ha l'opzione di acquisto del bene ad un prezzo che ci si attende sia sufficientemente inferiore al *fair value* alla data in cui si potrà esercitare l'opzione, cosicché, all'inizio del leasing, è ragionevolmente certo che essa sarà esercitata;
- La durata del leasing copre la maggior parte della vita economica del bene anche se la proprietà non è trasferita;
- All'inizio del leasing il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing equivale almeno al *fair value* del bene locato;
- I beni locati sono di natura così particolare che solo il locatario può utilizzarli senza importanti modifiche.

<sup>25</sup> R. Moro Visconti, M. Renesto: *Principi contabili OIC e IAS/IFRS*. Ed. Buffetti, 2009, p. 133

<sup>26</sup> OIC, Principio contabile n. 11, p. 9

L'obiettivo dell'introduzione anche nel sistema italiano di questo concetto è quello di migliorare informativa, come dettato dal principio contabile n. 11 *Bilancio – Finalità e postulati*, e di fornire una rappresentazione veritiera e corretta che tenga conto degli eventi nei suoi aspetti non solo formali ma anche sostanziali, non sempre coincidenti.

Il principio contabile aggiunge che proprio nella rappresentazione a bilancio della locazione finanziaria si verifica questa necessità vista la mancanza di una disciplina a livello civilistico per cui non verrebbero rispettati i requisiti di veridicità e correttezza nella rappresentazione.

Ciò che viene richiesto di fornire in nota integrativa da parte del locatario, secondo l'art 2427 n. 22 e specificato anche dall'OIC 12, sono le informazioni che se di importo apprezzabile, hanno dei riflessi sul patrimonio netto e sul conto economico:

- il valore del bene locato, iscritto tra le immobilizzazioni se si utilizzasse il metodo finanziario. È il valore minore tra il prezzo teorico del bene nel caso fosse acquistato in contanti e il valore attuale dei canoni di locazione comprensivo del valore attuale del prezzo di riscatto pattuito. Tale valore inoltre viene esposto al netto degli ammortamenti, rettifiche e riprese di valore;
- il debito implicito verso il locatore che sarebbe stato iscritto tra le passività, inizialmente pari al valore del bene e ridotto gradualmente delle quote capitali previste dal piano di rimborso;
- l'onere finanziario di competenza dell'esercizio;
- le quote di ammortamento relative ai beni in locazione di competenza dell'esercizio;
- il relativo effetto fiscale;
- l'effetto sul risultato dell'esercizio e quello complessivo sul patrimonio netto che si otterrebbero applicando il metodo finanziario.

La costruzione dell'operazione con il metodo finanziario evidenzia la sostanza dell'operazione extracontabilmente, riportando l'informativa che si sarebbe avuta nel caso il bene fosse stato iscritto tra le immobilizzazioni del locatario, come previsto dal principio contabile IAS 17, mentre nello stato patrimoniale e nel conto economico rimangono le informazioni che tengono conto della forma contrattuale attraverso il metodo patrimoniale.

Nonostante l'enfasi posta dal principio contabile n. 11 alla rilevazione delle operazioni secondo la sostanza economica al fine di fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria e del risultato economico, tale principio specifica

ulteriormente che è necessario prendere in considerazione quali siano gli elementi contrattuali e giuridici che creano limitazioni da parte del legislatore<sup>27</sup>.

Questo si verifica nel caso del leasing finanziario, in cui come si è detto, è la nota integrativa a fornire tutti gli elementi richiesti dalla contabilizzazione del metodo finanziario.

La scelta adottata dal Legislatore si configurerebbe pertanto in una soluzione che solo parzialmente accoglie il concetto di prevalenza della sostanza sulla forma<sup>28</sup>, in quanto si tratta di fornire l'informativa sostanziale "a supplemento" rispetto quella che privilegia la forma giuridica attraverso il metodo patrimoniale, senza dare la possibilità di rappresentazione del bene direttamente nello stato patrimoniale del locatario.

La locazione finanziaria non è l'unica operazione che è stata interessata dalla modifica della disciplina del bilancio ai fini di evidenziare la sostanza dell'operazione rispetto la forma<sup>29</sup> anche se con un differente effetto.

Per le operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, che consistono nell'impegno da parte di un venditore di riacquistare una attività originariamente venduta ad un certa data per un prezzo prefissato, la prevalenza della sostanza sulla forma viene direttamente rilevata attraverso il mantenimento dell'iscrizione dell'attività nello stato patrimoniale del venditore (come previsto dall'art. 2424-*bis*), in quanto l'operazione prevede solo per un certo periodo temporale la mancanza della titolarità dell'attività (fino al riacquisto). La nota integrativa dovrà dare le informazioni aggiuntive di cui all'art. 2427 n. 6-*ter*.

Gli effetti di una operazione di locazione finanziaria rispetto ad altre forme di finanziamento (ad esempio un mutuo) a livello di flussi di cassa prodotti non differiscono particolarmente. C'è comunque il sorgere di una obbligazione che per la prima è costituita dai pagamenti periodici a favore del locatore, mentre per la seconda la corresponsione di quote di rimborso

---

<sup>27</sup> OIC, Principio contabile n. 11, p. 11

<sup>28</sup> C. Mezzabotta: *Leasing finanziario tra OIC e IFRS*. Bilancio e Reddito d'impresa, 3/2013, p. 38

<sup>29</sup> L'art. 6 della legge delega n. 366/2001 "Delega al governo per la riforma del diritto societario" specifica quali erano gli obiettivi della revisione della disciplina del bilancio, in particolare al punto c): "*dettare una specifica disciplina in relazione al trattamento delle operazioni denominate in valuta, degli strumenti finanziari derivati, dei pronti contro termine, delle operazioni di locazione finanziaria e delle altre operazioni finanziarie.*"

all'ente creditizio per attuare il rientro finanziario secondo un piano di ammortamento prestabilito<sup>30</sup>.

Dal punto di vista contabile queste due operazioni hanno un diverso trattamento. La quota di rimborso del mutuo concesso viene evidenziata nel passivo di stato patrimoniale (e i relativi interessi in conto economico). Nel caso del leasing questo non avviene, in quanto viene rilevato solamente il costo costituito dai canoni leasing in conto economico non considerando l'aspetto finanziario dell'operazione, che non trova pertanto rappresentazione in stato patrimoniale ma solamente in nota integrativa.

Ma non può essere la soluzione migliore la rappresentazione "veritiera e corretta" in nota integrativa se quest'ultima, richiamando ulteriormente il principio OIC 11, ha, tra gli altri, l'obiettivo di fornire tutte le informazioni complementari ed a supporto dei prospetti di bilancio, e di non porsi in sostituzione di quella che è la giusta rilevazione<sup>31</sup>.

Quanto richiesto di indicare in via extracontabile prevede i medesimi conteggi che sarebbero necessari al fine di rappresentare il bene nello stato patrimoniale del locatario<sup>32</sup>.

Dopo il subentro in Italia dell'obbligo/facoltà di applicazione degli IAS/IFRS per alcune categorie di soggetti, ci sono stati operatori che hanno adottato il metodo finanziario per la contabilizzazione della locazione finanziaria pur dovendo redigere il bilancio secondo la normativa civilistica.

La dottrina aziendalistica si è divisa circa la legittimità di tale scelta da parte delle società escluse dall'applicazione dei principi contabili internazionali<sup>33</sup>.

L'opinione contraria di una parte della dottrina all'adozione del metodo finanziario in un bilancio "non IAS" deriva dall'idea che si tratti di un comportamento diverso a quanto è stato disposto dalla riforma del diritto societario, che ha previsto il solo metodo patrimoniale.

Chi si dimostra favorevole all'adozione del metodo finanziario, ritiene che sia il miglior modo per dare rappresentazione sostanziale all'operazione rispettando quindi il principio di prevalenza della sostanza sulla forma direttamente nei prospetti anziché in nota integrativa.

---

<sup>30</sup> M. Bonacchi, M. Ferrari: *"Quadro fedele" per il leasing, bilancio pro-forma e metodo finanziario*. Amministrazione e finanza, 5/2001, p. 3

<sup>31</sup> OIC, Principio contabile n. 11, p. 18

<sup>32</sup> F. Roscini Vitali: *Confusione sui beni in leasing sul bilancio non IAS dell'utilizzatore*. Guida alla Contabilità & Bilancio, 11/2012, p.59

<sup>33</sup> C. Delladio, L. Gaiani, P. Meneghetti, M. Pozzoli: *Guida alla contabilità e bilancio 2011*. Ed. Il Sole 24 ore, 2011, p. 299

Il fatto pertanto che sia possibile darne rappresentazione solo in nota integrativa non implicherebbe, secondo questo orientamento, un divieto nell'applicazione<sup>34</sup>.

In merito al leasing operativo, categoria che il principio contabile 12 definisce come una locazione diversa da quella di tipo finanziario, e a livello civilistico non viene espressamente disciplinato, l'art. 2427 c.c. n. 9 richiede di rilevare nella nota integrativa alcune informazioni riguardanti la composizione e la natura degli impegni al fine di arrivare ad una valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria della società.

Il metodo di contabilizzazione seguito è quello patrimoniale, pertanto sarà il locatore a rappresentare il bene di sua proprietà in bilancio e rilevarne i relativi ammortamenti.

Il locatario invece contabilizzerà con cadenza periodica l'importo dei canoni leasing stabiliti dal contratto corrisposti al locatore.

### **1.3.1. Informativa per il locatore "istituzionale" e "non istituzionale"**

Con riferimento a specifiche caratteristiche delle società concedenti, il principio contabile n. 12 ha inoltre descritto l'informativa che i locatori istituzionali e non istituzionali devono inserire a bilancio ed in nota integrativa in merito alla contabilizzazione del leasing finanziario.

I locatori istituzionali comprendono:

- banche (art. 113 TUB) ed intermediari finanziari di cui all'art. 107 TUB, che redigono il bilancio secondo gli IAS/IFRS;
- gli intermediari finanziari (art. 106 TUB), soggetti che non rientrano tra i destinatari degli IAS/IFRS e contabilizzano secondo il D.lgs. 87/1992.

Ciò che viene richiesto di indicare per questi ultimi riguarda, se di importo apprezzabile<sup>35</sup>:

- Proventi dei canoni di locazione dell'esercizio;
- Proventi ed oneri per riscatti inerenti all'esercizio, oltre a rettifiche di valore sui beni oggetto di locazione.

---

<sup>34</sup> E. Santesso, U. Sòstero: *I principi contabili per il bilancio di esercizio*. Ed. Il Sole 24 Ore, 2011, pp. 270-271

<sup>35</sup> OIC, principio contabile 12, appendice D, p. 58

Viene richiesto inoltre di specificare le informazioni che diano rappresentazione degli effetti che si avrebbero, se si adottasse il metodo finanziario ai contratti di locazione, sulla situazione patrimoniale, finanziaria e sul risultato economico.

I locatori non istituzionali sono i soggetti di cui all'art. 113 TUB che non operano nei confronti del pubblico e sono sottoposti alla disciplina del codice civile.

I locatori non istituzionali devono riportare in nota integrativa informazioni relative a crediti ed interessi impliciti dei contratti di locazione, oltre agli effetti sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società derivante dall'utilizzo del metodo finanziario.

Pertanto anche i concedenti che non utilizzano gli IAS/IFRS e contabilizzano secondo il metodo patrimoniale si trovano a dover esplicitare in nota integrativa le informazioni che deriverebbero dall'applicazione del metodo finanziario ed i conseguenti effetti sulla situazione patrimoniale e finanziaria.

#### **1.4. Rilevazione contabile delle operazioni di leasing per il locatario e locatore secondo il metodo patrimoniale**

In questo paragrafo si presentano due esempi di contabilizzazione, il primo riguardante il leasing finanziario e successivamente il leasing operativo, sia nell'ottica del locatario che in quella del locatore allo scopo di evidenziare quali voci contabili sono interessate dalla rilevazione dell'operazione.

##### **1.4.1. Esempio di rilevazione contabile di un leasing finanziario**

La contabilizzazione del leasing finanziario avviene attraverso il metodo patrimoniale che evidenzia la prevalenza della forma negoziale dell'operazione rispetto alla sostanza economica, come previsto dalla prassi contabile nazionale.

*Si suppone venga stipulato un contratto di leasing finanziario per una attrezzatura industriale al tempo 31.12.n0. Le condizioni pattuite tra locatore e locatario prevedono che quest'ultimo corrisponda cinque rate anticipate annue di 10.000,00 euro, pagate a mezzo banca. Il locatario al termine del contratto eserciterà l'opzione di riscatto, che viene fissato dalle parti per 1.000,00 euro<sup>36</sup>. Al momento di stipula del contratto l'attrezzatura ha un valore pari a 44.000,00 euro.*

### Scritture contabili per il locatario

Gli elementi del contratto di leasing rilevanti a livello contabile per il locatario comprendono:

- il totale del valore del bene preso in leasing;
- canoni leasing e loro pagamento;
- riscatto del bene al termine del periodo stabilito dal contratto.

La stipulazione del contratto di leasing finanziario prevede l'iniziale iscrizione del valore di tutti i canoni leasing dovuti ed il prezzo di riscatto tra i conti d'ordine, nel sottosistema degli impegni.

Come indicato dal principio contabile n. 22 - *Conti d'ordine*, i conti d'ordine comprendono annotazioni di memoria i cui valori non costituiscono attività e passività, ma l'iscrizione in questi conti è utile per avere una informativa su operazioni che possono influenzare il patrimonio ed il risultato economico negli esercizi successivi<sup>37</sup>.

Si tratta pertanto di una rappresentazione complementare a quella patrimoniale ai fini di determinare la solidità dell'impresa<sup>38</sup>.

---

<sup>36</sup> Si omette la rilevazione dell'IVA.

<sup>37</sup> OIC, Principio contabile n. 22, punto 4

<sup>38</sup> E. Santesso, U. Sòstero: *I principi contabili per il bilancio di esercizio*. Ed. Il Sole 24 ore, 2006, p. 110  
A. Quagli: *Bilancio di esercizio e principi contabili*. Ed. Giappichelli, 2013, p. 291 e p. 294. Inoltre, il ruolo informativo dei conti d'ordine diviene importante per il tipo di elementi che vengono rappresentati che assumono un carattere prospettico. Tuttavia anche questo autore riconosce, come si vedrà successivamente, che a fronte dell'informativa sul leasing da fornire in nota integrativa, la scrittura relativa nei conti d'ordine non risulta più necessaria.

Il locatario pertanto iscriverà inizialmente l'operazione nei conti d'ordine quando assume l'impegno, per un importo pari al totale dei canoni da corrispondere durante la durata contrattuale, ad esclusione del prezzo di riscatto:

<i>data: 31.12.n0</i>		
Impegni per beni in leasing	50.000,00 <sup>39</sup>	
Fornitori c/leasing		50.000,00

Successivamente, il valore iscritto tra gli impegni subirà una diminuzione di importo in relazione ai pagamenti periodici che verranno effettuati.

Dovrà pertanto essere aggiornato il valore per tenere conto delle variazioni che ha subito, riportandolo in calce allo stato patrimoniale.

Tuttavia, l'annotazione nei conti d'ordine risulta un sistema che, secondo qualche autore<sup>40</sup>, può anche essere considerato superfluo per quantificare l'entità delle somme dovute alla società locatrice, alla luce di quanto disposto dall'art. 2427 n. 22 con l'esposizione del leasing secondo il metodo finanziario previsto dalla riforma del diritto societario che già permette di evidenziare l'aspetto finanziario dell'operazione.

Si procede quindi, alla rilevazione del costo relativo al canone leasing e al suo pagamento:

<i>data: 31.12.n0</i>		
Canone leasing <sup>41</sup>	10.000,00	
Banca c/c		10.000,00

Come detto, alla contabilizzazione del canone segue l'aggiornamento dell'importo nel sistema degli impegni tramite lo storno dei valori.

<sup>39</sup> Valore dei canoni 10.000,00 × 5 canoni da corrispondere = 50.000,00

<sup>40</sup> M. Bonacchi, M. Ferrari: *Leasing finanziario: profili contabili, fiscali e gestionali*. Ed. Ipsoa, 2007, p. 153.

In questo senso anche A. Musai: *La riforma del diritto societario. Profili economico-aziendali*. Ed. Franco Angeli, 2005, p. 30

<sup>41</sup> Si tratta di una variazione economica negativa, il cui importo confluisce a fine esercizio in conto economico alla voce B8) *Costi per godimento di beni di terzi*

Pertanto i canoni leasing secondo fattura andranno a diminuire di volta in volta il valore complessivo dell'impegno nel sistema dei conti d'ordine:

<i>data: 31.12.n0</i>		
Fornitori c/leasing	10.000,00	
Impegni per beni in leasing		10.000,00

Le scritture relative alla rilevazione del canone leasing e allo storno dell'impegno nei conti d'ordine si ripetono con gli stessi valori anche per gli esercizi successivi per tutta la durata contrattuale.

Al termine del contratto quando il locatario opta per il riscatto effettuerà la scrittura contabile relativa all'acquisto, e potrà procedere successivamente al 31.12.n6 all'ammortamento. La vita utile su cui si rileva l'ammortamento è due anni:

<i>data: 31.12.n5</i>		
Attrezzatura industriale	1.000,00	
Banca c/c		1.000,00

<i>data: 31.12.n6</i>		
Amm.to attrezzatura industriale	500,00 <sup>42</sup>	
F.do amm.to attrezzatura industriale		500,00

Informativa richiesta in nota integrativa dall'art. 2427 c.c.

Il locatario che rileva contabilmente il contratto di leasing attraverso il metodo patrimoniale deve riportare una precisa informativa in nota integrativa che evidenzia la riclassificazione dei beni in leasing attraverso il metodo finanziario.

---

<sup>42</sup> 1.000,00 : 2 = 500,00

Con riferimento ai dati dell'esercizio<sup>43</sup>, ciò che è necessario indicare riguarda, per l'anno *n1*:

- il valore attuale delle rate dei canoni non ancora scadute, pari a: 26.632,78;
- l'onere finanziario del contratto, pari a 7.000,00 di cui 2.632,78 relativo all'esercizio;
- l'ammontare al quale i beni locati sarebbero stati iscritti in caso di rilevazione come immobilizzazioni, pari a 38.500,00;
- l'ammortamento dell'esercizio è di 5.500,00.

### Scritture contabili per il locatore

Il metodo patrimoniale viene utilizzato dai concedenti "non istituzionali" e dalle società di leasing "istituzionali" che non redigono il bilancio secondo i principi contabili internazionali.

Il locatore in qualità di proprietario del bene mantiene contabilizzato lo stesso nell'attivo patrimoniale e provvede periodicamente a rilevare i relativi ammortamenti, oltre ai canoni leasing dal locatario.

Specularmente alle operazioni del locatario, il locatore emette la fattura per la corresponsione dei canoni periodici. Si rileva la relativa riscossione:

<i>data: 31.12.n0</i>		
Banca c/c	10.000,00	
Ricavi per canoni leasing <sup>44</sup>		10.000,00

Alla fine anno *n1* il locatore rileva la quota ammortamento del bene:

<i>data: 31.12.n1</i>		
Amm.to attrezzatura industriale	8.800,00 <sup>45</sup>	
F.do amm.to attrezzatura industriale		8.800,00

<sup>43</sup> I dati riportati di seguito derivano dalla risoluzione del medesimo esercizio attraverso il metodo finanziario, illustrato nel successivo capitolo dedicato alla trattazione della rilevazione del leasing secondo lo IAS 17.

<sup>44</sup> Variazione economica positiva. L'importo confluisce a fine esercizio in conto economico alla voce A1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

<sup>45</sup> 44.000,00 : 5 anni (durata contrattuale) = 8.800,00

Le scritture relative alla riscossione dei canoni leasing e dell'ammortamento del bene locato si ripetono per tutta la durata contrattuale.

Al termine del contratto, il locatore procede alla chiusura del conto relativo all'immobilizzazione e il relativo fondo ammortamento, e rileva il credito verso il locatario per la vendita avvenuta:

<i>data: 31.12.n5</i>		
Crediti vs. clienti	1.000,00	
Plusvalenza da riscatto attrezzatura ind. le		1.000,00
F.do amm.to attrezzatura ind. le in leasing	44.000,00	
Attrezzatura industriale in leasing		44.000,00

#### **1.4.2. Esempio di rilevazione contabile di un leasing operativo**

I principi contabili non prescrivono una particolare contabilizzazione per il leasing di tipo operativo, se non l'inserimento in nota integrativa di una serie di informazioni di cui all'art. 2427 n. 9.

Considerato come operazione riconducibile all'affitto, le scritture del locatario sono finalizzate a rilevare il pagamento periodico dei canoni leasing e l'eventuale rateo o sconto derivante dal canone contabilizzato secondo competenza.

Il bene rimane tra le attività del locatore che ne effettua l'ammortamento e rileva tra i ricavi la riscossione dei canoni leasing.

Si propone di seguito un esempio di rilevazione contabile per locatario e locatore di un leasing operativo con il metodo patrimoniale.

In data 01.06.n0 viene stipulato un contratto di leasing operativo tra locatore e locatario avente per oggetto un capannone industriale con una durata di tre anni. I canoni da corrispondere hanno cadenza annuale e ammontano a 9.000,00 euro, regolamento a mezzo banca. Il capannone industriale ha un valore contabile lordo pari a 100.000,00 euro ed un fondo ammortamento già esistente di 15.000,00. L'aliquota di ammortamento annua è pari al 5%.

### Scritture contabili per il locatario

Si evidenziano le scritture che rilevano la corresponsione dei canoni periodici al locatore:

<i>data: 01.06.n0</i>		
Canone di locazione	9.000,00	
Banca c/c		9.000,00

Il 31.12.n0 il locatario rileva un risconto attivo per effetto del pagamento del canone che copre un periodo maggiore rispetto l'anno di competenza:

<i>data: 31.12.n0</i>		
Risconti attivi	3.750,00 <sup>46</sup>	
Canone di locazione		3.750,00

Queste scritture si rilevano anche per i successivi due anni di durata contrattuale con i medesimi importi.

---

<sup>46</sup> (9.000,00 : 12 mesi) × 5 mesi (mesi dell'anno n1 già coperti dal canone annuale)

## Rilevazioni del locatore

Il locatore rileva, specularmente al locatario, il ricavo derivante dal canone leasing:

<i>data: 01.06.n0</i>		
Banca c/c	9.000,00	
Fitti attivi		9.000,00

Al 31.12.n0 provvede, per lo stesso importo, a contabilizzare il risconto passivo ed a rilevare la quota di ammortamento di competenza dell'anno:

<i>data: 31.12.n0</i>		
Fitti attivi	3.750,00	
Risconti passivi		3.750,00

<i>data: 31.12.n0</i>		
Ammortamento c. industriale	5.000,00 <sup>47</sup>	
f.do ammortamento c. industriale		5.000,00

La contabilizzazione di leasing finanziario ed operativo pertanto avviene in entrambi i casi, come detto, attraverso il metodo patrimoniale e le scritture contabili risultano essere le stesse anche se queste operazioni hanno finalità diverse.

Si vedrà nel prossimo capitolo che ciò non avviene nell'ambito dei principi contabili internazionali, dove lo IAS 17 tratta diversamente leasing operativo e finanziario, rispettivamente con il metodo patrimoniale e finanziario.

---

<sup>47</sup> Valore lordo contabile 100.000,00 × 5% coefficiente di ammortamento

## 1.5. Profilo fiscale (cenni)<sup>48</sup>

Uno dei motivi che ha portato di frequente al ricorso all'operazione di leasing è la possibilità di dedurre i relativi canoni, con effetti nella determinazione del reddito d'impresa. Infatti, il ricorso al leasing poteva rivelarsi vantaggioso rispetto l'acquisto per la capacità di portare in deduzione il costo del canone in tempi più ristretti rispetto il tempo di ammortamento di un cespite.

La norma di riferimento che ha disciplinato il trattamento fiscale era l'art. 102 c. 7 del TUIR, D.P.R. 917/1986 che prevedeva una stretta correlazione tra la possibilità di dedurre i canoni leasing e la fissazione di una durata contrattuale minima, variabile a seconda della tipologia di bene locato ed il cui mancato rispetto portava all'impossibilità di beneficiare della deduzione da parte del locatario.

La durata minima richiesta era variabile a seconda della tipologia del bene locato. Per i beni mobili doveva essere pari a due terzi del periodo di ammortamento, lo stesso per beni immobili ma con una durata contrattuale tra gli undici e diciotto anni.

Negli ultimi anni sono state effettuate revisioni sulla normativa che hanno portato all'eliminazione del legame tra durata minima richiesta per la stipula di un contratto di leasing e la deducibilità del canone, modifiche che hanno risentito degli effetti della recente crisi economica in cui prestare garanzie a lungo termine al fine di recuperare la liquidità per l'acquisizione di beni da parte delle società di leasing comportava lo stipulare contratti di leasing con durata altrettanto lunga.

Questo sganciamento tra imputazione civilistica dei canoni e la deduzione fiscale è avvenuta con il D.L. 16/2012, ed ha interessato i contratti stipulati dopo il 29 aprile 2012.

Per le società concedenti, la deduzione delle quote ammortamento avviene sulla base del predisposto piano di ammortamento finanziario, che consente la stipula di contratti con durata minore rispetto a quella fiscalmente prevista e la possibilità di ottenere vantaggi dalle maggiori quote di ammortamento del bene locato.

---

<sup>48</sup> S. Cerato, M. Bana: *Legge di stabilità 2014 – 2. Contratti di leasing*. I Focus fiscali, 1/2014, pp. 8-13; F. Crovato: *La fiscalità negli IAS*. Ed. Il Sole 24 ore, 2009, pp. 93-96; M. Doglio, E. Palumbo: *Leasing finanziario per i soggetti IAS "adopter"*. Guida alla Contabilità & Bilancio, 12/2011, p. 54; V. Pellicciari: *Beni in leasing. Trattamento fiscale secondo la nuova disciplina*. Filodiritto.it (data consultazione 15/04/2015)

Una successiva ed ulteriore revisione è intervenuta con la L. del 27 dicembre 2013 n. 147 (Legge di stabilità 2014), che ha previsto per i contratti sottoscritti a partire dal 1 gennaio 2014 la modifica del periodo di deduzione fiscale, in relazione al tipo di bene locato, stabilito pari alla metà del periodo di ammortamento dei beni mobili e dodici anni per i beni immobili.

Per quanto riguarda i soggetti "IAS adopter" esisteva, prima della Legge Finanziaria 2008, un regime di neutralità fiscale che dava la possibilità di portare in deduzione in modo extracontabile la differenza tra l'importo del canone leasing e la somma di oneri finanziari ed ammortamenti. Questo quanto prevedeva l'art. 109 TUIR, che con la Finanziaria 2008 è stato abrogato a favore di un regime di rilevanza fiscale in linea con la prevalenza della sostanza sulla forma, per cui i beni acquisiti attraverso un contratto di locazione finanziaria vengono trattati dal locatario come fossero beni di proprietà e deducibili fiscalmente sulla base di coefficienti di ammortamento previsti dal D.M. 31.12.1988, mentre la deduzione degli interessi passivi secondo la disciplina dell'art. 96 TUIR. I costi relativi alla manutenzione dei beni locati invece, vengono rilevati fiscalmente secondo la normativa prevista per i beni di proprietà.

## CAPITOLO 2 – Il leasing secondo i principi contabili internazionali

### 2.1. Introduzione

Nell'ambito dei principi contabili internazionali l'operazione di leasing è disciplinata dallo IAS 17 – *Leases*. L'attuale versione è quella del 18 dicembre 2003, che trova applicazione dal 1 gennaio 2005 ed è andata a sostituire la precedente del 1997<sup>49</sup>.

Esistono inoltre dei documenti finalizzati ad integrare ed interpretare il trattamento dell'operazione. Questi sono:

#### *SIC 15 – Operative Leases/incentives*

Incentivi nella stipula o rinnovo del contratto di leasing operativo tra locatario e locatore. Il documento ha come finalità la rilevazione di questi incentivi a livello contabile per i contraenti.

#### *SIC 27 – Evaluating the substance of transactions in the legal form of lease*

Ha il compito di supportare la valutazione delle operazioni in merito alla loro sostanza per rilevare se effettivamente ci si trova di fronte ad un accordo contenente un leasing e per procedere, se sono presenti i requisiti, alla relativa rilevazione contabile prevista dallo IAS 17. L'appendice al documento fornisce degli esempi che chiariscono le finalità di accordi complessi e con parti correlate aventi forma legale di un leasing, che possono essere stipulati anche con la finalità di perseguire vantaggi fiscali e non il diritto di utilizzo di un bene attraverso questa operazione (ed in tal caso non saranno contabilizzati secondo lo IAS 17).

---

<sup>49</sup> Il leasing ha avuto una prima trattazione contabile nell'ottobre del 1980 con il documento "*Exposure Draft E. 19, Accounting for Leases*" emesso dallo IASC (International Accounting Standard Committee), organismo che aveva l'obiettivo di emanazione dei principi contabili internazionali. Nel 2001 lo IASB (International Accounting Standards Board) ha sostituito lo IASC in questo compito. Per l'evoluzione del principio che ha portato all'attuale versione, si veda il documento "*History of Lease Accounting*", [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)

#### IFRIC 4 – *Determining whether an arrangement contains a lease*

Il documento si propone come guida alla determinazione se un accordo deve essere contabilizzato come leasing in quanto nella sostanza una operazione si presenta come tale ma non formalmente. Siamo in presenza di un leasing nel momento in cui si verificano due condizioni:

- la presenza di una attività specifica che dia esecuzione all'accordo (non si è in presenza di un leasing se l'accordo può essere concluso utilizzando altre attività);
- l'accordo deve dare il diritto di controllo della specifica attività. Situazione che si verifica qualora sia presente una delle tre condizioni previste dal documento<sup>50</sup>:
  - a) l'acquirente ha il diritto o la capacità di far funzionare il bene al fine di ottenere una quantità non indifferente dell'output totale del bene.
  - b) l'acquirente ha il diritto o la capacità di controllo all'accesso fisico del bene ottenendo una quantità non indifferente dell'output totale del bene.
  - c) Le circostanze oggettive fanno sì che sia difficile che soggetti diversi dall'acquirente possano appropriarsi di una quantità non indifferente dell'output totale del bene durante il periodo di durata dell'accordo. Inoltre, il prezzo del bene non è stato fissato dal contratto e non è equivalente al prezzo di mercato al momento della consegna.

L'IFRIC 4 espone degli esempi di accordi che potrebbero contenere l'operazione di leasing, come accordi di *outsourcing*, accordi nell'industria delle telecomunicazioni o contratti "take or pay"<sup>51</sup>.

La verifica della presenza dell'operazione di leasing all'interno di un accordo viene effettuata alla data dell'accordo o la data in cui le parti hanno stabilito le condizioni contrattuali dello stesso, se è avvenuta precedentemente<sup>52</sup>.

---

<sup>50</sup> IFRIC 4.9 e A. Quagli: "L'IFRIC 4 e il leasing "sostanziale"" in *Bilancio di esercizio e principi contabili*. Ed. Giappichelli, 2013, pp. 160-163.

<sup>51</sup> IFRIC 4.1

I contratti "take or pay" prevedono una clausola che richiede al cliente di corrispondere i pagamenti dovuti anche qualora non si usufruisca della fornitura richiesta.

<sup>52</sup> IFRIC 4.10

## 2.2. Disciplina attuale del principio IAS 17. Leasing finanziario ed operativo

L'obiettivo del principio contabile IAS 17 è quello di disciplinare per locatore e locatario il trattamento contabile e l'informazione in nota integrativa di questa operazione<sup>53</sup>.

In particolare, si applica ai contratti in cui si verifica un trasferimento di diritto di utilizzo di beni<sup>54</sup> che possono essere mobili o immobili.

Al locatore possono anche essere richiesti servizi in relazione all'uso o la manutenzione di questi beni. Un esempio può essere la locazione di un'autovettura, le cui spese di revisione ordinaria restano a carico del locatore<sup>55</sup>.

La disciplina dello IAS 17 prevede una serie di situazioni escluse dall'ambito di applicazione. Nello specifico<sup>56</sup>:

- contratti di leasing per l'esplorazione o estrazione di minerali, petrolio, gas e risorse non rigenerative simili. Il trattamento contabile di riferimento è specificato dall'IFRS 6;
- contratti di concessione di licenza per beni come: film, registrazioni video, spettacoli, manoscritti, brevetti e copyright. La disciplina è quella dello IAS 38 per le immobilizzazioni immateriali;
- investimenti immobiliari contabilizzati come leasing operativi concessi al locatario. Il riferimento contabile è lo IAS 40;
- attività biologiche attribuite ai locatari attraverso leasing operativi o finanziari, per i quali si rimanda alla disciplina prevista dallo IAS 41.

A livello generale, lo IAS 17 non si applica per quei contratti di servizi che non trasferiscono il diritto all'uso di un bene.

Il documento, prima di specificare il trattamento contabile dell'operazione delinea una serie di definizioni di alcuni elementi del contratto di leasing<sup>57</sup>.

Prima di tutto, il leasing viene definito come un contratto attraverso il quale il locatore trasferisce al locatario il diritto all'utilizzo di un bene per un tempo prestabilito, in cambio di un pagamento o di una serie di pagamenti.

---

<sup>53</sup> IAS 17.1

<sup>54</sup> IAS 17.3

<sup>55</sup> Esempio tratto da F. Dezzani, P. P. Biancone, D. Busso: *IAS/IFRS*. Ed. Ipsoa, 2012, p. 492 nota 4

<sup>56</sup> IAS 17.2

<sup>57</sup> IAS 17.4 *Definitions*

Successivamente si distinguono i due tipi di leasing esistenti, classificati come:

- leasing finanziario (*finance lease*) – se trasferisce sostanzialmente tutti i rischi ed i benefici derivanti dalla proprietà del bene. Il diritto di proprietà può essere trasferito o meno al termine del contratto<sup>58</sup>.
- leasing operativo (*operating lease*) – un leasing definito come differente dal leasing finanziario.

La determinante per distinguere il tipo di leasing è pertanto il trasferimento di rischi e benefici. L'operazione che si realizza tra locatario e locatore, nel caso di leasing finanziario, può essere considerata come un contratto di compravendita con finanziamento poichè il locatario dispone del bene locato con tutti i rischi e benefici che ne derivano proprio come se si fosse in presenza di un acquisto, attraverso la corresponsione di canoni periodici che possono essere assimilati alle rate di un finanziamento.

Lo IAS 17 definisce anche in quali specifiche situazioni il contratto di leasing può essere annullato. Lo scopo è quello di rafforzare la prosecuzione del contratto tra le parti fino alla scadenza prestabilita ed evitare che avvengano risoluzioni anticipate, i cui motivi ammessi sono quelli prescritti<sup>59</sup>:

- verificarsi di remote eventualità;
- presenza dell'autorizzazione del locatore;
- il locatario stipula con lo stesso locatore un nuovo contratto di leasing per lo stesso bene o per un bene equivalente;
- successivamente al pagamento del locatario di una ulteriore somma che renda ragionevolmente certa la continuazione del leasing.

La durata del leasing fa riferimento al periodo non annullabile dell'operazione, oltre ad un eventuale ulteriore periodo in cui il locatario ha il diritto di opzione quando è ragionevolmente certo che il locatario eserciterà tale diritto.

Al termine di durata del contratto il locatario ha la possibilità di acquisto del bene o in alternativa optare per la proroga dello stesso.

---

<sup>58</sup> Differenza con la locazione finanziaria prevista dalla normativa contabile nazionale, dove la presenza dell'opzione di riscatto è fondamentale per la distinzione con il leasing operativo.

<sup>59</sup> IAS 17.4

Se il contratto viene prorogato, la durata del leasing comprende il periodo temporale dato dalla durata prevista inizialmente e dal periodo per cui è stato prorogato successivamente il contratto.

A titolo di esempio, se un contratto viene stipulato per 36 mesi e prevede la possibilità di rinnovo del contratto al termine per ulteriori 24 mesi, nel caso in cui si prosegue con il contratto di leasing la durata effettiva dell'operazione è pari a 60 mesi<sup>60</sup>.

Nel corso del periodo di durata del contratto può anche succedere che i contraenti debbano procedere alla modifica di qualche clausola contrattuale.

Se il cambiamento delle condizioni pattuite inizialmente è determinante nell'entità dei rischi e benefici che effettivamente vengono trasferiti, il contratto in questo caso deve considerarsi come un nuovo contratto a tutti gli effetti per tutta la durata prevista<sup>61</sup>, non si ha quindi un rinnovo del contratto originario.

Ad esempio<sup>62</sup>, per un contratto inizialmente classificato come operativo dalle parti e stipulato per una durata di 10 anni riguardante un impianto con vita utile 20 anni, se alla scadenza i contraenti optano per la prosecuzione del contratto per ulteriori 10 anni, al termine del quale il locatario acquisirà la proprietà del bene, in questo caso si verifica un passaggio di rischi e benefici che porta ad una diversa classificazione dell'operazione rispetto a quella originariamente prevista. Verrà rilevato pertanto un leasing finanziario alla data di scadenza di 10 anni quando avviene la modifica del contratto.

Non incide invece sulla riclassificazione del contratto la modifica della stima della vita economica del bene o del valore residuo del bene, poiché non avviene nella sostanza un cambiamento nell'operazione e non ci sono differenze riscontrabili a livello contabile<sup>63</sup>.

Il principio contabile fa una distinzione tra due momenti principali: inizio del leasing e inizio della decorrenza del leasing (*inception of the lease e commencement of the lease term*).

L'inizio del leasing può fare riferimento alla data di stipula del contratto di leasing o a quella relativa all'impegno delle parti sulle relative clausole. Il principio contabile richiede di considerare, tra queste due, quella con data anteriore.

---

<sup>60</sup> F. Dezzani, P. P. Biancone, A. Busso: *IAS/IFRS*. Ed. Ipsoa, 2012, p. 493

<sup>61</sup> A. Capocchi, A. Guerrini: *IAS 17: il trattamento contabile delle operazioni di leasing dopo il regolamento CE 2238/2004*. Guida alla Contabilità & Bilancio, 8/2005, p. 44

<sup>62</sup> F. Dezzani, P. P. Biancone, A. Busso: *IAS/IFRS*. Ed. Ipsoa, 2012, p. 498

<sup>63</sup> IAS 17.13

In questa fase avviene la determinazione dell'operazione in leasing operativo o finanziario. Se il contratto viene classificato come leasing finanziario, dovranno anche essere determinati gli importi da rilevare in contabilità successivamente, con l'avvio di decorrenza del leasing.

L'inizio della decorrenza del leasing è il momento in cui l'operazione di leasing trova rilevanza nelle scritture contabili ed il locatario assume il diritto all'uso del bene preso in leasing.

La classificazione del leasing in finanziario ed operativo ha diversi riflessi sulla rilevazione contabile da parte di locatore e locatario.

Come è già stato detto, elemento di distinzione tra le due categorie è la presenza o meno del trasferimento di rischi e benefici in capo al locatario con l'assunzione del contratto.

I rischi e benefici a cui si fa riferimento sono quelli derivanti dalla proprietà di un bene locato<sup>64</sup>. Lo IAS 17 specifica<sup>65</sup> che per rischi, si intendono le possibilità di perdite che derivano da capacità inutilizzata, dall'obsolescenza tecnologica o da variazioni di rendimento causati da condizioni economiche diverse.

Per capacità inutilizzata si fa riferimento ai guasti che può subire il bene locato, nell'obsolescenza tecnologica il rendimento del bene è inferiore rispetto ad altri più avanzati tecnologicamente mentre le variazioni di rendimento delle condizioni economiche si verificano qualora ci sia, ad esempio, un aumento di prezzo di un fattore produttivo determinante per il funzionamento del bene<sup>66</sup>.

I benefici invece derivano da risultati conseguiti attraverso l'impiego redditizio del bene nell'attività economica.

È possibile che un contratto di leasing venga classificato diversamente da locatore e locatario, nel caso in cui il locatore abbia una garanzia sul valore residuo prestata da una parte non collegata al locatario.

In ossequio al principio di prevalenza della sostanza sulla forma, elemento cardine nei principi contabili internazionali, la classificazione dell'operazione che porta a stabilire se è finanziario od operativo prescinde dalla forma contrattuale. In questo senso è di aiuto la guida

---

<sup>64</sup> IAS 17.7

<sup>65</sup> Non avviene invece nell'ambito della normativa nazionale, dove la L. 183 del 1976 parla assunzione da parte del conduttore di rischi relativi ai beni locati ma non ne fornisce una puntuale definizione.

<sup>66</sup> F. Dezzani, P. P. Biancone, A. Busso: *IAS/IFRS*. Ed. Ipsoa, 2012, p. 494

predisposta dal documento SIC 27, per la valutazione della sostanza di operazioni che si presentano come leasing a livello contrattuale.

Lo IAS 17 indica alcuni esempi di casi che se si verificano (o si verifica anche solo uno di questi) l'operazione va classificata come leasing finanziario<sup>67</sup>:

- il leasing trasferisce la proprietà del bene al locatario al termine del contratto;  
il trasferimento della proprietà può essere un evento certo, nel caso sia previsto un passaggio automatico della proprietà al termine del contratto, oppure essere ragionevole che si verificherà, se traspare da accordi collegati la probabilità di acquisto della proprietà.
  
- Il locatario ha l'opzione di acquisto del bene a un prezzo che sarà inferiore al *fair value* alla data in cui si potrà esercitare tale diritto così che all'inizio del leasing è possibile dirsi ragionevolmente certo che il diritto d'opzione sarà esercitato;  
si tratta di un'opzione *call* di cui dispone il locatario il cui prezzo fissato al momento di stipula del contratto sarà sufficientemente inferiore al *fair value* nel momento in cui ci sarà la possibilità di esercitare l'opzione, situazione che rende molto probabile l'acquisto della proprietà e il configurarsi di leasing finanziario.
  
- La durata del leasing copre la maggior parte della vita economica del bene, anche senza il trasferimento effettivo della proprietà;  
il locatario utilizza il bene per un tempo sufficientemente ampio della sua vita economica tale per cui a lui incombono tutti i rischi e benefici derivanti dalla proprietà. Lo IAS 17 specifica che per vita economica si intende<sup>68</sup>, alternativamente, il periodo in cui ci si aspetta che il bene si possa utilizzare economicamente da uno o più utilizzatori, o il quantitativo prodotto che uno o più utilizzatori si aspettano dal suo utilizzo.  
Tuttavia il principio contabile non specifica precisamente cosa si intenda per "maggior parte delle vita economica", concetto troppo discrezionale che si presterebbe a diverse interpretazioni. In questo caso è possibile fare riferimento ai requisiti del principio contabile statunitense SFAS 13, che indica<sup>69</sup>, tra le condizioni necessarie per rilevare

---

<sup>67</sup> IAS 17.10

<sup>68</sup> IAS 17.4

<sup>69</sup> SFAS 13.7.c *Criteria for classifying leases*

un leasing come finanziario, che se la durata del leasing è pari o superiore al 75% della sua vita economica può considerarsi come leasing finanziario.

Ad esempio, un bene con una vita economica di 11 anni che venga concesso in leasing per 9 anni, questo si può considerare come finanziario poiché  $9 \text{ anni} : 11 \text{ anni} = 0,81$  (81%), quindi la durata contrattuale copre più del 75% della vita del bene.

- All'inizio del leasing il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing equivale almeno al *fair value* del bene locato;

la finalità del confronto è quella di determinare se l'investimento effettuato dal locatore verrà remunerato attraverso i pagamenti periodici del locatario. È presumibile in questo caso che il bene verrà utilizzato dal locatario per la maggior parte della sua vita economica, caratteristica che può portare alla classificazione dell'operazione come leasing finanziario.

Anche in questo caso non c'è una precisa specificazione che dica quando risulti verificata l'equivalenza<sup>70</sup> tra i due termini, motivo per cui è necessario riferirsi ulteriormente al principio SFAS 13, che considera il leasing come finanziario qualora il valore attuale dei pagamenti sia pari o superiore al 90% del *fair value* del bene<sup>71</sup>.

- I beni locati sono di natura particolare per cui solo il locatario può utilizzarli senza apportare modifiche rilevanti.

È previsto infatti che il locatario sia l'utilizzatore esclusivo del bene in quanto lui stesso ne ha stabilito preventivamente le caratteristiche qualitative, pertanto per il locatore non è agevole poter poi concedere in leasing ad un altro soggetto il bene.

Successivamente il documento individua degli indicatori che potrebbero condurre alla classificazione di un leasing finanziario. Si tratta però di indicatori che devono essere

---

<sup>70</sup> G. Savioli: *I principi contabili internazionali*. Ed. Giappichelli, 2008, p. 242. L'autore fa notare come il principio contabile parli di "equivalenza" e non di "uguaglianza" dei termini per cui non è necessario che i due valori debbano per forza coincidere.

Se il *fair value* del bene locato all'inizio del contratto è di 32.000 euro ed il valore attuale dei corrispettivi ammonta a 31.500 euro, si verifica che quest'ultimo è pari al 98% al valore del *fair value* del bene, per cui classificabile secondo le indicazioni del principio contabile statunitense come leasing finanziario. Esempio tratto da F. Dezzani, P. P. Biancone, A. Busso: *IAS/IFRS*. Ed. Ipsoa, 2012, p. 500

<sup>71</sup> SFAS 13.84

considerati alla luce anche di altre caratteristiche dell'operazione, poiché in assenza di un trasferimento di rischi e benefici il leasing dovrà considerarsi come operativo<sup>72</sup>.

Gli indicatori prevedono<sup>73</sup>:

- qualora ci sia la possibilità da parte del locatario di risolvere il contratto, le perdite del locatore dovute alla risoluzione sono in capo al locatario;  
come si è detto precedentemente, il contratto stipulato non è annullabile se non in determinati casi specifici, per far sì che le parti si impegnino nell'accordo stipulato. In caso contrario, è il locatario ad assumersi le spese derivanti dall'interruzione del contratto.
- In caso di variazioni di *fair value* del valore residuo i relativi utili e perdite gravano sul locatario;  
quando gli utili e perdite gravano sul locatario è da considerarsi leasing finanziario, tenendo conto della possibilità all'interno del contratto di inserire clausole che possono portare alla modifica dei canoni pattuiti, oltre a stabilire se ci siano garanzie a tutela del locatore per eventuali variazioni del valore residuo.
- Il locatario ha la possibilità di proseguire con il contratto pagando un canone sostanzialmente inferiore a quello di mercato.  
L'inserimento di una clausola nel contratto che possa prevederne un prolungamento e la possibilità di corrispondere di canoni ridotti è segnale che il locatore ha già ricevuto una remunerazione adeguata rispetto l'investimento che ha effettuato inizialmente per procurare il bene al locatario, il quale è l'unico utilizzatore del bene e si assume i relativi rischi e benefici<sup>74</sup>.

---

<sup>72</sup> IAS 17.12

Il principio specifica che qualora la proprietà possa essere trasferita al termine del contratto per un pagamento variabile pari al suo *fair value* a quella data o se ci sono canoni potenziali che non comportano in capo al locatario rischi e benefici, il leasing deve classificarsi come operativo. Questo anche nel caso in cui ci sia la presenza di indicatori che porterebbero a classificare l'operazione come leasing finanziario.

<sup>73</sup> IAS 17.11

<sup>74</sup> G. Savioli: *I principi contabili internazionali*. Ed. Giappichelli, 2008, p. 242

### 2.2.1. Leasing finanziario: rilevazioni del locatario

Il trattamento contabile dell'operazione di leasing differisce a seconda che ci si trovi di fronte ad un leasing operativo o finanziario. Lo IAS 17 prevede che per il leasing finanziario la contabilizzazione debba avvenire attraverso il metodo finanziario in linea con il principio di prevalenza della sostanza sulla forma<sup>75</sup>, per cui nonostante il bene locato non sia di proprietà del locatario, è questo il soggetto a cui fanno capo i rischi e benefici a tutti gli effetti.

Una differente rilevazione infatti, basata sulla forma giuridica del contratto porterebbe ad una distorsione degli indici finanziari<sup>76</sup>. Lo IAS 17 suddivide la rilevazione iniziale da quella successiva.

L'utilizzo del metodo finanziario avrà pertanto degli effetti:

- in stato patrimoniale, in cui si evidenzia all'attivo il bene ed al passivo quanto dovuto al concedente, che diminuirà di volta in volta della quota capitale compresa nel canone leasing;
- in conto economico, con l'iscrizione degli oneri finanziari secondo competenza (e non l'intero canone leasing), e la rilevazione della quota di ammortamento del bene locato che avviene a quote costanti sulla vita utile del bene o sul periodo di durata del contratto.

I canoni leasing non vanno pertanto imputati interamente a conto economico ma suddivisi tra quota capitale a rimborso del debito e quota interessi, calcolati con riferimento al tasso di interesse implicito sul valore del debito residuo.

---

<sup>75</sup> Il principio della prevalenza della sostanza sulla forma (*substance over form*), di origine anglosassone, contrariamente a quanto previsto dalla prassi contabile nazionale, sottolinea come la forma giuridica non influisca sulle modalità di rappresentazione dell'operazione. Nella contabilizzazione della locazione finanziaria si verifica il contrasto tra forma e sostanza dell'operazione per cui l'iscrizione del bene locato si trova tra le attività del locatario, e questa attività non trova un corrispondente diritto di proprietà. Del resto, secondo il *Framework*, si è in presenza di una attività, tra le altre, quando una entità ha il controllo in forma economico-sostanziale del bene di cui dispone, anche dei relativi rischi e benefici che contribuiscono alla creazione di ricavi futuri, elementi che non sono garantiti dall'aver la proprietà del bene.

La caratteristica qualitativa della prevalenza della sostanza sulla forma fa riferimento ai requisiti che gli elementi di un bilancio devono possedere, al fine di dare una rappresentazione fedele del fatto economico ai destinatari per poter prendere corrette decisioni.

R. Maglio: *Il principio contabile della prevalenza della sostanza sulla forma*. Cedam, 1998, pp. 1-31

A. Quagli: *Bilancio di esercizio e principi contabili*. Ed. Giappichelli, 2013, p. 62

G. Sannino: *"Il Framework nel modello IAS/IFRS"* in A.A.V.V.: *Il bilancio secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS*. Ed. Giappichelli, 2013, pp. 64-66

<sup>76</sup> IAS 17.22

## Rilevazione iniziale

Da quando decorre il leasing, sarà il locatario a rilevare nell'attivo di stato patrimoniale il *fair value* del bene locato oppure se inferiore, il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing se determinabile<sup>77</sup>. Tra le passività di stato patrimoniale verrà invece evidenziato il debito verso la società di leasing.

Il principio specifica inoltre che in presenza di costi diretti iniziali del locatario (*initial direct costs*), questi andranno aggiunti al valore rilevato tra le attività. Tali costi sono inerenti al perfezionamento e negoziazione dell'operazione<sup>78</sup>.

I pagamenti minimi dovuti (*minimum lease payments*) sono pagamenti richiesti al locatario durante tutta la durata dell'operazione di leasing, ad esclusione di canoni potenziali di locazione, costi per servizi ed imposte pagati dal locatore e a lui da rimborsare<sup>79</sup>.

La determinazione del valore attuale invece avviene considerando per l'attualizzazione il tasso di interesse implicito del leasing, valore che rende equivalente, all'inizio del leasing:

valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing<sup>80</sup> + valore residuo non garantito

=

*fair value* del bene locato

---

<sup>77</sup> IAS 17.20

<sup>78</sup> A. Capocchi, A. Guerrini: *IAS 17: il trattamento contabile delle operazioni di leasing dopo il regolamento CE 2238/2004*. Guida alla Contabilità & Bilancio, 8/2005, p. 44

<sup>79</sup> IAS 17.4

I canoni potenziali di locazione possono essere canoni indicizzati che risentono della fluttuazione dei tassi di interesse di mercato. I costi per servizi possono fare riferimento a premi di assicurazione in capo al locatore, mentre i costi sostenuti per le imposte riguardano imposte di registro o tasse di proprietà.

F. Dezzani, P.P. Biancone, A. Busso: *IAS/IFRS*. Ed. Ipsoa, 2012, p. 506

<sup>80</sup> I pagamenti minimi dovuti per il leasing comprendono le somme richieste al locatario per tutta la durata del leasing, sia i canoni sia l'eventuale maxicanone, oltre al valore residuo garantito, valore che avrà il bene locato al termine del contratto e garantito appunto, dal locatario.

Si tratta pertanto di elementi che vengono fissati nel contratto, ad esclusione di quelli che possono essere agganciati a parametri/indici che variano nel tempo e che, essendo incerti, possono influire negativamente sulla determinazione del valore iniziale dell'attività e della passività. Questo è il motivo per cui il principio contabile indica la definizione di "pagamenti minimi" e non la "serie di pagamenti".

S. Guidantoni, F. Verrucchi: *Esercizi e complementi di contabilità internazionale (IAS/IFRS)*. Ed. FrancoAngeli, 2009, p. 90

Il prezzo di riscatto va incluso tra i pagamenti minimi e rientra nella determinazione del tasso di interesse implicito del leasing qualora il contratto preveda la clausola di opzione ed il valore fissato è inferiore al *fair value* che si prevede avrà il bene al termine del contratto, poiché si ritiene ragionevole che avverrà l'acquisto.

Diversamente, se il locatario presume di risolvere il contratto, per cui può essere previsto il pagamento di una penalità, i costi aggiuntivi che ne derivano devono entrare nel calcolo per la definizione dei pagamenti minimi.

PricewaterhouseCoopers, a cura di A. Portalupi: *Principi contabili internazionali*. Guide operative. Ed. Ipsoa, 2011, p. 206

Se non determinabile, si utilizza il tasso di interesse del finanziamento marginale del locatario (*the lessee's incremental borrowing rate of interest*), cioè il tasso corrispondente ad un leasing simile o il tasso per un prestito con durata e garanzie simili necessarie per l'acquisto del bene<sup>81</sup>.

### Valutazione successiva

Lo IAS 17 prevede che i pagamenti minimi corrisposti dal locatario debbano essere suddivisi in quota interessi e quota capitale. Le quote capitali rilevate andranno di volta in volta a diminuire il debito inizialmente rilevato nello stato patrimoniale, che come si è detto, è corrispondente al *fair value* del bene o al valore attuale dei pagamenti minimi, se inferiore.

La determinazione degli oneri finanziari avviene in modo tale che il tasso di interesse resti costante sulla passività residua<sup>82</sup> ed andranno rilevati a conto economico.

Il locatario, che provvede all'ammortamento del bene, ne tratta la contabilizzazione come se il bene fosse di sua proprietà, tenendo conto delle disposizioni del principio IAS 16 (per le immobilizzazioni materiali) e IAS 38 (per le immobilizzazioni immateriali)<sup>83</sup>.

Se il locatario acquisirà attraverso il riscatto il bene al termine del contratto di leasing, l'ammortamento viene effettuato in base alla vita utile del bene e pertanto lo ammortizzerà completamente. In caso contrario, l'ammortamento fa riferimento al periodo più breve tra la vita utile e il periodo di contratto<sup>84</sup>.

Ad esempio, se un bene ha una vita utile di cinque anni, e viene stipulato un contratto di leasing con una durata di tre anni, nel caso in cui il locatario opti per il riscatto, calcolerà l'ammortamento sui cinque anni di vita utile, poiché il bene finirà per acquisirlo.

---

<sup>81</sup> M. Bonacchi, M. Ferrari: *Leasing finanziario: profili contabili, fiscali e gestionali*. Ed. Ipsoa, 2007, p. 168  
IAS 17.20

Complessivamente esistono tre tassi utilizzati per l'attualizzazione:

il tasso di interesse implicito del leasing, il tasso di finanziamento marginale del locatario, il tasso interno di rendimento, che come si vedrà, consente la suddivisione del canone periodico in quota interessi e quota capitale. Qualora l'iscrizione a bilancio dell'attività e passività avvenga al valore attuale dei pagamenti minimi, tasso interno di rendimento e tasso di interesse implicito coincidono.

S. Guidantoni, F. Verrucchi: *Esercizi e complementi di contabilità internazionale (IAS/IFRS)*. Ed. FrancoAngeli, 2009, p. 94

<sup>82</sup> IAS 17.25

<sup>83</sup> IAS 17.27

<sup>84</sup> IAS 17.28

Se il bene al termine del contratto verrà restituito al locatore, le quote di ammortamento vengono determinate sulla base della durata contrattuale, quindi su tre anni.

Oltre alla procedura di ammortamento, lo IAS 17 prevede che qualora si evidenzino indicatori che fanno presumere una perdita di valore dei beni locati per cui i benefici economici attesi in futuro sono inferiori al valore contabile, quest'ultimo deve essere rivisto e sottoposto alla procedura di *impairment test*, disciplinato dallo IAS 36<sup>85</sup>.

Il locatario inoltre deve dare informazioni come richiesto dall'IFRS 7<sup>86</sup> – *Financial Instruments: disclosures*:

- per ogni categoria di beni il valore contabile netto alla data di riferimento del bilancio;
- una riconciliazione tra il totale dei pagamenti minimi futuri dovuti per il leasing alla data di bilancio ed il relativo valore attuale. Questo relativamente ai periodi entro un anno, tra uno e cinque anni, oltre i cinque anni;
- i canoni potenziali di locazione rilevati come spesa nell'esercizio;
- il totale dei pagamenti minimi futuri di un contratto di *subleasing* non annullabile alla data di bilancio;
- descrizione dei contratti significativi di leasing del locatario, in particolare il criterio per la determinazione dei canoni potenziali e l'esistenza di clausole di opzione, rinnovo, acquisto e indicizzazione. Inoltre si richiede la descrizione di restrizioni imposte da contratti di leasing riguardanti i dividendi, indebitamento e ulteriori operazioni di leasing.

### **2.2.2. Leasing finanziario: rilevazioni del locatore**

Anche per il locatore esistono due momenti di rilevazione. Una iniziale ed una valutazione successiva.

---

<sup>85</sup> IAS 17.30

<sup>86</sup> IAS 17.31

## Rilevazione iniziale

Prima di tutto, il locatore rileva nell'attivo di stato patrimoniale il credito verso il locatario a rappresentazione del bene concesso in locazione. Il credito esposto è pari al valore di investimento netto nell'operazione di leasing<sup>87</sup>.

Il bene pertanto non appare nel bilancio del locatore poiché per il principio di prevalenza della sostanza sulla forma, tutti i rischi e benefici connessi alla proprietà sono in capo al locatario che contabilizza il bene nel suo stato patrimoniale.

Per investimento netto si intende l'investimento lordo (somma dei pagamenti minimi dovuti per il leasing e valore residuo non garantito) attualizzato per il tasso di interesse implicito del leasing<sup>88</sup>.

In contropartita il locatore può rilevare, a seconda dei casi:

- nel passivo di stato patrimoniale, il debito verso il fornitore del bene da locare o l'uscita monetaria che deriva a seguito del regolamento del debito;
- lo stralcio del bene locato, che si trovava prima della stipula del contratto iscritto tra le immobilizzazioni, perché costruito internamente o acquistato e mantenuto tra le immobilizzazioni;
- il ricavo per la cessione del bene locato, se il bene è stato prodotto internamente o acquistato e contabilizzato tra le rimanenze di magazzino.

Il principio contabile stabilisce un diverso trattamento per il locatore a seconda che si configuri come società di locazione finanziaria (leasing diretto), oppure sia produttore o commerciante del bene concesso in leasing (leasing al consumo).

Nel caso del leasing diretto, il locatore realizza un provento finanziario dall'operazione di leasing, qualora il locatore non disponga dei mezzi necessari per effettuare l'acquisto.

Quando si è in presenza di un leasing al consumo, l'operazione di leasing diventa una alternativa finanziaria rispetto all'acquisto, e ai fini di uniformare il trattamento dell'operazione il locatore dovrà rilevare sia l'utile (o la perdita) commerciale, che si può

---

<sup>87</sup> IAS 17.36

<sup>88</sup> IAS 17.4

equiparare a quanto si potrebbe realizzare dalla vendita del bene a normali valori di mercato, sia i proventi finanziari che derivano dal contratto di leasing<sup>89</sup>.

A titolo di esempio, si suppone venga stipulato un contratto di leasing finanziario tra locatario e locatore, quest'ultimo anche produttore del bene, con oggetto un macchinario industriale. Viene determinato un prezzo di vendita pari a 150.000,00, *fair value* del bene, il costo del venduto del bene è pari a 95.000,00, mentre il valore attuale del valore residuo non garantito di 6.500,00.

Il ricavo di vendita che contabilizza il locatore è dato dalla differenza tra il prezzo di vendita ed il valore attuale del valore residuo non garantito:  $150.000,00 - 6.500,00 = 143.500,00$ .

Il costo del venduto invece è determinato come differenza tra il costo del bene locato ed il valore attuale del valore residuo non garantito:  $95.000,00 - 6.500,00 = 88.500,00$ .

L'utile commerciale pertanto è dato dalla differenza tra il ricavo ed il costo, in questo caso:  $143.500,00 - 88.500,00 = 55.000,00$ , da contabilizzare al momento di decorrenza del leasing.

Per quanto attiene alla rilevazione iniziale, la differenza di trattamento si riscontra nella rilevazione dei costi diretti iniziali, se previsti, che possono riguardare commissioni, spese legali e costi per la negoziazione. Questi costi vanno sommati all'investimento del locatore influenzando nella determinazione del credito verso il locatario<sup>90</sup> nel caso di un leasing diretto, pertanto tali costi vengono presi in considerazione nel calcolo del tasso di interesse implicito del leasing. Si tratta di costi che porteranno in diminuzione il valore dei proventi nel corso della durata del contratto<sup>91</sup>.

In presenza di un locatore che è anche produttore/commerciante del bene invece, i costi di negoziazione non vengono considerati nel calcolo dell'investimento iniziale, rappresentando invece un costo imputato all'esercizio in cui è avvenuta la rilevazione dell'utile (o la perdita)

---

<sup>89</sup> A. Capocchi, A. Guerrini: *IAS 17: il trattamento contabile delle operazioni di leasing dopo il regolamento CE 2238/2004*. Guida alla Contabilità & Bilancio, 8/2005, p. 46

L'utile (o la perdita) commerciale viene determinato come differenza tra ricavi di vendita e costi del venduto. Lo IAS 17.44 specifica che per ricavi di vendita si considera il minore valore tra il *fair value* o il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti secondo il contratto di leasing; per costo del venduto si intende il costo, o, diversamente, il valore contabile a cui va sottratto il valore attuale del valore residuo non garantito.

L'utile viene rilevato secondo competenza economica.

<sup>90</sup> PricewaterhouseCoopers, a cura di A. Portalupi: *Principi contabili internazionali*. Guide operative. Ed. Ipsoa, 2011, p. 217

<sup>91</sup> IAS 17.38

derivante dalla vendita del bene, che nel caso di leasing finanziario partono nel momento di decorrenza del leasing<sup>92</sup>.

### Valutazione successiva

I canoni leasing di periodo sono imputati all'investimento lordo del leasing per ridurre l'importo del capitale oltre all'utile finanziario differito<sup>93</sup>.

Come avviene anche per il locatario, il locatore deve scomporre il canone periodico percepito in quota capitale, che porta a riduzione il valore del credito iscritto nello stato patrimoniale, e la quota finanziaria, che rappresenta gli interessi attivi.

La determinazione degli interessi attivi avviene applicando il tasso di rendimento costante sull'investimento netto<sup>94</sup>.

Il locatore inoltre deve fornire informazioni riguardo il leasing finanziario, oltre a quanto stabilito dall'IFRS 7<sup>95</sup>:

- riconciliazione tra investimento lordo nel leasing e il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing alla data di bilancio. Va indicato l'investimento lordo totale nel leasing ed il valore attuale dei crediti per i pagamenti minimi dovuti per il leasing alla data di bilancio: entro un anno, tra uno e cinque anni, oltre cinque anni;
- utili finanziari differiti;
- valori residui non garantiti spettanti al locatore;
- fondo svalutazione crediti con riferimento ai pagamenti minimi di leasing;
- canoni potenziali di locazione, come proventi di esercizio;
- descrizione generale dei contratti significativi di leasing del locatore.

---

<sup>92</sup> IAS 17.38

<sup>93</sup> IAS 17.40

<sup>94</sup> IAS 17.40

<sup>95</sup> IAS 17.47

### 2.2.3. Esempio di rilevazione contabile di un leasing finanziario

Si riporta un esempio di contabilizzazione di un contratto di leasing finanziario seguendo il criterio del metodo finanziario, sia per il locatario che per il locatore.

*Si suppone venga stipulato un contratto di leasing finanziario per una attrezzatura industriale al tempo 31.12.n0. Le condizioni pattuite tra locatore e locatario prevedono che quest'ultimo corrisponda cinque rate annue anticipate di 10.000,00 euro, pagate a mezzo banca. Il locatario al termine del contratto eserciterà l'opzione di riscatto, che viene fissato dalle parti per 1.000,00 euro<sup>96</sup>.*

*La vita utile dell'attrezzatura viene stimata in otto anni, e l'ammortamento viene ripartito in quote costanti sulla base della stessa.*

*Al momento di stipula del contratto l'attrezzatura ha un fair value di 44.000,00 euro.*

#### Rilevazioni del locatario

Prima di tutto è necessario determinare il tasso di interesse implicito (i) del contratto di leasing, che come si è detto è quel tasso che pone uguale il *fair value* dell'attrezzatura alla data di stipula del contratto ed il valore dei canoni periodici attualizzati (cinque rate di canone), nonchè del prezzo di riscatto incluso nel calcolo in quanto predeterminato da locatore e locatario e certo che verrà esercitato:

$$10.000,00 + 10.000,00 \times (1+i)^{-1} + 10.000,00 \times (1+i)^{-2} + 10.000,00 \times (1+i)^{-3} + 10.000,00 \times (1+i)^{-4} + 1.000,00 \times (1+i)^{-5} = 44.000,00$$

dal calcolo dell'equazione risulta che il tasso di interesse implicito dell'operazione è pari a 7,74%.

Sulla base del tasso è possibile determinare il valore attuale di ogni canone periodico e del prezzo di riscatto (*Tabella I*):

---

<sup>96</sup> Si omette la rilevazione dell'IVA.

Tabella I – Determinazione del valore attuale dei canoni leasing

Tempo (in anni)	Importo canone leasing periodico	Valore attuale del canone leasing
0	10.000,00	10.000,00 <sup>97</sup>
1	10.000,00	9.281,30 <sup>98</sup>
2	10.000,00	8.614,26
3	10.000,00	7.995,16
4	10.000,00	7.420,55
5	1.000,00	688,72
<b>Totale</b>	<b>51.000,00</b>	<b>44.000,00</b>

Secondo lo IAS 17 il valore da iscrivere tra le attività del locatario è il minore tra il *fair value* e il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti alla data di inizio del leasing. Il medesimo valore verrà iscritto tra le passività, pari a 44.000,00.

Il locatario come scrittura iniziale, alla data di stipula del contratto rileva:

<i>data: 31.12.n0</i>		
attrezzatura industriale in leasing	44.000,00	
debiti vs. società di leasing		44.000,00

Successivamente i valori iscritti nello stato patrimoniale subiscono una diminuzione di valore per differenti cause: il cespite per effetto del processo di ammortamento che ne porta a riduzione il valore sulla base della vita utile del bene, mentre il debito diminuisce con il rimborso della quota finanziaria dei canoni leasing nell'arco di tempo della durata contrattuale.

Dopo la rilevazione iniziale avviene la contabilizzazione dei canoni leasing, che richiede la scomposizione degli stessi in una quota capitale e in una quota interessi. La prima, come si è

<sup>97</sup> Si tratta di una rata anticipata pagata al momento della stipula del contratto, motivo per cui non maturano interessi. Valore del canone pagato e valore attuale coincidono.

<sup>98</sup> Per la determinazione di questo valore si risolve:  $10.000,00 \times (1 + 0,076)^{-1}$ ; per i successivi si applica la stessa formula cambiando il fattore tempo per l'attualizzazione del canone.

appena detto, porta in riduzione il debito iscritto tra le passività mentre la quota interessi confluisce a conto economico tra gli oneri finanziari.

Con riferimento proprio agli interessi da corrispondere per l'operazione di locazione finanziaria, il valore complessivo è dato dalla differenza tra la somma dei canoni leasing corrisposti, in questo caso 51.000,00 ed il valore attuale dei pagamenti minimi, 44.000,00. Gli oneri finanziari dell'esempio illustrato sono pari a 7.000,00, e vengono suddivisi lungo la durata contrattuale dell'operazione.

Si costruisce pertanto il piano di rimborso del debito ed il piano di ammortamento del bene per evidenziare le suddette variazioni di valori rilevati ogni anno al 31.12.n (Tabella II):

*Tabella II – Piano di ammortamento del debito e del bene locato*

<i>n</i>	<b>Canone leasing</b>	<b>Quota interesse</b>	<b>Quota capitale</b>	<b>Debito residuo</b>	<b>Valore del bene</b>	<b>Quota amm.to</b>	<b>Fondo amm.to</b>
		debito residuo * <i>i</i>	canone l. – q. interessi	debito - q. capitale			
				44.000,00			
0	10.000,00	-	10.000,00	34.000,00	44.000,00		
1	10.000,00	2.632,78	7.367,22	26.632,78	38.500,00	5.500,00	5.500,00
2	10.000,00	2.062,30	7.937,70	18.695,08	33.000,00	5.500,00	11.000,00
3	10.000,00	1.447,65	8.552,35	10.142,73	27.500,00	5.500,00	16.500,00
4	10.000,00	785,40	9.214,60	928,13	22.000,00	5.500,00	22.000,00
5	1.000,00	71,87	928,13	0,00	16.500,00	5.500,00	27.500,00
6					11.000,00	5.500,00	33.000,00
7					5.500,00	5.500,00	38.500,00
8					-	5.500,00	44.000,00
	<b>51.000,00</b>	<b>7.000,00</b>	<b>44.000,00</b>			<b>44.000,00</b>	

Per la rilevazione del primo canone si procede come segue:

<i>data: 31.12.n0</i>		
debiti vs. società di leasing	10.000,00	
Banca c/c		10.000,00

Non si procede alla ripartizione in quota capitale e quota interessi poiché il pagamento del canone avviene in concomitanza alla stipula del contratto e non maturano oneri finanziari.

Questa rilevazione contabile porta in riduzione di 10.000,00 il debito iniziale di 44.000,00.

Con il pagamento del secondo canone avviene la rilevazione distinta degli oneri finanziari e della quota capitale del canone.

Come si evince dal piano di ammortamento, il canone corrisposto rimane sempre 10.000,00, di cui 2.632,78 risultano essere gli interessi, calcolati sul debito che residua di 34.000,00<sup>99</sup> al tasso di interesse trovato inizialmente e pari a 7,74%. La differenza tra 10.000,00 e gli interessi di 2.632,78 è di 7.367,22 cioè la quota capitale che porterà in diminuzione il debito di 34.000,00 rilevato precedentemente. Risulta pertanto che 26.632,78<sup>100</sup> è il nuovo debito residuo. La rilevazione contabile in questo caso sarà:

<i>data: 31.12.n1</i>		
debiti vs. società di leasing	7.367,22	
oneri finanziari	2.632,78	
banca c/c		10.000,00

A seguire, sempre al 31.12.n1, si rileva la prima quota di ammortamento:

<i>data: 31.12.n1</i>		
Amm.to attrezzatura ind.le in leasing	5.500,00	
F.do amm.to attrezzatura ind.le in leasing		5.500,00

La scrittura di contabilizzazione del canone si ripete per tutta la durata del contratto ogni 31.12.n con le quote interessi e le quote capitali determinate secondo il piano di ammortamento:

<sup>99</sup> 44.000,00 – 10.000,00 (canone già rilevato) = 34.000,00

<sup>100</sup> 34.000 - 7.367,22 (quota capitale) = 26.632,78

<i>data: 31.12.n2</i>		
debiti vs. società di leasing	7.937,70	
oneri finanziari	2.062,30	
banca c/c		10.000,00

<i>data: 31.12.n2</i>		
Amm.to attrezzatura ind.le in leasing	5.500,00	
F.do amm.to attrezzatura ind.le in leasing		5.500,00

Al tempo *n5* avviene l'esercizio dell'opzione di riscatto, attraverso il quale il bene entra formalmente a far parte del patrimonio dell'impresa. Il debito residuo ammonta, dopo l'ultimo canone pagato al tempo *n4*, allo stesso valore di riscatto, pari a 928,13.

La scrittura in questo caso diviene, sempre prendendo a riferimento i valori del piano di ammortamento:

<i>data: 31.12.n5</i>		
debiti vs. società di leasing	928,13	
oneri finanziari	71,87	
banca c/c		1.000,00

Il debito verso la società di leasing pertanto si è estinto, ed il relativo conto ha subito le seguenti movimentazioni lungo la durata contrattuale dell'operazione:

(n)	<u>Debiti vs. Società di Leasing</u>	
0	10.000,00	44.000,00
1	7.367,22	
2	7.937,70	
3	8.552,35	
4	9.214,60	
5	928,13	

Successivamente verranno solamente rilevate le quote di ammortamento costanti fino alla fine della vita utile del bene.

### Rilevazioni del locatore

Il locatore nella sua contabilità rileva prima di tutto, come prescrive lo IAS 17.36, un credito nei confronti del locatario, ed a seguire la serie di canoni suddivisi in quota interessi e quota capitale. Il piano di ammortamento presentato rimane valido<sup>101</sup>, a livello numerico, anche per il locatore che provvede alla rilevazione delle scritture in modo speculare al locatario.

Alla data di stipula del contratto si rileva:

<i>data: 31.12.n0</i>		
Crediti vs. locatario	44.000,00	
Debiti vs. fornitori		44.000,00

Contestualmente alla rilevazione del credito, avviene anche la riscossione del canone. Il primo, costituito interamente dalla quota capitale che porta in riduzione il credito vantato dal locatore:

<i>data: 31.12.n0</i>		
Banca c/c	10.000,00	
Crediti vs. locatario		10.000,00

Alla riscossione del secondo canone invece, si contabilizzano anche i proventi finanziari maturati:

---

<sup>101</sup> Nell'ottica del locatore, rispetto a quanto riportato nelle voci del piano di ammortamento, si avranno proventi finanziari e credito residuo

<i>data: 31.12.n1</i>		
Banca c/c	10.000,00	
Proventi finanziari		2.632,78
Crediti vs. locatario		7.367,22

La stessa scrittura si ripete per la durata contrattuale e sempre specularmente alla rilevazione del locatario:

<i>data: 31.12.n2</i>		
Banca c/c	10.000,00	
Proventi finanziari		2.062,30
Crediti vs. locatario		7.937,70

Al tempo *n5*, in cui viene esercitato il riscatto, si estingue il credito:

<i>data: 31.12.n5</i>		
Banca c/c	1.000,00	
Proventi finanziari		71,87
Crediti vs. locatario		928,13

Si evidenziano le variazioni al conto *crediti vs. locatario* lungo la durata del leasing:

(n)	Crediti vs. Locatario	
0	44.000,00	10.000,00
1		7.367,22
2		7.937,70
3		8.552,35
4		9.214,60
5		928,13

#### 2.2.4. Leasing operativo: rilevazioni del locatario

Il leasing operativo viene considerato a tutti gli effetti come un contratto di noleggio. La contabilizzazione secondo i principi contabili internazionali non diverge particolarmente rispetto a quella prevista dalla normativa nazionale.

Lo IAS 17 stabilisce che il leasing va classificato come operativo quando non trasferisce nella sostanza tutti i rischi e benefici. Si tratta di una definizione dell'operazione determinata in via residuale.

L'obiettivo del locatario attraverso l'operazione è quella di disporre del bene temporaneamente, non di acquisirlo al termine del contratto. In questo caso viene rispettato il principio di prevalenza della sostanza sulla forma<sup>102</sup>: il locatario non è interessato ad ottenere la proprietà del bene ma solo il diritto d'uso e servizi di assistenza e manutenzione<sup>103</sup>, mentre il locatore mantiene il bene nel suo stato patrimoniale tra le immobilizzazioni e ne conserva i relativi rischi e benefici.

La contabilizzazione avviene attraverso il metodo patrimoniale, quindi il locatore avendo all'attivo il bene locato provvede a rilevarne le quote di ammortamento, mentre il locatario rileva i pagamenti dovuti al locatore come costi a quote costanti per tutta la durata del contratto, od eventualmente un altro criterio sistematico più rappresentativo della ripartizione dei benefici derivanti dal leasing<sup>104</sup>.

Qualora ci sia differenza tra i pagamenti corrisposti dal locatario ed i canoni di competenza saranno rilevati ratei passivi o risconti attivi in stato patrimoniale.

In un leasing operativo, il locatore può voler agevolare la conclusione dell'accordo con il locatario. Il documento SIC 15 – *Incentives*, prevede che qualora il locatario ottenga dei benefici derivanti da incentivi concessi dal locatore ai fini della conclusione dell'accordo, questi debbano essere contabilizzati a riduzione dei costi di locazione nel periodo di durata del contratto in quote costanti<sup>105</sup>.

---

<sup>102</sup> F. Dezzani, P. P. Biancone, A. Busso: *IAS/IFRS*. Ed. Ipsoa, 2012, p. 516

<sup>103</sup> A. Giussani, P. Nava, A. Portalupi (a cura di): *Principi contabili internazionali*. Memento Pratico. Ed. Ipsoa – Francis Lefebvre, 2010, p. 271

<sup>104</sup> IAS 17.33

Un criterio alternativo alla rilevazione per quote costanti può essere il numero di unità di prodotti realizzati. Il criterio sistematico di ripartizione a quote costanti va rispettato anche qualora gli accordi contrattuali prevedano, ad esempio, canoni anticipati, canoni periodici variabili o un maxicanone iniziale.

<sup>105</sup> SIC 15.5

Il locatore può farsi carico di costi inerenti al rinnovo o stipula del contratto, oneri per effettuare delle migliorie sui beni locati, oppure anche canoni di locazione di importo ridotto o nessun canone per i primi mesi di contratto<sup>106</sup>.

Nelle note a bilancio il locatario dovrà inserire quanto richiesto dall'IFRS 7 relativamente alle informazioni integrative di strumenti finanziari, ed inoltre:

- il totale dei pagamenti minimi dovuti ancora da corrispondere, per i contratti di leasing non annullabili specificando quali entro un anno, tra uno e cinque anni e oltre i cinque anni;
- il totale dei pagamenti minimi dovuti ancora da ricevere in caso di *subleasing* non annullabili alla data di riferimento del bilancio;
- canoni leasing e canoni di *subleasing* già rilevati in conto economico, distinguendo pagamenti dovuti per il leasing, per il *subleasing* e canoni potenziali di locazione.
- una descrizione generale dei contratti di leasing significativi specificando le modalità di determinazione dei canoni potenziali di leasing, clausole di opzione di rinnovo, acquisto o indicizzazione e la presenza di restrizioni imposti dai contratti di leasing in merito a dividendi, accensione di ulteriori debiti o vincoli nella stipulazione di nuovi contratti di leasing.

### **2.2.5. Leasing operativo: rilevazioni del locatore**

Quando si è in presenza di un leasing operativo, come si è detto, è il locatore che mantiene il bene tra le attività di stato patrimoniale secondo la sua natura, e ne procede all'ammortamento.

Lo IAS 17 prevede che i proventi che il locatore percepisce debbano essere rilevati a quote costanti per tutta la durata contrattuale, a meno che non esista un altro criterio sistematico che rappresenti in modo maggiormente significativo le modalità secondo le quali si riducono i benefici derivanti dall'utilizzo del bene concesso in leasing<sup>107</sup>.

---

<sup>106</sup> SIC 15.1

<sup>107</sup> IAS 17.50

Un esempio di criterio alternativo che rappresenti la riduzione di benefici del bene locato può essere basato sulle unità prodotte realizzate durante il periodo contrattuale oppure il numero di ore di utilizzo del bene.

Per quanto riguarda i costi diretti iniziali, sostenuti in fase di negoziazione e perfezionamento dell'operazione, devono essere integrati al valore del bene locato e rilevati come costo nel periodo di durata contrattuale del leasing, utilizzando lo stesso criterio che si adotta normalmente per la rilevazione dei canoni leasing<sup>108</sup>.

L'ammortamento dei beni deve avvenire secondo criteri uniformi adottati per beni simili, tenendo conto delle disposizioni dello IAS 16 e IAS 38<sup>109</sup>.

I costi diretti iniziali sono considerati come costi pluriennali, iscritti in stato patrimoniale e soggetti ad ammortamento sulla base della durata contrattuale del leasing.

Questo significa che un bene concesso in leasing per un periodo di 3 anni e con una vita utile di 8 anni, è soggetto ad ammortamento calcolato sulla base degli anni di vita utile (in questo caso 8 anni), i costi diretti invece sono sempre soggetti ad ammortamento ma in funzione della durata del leasing (3 anni). Il valore contabile del bene invece come prevede il principio contabile sarà dato dalla somma del corrispettivo per l'acquisto del bene ed i costi diretti iniziali del leasing<sup>110</sup>.

Nel leasing operativo, in caso di locatore come produttore o commerciante, questo non rileva l'utile o la perdita commerciale poiché l'operazione non si configura come una compravendita. Con riferimento all'informativa che deve fornire il locatore, questo dovrà indicare, oltre a quanto richiesto dall'IFRS 7<sup>111</sup>:

- i pagamenti minimi derivanti dal leasing operativo non annullabile, secondo scanditi periodi: entro un anno, tra uno e cinque anni, oltre cinque anni;
- i canoni potenziali di locazione rilevati come proventi nell'esercizio;
- una descrizione generale di contratti che siano significativi per il locatore.

---

F. Dezzani, P. P. Biancone, A. Busso: *IAS/IFRS*. Ed. Ipsoa, 2012, p. 535

<sup>108</sup> IAS 17.52

<sup>109</sup> IAS 17.53

<sup>110</sup> F. Dezzani, P. P. Biancone, A. Busso: *IAS/IFRS*. Ed. Ipsoa, 2012, p. 536

<sup>111</sup> IAS 17.56

## 2.2.6. Esempio di rilevazione contabile di un leasing operativo

Si procede attraverso un esempio alla dimostrazione di quali sono le rilevazioni del locatario e del locatore in presenza di un leasing operativo con l'applicazione del metodo patrimoniale. *In data 01.06.n0 viene stipulato un contratto di leasing operativo tra locatore e locatario avente per oggetto un capannone industriale con una durata di tre anni. I canoni da corrispondere hanno cadenza annuale e ammontano a 9.000,00 euro, regolamento a mezzo banca. Il capannone industriale ha un valore contabile lordo pari a 100.000,00 euro ed un fondo ammortamento già esistente di 15.000,00. L'aliquota di ammortamento annua è pari al 5%.*

### Rilevazioni del locatario

È stato detto che in presenza di leasing operativi la finalità del locatario è il diritto all'utilizzo del bene e non l'acquisizione dello stesso con tutti i rischi e benefici che ne deriverebbero dalla proprietà.

In questo caso pertanto, il locatario non rileva il bene locato nel suo stato patrimoniale ma procede alla contabilizzazione dei soli canoni periodici dovuti per tutta la durata contrattuale, il cui valore confluisce in bilancio a conto economico:

<i>data: 01.06.n0</i>		
Canone di locazione	9.000,00	
Banca c/c		9.000,00

Al 31.12.n emerge un risconto attivo, dovuto al canone pagato in data 01.06.n0:

<i>data: 31.12.n0</i>		
Risconti attivi	3.750,00 <sup>112</sup>	
Canone di locazione		3.750,00

<sup>112</sup>  $(9.000,00 : 12 \text{ mesi}) \times 5 \text{ mesi (mesi dell'anno } n1 \text{ già coperti dal pagamento del canone)}$

La rilevazione del canone e del risconto attivo vengono rilevati per gli stessi importi dal locatario anche nell'anno *n1* e *n2*.

### Rilevazioni del locatore

Specularmente a quanto rilevato dal locatario, il locatore contabilizza i canoni periodici percepiti come fitti attivi, che confluiscono a conto economico tra i ricavi di vendita. Verrà rilevato al termine di ogni anno il relativo risconto ed inoltre il locatore, in qualità di proprietario del bene, provvede all'ammortamento dello stesso.

<i>data: 01.06.n0</i>		
Banca c/c	9.000,00	
Fitti attivi		9.000,00

Si rileva al termine dell'esercizio il relativo risconto passivo, per lo stesso importo di 3.750,00 e all'ammortamento:

<i>data: 31.12.n0</i>		
Fitti attivi	3.750,00	
Risconti passivi		3.750,00

<i>data: 31.12.n0</i>		
Ammortamento macchinario	5.000,00 <sup>113</sup>	
f.do ammortamento macchinario		5.000,00

<sup>113</sup> Valore lordo contabile 100.000,00 × 5% coefficiente di ammortamento

### **2.3. Impatto dei metodi di contabilizzazione patrimoniale e finanziario sugli indici di bilancio**

Nel primo capitolo abbiamo detto che in Italia esistono due modalità di rilevazione contabile del leasing finanziario, a seconda che l'impresa debba applicare il metodo patrimoniale, l'unico previsto dalla normativa civilistica, o il metodo finanziario, in linea con quanto previsto dallo IAS 17.

La presenza di questa duplice possibilità nel rappresentare contabilmente lo stesso tipo di operazione porta ad un differente impatto sulla riclassificazione di alcune voci di stato patrimoniale e conto economico con ripercussioni sulla determinazione degli indici di bilancio, utili al fine di rilevare le performance aziendali sotto gli aspetti economico, patrimoniale e finanziario e per la formulazione di un giudizio circa la situazione attuale e prospettica dell'impresa, importante per la comparabilità dei risultati aziendali con le performance di altre imprese.

I destinatari del bilancio a fronte della diversa informativa che questi forniscono, potrebbero infatti valutare e interpretare diversamente lo stato dell'azienda e come questa si rapporta con i mercati finanziari<sup>114</sup>.

Gli analisti esterni infatti non dispongono di tutte le informazioni utili per una precisa valutazione delle performance aziendali, poiché non sempre attraverso l'informativa obbligatoria risulta possibile una esaustiva analisi.

Si riepilogano quali sono le voci di bilancio interessate dalla contabilizzazione secondo il metodo patrimoniale e da quello finanziario per locatario e locatore, considerando i dati dell'esercizio sul leasing finanziario svolto, con riferimento all'anno *n*1:

---

<sup>114</sup> P. L. Marchini, B. Borgato: *La contabilizzazione dei contratti di leasing e le conseguenze in tema di analisi di bilancio*. Amministrazione e finanza, 7/2014, p. 22; F. Giunta, M. Bonacchi: *Il leasing in bilancio "cambia" il valore dell'azienda*, Amministrazione e finanza, 7/2001, p. 35

**Metodo patrimoniale – Locatario:**

<b>Stato patrimoniale</b>			
Attività		Passività	
	-		-

<b>Conto economico</b>	
Canoni leasing	10.000,00

**Metodo patrimoniale – Locatore**

<b>Stato patrimoniale</b>			
Attività		Passività	
Attrezzatura industriale	44.000,00	Fondo. Amm.to Attrezzatura industriale	17.600,00

<b>Conto economico</b>	
Ricavi di vendita	10.000,00
Ammortamenti	8.800,00

**Metodo finanziario – Locatario**

<b>Stato patrimoniale</b>			
Attività		Passività	
Attrezzatura industriale	44.000,00	Fondo. Amm.to attrezzatura industriale	5.500,00
		Debiti per Leasing	26.632,78

<b>Conto economico</b>	
Ammortamenti	5.500,00
Interessi passivi	2.632,78

## Metodo finanziario – Locatore

Stato patrimoniale			
Attività		Passività	
Crediti per leasing	26.632,78		-

Conto economico	
Proventi finanziari	2.632,78

Si prendono in considerazione le variazioni che intervengono nel passaggio di classificazione dell'operazione dal metodo patrimoniale a quello finanziario nel bilancio del locatario.

Ciò che si nota prima di tutto è l'iscrizione del bene locato tra le immobilizzazioni ed il relativo fondo ammortamento.

Il canone di locazione non viene più rilevato interamente a conto economico ma distinto esplicitamente in quota capitale e quota interessi. La prima confluisce a stato patrimoniale, mentre la quota interessi rientra tra gli oneri finanziari da rilevare a conto economico. Sempre tra i costi di conto economico, si evidenziano al termine dell'esercizio le quote di ammortamento del bene locato per tutta la durata contrattuale.

La differenza tra la quota di ammortamento e quanto rimborsato per il prestito va a determinare la differenza di valori riscontrabili nei conti economici con l'applicazione dei due metodi. Questo consente di raggiungere un utile netto maggiore con il metodo finanziario, poiché una componente del canone di locazione non è un costo di competenza<sup>115</sup>.

Vediamo ora come le voci di bilancio interessate dai metodi di contabilizzazione influiscono sulla riclassificazione nelle voci di stato patrimoniale e conto economico<sup>116</sup>.

Riguardo le grandezze coinvolte nella riclassificazione dello stato patrimoniale secondo il criterio finanziario, si prendono in considerazione:

<sup>115</sup> A. Capocchi, A. Guerrini: *IAS 17: il trattamento contabile delle operazioni di leasing dopo il regolamento CE 2238/2004*. Guida alla Contabilità & Bilancio, 8/2005, p. 50

<sup>116</sup> Per la trattazione seguente si fa riferimento a: P. L. Marchini, B. Borgato: *La contabilizzazione dei contratti di leasing e le conseguenze in tema di analisi di bilancio*. Amministrazione e finanza, 7/2014, pp.18-22; G. Pollini, Studio Rebecca & Associati: *Il leasing in bilancio*. Ed. Il Sole 24 ore, 2004, pp. 37-39; R. Albanesi: *Gli effetti del leasing sulle analisi di bilancio*. Amministrazione e finanza 3/1999, pp. 48-54; M. Bonacchi, M. Ferrari: *"Quadro fedele" per il leasing, con bilancio pro forma e metodo finanziario*. Amministrazione e finanza 5/2001, pp. 3-15.

attivo immobilizzato = insieme delle immobilizzazioni nette investite in modo durevole

Solo il metodo finanziario prevede la rilevazione del bene locato tra le attività del locatario, pertanto il valore dell'attivo immobilizzato risulta maggiore. Solo successivamente con l'esercizio del riscatto, nell'ambito del metodo patrimoniale, il bene rientra nel patrimonio dell'impresa ed incide nella determinazione dell'attivo immobilizzato;

capitale investito = attivo immobilizzato + attivo circolante

Anche in questo caso, il metodo finanziario migliora la rappresentazione del capitale investito proprio per la presenza dell'*asset* locato tra le immobilizzazioni, rispetto al metodo patrimoniale dove tale rilevazione è in capo al locatore;

passività finanziarie = passività di breve e lungo termine

Il metodo patrimoniale non rileva il debito del locatario verso la società di leasing in stato patrimoniale, ma solo il metodo finanziario. Pertanto l'effetto sulla grandezza sarà maggiore in presenza dell'applicazione di quest'ultimo metodo.

Nel complesso il metodo finanziario migliora la rappresentazione dell'attivo immobilizzato, che rileva il bene tra le attività di stato patrimoniale e l'aumento del passivo per effetto della rilevazione del debito verso la società di leasing, con un positivo effetto sul capitale netto.

Tuttavia i risultati positivi conseguiti nel primo anno del contratto di locazione si attenuano negli anni successivi per effetto, dal lato dell'attivo, dell'ammortamento, mentre dal lato del passivo, per la presenza di minori quote capitale da corrispondere al locatore.

Le quote di ammortamento che portano in riduzione il valore del bene sono calcolate, nel caso di applicazione del metodo finanziario, sul valore originario iscritto a bilancio, mentre in presenza del metodo patrimoniale queste vengono determinate sulla base del valore di riscatto.

Con riferimento alle grandezze prese in considerazione nel processo di riclassificazione del Conto Economico si considerano:

marginale operativo lordo = ricavi operativi – costi operativi

La rilevazione con il metodo patrimoniale porta un margine operativo lordo inferiore, in quanto i canoni leasing alla voce B8 di conto economico rientrano nella determinazione dei costi operativi e portano in diminuzione il valore del suddetto margine;

risultato della gestione finanziaria = proventi finanziari – oneri finanziari

Il metodo finanziario, prevedendo la separata iscrizione in quota capitale e quota interessi, porta questi ad una diminuzione del risultato, rispetto a quanto avviene con il metodo patrimoniale che non richiede la rilevazione esplicita degli interessi;

risultato della gestione ordinaria = ricavi di gestione ordinaria – costi di gestione ordinaria

Comprende ricavi e costi complessivi dell'ordinaria gestione, escludendo quelli di natura straordinaria. In questo caso il costo del canone leasing rilevato attraverso il metodo patrimoniale risulta di importo superiore rispetto ai costi che si prenderebbero in considerazione con il metodo finanziario, cioè ammortamento e interessi passivi.

Utilizzando il metodo finanziario la gestione finanziaria invece peggiora, a causa della rilevazione dell'indebitamento verso la società di leasing. L'utile di esercizio risulta più elevato per effetto di un più alto margine operativo, che nel caso di applicazione del metodo patrimoniale questo risultato si ottiene dopo l'esercizio del riscatto.

Il metodo finanziario inoltre attribuisce, attraverso la riclassificazione del conto economico, le componenti del canone leasing a diverse gestioni: l'ammortamento confluisce nella gestione operativa mentre gli interessi passivi alla gestione finanziaria. In presenza del metodo patrimoniale l'intero canone imputato a conto economico viene rilevato nella gestione operativa.

Anche la rappresentazione dei valori all'interno del prospetto di rendiconto finanziario subisce delle variazioni a seconda che si utilizzi il metodo patrimoniale o quello finanziario.

Il rendiconto finanziario rappresenta uno degli schemi obbligatori nella presentazione del bilancio secondo i principi IAS/IFRS, contrariamente a quanto avviene nella normativa contabile italiana in cui è facoltativo e rappresentato in nota integrativa.

Il metodo finanziario evidenzia una maggiore entità dei flussi di cassa dovuti alla rilevazione dell'ammortamento e all'utile conseguito.

L'iscrizione dell'immobilizzazione in stato patrimoniale porta ad un incremento dei flussi di cassa negativi derivanti dalle attività di investimento, mentre si verifica un aumento di flussi di cassa per la presenza di maggiori passività dovute al debito verso il locatore.

Questi aspetti non hanno incidenza invece in presenza del metodo patrimoniale.

Oltre alle voci interessate dalla riclassificazione dei prospetti di bilancio, i metodi patrimoniale e finanziario influiscono diversamente sulla determinazione di margini ed indici della sfera patrimoniale, economica e finanziaria.

Con riferimento allo stato patrimoniale, gli impatti si verificano nei seguenti indicatori:

margine di struttura  = capitale netto – attivo immobilizzato

grado di copertura dell'attivo immobilizzato  = capitale netto : attivo immobilizzato

La finalità è quella di determinare il grado di solidità dell'impresa. Un incremento del margine e dell'indice del grado di copertura portano ad aumentare le possibilità dell'impresa di finanziare con i mezzi propri gli impieghi di breve e lungo termine. Applicando il metodo patrimoniale non c'è rilevazione del bene locato in stato patrimoniale, pertanto la solidità aziendale risulta migliore rispetto la situazione che si verificherebbe con il metodo finanziario;

capitale circolante netto  = attività correnti – passività correnti

indice di disponibilità  = attività correnti : passività correnti

Margine ed indice che segnalano la capacità di far fronte ai pagamenti di debiti a breve con impieghi che ritornano in forma liquida entro dodici mesi.

Con il metodo patrimoniale gli effetti sugli indicatori sono migliori in quanto manca la contabilizzazione delle passività a breve verso il locatore;

margine di tesoreria  = liquidità immediate e differite – passività correnti

indice di liquidità  = liquidità immediate : passività correnti

Il margine e l'indice indicano come l'impresa sia in grado affrontare le scadenze di debiti entro dodici mesi, escludendo dal calcolo le scorte.

Come previsto per la determinazione dell'indice di disponibilità, il metodo patrimoniale produce i medesimi effetti, quindi si verifica un migliore impatto su queste grandezze per effetto della mancata rilevazione dei debiti verso la società di leasing;

rapporto di indebitamento = debiti finanziari : capitale netto

L'indice evidenzia quanto sia finanziariamente esposta l'impresa nei confronti dei terzi.

Come è stato detto per precedenti indici e margini, la mancanza dell'esposizione debitoria nei confronti della società di leasing con la rilevazione attraverso il metodo patrimoniale, porta ad un rapporto di indebitamento inferiore rispetto a quello che si avrebbe con il metodo finanziario.

Si nota quindi dalla lettura complessiva degli indici di tipo patrimoniale e finanziario come il metodo patrimoniale generi distorsioni che non portano alla determinazione dell'effettivo capitale investito, con effetti sulla rappresentazione della sua redditività.

La non iscrizione del debito assunto tra le passività sottostima l'importo reale della situazione debitoria dell'impresa. Si verifica infatti la sottovalutazione del grado di solidità, della capacità di fare fronte ai debiti a breve termine ed il grado di dipendenza finanziaria, situazione che può portare l'impresa ad essere meno attrattiva nel momento in cui si vogliono acquisire ulteriori beni in leasing.

Per quanto riguarda gli indici economici, l'incidenza si osserva:

ROI – *return on investments* = risultato operativo : capitale investito

L'indicatore segnala la redditività della gestione operativa in relazione all'entità di risorse investite. L'esito di questo indicatore non è sempre univoco, e viene influenzato dall'effetto prodotto dall'indice di rotazione del capitale investito e dal ROS.

In presenza del metodo patrimoniale il ROS è minore in quanto il canone leasing rientra interamente nella determinazione del reddito operativo, mentre il capitale investito è maggiore poiché il bene locato non rientra tra le attività di stato patrimoniale del locatario.

Nel metodo finanziario invece, il ROS assume un valore più elevato poiché nella determinazione del reddito operativo non rientra la componente di canone relativa agli oneri finanziari, mentre la presenza del bene in leasing tra le attività del locatario porta in riduzione il valore del capitale investito.

ROS – return on sales = risultato operativo : fatturato

Indicatore che consente di valutare la redditività delle vendite. L'indice è più elevato quando si utilizza il metodo finanziario.

Indice di rotazione del capitale investito = fatturato : capitale investito

Con questo indice si misura la velocità con cui il capitale investito ritorna in forma liquida. Applicando il metodo finanziario, l'immobilizzazione rientra nella determinazione del capitale investito che porta alla diminuzione del rapporto fatturato-capitale investito.

Risultato operativo : oneri finanziari

Dato dall'incidenza della gestione finanziaria rispetto quella operativa. Con il metodo finanziario la presenza della quota interessi rilevata separatamente rispetto a quanto accade nel metodo patrimoniale porta in diminuzione l'indice.

Il costo del canone leasing interamente rilevato a conto economico comporta una non corretta rappresentazione del margine operativo lordo e del reddito operativo che vengono sottostimate, oltre ad una gestione finanziaria che viene sopravvalutata.

## **CAPITOLO 3 – Problematiche dello IAS 17 attuale e processo di modifica**

### **3.1. Premessa**

Le correnti modalità di contabilizzazione dell'operazione di leasing secondo lo IAS 17 sono soggette da molto tempo a numerose critiche. Queste in particolare si sono focalizzate sui criteri di identificazione che portano a definire quando un leasing debba classificarsi come finanziario od operativo. Il trattamento contabile che ne consegue è infatti, come abbiamo visto nel precedente capitolo, differente, e diverse sono le voci coinvolte negli schemi di bilancio che vanno a riflettersi sulla determinazione degli indicatori di performance.

Nella disciplina contabile italiana la problematica centrale dell'operazione si è da sempre focalizzata sulla possibilità di trattare contabilmente il leasing secondo la sostanza anziché secondo la forma, attraverso la rilevazione dei leasing finanziari con il metodo finanziario, legata, come abbiamo visto, alla normativa civilistica che contempla solo il metodo patrimoniale.

In ambito IAS/IFRS, ed in realtà, anche nei principi statunitensi, l'attuale contabilizzazione ha evidenziato come i criteri classificatori siano capaci di portare a rilevazioni contabili diverse per leasing molto simili, dando luogo a forme di contabilità "fuori bilancio" (c.d. *off balance sheet*) che non mettono in luce quale sia la reale situazione debitoria della società locataria, con ripercussioni rilevanti su ciò che effettivamente traspare dagli schemi di bilancio agli occhi dei lettori esterni.

Il problema è evidente quando avvengono strutturazioni particolari dei contratti per cui vengono classificati come leasing operativi poiché formalmente non presentano i requisiti per essere considerati come leasing finanziari.

Questa è stata la principale critica ma non l'unica rivolta ai due principi contabili, per cui si è reso necessario un ripensamento ed una revisione in merito all'impostazione su cui poggia la relativa identificazione e classificazione, che alla data in cui si scrive, dopo due *Exposure Draft* (ED) emessi dagli *Standard Setters* non risulta ancora ufficialmente terminata. L'elaborazione

del documento definitivo da parte di IASB e FASB è previsto entro la fine dell'anno in corso, e dovrebbe riflettere una modalità di rilevazione contabile in linea con quanto proposto nell'ultimo ED del 2013.

In questo capitolo prima di tutto verrà trattato brevemente il principio contabile statunitense che disciplina l'operazione di leasing (SFAS 13), e che presenta caratteristiche di contabilizzazione simili poiché la costruzione dello IAS 17 è avvenuta sulla base del primo, e come si è detto, presenta anche i medesimi problemi sollevati.

Successivamente verranno trattate le problematiche evidenziate dalle ricerche empiriche in merito alla classificazione del leasing in finanziario ed operativo, e descritto il processo di modifica attuato dagli organismi IASB e FASB, che hanno dapprima emesso un *Discussion Paper* nel 2009 e successivamente sono stati prodotti due *Exposure Draft*, il primo pubblicato nel 2010 ed il secondo documento nel 2013, rivisto sulla base dei commenti ricevuti.

Saranno trattati anche degli esempi per evidenziare le rilevazioni contabili proposte in entrambi gli ED.

### **3.2. Il principio contabile statunitense SFAS 13**

La prima emanazione da parte del FASB del principio contabile è avvenuta nel 1976, definito come SFAS 13, *Accounting for Leases*.

Secondo la definizione, il leasing consiste in un accordo che trasferisce il diritto d'uso per un tempo predeterminato di beni come macchinari, impianti ed immobili. Sono esclusi dall'applicazione del principio leasing finalizzati allo sfruttamento o esplorazione di risorse naturali e contratti di licenza<sup>117</sup>.

Esiste anche nei principi statunitensi come negli IAS/IFRS un documento finalizzato a dare indicazioni ai fini di determinare se in un accordo è presente un'operazione di leasing (EITF 01-8 *Determining whether an Arrangement contains a Lease*). Questo prevede che un accordo debba contenere i beni sopra indicati e che questi siano identificati oltre a trasferirne il diritto all'uso. L'identificazione dei beni da locare può avvenire anche implicitamente, qualora per il

---

<sup>117</sup> SFAS 13.1

fornitore non sia possibile economicamente sostenere l'obbligazione attraverso alternativi immobili, impianti e macchinari<sup>118</sup>.

Come previsto dallo IAS 17, l'identificazione dell'operazione di leasing in un accordo avviene all'inizio dello stesso ed eventualmente effettuata in un momento successivo in caso di proroghe del contratto, modifiche rilevanti ai beni immobili, cambiamenti che incidono sull'adempimento secondo l'attività specifica o modifiche contrattuali.

La classificazione anche in questo caso avviene determinando se si è in presenza di un leasing finanziario (*capital lease*<sup>119</sup>) o leasing operativo (*operating lease*) sulla base dell'avvenuto o meno trasferimento da locatore a locatario dei rischi e benefici.

A livello definitorio lo SFAS dedica il paragrafo 13, dove indica cosa si intende per pagamenti minimi del leasing, cioè i pagamenti minimi per i canoni, garanzie prestate dal locatario per il valore residuo del bene oltre ad eventuali ulteriori somme richieste per il prolungamento del leasing oltre la durata concordata. Questi elementi rientrano nel calcolo dei pagamenti minimi per il locatario<sup>120</sup>. Per il locatore invece tali pagamenti sono costituiti dalle medesime somme riportate per il locatario a cui si sommano le garanzie del valore residuo, pagamenti di canoni corrisposti successivamente al termine di durata del leasing da un terzo soggetto<sup>121</sup>.

La data di inizio del leasing prende avvio dal momento in cui si formula l'accordo del leasing o dell'impegno a costituire lo stesso se quest'ultimo avviene in data precedente al primo<sup>122</sup>.

La durata del leasing invece è costituita dal periodo non annullabile dell'operazione ed inoltre<sup>123</sup>:

- l'eventuale periodo coperto dall'opzione di rinnovo ad un prezzo minore rispetto il *fair value*;
- un periodo per il quale un mancato rinnovo è soggetto ad una penale a carico del locatario;
- un periodo coperto da un'opzione di rinnovo con data anteriore alla data in cui è possibile esercitare l'opzione di acquisto ad un prezzo inferiore al *fair value*;

---

<sup>118</sup> E. Abate, R. Rossi, A. Virgilio (a cura di): *IAS/IFRS – US GAAP Principi contabili italiani*. Ernst & Young, Ed. Egea, 2008, pp. 222-223.

<sup>119</sup> Lo IAS 17 definisce il leasing finanziario come "*finance lease*", nel principio SFAS 13 è denominato "*capital lease*", termine che evidenzia come il bene oggetto del leasing sia considerato come se fosse di proprietà del locatario. F. Dezzani, P. P. Biancone, D. Dusso: *IAS/IFRS*. Ed. Ipsoa, 2014, p. 532

<sup>120</sup> SFAS 13.5j i

<sup>121</sup> SFAS 13.5j

<sup>122</sup> SFAS 13.5b

<sup>123</sup> SFAS. 13.5f

- un periodo di prolungamento a discrezione del locatario;
- un periodo coperto da un'opzione di rinnovo in cui diverrà efficace una garanzia prestata dal locatario relativo ad un debito del locatore collegato al bene locato, o ci si attende che il prestito del locatore da parte del locatario non verrà ancora corrisposto.

Vediamo ora il trattamento contabile previsto per il locatario e la relativa *disclosure*, a confronto con l'attuale contabilizzazione secondo lo IAS 17.

Il locatario ha la possibilità di classificare il leasing in due modi: leasing finanziario od operativo, come avviene per lo IAS 17.

La contabilizzazione del leasing finanziario si ha qualora avvenga il trasferimento dei relativi rischi e benefici dal locatore al locatario. Il principio stabilisce che sia sufficiente la presenza di uno dei criteri indicati affinché assuma questa classificazione<sup>124</sup>:

- il passaggio di proprietà al termine del contratto al locatario;
  - la presenza dell'opzione di acquisto di importo minore rispetto al *fair value* del bene, indicatore che tale opzione al termine del contratto sarà esercitata;
  - il periodo di durata del contratto di leasing stipulato è pari o superiore al 75% della vita economica stimata del bene locato;
- si nota quindi come il principio statunitense precisi quantitativamente la durata del leasing rispetto la vita utile del bene rispetto allo IAS 17 i cui criteri sono maggiormente discrezionali seppure, come è stato detto nel precedente capitolo, lo IAS 17 fa riferimento alla soglia del 75% per un riferimento più puntuale.
- All'inizio del leasing il valore attuale dei pagamenti minimi è almeno pari al 90% del *fair value* del bene.

Anche in questo caso viene definita quantitativamente la soglia per la distinzione tra leasing finanziario ed operativo, a cui lo IAS 17, come abbiamo visto, fa riferimento ma implicitamente. Per l'attualizzazione il locatario deve utilizzare il tasso di interesse marginale, a meno che il tasso di interesse implicito sia inferiore al primo.

In presenza dello IAS 17, avviene il contrario.

---

<sup>124</sup> SFAS 13.7

Il leasing finanziario prevede la contabilizzazione sia dell'attività sia della passività prevista dall'operazione.

Nell'attivo si tratta di rilevare il bene locato, con un valore pari al minore tra *fair value* o valore attuale dei pagamenti minimi dovuti<sup>125</sup>. Tra le passività si rileva il debito dovuto per i canoni leasing, pari al valore iscritto tra le attività.

L'ammortamento del bene iscritto all'attivo si estende diversamente, a livello temporale, a seconda che il contratto preveda o meno il trasferimento della proprietà dello stesso al termine del periodo di leasing. Nel primo caso infatti, l'ammortamento viene determinato sulla vita utile del bene come se l'impresa ne fosse proprietaria. Questo avviene nel caso in cui il bene locato venga classificato come finanziario secondo i primi due criteri citati sopra (trasferimento della proprietà al termine del contratto e l'esistenza dell'opzione di acquisto che prevede un prezzo inferiore al *fair value*)<sup>126</sup>.

Nel caso in cui invece non sia prevista l'opzione di acquisto finale, il periodo di riferimento sarà la durata contrattuale. Questo avviene in caso di capitalizzazione del leasing secondo la durata contrattuale rispetto la vita economica del bene e qualora il valore attuale dei pagamenti del leasing sia pari o superiore al 90% del *fair value* del bene (ovvero gli ultimi due criteri di classificazione precedentemente riportati).

Successivamente e come avviene per lo IAS 17, i canoni leasing sono suddivisi in quota capitale e quota interessi. L'interesse è determinato in modo costante sul debito residuo<sup>127</sup>.

Per quanto riguarda l'informativa da fornire per il leasing finanziario, il locatario dovrà dare descrizione di carattere generale sull'accordo di leasing, specificando<sup>128</sup>:

- l'ammontare lordo dei beni detenuti attraverso il leasing finanziario;  
il principio specifica che devono essere esposti secondo classi sulla base della natura e funzione, nonché l'ammortamento a cui sono soggetti.
- I pagamenti minimi futuri, indicandoli sia nel loro importo globale sia quanto dovuto ogni anno nell'arco di cinque anni;

---

<sup>125</sup> SFAS 13.10

<sup>126</sup> E. Abate, R. Rossi, A. Virgilio (a cura di): *IAS/IFRS – US GAAP Principi contabili italiani*. Ernst & Young, Ed. Egea, 2008, pp. 230-231

<sup>127</sup> SFAS 13.12

<sup>128</sup> SFAS 13.16 a e d; E. Abate, R. Rossi, A. Virgilio (a cura di): *IAS/IFRS – US GAAP Principi contabili italiani*. Ernst & Young, Ed. Egea, 2008, p. 231

- il criterio di determinazione dei canoni potenziali;
- eventuali clausole di opzione, rinnovo di acquisto o indicizzazione;
- eventuali restrizioni date dai contratti di leasing (quali dividendi, restrizioni imposte da altri contratti di leasing, eventuale ulteriore indebitamento).

Con riferimento al leasing operativo (*operating lease*), la disciplina contabile statunitense non diverge particolarmente da quella dello IAS 17.

Non avviene un trasferimento di rischi e benefici per cui il bene rimane anche in questo caso in capo al locatore. Il locatario rileva il pagamento dei canoni come costo a quote costanti per il periodo di durata contrattuale dell'operazione, applicandosi anche qualora siano previsti canoni con incrementi di valore già prestabiliti, a meno che non esista un criterio che rappresenti in modo più puntuale l'impiego del bene locato<sup>129</sup>.

Esiste anche in questo caso la possibilità che il locatore effettui pagamenti in favore del locatario, configurandosi come incentivi all'operazione che determinano riduzione dei canoni da corrispondere.

Riguardo l'informativa di bilancio da riportare, il locatario specifica<sup>130</sup>:

- una descrizione dei contratti di leasing sottoscritti, indicando eventuali opzioni di rinnovo, di acquisto o indicizzazione<sup>131</sup>;
- l'importo dei canoni leasing indicando separatamente i pagamenti minimi per canoni potenziali e canoni di sublocazione;
- in caso di leasing non annullabili con una durata contrattuale superiore ad un anno, si deve ulteriormente indicare l'entità dei canoni futuri da corrispondere oltre ad eventuali pagamenti da ricevere se sono presenti *subleasing* non annullabili.

Vediamo ora il trattamento contabile previsto per il locatore. Diversamente da quanto avviene per il locatario, il locatore può classificare l'operazione di leasing in quattro modi, di cui tre appartengono alla categoria dei leasing finanziari<sup>132</sup>:

---

<sup>129</sup> SFAS 13.15; FTB 85-3 e FBT 88-1 descritti in E. Abate, R. Rossi, A. Virgilio (a cura di): *IAS/IFRS – US GAAP Principi contabili italiani*. Ernst & Young, Ed. Egea, 2008, p. 231

<sup>130</sup> SFAS 13.16 b, c, d

<sup>131</sup> Si tratta della medesima informativa richiesta per i leasing finanziari

<sup>132</sup> SFAS 13.6

- leasing diretto (*direct financing lease*)<sup>133</sup>: in questa tipologia l'investimento netto dell'operazione è pari ai pagamenti minimi, il valore residuo non garantito ed i costi diretti, sottraendo eventuali remunerazioni non percepite (si fa riferimento alla remunerazione che si otterrebbe in presenza di un locatore che è anche produttore del bene);
- leasing del produttore-fornitore (*sales type lease*)<sup>134</sup>: c'è coincidenza tra produttore e fornitore del bene. In questo caso siamo in presenza di un valore contabile del bene concesso in locazione che differisce dal suo *fair value*. Il profitto che consegue il locatore viene evidenziato a conto economico e dato dalla differenza tra il valore attuale dei pagamenti minimi ed il valore contabile, a cui vanno aggiunti eventuali costi diretti iniziali e sottratto il valore attuale del valore residuo non garantito.  
Il locatore pertanto rileva il ricavo dovuto per effetto della concessione in leasing del bene e per averlo venduto.  
Si tratta di un tipo di leasing previsto anche dallo IAS 17 ma che non viene esplicitato espressamente come nel principio statunitense.

I criteri che definiscono il leasing di tipo finanziario sono i medesimi descritti per il locatario, a cui vanno aggiunti due ulteriori requisiti: l'incasso dei pagamenti minimi si può definire ragionevolmente certo e non sussistono incertezze particolari per l'entità di costi non rimborsabili a carico del locatore.

Quando ciò avviene, il bene locato non è più iscritto nell'attivo di stato patrimoniale ma viene rilevato un credito per leasing pari all'investimento netto.

- *leveraged lease*<sup>135</sup>: si tratta di una particolare operazione di leasing finanziario che il locatore classifica in questo modo quando sono presenti determinate condizioni: ha i requisiti per essere definito un leasing diretto, partecipano all'operazione tre soggetti che sono locatario, locatore ed un finanziatore (che si impegna nell'operazione per un periodo non breve). Il finanziatore coinvolto nell'operazione non ha il diritto di

---

<sup>133</sup> SFAS 13.18

<sup>134</sup> SFAS 13.17

<sup>135</sup> SFAS 13.42

regresso, ma può eventualmente rivalersi su un determinato bene o sui canoni corrisposti dal locatario.

L'operazione prevede che per l'acquisto del bene da locare, il locatore si avvalga di un finanziatore che sostiene una parte del costo d'acquisto, e per la differenza provvede il locatore stesso. Il locatario pagherà i canoni leasing al locatore, il quale corrisponde al finanziatore a titolo di remunerazione per il prestito parte delle somme ricevute sotto forma di canoni o alternativamente, il diritto di rivalsa sul bene locato.

Il principio contabile statunitense prevede un particolare trattamento contabile per questo tipo di operazione, che invece non è prevista dallo IAS 17.

L'informativa in bilancio del locatore prevede che venga data indicazione<sup>136</sup> dell'operazione attraverso una descrizione generale dei contratti di leasing sottoscritti, indicando l'ammontare dei pagamenti minimi futuri con separata indicazione di alcuni elementi tra cui il valore residuo non garantito, ed in presenza di leasing diretto l'importo dei costi diretti iniziali.

Devono essere inoltre indicati i canoni minimi futuri da corrispondere nei successivi cinque anni, oltre al totale dei canoni potenziali rilevati in conto economico ogni anno.

Nello specifico, in presenza di leasing finanziario diretto o *sales type lease* è necessario indicare come si compone l'investimento finanziario netto determinando:

- il totale dei pagamenti minimi da riscuotere;
- il valore residuo non garantito.

I leasing che non hanno i requisiti per essere classificati come finanziari ricadono sotto quelli operativi. Il locatore contabilizza il bene tra le sue attività e procede al relativo ammortamento. I canoni riscossi sono rilevati tra i ricavi quando è prevista la loro esigibilità, a meno che non siano presenti criteri di rilevazione che meglio rappresentano i benefici che derivano dal bene<sup>137</sup>.

L'informativa richiesta per il leasing operativo comprende una descrizione degli accordi di leasing sottoscritti, costo o valore contabile dei beni concessi in leasing e relativo fondo ammortamento secondo classi omogenee di attività. Infine, deve essere indicato l'importo

---

<sup>136</sup> SFAS 13.23

<sup>137</sup> SFAS 13.19 a, b

complessivo dei canoni potenziali ed i canoni minimi futuri riguardanti leasing non annullabili specificandone l'importo per i successivi cinque anni.

### **3.3. Criticità del modello contabile attuale e prime proposte di modifica**

In questo paragrafo si vedrà dapprima quali sono state le perplessità sollevate agli attuali principi di contabilizzazione, supportati da studi e ricerche empiriche che in tema di *lease accounting* sono state piuttosto numerose e ne hanno analizzato vari aspetti. Successivamente si vedrà quali sono stati i primi progetti che hanno dato spunto alla revisione dei principi e con quali criteri gli organismi regolatori sono intervenuti.

#### **3.3.1. I punti deboli dei principi IAS 17 e SFAS 13**

Gli attuali principi di contabilizzazione in materia di leasing (IAS 17 ed anche SFAS 13) sono oggetto come accennato, da molti anni, di forte critica in merito alla relativa rappresentazione dell'operazione.

Abbiamo visto infatti come esistano, per la medesima operazione, due metodi di classificazione che portano a rilevazioni contabili differenti.

Con il leasing finanziario vengono evidenziate attività e passività derivanti dal contratto mentre nel caso di sottoscrizione di un leasing operativo ciò non avviene, dando evidenza solamente a canoni periodici senza rilevare né il bene locato né la passività assunta.

Una operazione, a seconda della classificazione data, viene pertanto percepita in modo nettamente differente dai destinatari degli schemi contabili, che sulla base dell'informativa di bilancio fornita, valutano la solidità e la posizione debitoria dell'impresa.

Numerose ricerche empiriche in materia<sup>138</sup> svolte nel corso degli anni hanno evidenziato, tra le altre, come ci sia da parte di aziende locatarie la tendenza a stipulare contratti di leasing strutturandoli in modo tale da farli ricadere nella classificazione di leasing operativo.

---

<sup>138</sup> Tra le quali, ad esempio: T. Wilkins, I. Zimmer: *The effects of alternative methods of accounting for leases – an experimental study*. Abacus, 1983, 19 (1) pp. 64-75; E. D. Bostwick, R. T. Fahnestock, W. T. O'Keefe: *Effects of*

In questo modo pertanto, si verifica il sorgere di attività (il bene locato) e passività (il debito per il finanziamento) che di fatto non trovano alcuna rappresentazione in stato patrimoniale, ma ne viene data conoscenza solamente a livello di *disclosure*.

Questa pratica ha portato alla diffusione del fenomeno degli *off balance sheet items*<sup>139</sup> (ed in questo caso, agli *off balance sheet leasing*) proprio per la mancata rilevazione di poste di attivo e passivo in bilancio.

Altre ricerche empiriche effettuate, si sono focalizzate sui metodi di capitalizzazione dei leasing operativi più adeguati sulla base delle informazioni riportate nelle note al bilancio ai fini di valutare a quanto ammonta il debito “fuori bilancio”, e sulle quali non ci si soffermerà, altre ancora invece hanno studiato i motivi che spingono i manager ad adottare comportamenti finalizzati ad evitare la capitalizzazione delle operazioni di leasing operativo, con conseguenze sulla costruzione degli indici di bilancio che determinano gradi di rischio differenti e vengono giudicate diversamente dalle società di *rating* e dagli investitori.

Si tratta di una pratica che non espone la reale sostanza economica dell’operazione di leasing e che causa una minore comparabilità tra bilanci dovuti alla mancanza di trasparenza, poiché le relative informazioni sono riportate solo nelle note a bilancio e per determinare la reale entità del debito assunto dall’impresa è necessario effettuare precise stime, anche allo scopo di determinare quali sono i *ratios* corretti<sup>140</sup>.

In particolare, Abdel-Khalik<sup>141</sup> avrebbe dato evidenza a tre ordini di motivi che inducono i manager a queste pratiche:

- i destinatari di bilancio non colgono dai prospetti quale è la reale situazione dell’impresa (non c’è perfetta informazione interna – esterna ad essa), in questo modo omettendo quali sono le reali passività derivanti da debiti per finanziamento i manager

---

*lease capitalization techniques on key measures of financial performance*. Journal of Finance and Accountancy, vol. 12, 2013, pp. 91-101

<sup>139</sup> In realtà il fenomeno degli *off balance sheet items* non riguarda solo le operazioni di leasing, anche se queste ne costituiscono la forma più diffusa. S. C. Lim, S. C. Mann, V. T.: *Mihov: Market evaluation of off-balance sheet financing: You can run but you can’t hide*. Working paper, Texas Christian University, 2003, p. 8: “*Much off-balance sheet financing is via operating leases*”.

Per altre operazioni che comportano la contabilizzazione fuori bilancio, si veda: R. Paterson: *Off Balance Sheet Finance*. Basingstoke Macmillan, 1993.

<sup>140</sup> J. DiSalvio, N. T. Dorata: *Lease Accounting Change: It’s not over yet*. Review of Business, John’s University, vol. 35 (1), 2014, p. 16

<sup>141</sup> V. Beattie, A. Goodacre, S. J. Thomson: “*Lease accounting reform and economic consequences: the views of preparers and users*”. Working paper, University of Stirling, 2001, p. 5, in riferimento a: A. R. Abdel-Khalik: “*The economic Effects on Lessees of FASB Statement No. 13. Accounting for Leases*”, FASB Stanford, CT, 1981.

possono far trasparire dagli schemi di bilancio una situazione di migliore solidità e solvibilità dell'impresa;

- i manager, qualora percepiscano compensi legati alle performance dell'impresa ed ai *ratios* a loro collegate, potrebbero avere tutto l'interesse a non evidenziare quale sia l'entità di debito assunto dall'impresa proprio allo scopo di ottenere una più elevata remunerazione;
- il rischio da parte del manager di eccedere i limiti stabiliti dalle clausole dei *covenant* attraverso l'iscrizione di leasing finanziari che se vincolati a determinati parametri (ad esempio, il mantenimento di una certa soglia di debito rispetto al patrimonio netto) aumenterebbero l'esposizione debitoria.

Una ulteriore critica rivolta ai principi riguarda la possibilità che simili contratti di leasing vengano contabilizzati in modo differente, per cui mancherebbero nella attuale impostazione dei criteri oggettivi e più specifici che delineino differenze più marcate nella classificazione di un leasing finanziario rispetto quello operativo.

Sulla base dei criteri previsti dal principio statunitense, abbiamo visto precedentemente che è sufficiente uno dei quattro requisiti richiesti (trasferimento della proprietà al termine del contratto, presenza dell'opzione d'acquisto, durata contrattuale pari al 75% rispetto alla vita del bene, valore attuale dei pagamenti minimi pari o maggiore al 90% del *fair value* del bene) per classificare un leasing come finanziario.

I primi tre criteri sarebbero maggiormente aggirabili per evitare la capitalizzazione del leasing<sup>142</sup>.

Potremmo essere in presenza, ad esempio<sup>143</sup>, di un contratto che viene strutturato in modo tale per cui non sia previsto il trasferimento della proprietà a fine contratto e neanche l'opzione di acquisto, ed il valore attuale dei pagamenti inferiore al 90% del *fair value*.

Si suppone sia stipulato un contratto per una durata pari al 74% della vita del bene. In questo caso l'operazione verrebbe classificata come leasing operativo, senza evidenziazione delle

---

<sup>142</sup> S. C. Lim, S. C. Mann, V. T.: *Mihov: Market evaluation of off-balance sheet financing: You can run but you can't hide*. Working paper, Texas Christian University, 2003, p. 9

<sup>143</sup> Si considerano per l'esempio i criteri previsti dal principio statunitense che stabilisce delle specifiche soglie quantitative (si tratta di un principio c.d. *rule based*, rispetto lo IAS 17 che non definisce tali soglie quantitativamente ma lascia ad una valutazione discrezionale) e che meglio si presta per esporre le criticità della classificazione dell'operazione.

relative attività e passività semplicemente per una durata di poco inferiore a quella prevista dal principio contabile statunitense per essere definito come leasing finanziario. Per contro, se il contratto avesse avuto una durata pari al 76%, questo sarebbe stato classificato come finanziario.

Oppure, considerando il solo quarto criterio che richiede, per la capitalizzazione, di avere un valore attuale dei pagamenti minimi pari almeno al 90% del *fair value* del bene, ci si potrebbe trovare di fronte ad un contratto che non rispetta questo requisito e ricadere nella classificazione di leasing operativo<sup>144</sup>.

Si nota pertanto come leasing simili possano essere strutturati in modo tale da determinare la contabilizzazione che preferisce il manager con le conseguenze di cui si è detto.

Una ulteriore critica rivolta all'attuale modello è quella per cui locatario e locatore possono classificare una stessa operazione diversamente per l'asimmetria di informazioni di cui le due parti dispongono<sup>145</sup>.

### **3.3.2. Il Report del G4+1 e le basi del progetto congiunto di IASB e FASB. Introduzione del nuovo approccio "Right of Use Model"**

Nel 1996 si è costituito un gruppo di lavoro denominato *G4+1*, formato dai rappresentanti degli *Standard Setters* internazionali, che ha elaborato un report il quale ha messo in luce prima di tutto le criticità del modello esistente, sulla base di numerosi studi ed analisi<sup>146</sup> allo scopo di delineare nuove proposte di contabilizzazione in tema di leasing.

Il documento in questione è conosciuto come "*Accounting for Leases: A new Approach*".

In particolare sono stati evidenziati due elementi di debolezza, di cui si è detto precedentemente, ovvero:

- la mancata rilevazione di attività e passività in presenza di leasing operativi;

---

<sup>144</sup> E. Henry, J. Holzmann, Y. Yang: *Tracking the lease accounting project*. The journal of Corporate Accounting & Finance, Nov/Dec 2007, Wiley Periodicals, p. 74

<sup>145</sup> G. De Martino: *Considerations on the subject of lease accounting*. Advanced in Accounting, vol. 27 (2), 2011 p. 356

<sup>146</sup> A tale proposito, si veda: S. G. Ryan, R. H. Herz, T. E. Iannaconi, L. A. Maines, G. Palepu, K. Schipper, C. M. Schrand, D. J. Skinner, L. Vincent: *Evaluation of the Lease Accounting Proposed in G4+1 Special Report*. Accounting Horizon, vol. 15 (3), 2001, pp. 289-298; R. C. Lipe: *Lease Accounting Research and the G4+1 Proposal*, Accounting Horizon, vol. 15 (3), 2001 pp. 299-310

- contratti di leasing con caratteristiche simili possono essere rilevati contabilmente in modo diverso, con conseguenze sugli indici di performance dichiarati nei bilanci.

L'obiettivo del *Report* formulato è stato quello di elaborare un nuovo metodo di rilevazione contabile, che si basi sull'adozione del metodo del cd. *rights and obligations* facendo emergere diritti ed obbligazioni che derivano dalla stipula di un contratto di leasing.

In questo modo tutti i contratti di leasing comportano il riconoscimento di attività e passività da iscriversi in bilancio, eliminando l'attuale distinzione tra leasing operativo e finanziario ed i relativi trattamenti contabili differenziati.

Inoltre, l'evidenziazione del diritto sorto (e da contabilizzare nell'attivo di stato patrimoniale) attraverso la stipula del contratto consente di distinguere contabilmente il concetto di leasing dalla proprietà (*leasing and ownership*), poiché i diritti acquisiti con un'operazione di questo tipo non sono della stessa portata di quelli derivanti dalla proprietà.

In questo modo quindi non viene più rilevato l'*asset* locato ma l'insieme di diritti che derivano del contratto. Si tratta quindi di una ulteriore differenza rispetto all'attuale modello, che come abbiamo visto nel precedente capitolo, per il principio di prevalenza della sostanza sulla forma, fa rientrare il bene nel patrimonio dell'impresa a tutti gli effetti a prescindere dalla proprietà<sup>147</sup>.

Si tratta pertanto dell'introduzione di un approccio che ha portato al riconoscimento ed alla valutazione dei contratti di leasing in una diversa ottica ed i cui presupposti sono stati successivamente ripresi negli *Exposure Draft* del 2010 e 2013.

Nel 2000 il *G4+1*, sulla base delle considerazioni effettuate nel primo documento, ha elaborato un ulteriore *paper*, "*Leases: implementation of a new approach*" nel quale veniva proposta la contabilizzazione secondo il principio del *right of use model* illustrato nel primo documento.

Il "metodo Mc Gregor<sup>148</sup>" ha previsto<sup>149</sup>:

---

<sup>147</sup> G. De Vito, G. De Candia: *Possibile evoluzione dello IAS 17 per la contabilizzazione del "leasing" finanziario*. Guida alla Contabilità & Bilancio, 10/2006, p. 49

E. Pinto, G. De Martino: *Riflessioni in tema di lease accounting*. Quaderni DPTEA n. 161, maggio 2009

<sup>148</sup> W. Mc Gregor è un membro dello IASB ed il metodo prende il suo nome in quanto principale ideatore di tale modello di rilevazione.

<sup>149</sup> G. De Vito, G. De Candia: *Possibile evoluzione dello IAS 17 per la contabilizzazione del "leasing" finanziario*. Guida alla Contabilità & Bilancio, 10/2006, p. 49

- per il locatario, la rappresentazione al *fair value* dei diritti acquisiti attraverso il contratto da iscrivere tra le attività ed il debito assunto per i canoni da corrispondere tra le passività;
- per il locatore, la rappresentazione dei canoni leasing da ricevere dal locatario ed il valore residuo del bene. Con tale rilevazione si intendevano evidenziare due tipi di rischi a cui è sottoposto il locatore: il primo è un rischio creditizio, il secondo un rischio di tipo commerciale.

Successivamente a questo *Report*, nel febbraio 2006 gli organismi IASB e FASB hanno iniziato a lavorare congiuntamente allo scopo di avviare un processo di convergenza dei principi contabili (*Memorandum of Understanding*) per attenuare le differenze di contabilizzazione esistenti e raggiungere uniformità allo scopo di migliorare la comparazione tra gli schemi di bilancio. In questo programma IASB e FASB hanno inserito in agenda anche il progetto di modifica degli attuali principi in materia di leasing alla luce delle problematiche viste.

Prima di tutto, i *Boards* hanno pubblicato un *Discussion Paper*, denominato “*Leases: Preliminary Views*” uscito nel marzo 2009 in cui venivano esposte le tematiche affrontate e delineare quali fossero gli intenti dei due organismi in merito al trattamento del leasing.

In particolare, si è ripreso il concetto già proposto dal *G4+1* per cui era necessario considerare un modello di contabilizzazione che fosse applicabile a tutti i tipi di leasing e non riservare trattamenti “vantaggiosi” per alcune categorie di operazioni<sup>150</sup>.

E’ stata proposta pertanto l’eliminazione della distinzione leasing finanziario – operativo e si è proposto l’approccio secondo il diritto d’uso sul bene preso in leasing superando il concetto *risk and rewards*.

---

<sup>150</sup> In particolare, il primo capitolo del *paper “Problems with the existing lease accounting standards”* è proprio dedicato a riepilogare, dopo aver esposto brevemente l’attuale contabilizzazione secondo i due principi, tutti i punti deboli dei principi SFAS 13 e IAS 17. Un contributo importante ai fini dell’avvio del processo di revisione dei principi da parte dei *Boards* è avvenuto in ambito statunitense ad opera dell’organismo SEC (*Securities and Exchange Commission*) che ha messo in luce nel 2002 attraverso il report “*Report and Recommendations Pursuant to Section 401(c) of the Sarbanes-Oxley Act of 2002 On Arrangements with Off-Balance Sheet Implications, Special Purpose Entities, and Transparency of Filings by Issuers*” come il fenomeno degli *off balance sheet leasing* fosse troppo esteso nel campione di imprese analizzate che avevano in essere contratti di leasing, in gran parte operativi e non rilevata la relativa passività in bilancio. [www.sec.gov/news/studies/soxoffbalancercpt.pdf](http://www.sec.gov/news/studies/soxoffbalancercpt.pdf)

L'obiettivo iniziale del *Paper* era quello di delineare una nuova modalità di contabilizzazione sia per il locatario, di cui si sono analizzati più in dettaglio gli aspetti della relativa rilevazione, sia per il locatore, tuttavia, i *Boards* hanno deciso di rinviarne l'analisi ad un successivo progetto<sup>151</sup>.

Quello che si vuole porre in evidenza del documento però è il passaggio dall'ottica *risk and rewards* al *right of use model* a cui sono arrivati a stabilire i *Boards*.

Ciò che si è cercato di individuare, prima di tutto, è la presenza di diritti ed obblighi che derivano da una operazione di leasing. Il *Paper* porta pertanto l'esempio di un leasing con caratteristiche semplici, in cui si individuano per il locatario i diritti relativi all'utilizzo del bene locato per tutta la durata contrattuale, mentre gli obblighi riguardano i pagamenti da effettuare al locatore e la restituzione del bene al termine del leasing<sup>152</sup> (l'esempio in questione non prevede l'acquisto del bene al termine del contratto).

Appurata la presenza di questi due elementi, IASB e FASB hanno analizzato se fossero riconducibili alle definizioni contenute nel *framework* in merito alle attività e passività.

In questo modo infatti è stato possibile determinare quali diritti e quali obblighi sorti con il contratto rientrano tra quelli previsti dal *framework* per procedere alla relativa iscrizione nel bilancio di elementi attivi e passivi<sup>153</sup>.

In relazione a quanto emerso per il locatario, le attività riguardano il diritto d'uso del bene locato mentre l'obbligazione consiste nei pagamenti dei canoni. Tuttavia, non è stato riconosciuto come passività l'obbligo di restituire al locatore il bene al termine del contratto in quanto quest'azione non implica a carico del locatario fuoriuscite in termini di benefici economici<sup>154</sup>.

Mentre per il locatario i *Boards* hanno identificato attività e passività sulle quali concordano, ciò non è avvenuto per il locatore. Il diritto a ricevere il pagamento dei canoni leasing rientra nel concetto di attività, ma non il diritto al godimento dei benefici economici del bene che

---

<sup>151</sup> Per un maggiore approfondimento circa le motivazioni del rinvio, si veda DP/2009/1, 1.21 p. 16; DP/2009/1 10.1 – *Lessor accounting* p. 97, l'articolo specifica che la trattazione in merito al locatore è avvenuta in modo non dettagliato, concentrandosi maggiormente sul modello del locatario e che pertanto le modalità di rilevazione del locatore sarebbero state affrontate successivamente la stesura del *Discussion Paper*.

<sup>152</sup> DP/2009/1 3.11 p. 25

<sup>153</sup> DP/2009/1 3.12-3.21

<sup>154</sup> DP/2009/1 3.25 p. 28 tabella riepilogativa: “[...] *Because the lessee has no right to economic benefits from the machine and will not have to make any payments after the end of the lease term*”.

derivano dopo la scadenza contrattuale. Anche l'obbligo di consentire al locatario l'utilizzo del bene durante il periodo contrattuale non sarebbe riconducibile ad una passività<sup>155</sup>.

Il passo successivo al riconoscimento di quali attività e passività sorgono con l'operazione di leasing è stato quello di determinare quale fossero le modalità di rilevazione più adeguate.

La scelta è ricaduta sull'approccio del *right of use model*, che come è stato detto precedentemente, consente la rilevazione non del bene locato ma dei diritti che scaturiscono dalla stipula del contratto di leasing e di cui beneficia il locatario.

I *Boards* infatti hanno ritenuto che tale approccio sia quello che meglio, tra gli esaminati<sup>156</sup>, si presta a superare i problemi degli standard attuali<sup>157</sup>:

- la rilevazione di attività e passività in bilancio;
- la possibilità di applicazione del modello a tutti i contratti di leasing;
- la possibilità di rendere maggiormente comparabili i bilanci;
- l'approccio risponde ai concetti di attività e passività richiesti dal *framework*.

A fronte del *Discussion Paper* proposto dai *Boards*, sono state ricevute circa 300 lettere di commento nell'estate del 2009.

Non si entrerà nel merito di specifiche osservazioni proposte, ma si può dire<sup>158</sup> complessivamente che i rispondenti hanno riconosciuto le problematiche inerenti alla classificazione di leasing operativo e finanziario e si sono espressi in modo parzialmente favorevole al nuovo approccio proposto. Se da una parte si è riconosciuta la necessità di una revisione dell'attuale principio, tuttavia, chi si è dimostrato contrario a tale proposta, ha lamentato come in realtà ci siano differenze sostanziali tra leasing finanziari ed operativi e pertanto ritiene tale distinzione legittima, oltre a ritenere che i benefici sarebbero inferiori ai costi per l'implementazione di tale modello.

---

<sup>155</sup> G. De Candia: *Contabilizzazione del leasing, verso un nuovo principio contabile*. Contabilità, Finanza e Controllo, 7/2009, p. 602

<sup>156</sup> In realtà sono stati presi inizialmente in considerazione anche altri due modelli: il *whole asset approach* e l'*executory contract approach*, che tuttavia non hanno raggiunto gli obiettivi che si sono proposti i *Boards*. Per una descrizione dettagliata si rinvia all'appendice C – *Other approaches rejected by the boards* del medesimo *Discussion paper*, pp. 119-121. L'appendice presenta, tra i modelli non approvati, anche l'attuale approccio *risk and rewards*.

<sup>157</sup> DP/2009/1 3.28 p. 29

<sup>158</sup> A. M. Grossman, S. D. Grossman: *Capitalizing Lease Payments. Potential Effects of the FASB/IASB Plan*. The CPA Journal, vol. 80 (5), 2010, p. 11.

Inoltre, si dovrebbe avviare un processo di rideterminazione dei contratti già in essere, che tra l'altro, potrebbe portare a superare i limiti di debito stabiliti con i *covenant*.

Un altro problema sollevato riguarda la possibilità che quanto proposto disincentivi le imprese a ricorrere alla stipula di contratti di leasing.

Se con tale modello si vuole raggiungere un obiettivo di trasparenza rilevando tutte le operazioni di leasing a bilancio, rimane la perplessità da parte di chi ha risposto criticamente di quale possa essere l'impatto di tale contabilizzazione, come il debito diventi di maggiore entità e diventi difficoltoso ottenere un ulteriore finanziamento.

### **3.4. L'*Exposure Draft Leases* del 2010**

Il primo *Exposure Draft* sviluppato è stato pubblicato nell'agosto del 2010, successivamente ai commenti ricevuti a seguito della stesura del *Discussion Paper* dell'anno precedente ed analizzati dai *Boards*.

L'obiettivo dell'ED è stato quello di definire le regole di contabilizzazione sia per il locatario sia per il locatore, in particolare attraverso le modalità necessarie per rilevare tutte le attività e passività che sorgono con il contratto di leasing.

Nell'appendice A del documento si trova la definizione di leasing, che consiste in un contratto che prevede il trasferimento (al locatario) del diritto di utilizzo di un bene sottostante per un determinato periodo di tempo a fronte del pagamento di un corrispettivo (al locatore)<sup>159</sup>.

Si tratta pertanto della definizione di leasing prevista per l'attuale IAS 17, rimasta invariata. È stata implementata l'idea di base per cui deve esserci un trattamento uniforme dei leasing, e tale operazione è assimilabile ad una forma di finanziamento, eliminando la possibilità per cui si possano creare configurazioni diverse di tale operazione.

---

<sup>159</sup> ED/2010/9, Appendix A - *Defined Terms*, p. 40: "A contract in which the right to use a specified asset (the underlying asset) is conveyed, for a period of time, in exchange of consideration".

Questo modello contabile di riferimento prevede che un contratto di leasing crei il sorgere al locatario per i canoni dovuti, di una passività, e al locatore un credito per il corrispettivo da ricevere<sup>160</sup>.

L'ED ha incorporato nel documento le disposizioni dell'IFRIC 4 per l'identificazione di una operazione di leasing all'interno di un accordo. Tale operazione viene effettuata all'inizio del contratto e richiede la presenza di due caratteristiche: l'adempimento dell'accordo avviene attraverso l'utilizzo di attività specifiche e tale accordo deve trasferire il diritto di controllo di tali attività.

Nel caso in cui tali condizioni non fossero presenti, l'accordo viene considerato come un contratto per fornitura di servizi, ed in tale situazione non è prevista la rilevazione di attività e passività da parte del locatario.

In caso contrario, prima della contabilizzazione, è necessario verificare ulteriormente se si tratta effettivamente di una operazione di leasing o di un contratto di acquisto, in cui determinante in quest'ultimo caso risulta essere il trasferimento del controllo con tutti i rischi e benefici che derivano dal bene locato, al verificarsi di determinate circostanze<sup>161</sup>.

Per quanto riguarda l'ambito di applicazione del principio, questo deve attuarsi per tutti i contratti di leasing e di *subleasing*, ad eccezione di<sup>162</sup>:

- leasing riguardanti attività immateriali, attualmente disciplinati dallo IAS 38; si tratta di una differenza rispetto l'attuale IAS 17, il quale esclude dall'utilizzo del principio solo per alcune attività immateriali;
- leasing di attività biologiche;
- leasing riguardanti attività di esplorazione.

---

<sup>160</sup> V. Dell'Atti, M. Papa, G. Dicuonzo: *Rilevazione in bilancio del leasing secondo l'Exposure Draft "Leases"*. Contabilità, Finanza e Controllo, 10/2011, p. 749

<sup>161</sup> ED/2010/9: Appendix B – Application Guidance, B9: *Distinguish between a lease and a purchase or sale*, p. 45 e B10 per l'indicazione di quali situazioni portano al trasferimento del controllo: automatico trasferimento della proprietà al termine del contratto e presenza nel contratto di un'opzione di acquisto ad un prezzo sensibilmente inferiore rispetto al *fair value* che avrà il bene al momento in cui può essere esercitata.

<sup>162</sup> ED/2010/9: 5 *Scope*, p. 17

### 3.4.1. Rilevazione contabile del locatario

Il locatario in presenza di un contratto di leasing deve rilevare<sup>163</sup>:

- nel prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria il diritto all'utilizzo del bene locato, rilevato tra le attività immateriali, ed i pagamenti per il leasing tra le passività, separatamente dalle altre voci di passività finanziarie. Il valore iniziale di iscrizione del debito è pari al valore attuale di quanto dovuto dei canoni leasing, il cui il tasso di attualizzazione corrisponde al tasso di indebitamento marginale del locatario o il tasso che il locatore applica se determinabile. In quest'ultimo caso il locatario considera il tasso applicato dal locatore.

Il valore del diritto d'uso invece è dato dal medesimo ammontare previsto per il debito, incrementato dei costi iniziali sostenuti dal locatario, quali ad esempio costi di negoziazione o spese connesse alle garanzie prestate;

- nel prospetto di conto economico, l'ammortamento e rivalutazioni/perdite di valore connesse al diritto all'utilizzo del bene, nonché modifiche relative al valore dei pagamenti dovuti per il leasing che incidono sul valore rilevato tra le passività. Questi possono riguardare, ad esempio, variazioni di stime sui canoni potenziali o sui canoni leasing per effetto di penalità in caso di termine anticipato del contratto.

Per la determinazione del debito a carico del locatario, risulta necessario pervenire al calcolo di due elementi:

- la durata attesa del contratto, considerando anche eventuali opzioni di rinnovo. Si devono considerare a livello probabilistico tutte le ipotesi che si possono verificare (ad esempio, probabilità che viene assegnata ad un contratto che termina alla scadenza, la probabilità assegnata nel caso in cui si opti per il rinnovo e la probabilità che eventualmente possa verificarsi un recesso anticipato). Tra queste viene presa in considerazione quella che ha più probabilità che si verifichi;

Vediamo operativamente cosa viene richiesto dal documento per la determinazione della durata contrattuale.

---

<sup>163</sup> ED/2010/9: Lessee – *Recognition, Measurement*: 10, 11,12 p. 19; A. Iannucci: *“ED Lease”: Le proposte dello IASB sul leasing*. Guida alla Contabilità & Bilancio, 12/2010, p. 41

Si suppone che un contratto di locazione abbia una durata minima di cinque anni, e che siano previste due opzioni di rinnovo per ulteriori due anni. Il locatario effettua una stima delle probabilità di esercitare l'opzione di rinnovo ed arriva a stabilire che al termine del quinto anno terminerà il contratto con una probabilità del 20%, il rimanente 80% rappresenta la probabilità di rinnovo per due anni, raggiungendo una durata contrattuale di sette anni. Al termine dei sette anni il locatario prevede che chiuderà il contratto con una probabilità del 30%, mentre per il restante 70% eserciterà l'opzione di rinnovo, raggiungendo i nove anni di durata contrattuale.

Tutte le stime probabilistiche vengono effettuate dal locatario all'inizio del leasing.

La scelta ricade sul periodo più lungo che ha una probabilità maggiore di verificarsi, in questo caso sette anni con una probabilità dell'80%.

*Tabella III – Stima della durata contrattuale*

Durata contratto (in anni)	Probabilità di termine	Probabilità di prosecuzione	Probabilità di raggiungere la durata	Probabilità associata alla durata
cinque	20%	80%	100%	20%
sette	30%	70%	<b>80%</b>	24%
nove	-	-	56%	56%

La probabilità che il contratto possa essere rinnovato per ulteriori due anni è pari all'80%, mentre per l'esercizio del secondo rinnovo è prevista una probabilità pari al 56% ( $80\% \times 70\%$ , cioè il prodotto derivante dalle probabilità di prosecuzione stimate).

Le percentuali relative alla probabilità associata alla durata sono determinate come segue: il 20% è legato alla probabilità di durata contrattuale in assenza di ulteriori rinnovi, diversamente, la probabilità di prosecuzione è pari all'80%, di cui il 24% associato al termine del primo rinnovo, mentre il restante 56% fa riferimento all'esercizio di entrambi i rinnovi<sup>164</sup>.

<sup>164</sup>  $80\% \times 30\% = 24\%$  - probabilità che il contratto abbia una durata di sette anni

$80\% \times 70\% = 56\%$  probabilità che il contratto abbia una durata di nove anni

$56\% + 24\% = 80\%$  probabilità iniziale di opzione di rinnovo, da cui dipende anche la probabilità di esercizio del secondo rinnovo.

- La stima dei canoni leasing, che non prevede più solo i canoni fissi ma devono essere considerati anche i canoni potenziali, sulla base del rendimento del bene preso in leasing, garanzie sul valore residuo o eventuali penali. Anche per la determinazione dei canoni potenziali è prevista una determinazione su base probabilistica.

Successivamente alla determinazione di tali valori, il locatario predispone il piano di ammortamento del debito ed è prevista, come si è detto, la separata iscrizione della quota capitale e la quota interessi, in cui quest'ultima rimane calcolata in modo costante sul debito residuo. Si costituisce inoltre anche un piano di ammortamento per il diritto d'uso (*right of use*) lungo la durata contrattuale o la vita del bene sottostante se minore.

Il diritto d'uso viene sottoposto ad *impairment test* per attestare perdite di valore sulla base di quanto previsto dallo IAS 36<sup>165</sup>.

Qualora invece si verificano dei cambiamenti nel valore della passività rispetto al valore precedentemente determinato, è necessario procedere alla rideterminazione della durata del contratto di leasing e dei canoni potenziali, comprese garanzie sul valore residuo e penali<sup>166</sup>.

### **3.4.2. Rilevazione contabile del locatore**

Mentre per il locatario esiste un'unica modalità di contabilizzazione, per il locatore si verificano due possibilità secondo quanto previsto dall'ED: la rilevazione iniziale dell'operazione può avvenire attraverso il *Performance obligation approach* o il *Derecognition approach*.

L'iscrizione secondo l'uno o l'altro modello dipende dall'entità di rischi e benefici collegati al bene a cui il locatore rimane soggetto sia durante il periodo contrattuale, sia dopo, in cui si prendono in considerazione le possibilità di locare nuovamente il bene attraverso un nuovo contratto o per effetto della vendita del sottostante<sup>167</sup>.

---

<sup>165</sup> ED/2010/9 – *Subsequent measurement* 24, p. 23

<sup>166</sup> ED/2010/9 17, p. 21

<sup>167</sup> ED/2010/9 – *When to apply the performance obligation or derecognition approach* 28 p. 23

Il concetto di rischi e benefici previsto dal *Draft* risulta più ampio di quello previsto dall'attuale IAS 17 e non si limita soltanto ai rischi riguardanti l'obsolescenza del bene e benefici derivanti dall'utilizzo dello stesso.

Elementi guida che portano a definire se il locatore è sufficientemente esposto a rischi e benefici sono descritti nell'Appendice B che richiede di prendere in considerazione, durante il periodo contrattuale<sup>168</sup>:

- i canoni significativi, sulla base del bene sottostante;
- l'opzione di estinzione o rinnovo contrattuale;
- i componenti del contratto di leasing riguardanti servizi non distinguibili.

Con riferimento ai rischi e benefici successivi alla durata contrattuale, si considerano:

- la scadenza del leasing, che viene ritenuta non significativa rispetto la vita utile del bene sottostante;
- il significativo cambiamento atteso nel valore del bene sottostante, in relazione al valore attuale a fine contratto ed al valore residuo del bene che possono avere effetto sul locatore in termini di rischi e benefici.

Il modello del *Performance obligation approach* viene applicato qualora le ipotesi sopra descritte portino a concludere che il locatore mantiene una parte significativa dei rischi e benefici del bene locato, che rimane iscritto tra le attività dello stesso.

Questo implica che il locatore dovrà rilevare tra le attività un credito dato dal diritto alla riscossione dei canoni leasing, mentre tra le passività l'obbligo a cui si sottopone, rappresentato cioè dal rendere disponibile il bene al locatario per l'utilizzo<sup>169</sup>.

Il credito viene rilevato tra le attività per un importo pari al valore attuale dei pagamenti dovuti e dei costi diretti sostenuti dal locatore.

Il valore da iscrivere tra le passività comprende i pagamenti dovuti dal locatario, opzioni di rinnovo o estinzione del contratto, attualizzati al tasso applicato dal locatore stesso al locatario. Il medesimo tasso si applica anche l'attualizzazione del diritto d'utilizzo.

---

<sup>168</sup> ED/2010/9 – Lessor: *When to apply the performance obligation or derecognition approach*, B22 e B24 p.50

<sup>169</sup> ED/2010/9 30 p. 23

Anche il locatore per determinare il valore attuale dei pagamenti deve basarsi sulle probabilità che si verifichino le durate contrattuali ipotizzate<sup>170</sup>.

Non rientra invece nel calcolo del valore attuale il prezzo di riscatto<sup>171</sup>.

Successivamente, il locatore deve ammortizzare il bene locato rilevandone le relative quote in conto economico. In tale prospetto verranno rilevati gli interessi da canoni leasing ed il ricavo derivante dall'aver reso disponibile il bene al locatario. Il diritto a ricevere i pagamenti segue una misurazione basata sul costo ammortizzato secondo il tasso di interesse effettivo. Il diritto ad ottenere i canoni leasing deve essere sottoposto alla procedura di *impairment test* al termine di ogni esercizio. In caso di perdita di valore, questa dovrà essere rilevata a conto economico.

La passività del locatore subisce una diminuzione sulla base dell'utilizzo da parte del locatario del bene sottostante, che è presumibile avverrà linearmente durante il periodo del contratto<sup>172</sup>.

Vediamo ora l'applicazione del *Derecognition approach*.

Questo modello viene utilizzato se il locatore non mantiene parte significativa dei rischi ed i benefici del bene locato.

Questo comporta l'eliminazione dal bilancio del valore del bene locato per un importo pari ai rischi e benefici trasferiti al locatario, che rappresenta il diritto all'utilizzo da parte del locatore. Il valore residuo costituisce il diritto a ricevere i pagamenti per i canoni leasing e viene esposta tale voce nell'attivo. Non è prevista l'iscrizione di alcuna obbligazione<sup>173</sup>.

Il valore del bene che il locatore deve eliminare ai fini della determinazione del valore residuo, viene identificato dal rapporto tra il *fair value* dei diritti trasferiti ed il *fair value* dei diritti che restano in capo al locatore, che si deve ulteriormente dividere per il *fair value* del bene sottostante.

---

<sup>170</sup> A. Iannucci: "ED Lease": Le proposte dello IASB sul leasing. Guida alla Contabilità & Bilancio, 1/2011, p. 71

<sup>171</sup> ED/2010/9 36 p. 25

<sup>172</sup> V. Dell'Atti, M. Papa, G. Dicunzio: Rilevazione in bilancio del leasing secondo l'Exposure Draft "Leases". Contabilità, Finanza e Controllo, 10/2011, p. 756

<sup>173</sup> ED/2010/9 46 p. 27, A. Iannucci: "ED Lease": Le proposte dello IASB sul leasing. Guida alla Contabilità & Bilancio, 1/2011, p. 72

Nel conto economico il locatore rileva l'utile (o la perdita) data dalla differenza tra il valore attuale dei pagamenti da ricevere ed il *fair value* e la parte del valore del bene da eliminare contabilmente, oltre ai ricavi costituiti dagli interessi sui canoni da ricevere.

Possono ulteriormente sorgere ricavi o costi derivanti dalla rideterminazione della durata del contratto, cambiamenti dei diritti che determinano la riscossione dei canoni (ad esempio, modifiche legate a penali per l'estinzione anticipata del contratto o del valore residuo garantito), nonché riduzioni di valore determinate per effetto del processo di *impairment test*.

### **3.4.3. Disclosure di locatario e locatore**

L'*Exposure Draft* prevede che entrambi i contraenti forniscano aspetti qualitativi e quantitativi nell'informativa<sup>174</sup>. In particolare:

- l'indicazione e spiegazione dei valori in bilancio inerenti ai contratti di leasing;
- l'indicazione di come tali valori hanno effetto sui flussi di cassa futuri, riguardo il loro ammontare e la relativa tempistica.

Il documento precisa che nel fornire quanto richiesto, il grado di dettaglio viene lasciato libero alle parti ma che deve comunque perseguire l'obiettivo di dare un'informativa esaustiva.

Con riferimento agli aspetti quantitativi richiesti nel primo punto, si deve dare descrizione di elementi quali l'accordo sottoscritto dalle parti, i criteri di determinazione dei canoni potenziali, la segnalazione di eventuali opzioni come rinnovo od estinzione dell'operazione, l'eventuale presenza dell'opzione d'acquisto per il locatario, informazioni in merito alla determinazione dei criteri per stabilire l'ammortamento, il valore del residuo garantito, costi diretti iniziali inclusi dei canoni leasing dovuti, restrizioni contenute nei termini del contratto. Viene richiesto inoltre di dare informazione in merito a contratti di leasing non ancora iniziati se danno origine a rilevanti diritti ed obblighi.

Viene richiesto al locatario di rappresentare la riconciliazione dei valori di inizio e fine bilancio relativamente all'obbligazione sui canoni ed il diritto d'uso. Questo deve avvenire per ogni

---

<sup>174</sup> ED/2010/9 70-75 pp. 33-34

bene preso in leasing, evidenziando separatamente i relativi flussi di cassa pagati durante l'esercizio<sup>175</sup>.

Il locatore dovrà invece dare informativa riguardo i rischi e benefici del bene locato che hanno determinato la scelta nell'applicazione di uno dei due metodi, il *Performance obligation approach* piuttosto che il *Derecognition approach*. Devono essere evidenziate in merito alle operazioni di leasing anche le perdite sorte con il processo di *impairment test* ed indicarle separatamente.

Come per il locatario, anche il locatore deve compiere una riconciliazione dei valori di inizio e fine bilancio inerenti al diritto di riscossione dei canoni e dell'obbligazione che deriva dall'accordo, dandone indicazione a seconda del modello utilizzato (*Performance obligation approach* o *Derecognition approach*).

Inoltre, deve essere indicato il valore residuo dei beni presi in leasing e rilevati secondo il modello del *Derecognition approach*.

Per quanto riguarda il secondo punto<sup>176</sup>, le informazioni di carattere qualitativo sono relative ad ipotesi e variazioni di elementi quali penali, garanzie sul valore residuo e canoni potenziali, oltre al tasso utilizzato per l'attualizzazione dei canoni leasing.

Si richiede ulteriormente di evidenziare in merito ai rischi derivanti dall'operazione di leasing e richiesti dal principio IFRS 7 (*Financial Instruments: Disclosures*).

Questo implica di rilevare, per il locatario, le scadenze delle passività con relativa analisi annua e per i primi cinque anni dei flussi di cassa non attualizzati. Per gli anni restanti, va indicato l'ammontare totale dei pagamenti ancora da effettuare. Tali rilevazioni devono mantenere separate le obbligazioni minime (escludendo pertanto canoni potenziali e valore residuo) rispetto quanto invece viene evidenziato a bilancio.

Anche per il locatore è previsto che svolga una analisi delle scadenze circa il suo diritto alla riscossione dei canoni leasing per ognuno dei primi cinque anni, successivamente il totale del credito rimanente. Questo avviene evidenziando i relativi flussi di cassa non attualizzati, separando l'ammontare minimo da ricevere da quanto risulta a bilancio.

---

<sup>175</sup> ED/2010/9 77-81 pp. 34-35

<sup>176</sup> ED/2010/9 83-86 pp. 35-36

#### **3.4.4. Gli *short-term leases***

L'ED del 2010 ha dato origine ad una ulteriore forma di leasing, i leasing di breve durata<sup>177</sup>. Un leasing rientra in questa categoria qualora il termine di durata massimo sia di dodici mesi, nei quali sono incluse anche eventuali opzioni di rinnovo. I dodici mesi hanno inizio dalla data in cui il locatore rende disponibile al locatario il bene oggetto di contratto (*date of commencement of the lease*).

Per questa tipologia di contratti i *Boards* hanno deciso per una contabilizzazione semplificata poiché è possibile, da parte del locatario, al momento della rilevazione iniziale ed anche successivamente, non procedere alla attualizzazione dei canoni leasing, iscrivendo in tal modo il valore nominale della passività. Il valore del diritto d'uso invece è pari all'ammontare della passività per leasing, aumentato dei costi diretti iniziali. L'importo dei canoni leasing viene rilevato in conto economico come costo. Il locatore invece può all'inizio del leasing decidere di non contabilizzare attività e passività e non eliminare il bene locato dallo stato patrimoniale. I canoni leasing vengono contabilizzati tra i ricavi a conto economico durante il periodo contrattuale.

La rilevazione per i leasing di breve durata è pertanto quella prevista attualmente dallo IAS 17 per i leasing classificati come operativi.

#### **3.4.5. Esempio di rilevazione contabile secondo l'*Exposure Draft* del 2010**

Vediamo ora, operativamente, un esempio in merito alla contabilizzazione di quanto descritto<sup>178</sup>. Prima verrà esposta la contabilizzazione del locatario ed a seguire quella del locatore secondo entrambi i modelli, il *Performance obligation approach* ed il *Derecognition approach*.

---

<sup>177</sup> ED/2010/9 64-65 pp. 31-32; Appendix A – *Defined terms*: short-term lease: “A lease that, at the date of commencement of the lease, has a maximum possible lease term including options to renew or extend, of twelve months or less.”

<sup>178</sup> L'esempio è ripreso da: V. Dell'Atti, M. Papa, G. Dicuonzo: *Rilevazione in bilancio del leasing secondo l'Exposure Draft "Leases"*. Contabilità, Finanza e Controllo, 10/2011, pp. 753-761

*In data 01.01.2010 si stipula un contratto di leasing in cui la Società Beta concede in locazione alla Società Alfa una attrezzatura commerciale acquistata per 10.000,00 euro. Il contratto di leasing ha una durata pari a 5 anni, la vita utile del bene è di 7 anni.*

*I canoni leasing annui ammontano a 2.650,00 euro da corrispondersi anticipatamente. L'importo dei canoni comprende 500,00 euro per il servizio di manutenzione effettuato dalla società locatrice. Il tasso di interesse è pari a 11,037%. Il pagamento dei canoni leasing avviene a mezzo banca. Il valore residuo atteso del bene al termine del contratto è pari a 2.000,00 euro.*

### Rilevazioni del locatario

E' necessario calcolare il valore attuale delle rate da corrispondere per determinare il piano di ammortamento del debito, utilizzando il tasso dato. Prima però si deve sottrarre, dall'importo del canone leasing, pari a 2.650,00, la spesa per la manutenzione di 500,00 euro che verrà rilevata separatamente in quanto come abbiamo visto, eventuali spese per servizi devono essere contabilizzate in modo distinto. Pertanto i canoni da attualizzare per la durata di cinque anni hanno un importo di 2.150,00:

$$2.150,00 + 2.150,00 \times (1,11037)^{-1} + 2.150,00 \times (1,11037)^{-2} + 2.150,00 \times (1,11037)^{-3} + 2.150,00 \times (1,11037)^{-4} = 8.814,99$$

Si determina il piano di ammortamento del debito e del diritto d'uso (*Tabella IV*):

Tabella IV – Piano di ammortamento del debito e del diritto d'uso

Anno	Canone leasing	Quota interesse	Quota capitale	Debito residuo	Diritto d'uso	Quota amm.to	Fondo amm.to
		debito residuo $\times i$	canone l. – q. interessi	debito - q. capitale			
				8.814,99	8.814,99	-	-
2010	2.150,00	735,62	1.414,38	6.664,99	8.814,99	1.763,00	1.763,00
2011	2.150,00	579,51	1.570,49	5.250,61	7.051,99	1.763,00	3.526,00
2012	2.150,00	406,17	1.743,83	3.680,12	5.289,00	1.763,00	5.289,00
2013	2.150,00	213,71	1.936,29	1.936,29	3.526,00	1.763,00	7.051,99
2014	2.150,00	-	2.150,00	-	1.763,00	1.763,00	8.814,99
	<b>10.750,00</b>	<b>1.935,01</b>	<b>8.814,99</b>			<b>8.814,99</b>	

Le quote interessi vengono determinate sulla base del debito residuo, mentre per il diritto d'uso l'ammortamento viene ripartito sulla durata contrattuale in quote costanti, pertanto l'ammortamento è pari a  $8.814,99 : 5 \text{ anni} = 1.763,00$ .

La prima quota interesse è pari a 735,62, calcolata al tasso 11,073% sul debito residuo di 6.664,99, a cui è già stato sottratto il primo canone di 2.150,00 sul quale non sono maturati interessi. La quota capitale che porta in riduzione la passività viene determinata come differenza tra il canone leasing e la quota interesse:  $2.150,00 - 735,62 = 1.414,38$ .

Questa quota capitale porterà in diminuzione la passività residua, sulla quale saranno calcolati gli interessi di competenza:  $6.664,99 - 1.414,38 = 5.250,61$  sul quale applicando l'interesse, si arriva a determinare una quota interessi pari a 579,51. La quota capitale è pari a:  $2.150,00 - 579,51 = 1.570,49$ .

Così si procede per tutta la durata contrattuale.

Al tempo 01.01.2010 si rilevano:

- il diritto d'uso e la relativa passività;
- il pagamento dei servizi di manutenzione;
- il pagamento del canone leasing.

<i>data: 01.01.2010</i>		
Attività materiali in leasing	8.814,99	
Debiti per leasing		8.814,99

<i>data: 01.01.2010</i>		
Servizi di manutenzione	500,00	
Banca c/c		500,00

<i>data: 01.01.2010</i>		
Debiti per leasing	1.414,38	
Interessi passivi	735,62	
Banca c/c		2.150,00

Al 31.12.2010 si rileva la prima quota di ammortamento del diritto d'uso:

<i>data: 31.12.2010</i>		
Ammortamento diritto d'uso	1.763,00	
Fondo ammortamento diritto d'uso		1.763,00

Per l'anno seguente ed anche i successivi si ripresentano le medesime scritture, sulla base dei valori presenti nel piano di ammortamento del debito e del diritto d'uso:

<i>data: 01.01.2011</i>		
Debiti per leasing	1.570,49	
Interessi passivi	579,51	
Banca c/c		2.150,00

<i>data: 01.01.2011</i>		
Servizi di manutenzione	500,00	
Banca c/c		500,00

<i>data: 31.12.2011</i>		
Ammortamento diritto d'uso	1.763,00	
Fondo ammortamento diritto d'uso		1763,00

Contabilizzazione del locatore – applicazione del *Performance obligation approach*

Secondo tale modello, il bene locato rimane iscritto nel bilancio del locatore in quanto è esposto alla maggior parte dei rischi e benefici derivanti dal sottostante.

Il credito spettante al locatore è pari al valore attuale dei pagamenti dovuti dal locatario, il cui tasso di attualizzazione è quello applicato dal locatore che come abbiamo visto è pari a 11,073%.

L'ED prevede che in caso di servizi forniti nel contratto questi debbano essere separati dal canone leasing, pertanto all'interno del canone leasing il locatore contabilizzerà separatamente tale componente di servizio tra i ricavi per 500,00 euro. Non essendo previsti costi iniziali, il valore della passività è pari al valore del credito.

Il piano di ammortamento del credito contiene i medesimi valori rilevati alla *Tabella IV*, in cui quota capitale e quota interessi rappresentano rispettivamente il credito e gli interessi attivi per il locatore.

Il locatore rileva all'inizio del contratto:

- il credito derivante dai canoni attualizzato al tasso che ha applicato al locatario e la relativa passività che consiste nella messa a disposizione del bene sottostante;
- i ricavi derivanti dai servizi connessi al suddetto bene;
- la riscossione dei canoni leasing.

<i>data: 01.01.2010</i>		
Crediti per leasing	8.814,99	
Debiti per leasing		8.814,99

<i>data: 01.01.2010</i>		
Banca c/c	500,00	
Ricavi per servizi di beni in leasing		500,00

<i>data: 01.01.2010</i>		
Banca c/c	2.150,00	
Crediti per leasing		1.414,38
Interessi attivi		735,62

Al 31.12.2010 il locatore rileva:

- il ricavo inerente al soddisfacimento dell'obbligazione (che corrisponde alla quota di ammortamento rilevata dal locatario);
- la quota ammortamento del bene sottostante.

L'ammortamento viene determinato a quote costanti in questo modo: valore del bene 10.000,00 – 2.000,00 valore residuo = 8.000,00 : 5 anni (durata contrattuale) = 1.600,00

<i>data: 31.12.2010</i>		
Debiti per leasing	1.763,00	
Ricavi per leasing		1.763,00

<i>data: 31.12.2010</i>		
Ammortamento attrezzatura	1.600,00	
Fondo ammortamento attrezzatura		1.600,00

Le scritture si ripetono ogni esercizio. I valori inerenti alla riscossione dei crediti e degli interessi attivi dei canoni sono quelli presenti della *Tabella IV*:

<i>data: 01.01.2011</i>		
Banca c/c	2.150,00	
Crediti per leasing		1.570,49
Interessi attivi		579,51

<i>data: 01.01.2011</i>		
Banca c/c	500,00	
Ricavi per servizi di beni in leasing		500,00

Al 31.12.2011:

<i>data: 31.12.2011</i>		
Debiti per leasing	1.763,00	
Ricavi per leasing		1.763,00

<i>data: 31.12.2011</i>		
Ammortamento attrezzatura	1.600,00	
Fondo ammortamento attrezzatura		1.600,00

Le stesse scritture si ripetono fino all'esercizio 2014.

Successivamente, al 31.12.2015 e 31.12.2016 il locatore rileva l'ammortamento del valore residuo del bene, pari a 2.000,00 : 2 anni (anni di vita utile rimanente) = 1.000,00.

<i>date: 31.12.2015 e 31.12.2016</i>		
Ammortamento attrezzatura	1.000,00	
Fondo ammortamento attrezzatura		1.000,00

### Contabilizzazione del locatore – applicazione del *Derecognition approach*

Con l'applicazione di tale modello il locatore deve eliminare contabilmente il valore del bene locato, per una quota pari al diritto d'uso del locatario. Il restante valore (*residual asset*) è l'entità di diritti che il locatore continua a mantenere dopo il termine del contratto. Diversamente dal *Performance obligation approach* pertanto, il locatore non mantiene una significativa parte dei rischi e benefici di tale bene.

Il valore residuo mantenuto dal locatore è pari alla differenza tra il *fair value* del bene locato alla data di stipula del contratto ed i crediti per leasing attualizzati al tasso dell'11,037%:  
 $10.000,00 - 8.814,99 = 1.185,01$ .

In data 01.01.2010 si rileva:

- il credito per i pagamenti da ricevere ed il relativo ricavo;
- l'eliminazione del bene e l'iscrizione del valore residuo;
- gli interessi attivi calcolati sul credito residuo;
- le spese di manutenzione pagate dal locatario.

<i>Data: 01.01.2010</i>		
Crediti per leasing	8.814,99	
Ricavi per leasing		8.814,99

<i>Data: 01.01.2010</i>		
Costo del venduto	8.814,99	
Valore residuo attrezzature in leasing	1.185,01	
Attrezzatura commerciale		10.000,00

<i>Data: 01.01.2010</i>		
Banca c/c	2.150,00	
Crediti per leasing		1.414,38
Interessi attivi		735,62

<i>Data: 01.01.2010</i>		
Banca c/c	500,00	
Ricavi per servizi di beni in leasing		500,00

Il valore residuo del bene non è soggetto ad ammortamento al termine dell'esercizio.

Le scritture inerenti la riscossione del credito e relativi interessi, nonché le spese di manutenzione si ripetono anche nei successivi esercizi fino al termine del contratto:

<i>Data: 01.01.2011</i>		
Banca c/c	2.150,00	
Crediti per leasing		1.570,49
Interessi attivi		579,51

<i>Data: 01.01.2011</i>		
Banca c/c	500,00	
Ricavi per servizi di beni in leasing		500,00

L'ED proposto ha ricevuto numerosi commenti in merito a queste modalità di contabilizzazione. Si osserva che come previsto, è stato implementato l'approccio del *right of use* e non è più prevista la classificazione dei leasing in operativo e finanziario.

Tuttavia il modello proposto non è stato esente da osservazioni critiche.

In particolare è stata sottolineata l'eccessiva complessità nella determinazione di alcuni valori, si pensi ad esempio, alla stima della durata contrattuale basata su ipotesi probabilistiche, in cui è presente una forte componente aleatoria nella determinazione di tale periodo, rispetto a quanto prevede invece l'attuale IAS 17 che tiene conto della possibilità di esercitare l'opzione di rinnovo. Delle perplessità sono state sollevate in merito alle rilevazioni per il locatore, che possono avvenire in due modalità differenti e potrebbero indurre le società locatrici a stipulare contratti in modo tale da farli ricadere in una contabilizzazione preferita dal manager e che prevede diversi impatti sui valori di bilancio. A questo proposito, i *Boards* considerano per l'utilizzo del *Performance obligation approach* o il *Derecognition approach*

l'entità di rischi e benefici a cui il locatore è esposto, concetto, quello del *risk and rewards*, che non doveva più essere preso in considerazione per la scelta del modello contabile di riferimento. In questo modo viene a riproporsi un duplice modello che riprende i tratti distintivi dell'attuale suddivisione in leasing finanziario ed operativo<sup>179</sup>. Infatti, una rilevazione secondo il *Performance obligation approach* richiede che il locatore resti esposto alla maggior parte di rischi e benefici, logica riconducibile all'attuale leasing operativo. Il *Derecognition approach* invece verrebbe applicato al leasing classificato come finanziario.

Si tratta pertanto di una scelta effettuata dai *Boards* che non tiene conto della simmetria che dovrebbe invece esserci tra la contabilizzazione del locatore ed il locatario, e che riduce la comparabilità dei bilanci<sup>180</sup>.

Anche l'introduzione dei leasing di breve durata va in una direzione diversa rispetto quanto inizialmente previsto dai due organismi, la cui intenzione era quella di rilevare di tutti i diritti ed obblighi derivanti dai contratti di leasing, che in tal caso specifico ciò non avviene<sup>181</sup>.

Con riferimento agli elementi contrattuali, si nota come nel calcolo del valore attuale dei pagamenti minimi vengano compresi anche i canoni potenziali, esclusi attualmente dallo IAS 17. Una differenza si evidenzia in merito al prezzo di riscatto, che non viene incluso nell'attualizzazione dei pagamenti minimi del locatario, ed il tasso utilizzato per la determinazione del valore attuale diviene il tasso che il locatore applica al locatario e non il tasso implicito dell'operazione di leasing.

---

<sup>179</sup> M. P. Bauman, R. N. Francis: *Issues in Lessor Accounting: The Forgotten Half of Lease Accounting*, vol. 25 (2), 2011, Accounting Horizons, p. 248

<sup>180</sup> Y. Biondi (Autore Principale): *A perspective on the Joint IASB/FASB Exposure Draft on Accounting for Leases*. Working paper n. 16/2011, Johnson School Research, p. 10 <http://ssrn.com/abstract=1768083>; V. Dell'Atti, M. Papa, G. Dicuonzo: *Rilevazione in bilancio del leasing secondo l'Exposure Draft "Leases"*. *Contabilità, Finanza e Controllo*, 10/2011 p. 761

<sup>181</sup> A. Davies: *IAS 17 Simplified, but not simple*. *Accountancy magazine*, 10/2011, p. 54

### 3.5. L'Exposure Draft Leases del 2013

I *Boards*, dopo l'ED del 2010 ed i commenti ricevuti, hanno elaborato un ulteriore *Exposure Draft* che ha apportato modifiche alla precedente contabilizzazione proposta.

Rimangono i concetti di "right of use" e l'obbligo di rilevare i contratti in bilancio, fatta eccezione per i leasing di breve durata.

Le disposizioni presenti nel *Draft* si applicano anche ai contratti di leasing contabilizzati secondo quanto previsto dal vigente IAS 40, e sostituisce i documenti IFRIC 4, SIC-15 e SIC-27<sup>182</sup>.

Quanto riportato dal documento non viene applicato nei seguenti ambiti<sup>183</sup>:

- leasing di attività immateriali, per i locatori;
- leasing per l'esplorazione di minerali (IFRS 6);
- leasing per attività biologiche (IAS 41);
- concessioni (IFRIC 12).

Il leasing viene definito come un contratto che conferisce il diritto all'utilizzo di un bene sottostante identificabile per un determinato periodo di tempo in cambio di un corrispettivo<sup>184</sup>.

Per determinare se un contratto contiene un leasing è necessario verificare quindi la presenza di due elementi:

- L'esecuzione del contratto dipende dall'uso esclusivo di un bene specifico concesso al locatario.

Il bene sottostante deve essere identificato in modo preciso, in particolare quando si è in presenza di un accordo complesso in cui si deve individuare il bene specifico e distinto dagli altri oggetto del contratto, e di cui si concede in modo esclusivo l'utilizzo.

---

<sup>182</sup> ED/2013/6 – *Withdrawal of other Standards* C25 p. 48

<sup>183</sup> ED/2013/6 4 p. 13

<sup>184</sup> ED/2013/6 6 p. 13: "A contract that conveys the right to use an asset (the underlying asset) for a period of time in exchange for consideration."

Questo avviene ad esempio qualora in un contratto siano presenti un accordo di fornitura di servizio e leasing. In questo caso l'oggetto dell'accordo di leasing deve essere identificato e rilevato in bilancio separatamente dalla componente di servizio<sup>185</sup>.

- Il contratto assegna, per tale bene, il diritto a controllarne l'utilizzo per un periodo predefinito.

Questo avviene in presenza di due condizioni. La prima, prevede che venga richiesto che il locatario riesca a prendere decisioni riguardanti il sottostante, la seconda che riesca a ricavarne i relativi benefici lungo la durata contrattuale. Il documento propone degli indicatori per determinare se il locatario prende decisioni che possono influenzare i benefici economici derivanti:

- L'obiettivo e le modalità per cui il bene viene utilizzato durante il periodo contrattuale;
- Il modo di utilizzazione di tale bene;
- Se il bene può non essere utilizzato dal locatario.

In merito alla seconda condizione<sup>186</sup>, i benefici economici possono essere ottenuti dall'uso del sottostante direttamente o indirettamente in vari modi, attraverso l'uso, il consumo o il *subleasing*, ed includono quanto prodotto direttamente dal bene o quanto è possibile ricavare in forma di prodotti e servizi.

Non sono invece considerati benefici derivanti dall'uso del sottostante quando l'utilizzatore, per ottenerli, deve utilizzarlo congiuntamente ad un altro bene o servizio predisposto dal fornitore e quando il bene non fornisce direttamente il servizio poiché il bene è stato progettato per funzionare solo con ulteriori beni e servizi offerti dal fornitore.

---

<sup>185</sup> A. Portalupi: *Exposure Draft sui leasing: il nuovo modello contabile per il locatario*. Bilancio e Reddito d'Impresa, 7/2014, p. 53

<sup>186</sup> ED/2013/6 18-19 p. 16

### 3.5.1. Determinazione della durata contrattuale

La durata contrattuale è definita come il periodo non cancellabile in cui il locatario ha il diritto all'utilizzo del bene sottostante. La durata contrattuale non si può definire come non cancellabile qualora entrambe le parti (locatore e locatario) possano terminare il contratto senza il permesso dell'altra parte ed incorrere nelle relative penali<sup>187</sup>.

L'inizio della durata contrattuale prende avvio dal momento in cui il locatore mette a disposizione il bene al locatario (*commencement date*<sup>188</sup>).

Tale periodo comprende anche<sup>189</sup>:

- un ulteriore arco di tempo coperto con l'esercizio di un'opzione di rinnovo, se il locatario ha incentivi economici significativi ad esercitarla;
- il periodo coperto da un'opzione per terminare anticipatamente il contratto, ed anche in questo caso, quando sussistono per il locatario incentivi economici per terminare il contratto prima della scadenza.

I fattori da considerare per determinare se sussistono significativi incentivi economici<sup>190</sup> sono elementi contrattuali, elementi inerenti al bene locato, elementi legati al mercato di riferimento ed all'impresa. In particolare, il documento propone dei fattori che il locatario dovrebbe considerare nel valutare la significatività degli incentivi economici ai fini dell'opzione di estensione o termine anticipato:

- i termini contrattuali che stabiliscono le modalità di opzione di rinnovo, che potrebbero essere considerati dal locatario diversamente se comparati ai tassi presenti nel mercato. Questi infatti potrebbero influenzare l'ammontare dei pagamenti dovuti nel periodo di estensione, compresi i pagamenti variabili determinati da eventuali penali da corrispondere e modificazioni al valore residuo garantito in caso di termine anticipato;

---

<sup>187</sup> ED/2013/6 B2 p. 39

<sup>188</sup> Mentre nell'attuale IAS 17 è presente la distinzione tra "*inception*" e "*commencement*", l'ED 2013 quando si riferisce alla data di inizio del leasing fa sempre riferimento a quest'ultima, poichè l'inizio del leasing sarebbe più coerente con la data di trasferimento del diritto d'uso al locatario, che avviene appunto alla data di "*commencement*". ED/2013/6 - *Basis for Conclusions*: BC 130-131 p. 46

<sup>189</sup> ED/2013/6 25 p. 17

<sup>190</sup> ED/2013/6 Appendix B – *Application guidance - Significant economic incentive*: B5 pp. 39-40

- migliorie sui beni che hanno un significativo valore sul bene e che non sarebbe sfruttato qualora il locatario non eserciti l'opzione di rinnovo o l'opzione di acquisto;
- costi inerenti al termine del contratto e la stipula di uno nuovo legati ai costi di negoziazione ed identificazione di un nuovo bene da locare con determinate caratteristiche contrattuali;
- la rilevanza del bene locato rispetto le attività dell'impresa, e le conseguenze che impattano sulla stessa a livello finanziario in ipotesi di estensione o termine della durata contrattuale<sup>191</sup>.

Per determinare la durata del leasing vengono quindi considerati anche gli ulteriori periodi di rinnovo, estensione del contratto o possibilità di termine anticipato, e che dipende, come si è visto dai benefici economici che derivano dalla scelta sulla base di determinati fattori.

La determinazione della durata prevista dal documento risulta più agevole rispetto quella dell'*Exposure Draft* del 2010, ed il motivo della modifica è riconducibile alla volontà dei *Boards* di evitare strutturazioni dei contratti<sup>192</sup>.

### **3.5.2. Classificazione dell'operazione: Leasing di Tipo A e Leasing di Tipo B**

Una diversa classificazione dell'operazione di leasing è stata introdotta con questo ED. Nel momento in cui il bene è disponibile per il locatario, si deve determinare se l'operazione rientra nel leasing di "Tipo A" o di "Tipo B". Questa classificazione interessa sia il locatore sia il locatario e non può essere modificata successivamente<sup>193</sup>.

La classificazione dipende dal consumo che viene effettuato del bene sottostante. I *Boards* hanno previsto la distinzione in relazione alla natura del bene, con delle eccezioni.

La duplice classificazione fa riferimento a due modalità di consumo del sottostante differenti che possono verificarsi. Nel caso del leasing di Tipo A avviene lungo la durata contrattuale

---

<sup>191</sup> KPMG: *New on the horizon: Leases*. 2013, p. 20 [kpmg.com/ifrs](http://kpmg.com/ifrs)

<sup>192</sup> A. Portalupi: *Exposure Draft sui leasing: il nuovo modello contabile per il locatario*. Bilancio e Reddito d'Impresa, 7/2014, p. 55

<sup>193</sup> ED/2013/6 28 p. 18

attraverso l'utilizzo, mentre per il leasing di Tipo B il consumo nel periodo contrattuale è da considerarsi insignificante rispetto la vita utile del bene<sup>194</sup>.

In particolare<sup>195</sup>:

- se il bene sottostante non è un immobile o terreno (*non property*<sup>196</sup>), il leasing va classificato di Tipo A, a meno che la durata contrattuale non sia pari ad una parte insignificante (*insignificant part*) della vita economica del bene locato o il valore attuale dei pagamenti ha un valore non significativo (*insignificant*) rispetto al *fair value* del bene all'inizio del leasing; se sono presenti entrambe le condizioni, il leasing va classificato di Tipo B;
- se il bene sottostante è un immobile od un terreno (*property*), il leasing viene classificato di Tipo B, a meno che non risulti che la durata contrattuale copre la maggior parte (*major part*) della vita utile del bene o il valore attuale dei canoni rappresenta sostanzialmente tutto (*substantially all*) il *fair value* del bene sottostante. Se entrambe le situazioni sono verificate, il leasing viene classificato di Tipo A.

Si noti come la terminologia adottata per la definizione dell'entità della vita economica e del valore dei pagamenti attuali ai fini di determinare la classificazione non sia univoca. Rispettivamente: *insignificant part vs. major part*, e *insignificant vs. substantially all*<sup>197</sup>.

A prescindere da quanto previsto in merito alla suddetta classificazione, un leasing viene classificato di Tipo A se il locatario ha significativi incentivi economici ad esercitare l'opzione di acquisto (c.d. *bargain options*) al termine del contratto<sup>198</sup>.

Infatti vi è la presunzione in presenza di un leasing di Tipo A che verrà consumata la maggior parte della vita utile del bene, ed attraverso il contratto di leasing il locatario ne acquisirà la proprietà, ad eccezione dei casi riportati sopra. Diversamente, qualora non venga

---

<sup>194</sup> F. Dezzani, P. P. Biancone, D. Busso: *IAS/IFRS*. Ed. Ipsoa, 2014, p. 2745

<sup>195</sup> ED/2013/6 29-30 p. 18

<sup>196</sup> L'ED utilizza i termini "*non property*" per i leasing di Tipo A, "*property*" per leasing di Tipo B. Per "*property*", all'Appendice A del documento si definisce come *property*: "*Land of a building, or part of a building, or both*". È possibile ricomprendere nel leasing di Tipo A pertanto attività come ad esempio macchinari, attrezzature, impianti, ecc.

<sup>197</sup> KPMG: *New on the horizon: Leases*. 2013, p. 14 [kpmg.com/ifrs](http://kpmg.com/ifrs)

<sup>198</sup> ED/2013/6 31 p. 18

effettivamente consumata buona parte della vita utile del bene, la classificazione ricade nel leasing di Tipo B<sup>199</sup>.

Ad esempio, si suppone stipulato un contratto di leasing con una durata pari ad 8 anni avente oggetto un negozio con una vita utile rimanente di 25 anni alla data di inizio del leasing il cui valore attuale delle rate da corrispondere è pari a 400.000,00 mentre il *fair value* è di 550.000,00. Non è prevista l'opzione d'acquisto.

Sulla base di quanto previsto dal documento, questa operazione di leasing viene classificata di Tipo B, poiché si tratta di un immobile e non è previsto l'acquisto del bene al termine del contratto. Inoltre, si può notare come la durata contrattuale copra una parte non significativa della vita economica del negozio (8 anni : 25 anni = 32%) ed il valore attuale dei pagamenti non copra sostanzialmente tutto il *fair value* del bene (400.000,00 : 550.000,00 = 72,7%).

Se invece fosse prevista l'opzione di acquisto al termine del contratto ed il locatario ritenesse di avere dei significativi incentivi economici per procedere all'acquisto, la classificazione del leasing sarebbe di Tipo A.

Tuttavia, l'ED non specifica in termini quantitativi il significato del termine "significativa" (*significant*) con riferimento al rapporto durata contrattuale/vita utile del bene ed il significato di "sostanziale" (*substantially*) nel rapporto valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing/*fair value* del bene all'inizio del leasing<sup>200</sup>.

Nel caso in cui in un accordo di leasing sia presente più di un bene che conferisce il diritto d'uso al locatario, si deve determinare la natura del sottostante con riferimento al bene considerato principale nel trasferire il diritto d'uso, valutazione non semplice da effettuare e che richiede l'individuazione dei singoli componenti dell'accordo<sup>201</sup>.

Sulla base del bene individuato come principale si definirà il tipo di leasing.

---

<sup>199</sup> M. Viola: *La modifica del principio contabile internazionale IAS 17*. Assilea, 4/2013, pp. 15-16

<sup>200</sup> Per un esempio simile riportato dall'ED/2013/6 – *Illustrative Examples*, IE 7 pp. 15-16, la percentuale di durata data dal rapporto durata contrattuale/vita utile dell'immobile, pari al 37,5% ed il rapporto valore attuale dei pagamenti dovuti/*fair value* del bene, del 75%, sono considerate come soglie non significative, in linea con i requisiti richiesti per la classificazione del leasing di Tipo B, come specificato anche in: KPMG: *New on the horizon: Leases*. 2013, p. 13 [kpmg.com/ifrs](http://kpmg.com/ifrs)

<sup>201</sup> ED/2013/6 31 p. 18

Il documento precisa che qualora si ricorra ad effettuare modifiche contrattuali che possono riguardare le condizioni previste dal contratto, o l'ammontare dei pagamenti dovuti, e che creano rilevanti variazioni nell'accordo di leasing stipulato, è necessario contabilizzare tale contratto come un nuovo contratto che inizia dalla data in cui tali modifiche divengono effettive. Le differenze di importo di attività e passività nel passaggio dal precedente al nuovo contratto devono essere rilevati come utili o perdite<sup>202</sup>.

### 3.5.3. Rilevazione contabile del locatario

All'inizio del leasing, il locatario deve evidenziare:

- - il diritto d'uso del bene locato tra le attività;
- - il debito per leasing tra le passività.

Quest'ultimo valore è pari al valore dei pagamenti dovuti lungo la durata contrattuale attualizzati al tasso che il locatore applica al locatario, che può essere il tasso implicito dell'operazione di leasing o la rendita dell'immobile. Se questo tasso non è determinabile, viene utilizzato il tasso di finanziamento marginale del locatario<sup>203</sup>.

Il tasso utilizzato per l'attualizzazione è basato sulle informazioni utili che risultano disponibili all'inizio del leasing, e generalmente il locatore applica al locatario un tasso in relazione al tipo di transazione da effettuare.

I pagamenti per il leasing includono una serie di elementi e condizioni previsti dal contratto e che sono legati all'uso del bene locato. Questi riguardano:

- pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi concessi dal locatore;
- pagamenti variabili in funzione di indici o tassi (ad esempio, l'indice di prezzi al consumo);
- garanzia sul valore residuo;
- sanzioni in caso di conclusione del contratto in via anticipata;

---

<sup>202</sup> ED/2013/6 36 p. 19

<sup>203</sup> ED/2013/6 Appendix B – *Application guidance* B7-B8 p. 40

- opzione di acquisto al termine del contratto, se esistono dei significativi incentivi economici per il locatario al suo esercizio. Per “significativi incentivi economici” si fa sempre riferimento alla presenza dei fattori già descritti per stabilire la durata contrattuale del leasing.

Tra le attività viene rilevato il diritto d’uso. Il suo valore è pari all’ammontare del debito per leasing rilevato all’inizio del contratto a cui vanno aggiunti ulteriori elementi. Questi riguardano<sup>204</sup>:

- pagamenti effettuati dal locatore all’inizio del contratto o prima, al netto degli incentivi ricevuti dal locatore;
- costi diretti iniziali sostenuti dal locatario, finalizzati al completamento dell’operazione di leasing, come commissioni, spese legali, costi di negoziazione per stabilire le condizioni contrattuali, costi per valutare le prospettive finanziarie del locatario. Sono esclusi dai costi diretti iniziali le spese di pubblicità, spese generali, costi per attività ausiliarie. I costi diretti iniziali comprendono pertanto tutti quei costi senza i quali non si potrebbe costituire il contratto di leasing.

In relazione alla valutazione successiva dell’operazione da parte del locatario, non ci sono differenze in merito alla rilevazione della passività, che sia in presenza di un leasing di Tipo A, sia di Tipo B, avviene attraverso il metodo del costo ammortizzato, pertanto si verifica un aumento del valore iniziale della suddetta passività dovuto alla quota interessi da corrispondere e viene portato in diminuzione per i pagamenti effettuati. Gli interessi vengono determinati utilizzando il tasso di attualizzazione, calcolati sul valore della passività.

Diverso è il trattamento per il diritto d’uso e la rilevazione dei costi a conto economico.

Per il leasing di Tipo A sono previste<sup>205</sup>:

- la determinazione dell’ammortamento del diritto d’uso, che avviene a quote costanti sulla base della durata contrattuale o sulla vita utile del bene locato, se inferiore.

---

<sup>204</sup> ED/2013/6 40 p. 20, B10-B11 pp. 40-41

<sup>205</sup> F. Dezzani, P. P. Biancone, D. Busso: *IAS/IFRS*. Ed. Ipsoa, 2014, pp. 2745-2746

Nel caso in cui il locatario abbia significativi incentivi economici ad optare per l'acquisto al termine del contratto, è possibile ammortizzare il diritto d'uso fino al termine della vita utile del bene<sup>206</sup>.

Alternativamente al riconoscimento dell'ammortamento a quote costanti, è possibile determinarlo in funzione del consumo del diritto d'uso del bene, se questo sistema si presta ad una sua migliore rappresentazione.

Le quote di ammortamento portano in diminuzione il valore del diritto d'uso.

- la rilevazione, distinta dall'ammortamento del diritto d'uso, degli oneri finanziari.

La determinazione degli interessi avviene in base al tasso implicito del debito per il leasing.

Per il leasing di Tipo B si rilevano:

- un singolo costo, che comprende sia l'ammortamento del diritto d'uso sia gli oneri finanziari inerenti alla passività per il leasing. Gli interessi passivi vengono determinati nello stesso modo previsto per il leasing di Tipo A;
- l'ammortamento del diritto d'uso è dato dalla differenza tra il costo di leasing periodico e l'onere finanziario di periodo calcolato sulla passività di leasing<sup>207</sup>.

Il diritto d'uso viene sottoposto ad *impairment test* per verificarne eventuali perdite di valore, secondo le modalità previste dal principio IAS 36 – *Impairment of assets*<sup>208</sup>.

Successivamente alla data di inizio del leasing, il locatario deve effettuare una rivalutazione del debito di leasing allo scopo di verificare se ci sono state modifiche rispetto ai valori inizialmente indicati che possono determinare dei cambiamenti nell'entità dei canoni da corrispondere o cambiamenti nel tasso di attualizzazione.

Devono essere rivisti gli importi dei canoni leasing qualora si verificano variazioni che riguardano<sup>209</sup>:

- la durata contrattuale;

---

<sup>206</sup> ED/2013/6 47-48 p. 22

<sup>207</sup> ED/2013/6 50 p. 22

<sup>208</sup> ED/2013/6 51 p. 22

<sup>209</sup> ED/2013/6 44 p. 22

- fattori che comportano significativi incentivi economici all'esercizio dell'opzione di acquisto del sottostante;
- il valore residuo garantito;
- indici o tassi per la determinazione dei canoni leasing.

La rideterminazione dei canoni leasing deve avvenire tenendo conto pertanto delle modifiche di tali fattori.

Deve essere rivisto il tasso di attualizzazione qualora ci siano cambiamenti che incidono<sup>210</sup>:

- sulla durata contrattuale;
- in fattori che forniscono significativi incentivi economici all'esercizio dell'opzione d'acquisto;
- nel tasso di interesse se i pagamenti variabili sono determinati sulla base di questo.

#### **3.5.4. Rilevazione delle voci negli schemi di bilancio e la *disclosure* del locatario**

Le modalità di rappresentazione delle informazioni a bilancio in merito ai contratti di leasing prevedono<sup>211</sup>, in stato patrimoniale:

- l'esposizione del diritto d'uso separatamente rispetto alle altre attività;  
in presenza di leasing classificati sia di Tipo A che di Tipo B, i relativi diritti d'uso devono essere a loro volta presentati distintamente;
- l'esposizione delle passività per leasing;  
anche in questo caso, in presenza di passività per leasing sia di Tipo A che di Tipo B, queste devono essere presentati separatamente.

Nel caso in cui il locatario non dia distinta rilevazione del diritto d'uso e delle passività per leasing, le relative voci dovranno essere esplicitate nelle note a bilancio.

---

<sup>210</sup> ED/2013/6 45 p. 21

<sup>211</sup> ED/2013/6 54-57 pp. 22-23

In conto economico:

- per il leasing di Tipo A, l'esposizione dell'ammortamento del diritto d'uso e gli oneri finanziari sul debito, separatamente;
- per il leasing di Tipo B, invece i medesimi due elementi vengono rilevati congiuntamente, come costo.

Nel rendiconto finanziario:

- le quote capitali rimborsate, per i leasing di Tipo A;
- i pagamenti degli interessi sono rilevati come previsto dal principio IAS 7 – *Statement of Cash Flow*;
- i pagamenti relativi al leasing di Tipo B ed i pagamenti variabili sono rilevati tra le attività operative.

L'informativa da fornire tra le note a bilancio ha la finalità di far comprendere ai destinatari l'ammontare, le tempistiche e l'incertezza dei flussi di cassa derivanti dalle operazioni di leasing. Viene richiesto ai locatari di evidenziare informazioni a livello qualitativo e quantitativo riguardo<sup>212</sup>:

- i contratti di leasing sottoscritti, con una descrizione di elementi quali le condizioni contrattuali, la determinazione dei pagamenti variabili, la presenza di opzioni di estensione o termine anticipato del contratto, la determinazione del valore residuo garantito dal locatario e restrizioni imposte a quest'ultimo in merito ai dividendi o ulteriori obbligazioni a cui viene sottoposto. Inoltre, eventuali informazioni riguardo operazioni di leasing non ancora iniziate ma che comportano significativi diritti ed obblighi per il locatario;
- giudizi ed analisi effettuate per la rilevazione secondo quanto previsto dall'ED 2013, che comprendono la formulazione di motivazioni che hanno portato a determinare che l'accordo contiene un'operazione di leasing e ad evidenziarne le componenti rientranti nella valutazione, nonché la determinazione del tasso di attualizzazione;
- gli importi connessi alle operazioni di leasing rilevati nello stato patrimoniale, che riguardano la riconciliazione di apertura e chiusura nell'esercizio del diritto d'uso,

---

<sup>212</sup> ED/2013/6 58-67 pp. 23-25

rilevati separatamente per i leasing di Tipo A e Tipo B, e le modifiche al valore che sono intervenute. Devono essere inoltre specificati quali sono stati gli elementi che hanno provocato una modifica nella rideterminazione del valore del diritto d'uso, che possono essere legati all'aumento o riduzione per inizio o termine di contratti, variazioni nel tasso di interesse per la determinazione dei pagamenti dovuti per il leasing, riclassificazioni dovute all'esercizio dell'opzione d'acquisto esercitata dal locatario. Qualora intervengano queste variazioni il locatario dovrà indicare la data da cui ha inizio la modifica e l'entità della riserva di rivalutazione ad inizio e fine esercizio indicando le variazioni intervenute.

Una riconciliazione di apertura e chiusura deve essere effettuata anche per le passività per leasing, indicando separatamente quanto in relazione ad il leasing di Tipo A e di Tipo B, con l'indicazione degli elementi che hanno portato alla variazione del valore del debito per leasing, quali pagamenti delle rate effettuate, rideterminazioni dovuti a cambiamenti nel tasso di interesse per la determinazione dei pagamenti, passività relative ad estensioni del contratto di leasing, o passività estinte per effetto del termine di tale contratto.

Deve inoltre essere data informativa dei costi di periodo relativi ai pagamenti variabili che non rientrano nei debiti per leasing.

Il locatario, infine, deve effettuare una analisi dei debiti per leasing con l'indicazione dei flussi di cassa non attualizzati per i primi cinque anni ed il totale per i successivi anni rimanenti. Deve essere effettuata una riconciliazione tra i flussi di cassa non attualizzati e i valori rilevati in stato patrimoniale.

### **3.5.5. Rilevazione contabile del locatore**

Anche per il locatore viene proposto un modello contabile che evidenzi il diritto d'uso concesso al locatario. Sono previste due diverse rilevazioni a seconda che l'operazione venga classificata di Tipo A o di Tipo B. Le modalità di determinazione del modello da adottare sono le medesime viste per il locatario.

## Leasing di Tipo A

Il locatore deve, all'inizio del leasing<sup>213</sup>:

- eliminare il valore contabile del bene sottostante iscritto nel suo bilancio;
- iscrivere il valore residuo del suddetto bene;
- evidenziare la presenza di un'utile (o perdita);
- rilevare il credito derivante dal leasing.

Il locatore dovrà inizialmente determinare<sup>214</sup> il valore attuale del credito a lui spettante per i canoni leasing utilizzando il tasso di attualizzazione che applica al locatario, a cui vengono sommati i costi diretti iniziali ed inoltre deve essere determinato il valore residuo del bene di cui concede il diritto d'uso.

I canoni leasing ricevuti comprendono componenti legati al diritto d'uso del bene sottostante durante la durata contrattuale. Questi riguardano pagamenti fissi al netto degli incentivi concessi al locatario, pagamenti variabili sulla base di un tasso di interesse od un indice, l'esercizio dell'opzione di acquisto nel caso in cui ci siano significativi incentivi ad esercitare l'opzione e penalità in caso di termine anticipato del contratto.

La rilevazione iniziale del valore residuo del bene avviene considerando tre elementi:

- il valore attuale del bene che il locatore si aspetta possa essere al termine del contratto (*gross residual asset*);
- il valore attuale dei canoni variabili;
- l'utile non realizzato.

Si riporta un esempio numerico per chiarire la determinazione dell'utile non realizzato e del valore residuo.

Si supponga<sup>215</sup> di essere in presenza di un leasing di Tipo A, in cui il valore attuale dei canoni leasing da ricevere è pari a 42.000,00, il *fair value* del bene è di 60.000,00 ed il valore di iscrizione a bilancio è di 50.000,00. Il valore attuale del valore residuo del bene che il locatore si aspetta è pari a 18.000,00. Non sono presenti canoni variabili.

---

<sup>213</sup> ED/2013/6 68 pp. 25-26

<sup>214</sup> ED/2013/6 69-70 p. 26

<sup>215</sup> Esempio tratto da Ernst Young: *How the lease accounting proposal might affect your company*. 8/2013, pp. 59-61 [www.ey.com](http://www.ey.com)

Il locatore cede in diritto d'uso una parte del bene equivalente al rapporto tra il valore attuale dei canoni leasing ed il *fair value* del bene all'inizio del leasing. Emerge che quanto trasferito al locatario equivale al 70% del valore, ovvero  $42.000,00 : 60.000,00 = 0,7$ .

L'utile totale che deriva dal maggior *fair value* rispetto al valore contabile è pari a  $60.000,00 - 50.000,00 = 10.000,00$ , di cui il locatore abbiamo detto ne trasferisce al locatario il 70%. In tal caso:  $10.000,00 \times 70\% = 7.000,00$ . Per differenza,  $3.000,00$  rappresenta l'utile non realizzato del locatore.

Ora è possibile determinare il valore residuo del bene, sommando al valore attuale del valore residuo di  $18.000,00$  l'importo dei canoni variabili (pari a zero in questo caso) e sottrarre l'utile non realizzato di  $3.000,00 = 15.000,00$ .

Per quanto riguarda le rilevazioni successive, il locatore dovrà rilevare relativamente ai canoni riscossi, un incremento di valore dovuto agli interessi attivi ed una diminuzione dello stesso per i pagamenti del locatario ricevuti. Il valore residuo invece subirà un incremento per effetto degli oneri figurativi<sup>216</sup>.

Verranno pertanto riconosciuti a conto economico gli interessi attivi sui canoni leasing e gli interessi attivi sull'attività residua, mentre gli importi variabili non compresi nei canoni leasing vengono rilevati nell'esercizio in cui avviene la riscossione.

Nel caso in cui intervengano modifiche nell'importo del credito per leasing, il locatore dovrà rideterminare i canoni leasing. Le variazioni possono essere causate da un cambiamento nella durata contrattuale, dalla presenza di fattori che inducono significativi incentivi economici ad esercitare, da parte del locatario, l'opzione di acquisto o un cambiamento nel tasso di interesse per determinare i canoni leasing<sup>217</sup>.

Sia il credito per leasing sia il valore residuo del bene sono sottoposti alla procedura di *impairment test*. Per il primo si fa riferimento a quanto previsto dallo IAS 39, mentre per il secondo il riferimento è lo IAS 36<sup>218</sup>.

Nel caso in cui si verifichi una risoluzione anticipata del contratto, il locatario dovrà effettuare la procedura di *impairment test* e riconoscerne la relativa perdita, oltre procedere alla

---

<sup>216</sup> F. Dezzani, P. P. Biancone, D. Busso: *IAS/IFRS*. Ed. Ipsoa, 2014, pp. 2748-2749

<sup>217</sup> ED/2013/6 78-79 p. 28

<sup>218</sup> ED/2013/6 83-84 p. 29

riclassificazione del credito diminuito degli importi che il locatore avrebbe dovuto ricevere ed il valore residuo<sup>219</sup>.

### Leasing di Tipo B

Per questa categoria di leasing al momento della rilevazione iniziale rimane in bilancio il bene locato e vengono rilevati in conto economico i proventi ripartiti in quote costanti o attraverso una modalità di rilevazione diversa se maggiormente rappresentativa della creazione di ricavi. I costi diretti iniziali vengono contabilizzati lungo la durata contrattuale e diversamente da quanto avviene nel leasing di Tipo A, non si rileva il credito da canoni leasing all'inizio del leasing<sup>220</sup>.

La modalità di rilevazione prevista per il leasing di Tipo B non diverge particolarmente dall'attuale contabilizzazione del leasing operativo.

### **3.5.6. Rilevazione delle voci negli schemi di bilancio e *disclosure* del locatore**

La rilevazione in stato patrimoniale prevede, per il leasing di Tipo A, l'evidenziazione di un'attività che comprende sia il credito per leasing sia il valore residuo del bene che deve avvenire separatamente rispetto le altre componenti dell'attivo.

Nel conto economico<sup>221</sup> alla data di inizio del leasing deve essere data rappresentazione del modello di business del locatore, che può avvenire in due modalità e deve essere scelta quella che meglio si presta a fornire la seguente informativa:

- rilevazione di costi e ricavi del venduto se il locatore si serve dei contratti di leasing come forma alternativa alla vendita dei beni per ottenere profitti;
- se il locatore attraverso l'attività di leasing fornisce un finanziamento, la rilevazione avviene attraverso una unica voce.

---

<sup>219</sup> ED/2013/6 87 a-b p. 30

<sup>220</sup> A. Portalupi: *Exposure Draft sui leasing: il nuovo modello contabile per il locatore*. Bilancio e Reddito d'impresa, 8/2014, pp. 51-52

<sup>221</sup> ED/2013/6 91-92 p. 30

Nel rendiconto finanziario, quanto incassato dai pagamenti ricevuti dal locatario viene rilevato tra le attività operative.

Per il leasing di Tipo B<sup>222</sup>, in stato patrimoniale viene mantenuto il bene locato e segue le valutazioni previste sulla base dei principi contabili internazionali di riferimento. In conto economico si rilevano i ricavi presentati a quote costanti sulla base della durata del leasing, con la stessa modalità trovano rappresentazione anche i costi diretti iniziali. Come per il leasing di Tipo A gli incassi rientrano, nel prospetto di rendiconto finanziario, tra le attività operative.

La *disclosure* prevista per il locatore presenta informazioni simili a quelle che riporta il locatario e che sono già state descritte. È prevista un' informativa comune ai due modelli di rilevazione ed una più specifica che si va ad aggiungere alla prima e che differisce a seconda che il leasing sia di Tipo A o B.

Come già visto per il locatario, anche la *disclosure* del locatore ha l'obiettivo di definire le tempistiche e l'ammontare dei flussi di cassa derivanti dalle operazioni di leasing, per cui è richiesto di dare informazioni di tipo qualitativo e quantitativo ed il cui livello di dettaglio è a discrezione del locatore, purchè l' informativa richiesta sia descritta in modo efficace ai fini della comprensione delle caratteristiche dell'operazione da parte dei destinatari<sup>223</sup>.

Viene richiesto pertanto di dare una descrizione generale del contratto, le condizioni pattuite tra le parti in presenza di canoni variabili, opzioni di estensione o termine anticipato, opzione di acquisto del bene locato.

Il locatore deve evidenziare in che modo è arrivato a determinare la presenza del leasing nell'accordo, l'assegnazione del corrispettivo ripartito tra le componenti del contratto di locazione da quelle escluse e la rilevazione iniziale del valore residuo.

Deve essere effettuata una rilevazione del provento determinato dall'operazione di leasing, evidenziando, per il leasing di Tipo A<sup>224</sup>:

- l'utile (o la perdita) all'inizio del leasing, riferita alla determinazione del valore residuo;
- i movimenti relativi al credito per leasing spettante al locatore;

---

<sup>222</sup> ED/2013/6 95-97 p. 31

<sup>223</sup> ED/2013/6 100 p. 31

<sup>224</sup> ED/2013/6 101 p. 32

- i movimenti del valore del bene locato al termine del leasing che il locatore si aspetta di ottenere (*gross residual asset*).

Per il leasing di Tipo B devono essere evidenziati i proventi derivanti dai canoni pagati dal locatario.

Devono essere rilevati inoltre i proventi derivanti da canoni variabili ed esclusi dalla determinazione del credito per leasing spettante al locatore.

Oltre a quanto già richiesto di evidenziare per il leasing di Tipo A, il documento richiede di dare una ulteriore informativa<sup>225</sup> che consiste in una riconciliazione all'inizio ed al termine dell'esercizio sia per il credito derivante dal leasing sia del valore residuo. La riconciliazione avviene tenendo conto di elementi che sono determinanti nella variazione di questi valori. Per il credito di leasing, si fa riferimento ad incrementi motivati da estensioni o l'inizio di una operazione, pagamenti ricevuti, variazioni del credito per effetto di leasing terminati. Con riferimento invece a variazioni del valore residuo, gli elementi da considerare riguardano incrementi dovuti all'avvio di nuovi leasing o riduzioni per effetto dell'estensione degli stessi, la rideterminazione per il termine del leasing o variazioni dovute come esito *dell'impairment test*.

Il locatore inoltre deve effettuare un'analisi del credito derivante dal leasing evidenziando i flussi di cassa non attualizzati da ricevere ogni anno per cinque anni e l'ammontare rimanente per gli anni successivi ed effettuare una riconciliazione dei flussi di cassa non attualizzati con il credito rilevato in stato patrimoniale.

Con riferimento al valore residuo, il locatore deve fornire un'informativa che indichi come avviene la gestione dei rischi associati a tale valore, precisando quanta parte del valore risulta coperta da garanzie ed in che modo il locatore ne riduce i rischi associati.

Per il leasing di Tipo B, l'informativa ulteriore da fornire prevede un'analisi dei flussi di cassa non attualizzati su base annua per i primi cinque anni e l'ammontare rimanente per i successivi anni restanti. Queste informazioni devono essere evidenziate separatamente rispetto a quelle analoghe ma previste per il leasing di Tipo A<sup>226</sup>.

---

<sup>225</sup> ED/2013/6 103-104 pp. 32-33

<sup>226</sup> ED/2013/6 109 p. 33

Gli *Short-term leases*, categoria di contratti introdotta con l'ED del 2010, vengono riproposti anche nel più recente *Exposure Draft* con le medesime caratteristiche già descritte, aventi una durata non superiore a 12 mesi compresi eventuali clausole di estensione, in cui però si precisa che un contratto di leasing contenente un'opzione di acquisto non può essere considerato come leasing di breve durata<sup>227</sup>.

Per questa tipologia di contratti non è previsto che il locatario ed il locatore applichino quanto già descritto in merito alla determinazione della durata contrattuale e le rilevazioni iniziali e successive da utilizzarsi per tutte le altre tipologie di contratto. La contabilizzazione avviene per entrambi in conto economico con la rilevazione del canone leasing periodico lungo il periodo previsto dal contratto<sup>228</sup>.

### **3.6. Esempio di rilevazione contabile secondo l'*Exposure Draft* del 2013**

Vediamo ora un esempio di applicazione di quanto richiesto dall'ED 2013, sia nell'ottica del locatario sia del locatore. Prima verrà applicata la contabilizzazione secondo il leasing di Tipo A, a seguire quella di Tipo B.

#### **3.6.1. Rilevazione contabile del leasing di Tipo A**

*In data 01.01.n1 si stipula un contratto di leasing con una durata di cinque anni ed avente per oggetto un macchinario industriale, il cui fair value è pari a 1.200,00 euro ed ha una vita economica pari a nove anni.*

*Il locatario corrisponde una rata posticipata annuale di 150,00 euro ed il tasso che il locatore applica al locatario è pari al 5%. Il valore atteso del macchinario al termine del contratto è pari a 600,00, mentre il valore contabile risulta essere di 1.000,00 euro. Il locatore riscuote i canoni leasing a mezzo banca.*

*Per semplicità, si ipotizza non siano previsti costi diretti iniziali.*

---

<sup>227</sup> ED/2013/6 Appendix A – *Defined terms* p. 38

<sup>228</sup> ED/2013/6 118-119 p. 35

### Classificazione del leasing

Il leasing è classificato di Tipo A poiché oggetto del contratto è un macchinario industriale (*non property*). Inoltre, risultano soddisfatti i requisiti richiesti per la classificazione sotto questa tipologia, poiché risulta, dall'analisi dell'accordo svolta dalle parti:

- la durata contrattuale rispetto la vita economica del bene non viene considerata insignificante ( $5 : 9 = 0,55$ );
- il valore attuale delle rate da corrispondere rispetto al *fair value* del bene non è insignificante ( $649,42 : 1.000,00 = 0,65$ ).

### Rilevazioni del locatario

Prima di tutto è necessario determinare il valore iniziale da iscrivere tra le attività e le passività, rispettivamente per il diritto d'uso e per il debito di leasing.

Non sono previsti costi diretti, pertanto il valore iniziale del diritto d'uso coincide con il suddetto debito.

Per la rilevazione del debito per leasing, come prevede il *Draft*, si deve determinare il valore attuale dei pagamenti previsti dal contratto con il tasso applicato dal locatore per cinque anni.

Dal calcolo emerge che il valore attuale delle rate da corrispondere è pari 649,42:

$$150,00 \times (1,05)^{-1} + 150,00 \times (1,05)^{-2} + 150,00 \times (1,05)^{-3} + 150,00 \times (1,05)^{-4} + 150,00 \times (1,05)^{-5} = 649,42$$

Il valore iniziale del diritto d'uso e della passività per leasing è pari a 649,42:

<i>Data: 01.01.n1</i>		
Attività per diritto d'uso	649,42	
Passività per leasing		649,42

Successivamente a questa prima rilevazione, il diritto d'uso subisce variazioni di valore nel periodo di durata contrattuale per effetto del processo di ammortamento, mentre la passività

iniziale viene portata prima in aumento dell'interesse e poi diminuito del canone di periodo. Di seguito si riporta la seguente tabella con la rappresentazione delle variazioni:

*Tabella V – Variazioni dei valori di stato patrimoniale e conto economico*

<b>Anno</b>	<b>Attività per diritto d'uso</b>	<b>Passività per leasing</b>	<b>Ammortamento del diritto d'uso</b>	<b>Interessi passivi (5%)</b>
		Passività + oneri finanziari - rata leasing di 150,00	Quote di ammortamento costanti sulla durata contrattuale	Calcolati sul valore della passività
	649,42	649,42		
1	519,54	531,89	129,88	32,47
2	389,65	408,49	129,88	26,59
3	259,77	278,91	129,88	20,42
4	129,88	142,86	129,88	13,95
5	0,00	0,00	129,88	7,14
Voci di stato patrimoniale			Voci di conto economico	

Con riferimento all'anno *n1*, si determinano gli interessi passivi calcolati al 5% sulla passività per leasing iniziale:  $649,42 \times 5\% = 32,47$ . La passività al termine dell'anno *n1* è data dalla passività iniziale aumentata degli interessi appena calcolati e diminuita per la rata di 150,00:  $649,42 + 32,47 - 150,00 = 531,89$ , che rappresenta il debito per leasing su cui l'anno seguente verranno nuovamente calcolati gli interessi del 5% e sottratto l'importo della rata di 150,00:  $531,89 \times 5\% = 26,59$ . La passività al termine di questo esercizio diviene:  $531,89 + 26,59 - 150,00 = 408,49$ .

Per quanto riguarda il diritto d'uso, si rileva l'ammortamento a quote costanti lungo la durata contrattuale, calcolato sul valore iniziale:  $649,42 : 5 \text{ anni} = 129,88$  quota annua.

La procedura descritta si ripete in modo analogo per gli esercizi rimanenti.

Contabilmente, il locatario rileva gli interessi passivi, la quota ammortamento del diritto d'uso, ed il canone leasing pagato:

<i>Data: 31.12.n1</i>		
Oneri finanziari	32,47	
Passività per leasing		32,47

<i>Data: 31.12.n1</i>		
Ammortamento diritto d'uso	129,88	
Diritto d'uso		129,88

<i>Data: 31.12.n1</i>		
Passività per leasing	150,00	
Banca c/c		150,00

Analogamente, per l'anno n2:

<i>Data: 31.12.n2</i>		
Oneri finanziari	26,59	
Passività per leasing		26,59

<i>Data: 31.12.n2</i>		
Ammortamento diritto d'uso	129,88	
Diritto d'uso		129,88

<i>Data: 31.12.n2</i>		
Passività per leasing	150,00	
Banca c/c		150,00

### Rilevazioni del locatore

Nella rilevazione iniziale, il locatore deve contabilizzare il credito verso il locatario, eliminare il valore contabile del macchinario e rilevare il valore attuale dell'attività residua del bene al netto dell'utile non realizzato.

Si determina il valore attuale del valore atteso del sottostante al termine del contratto, al tasso del 5%:  $600 \times (1,05)^{-5} = 470,12$ .

Il valore attuale del credito spettante al locatore è dato dall'attualizzazione delle rate per un periodo di cinque anni, nello stesso modo in cui è stato determinato il debito per leasing del locatario:

$$150,00 \times (1,05)^{-1} + 150,00 \times (1,05)^{-2} + 150,00 \times (1,05)^{-3} + 150,00 \times (1,05)^{-4} + 150,00 \times (1,05)^{-5} = 649,42$$

Pertanto i valori iniziali di attività residua lorda ed il credito per leasing saranno rispettivamente di 470,12 e 649,42.

L'utile non realizzato si determina nel seguente modo. Prima di tutto, si rileva la differenza tra il *fair value* del bene all'inizio del leasing ed il valore contabile del bene iscritto nel bilancio del locatore, pari a  $1.200,00 - 1.000,00 = 200,00$ .

Di questo importo, solo una parte è attribuibile al contratto di leasing, e si determina la relativa percentuale attraverso il rapporto tra il valore attuale del credito per leasing ed il *fair value* del bene:  $649,42 : 1.200,00 = 54,12\%$ .

$200,00 \times 54,12\% = 108,24$  che risulta essere l'utile effettivamente realizzato e da rilevare a conto economico. La differenza, pari a  $200,00 - 108,24 = 91,76$  rappresenta l'utile non realizzato e viene differito negli esercizi successivi fino a fine contratto. Inoltre tale valore porta in diminuzione l'attività residua del bene sottostante<sup>229</sup>.

Il valore che porta in diminuzione il valore contabile del sottostante viene determinato in questo modo: valore contabile – valore attualizzato dell'attività residua + utile non realizzato:  $1.000,00 - 470,12 + 91,76 = 621,24$  che viene rilevato come costo di conto economico.

Le scritture iniziali divengono pertanto:

Data: 01.01.n1		
Crediti per leasing	649,42	
Ricavo per leasing		649,42

<sup>229</sup> F. Dezzani, P. P. Biancone, D. Busso: *IAS/IFRS*. Ed. Ipsoa, 2014, p. 2750

<i>Data: 01.01.n1</i>		
Attività residua	470,12	
Costo del macchinario in leasing	621,64	
Utile non realizzato		91,76
Macchinario		1.000,00

Per le rilevazioni successive, si riportano nella *Tabella VI* le variazioni del credito spettante al locatore e le variazioni del valore residuo del macchinario:

*Tabella VI – Variazioni dei valori di stato patrimoniale e conto economico*

Anni	Credito per leasing	Attività residua netta	Attività residua lorda	Utile non realizzato	Utile realizzato	Interessi attivi sul credito	Interessi attivi sull'attività residua
	<b>649,42</b>	378,35	<b>470,12</b>	91,76			
1	531,89	401,86	493,62	91,76	108,24	32,47	23,51
2	408,49	426,54	518,30	91,76		26,59	24,68
3	278,91	452,45	544,22	91,76		20,42	25,92
4	142,86	479,67	571,43	91,76		13,95	27,21
5	0,00	508,24	600,00	91,76		7,14	28,57
Voci di stato patrimoniale					Voci di conto economico		

Al termine del primo anno, il locatore rileva la riscossione del canone leasing di 150,00 euro, gli interessi del credito per leasing e gli interessi sul valore residuo dell'attività sottostante, determinati sul valore lordo.

Vediamo come sono stati calcolati i valori nella *Tabella VI*:

- gli interessi attivi del canone leasing del primo anno vengono determinati al tasso del 5% sul credito iniziale di 649,42, e sono pari a 32,47;
- gli interessi attivi sul valore residuo lordo di 470,12 sono pari al 5%, ovvero 23,51.

Si procede contabilmente a rilevare tali importi:

<i>Data: 31.12.n1</i>		
Banca c/c	150,00	
Credito per leasing		150,00

<i>Data: 31.12.n1</i>		
Crediti per leasing	32,47	
Valore residuo del macchinario in leasing	23,51	
Proventi finanziari		55,98

A fronte di queste rilevazioni, il valore del credito per leasing risulta pari a 531,89<sup>230</sup> mentre il valore residuo netto del macchinario è di 401,86<sup>231</sup>.

Anche per i successivi esercizi si procede a determinare gli interessi attivi sul credito per leasing e gli interessi attivi sul valore lordo. In quest'ultimo caso, come abbiamo detto, gli interessi sono calcolati sul valore lordo dell'attività residua, calcolata come somma dell'attività residua netta appena trovata e l'utile non realizzato:  $401,86 + 91,76 = 493,62$ .

Pertanto gli interessi attivi sull'attività residua del secondo anno sono pari a  $493,62 \times 5\% = 24,68$ , mentre gli interessi sul credito per leasing vengono calcolati sul valore appena trovato pari a  $531,89 \times 5\% = 26,59$ .

Contabilmente si rilevano, come abbiamo visto, la rata di canone riscossa, gli interessi e la variazione dell'attività residua:

<i>Data: 31.12.n2</i>		
Banca c/c	150,00	
Credito per leasing		150,00

<sup>230</sup>  $649,42 + 32,47 - 150,00$ , ovvero credito iniziale + interessi attivi – canone pagato

<sup>231</sup>  $470,12 + 23,51 - 91,76$ , ovvero valore residuo dell'attività lordo + interessi attivi – utile non realizzato

<i>Data: 31.12.n1</i>		
Crediti per leasing	26,59	
Valore residuo del macchinario in leasing	24,68	
Proventi finanziari		51,27

Al termine dell'anno il nuovo credito per leasing sarà pari a 408,49<sup>232</sup>, mentre l'attività residua netta di 426,54<sup>233</sup>.

### 3.6.2. Rilevazione contabile del leasing di Tipo B

Vediamo ora come avviene la rilevazione contabile del leasing classificato come Tipo B per il locatario ed il locatore.

*In data 01.01.n1 si stipula un contratto di leasing con una durata di cinque anni ed avente per oggetto un immobile, il cui fair value è pari a 15.000,00 euro ed ha una vita economica pari a trent'anni.*

*Il locatario corrisponde una rata posticipata annuale di 300,00 euro ed il tasso che il locatore applica al locatario è pari al 5%, mentre il valore contabile risulta essere di 12.000,00 euro.*

*Il locatore riscuote i canoni leasing a mezzo banca.*

*Per semplicità, si ipotizza non siano previsti costi diretti iniziali.*

#### Classificazione

Il leasing è di Tipo B. oggetto del contratto è un immobile, inoltre risultano verificate le seguenti ipotesi previste per tale classificazione:

- la durata contrattuale è insignificante rispetto la vita utile dell'immobile ( $5 : 30 = 0,16$ );

---

<sup>232</sup>  $531,89 + 26,59 - 150,00$

<sup>233</sup>  $493,62 + 24,68 - 91,76$

- il valore attuale dei canoni leasing da corrispondere non copre sostanzialmente il *fair value* del bene ( $1.298,84 : 15.000,00 = 0,07$ ).

### Rilevazioni del locatario

Il locatario rileva l'attività per diritto d'uso e la passività per il canone leasing. La passività per il canone leasing è data dal valore attuale delle rate da corrispondere nei cinque anni di contratto, utilizzando il tasso del 5%. L'attività per diritto d'uso assume il medesimo valore iniziale.

Pertanto il valore attuale della passività per leasing è pari a:

$$300,00 \times (1,05)^{-1} + 300,00 \times (1,05)^{-2} + 300,00 \times (1,05)^{-3} + 300,00 \times (1,05)^{-4} + 300,00 \times (1,05)^{-5} = 1.298,84$$

La rilevazione contabile iniziale del locatario sarà:

<i>Data: 01.01.n1</i>		
Attività per diritto d'uso	1.298,84	
Passività per leasing		1.298,84

Le rilevazioni successive prevedono di contabilizzare una voce di costo unica data dal canone leasing comprensiva dell'ammortamento del diritto d'uso e degli oneri finanziari calcolati al tasso del 5%. L'attività per il diritto d'uso viene diminuita attraverso il processo di ammortamento.

Si presentano nella *Tabella VII* le voci di stato patrimoniale e conto economico interessate dalle rilevazioni contabili:

Tabella VII – Variazioni dei valori di stato patrimoniale e conto economico

Anno	Attività per diritto d'uso	Passività per leasing	Canone leasing	Oneri finanziari	Amm.to d. d'uso
	Attività – amm.to	Passività + onere finanziario - rata	Rata	Passività per leasing × 5%	Rata – oneri finanziari
	<b>1.298,84</b>	<b>1.298,84</b>			
1	1.063,79	1.063,79	300,00	64,94	235,06
2	816,97	816,97	300,00	53,19	246,81
3	557,82	557,82	300,00	40,85	259,15
4	285,71	285,71	300,00	27,89	272,11
5	0,00	0,00	300,00	14,29	285,71
Voci di stato patrimoniale			Voci di conto economico (rilevato solo il canone leasing)		

Per il primo anno, gli oneri finanziari sulla passività di leasing sono pari a  $1.298,84 \times 5\% = 64,94$ . La differenza tra la rata di 300,00 e gli oneri finanziari è data dalla quota di ammortamento che porta in riduzione l'attività di diritto d'uso:  $300,00 - 64,94 = 235,06$ .

Il locatario rileva alla fine del primo anno e per i successivi anni durante il periodo contrattuale il canone pagato come unica voce, senza suddivisione in quota ammortamento e quota interessi:

Data: 31.12.n1		
Canone leasing	300,00	
Banca c/c		300,00

Inoltre si rileva contabilmente la riduzione della passività per leasing e la riduzione dell'attività per diritto d'uso per un importo di 235,06:

Data: 31.12.n1		
Passività per leasing	235,06	
Attività per diritto d'uso		235,06

## Rilevazioni del locatore

Per il leasing di Tipo B, il locatore mantiene nel suo bilancio il bene sottostante e a differenza del leasing di Tipo A, non viene rilevato il diritto di credito ma solamente il ricavo derivante dal canone leasing lungo la durata contrattuale.

Il locatore inoltre ammortizza il bene lungo la sua vita utile. Pertanto:  $12.000,00 : 30 \text{ anni} = 400,00$  quota ammortamento.

Si tratta di una modalità di contabilizzazione uguale a quella attualmente prevista dallo IAS 17 per i leasing operativi. Si veda la *Tabella VIII*:

*Tabella VIII – Variazioni dei valori di stato patrimoniale e conto economico*

<b>Anno</b>	<b>Valore dell'immobile valutato al costo</b>	<b>Proventi da contratto di leasing</b>	<b>Quota ammortamento</b>
	12.000,00		
1	11.600,00	300,00	400,00
2	11.200,00	300,00	400,00
3	10.800,00	300,00	400,00
4	10.400,00	300,00	400,00
5	10.000,00	300,00	400,00

Ogni 31.12.*n* per tutta la durata contrattuale si rileva contabilmente la riscossione della rata:

<i>Data: 31.12.n1</i>		
Banca c/c	300,00	
Canone leasing		300,00

## CAPITOLO 4 – Analisi di un caso empirico

### 4.1. Premessa

Il presente capitolo ha l'obiettivo di prendere in esame un contratto di leasing per analizzarne la classificazione ed il relativo trattamento contabile dal punto di vista del locatario, ai fini di sviluppare un confronto tra i diversi criteri contabili presentati nella tesi, ovvero secondo la disciplina contabile italiana, il corrente IAS 17 e secondo quanto previsto dall'ultimo *Exposure Draft*.

Il contratto di leasing in oggetto è stato stipulato tra una società di leasing ed un'impresa operante nel settore delle calzature in data 01.01.2010 ed i canoni leasing vengono corrisposti a partire dal mese successivo. L'oggetto del contratto è un negozio, di cui l'impresa utilizzatrice si serve per lo svolgimento della sua attività caratteristica. Al termine del contratto è previsto l'acquisto del bene. Le condizioni previste dal contratto sono le seguenti:

*Tabella IX – Elementi contrattuali*

<b>Descrizione</b>	<b>Importo (in euro)</b>
Costo d'acquisto dell'immobile iva esclusa	1.800.000,00
Maxicanone iniziale iva esclusa	360.000,00
Importo canoni mensili anticipati iva esclusa	10.705,75
N. canoni da corrispondere	179
Tasso annuo nominale applicato (TAN)	5,72%
Prezzo previsto per l'opzione di riscatto iva esclusa	360.000,00
Spese di stipula del contratto iva esclusa	1.000,00
Costi periodici: spese di incasso e di comunicazioni periodiche iva esclusa	34,50
Spese di gestione del riscatto iva esclusa	60,00
Modalità di pagamento dei canoni e delle spese	Mezzo banca

## **4.2. Rilevazione del contratto di leasing secondo la disciplina contabile italiana**

### **4.2.1. Classificazione**

In Italia come è stato detto, il contratto di leasing rientra tra i contratti atipici, sprovvisti pertanto di una disciplina propria. A livello contabile pertanto, il trattamento dell'operazione è riconducibile a quella di un contratto d'affitto.

Poiché il contratto presenta l'opzione di riscatto al termine della durata contrattuale, il leasing è da considerarsi finanziario. È infatti la presenza del riscatto determinante per la distinzione tra leasing finanziario ed operativo. Il metodo di contabilizzazione previsto è il metodo patrimoniale, che prevede l'iscrizione del bene locato nel bilancio del locatore finché non avviene l'acquisto da parte del locatario, seguendo, la forma giuridica contrattuale anziché la sostanza, mentre il locatario corrisponde i canoni leasing periodici.

### **4.2.2. Rilevazione contabile del locatario**

Il locatario all'inizio del contratto iscrive tra i conti d'ordine l'ammontare dell'impegno assunto nei confronti della società locatrice.

In questo modo infatti viene rappresentato il debito complessivo sorto con il contratto di leasing, portato in riduzione periodicamente dei canoni leasing pagati attraverso le scritture di storno<sup>234</sup>.

Il totale da corrispondere al locatore è pari alla somma di tutti i canoni ed al maxicanone iniziale:  $10.705,75 \times 179 + 360.000,00 = 2.276.329,25$ . Alla data di stipula del contratto viene pagato il maxicanone che porta in diminuzione il debito complessivo a 1.916.329,25.

Prima di tutto all'1.01.2010 si rileva, nel sistema dei conti d'ordine e nel sistema degli impegni il debito complessivo:

---

<sup>234</sup> F. Cerbioni, L. Cinquini, U. Sòstero: *Contabilità e bilancio*. Ed. McGraw-Hill, 2011, p. 184

<i>Data: 01.01.2010</i>		
Impegni per beni in leasing	2.276.329,25	
Fornitori c/leasing		2.276.329,25

A questa data avviene inoltre l'iscrizione del pagamento del maxicanone ed i costi di stipula del contratto, previsti a carico del locatario. A seguire, viene ridotto l'importo nei conti d'ordine per il valore del maxicanone:

<i>Data: 01.01.2010</i>		
Costi di negoziazione contratto di leasing	1.000,00	
Iva ns. credito	220,00	
Banca c/c		1.220,00

<i>Data: 01.01.2010</i>		
Maxicanone iniziale	360.000,00	
Iva ns. credito	79.200,00	
Banca c/c		439.200,00

<i>Data: 01.01.2010</i>		
Fornitori c/leasing	360.000,00	
Impegni per beni in leasing		360.000,00

Il mese successivo, in data 01.02.2010 avviene il pagamento del primo canone previsto dal contratto. La società di leasing inoltre addebita all'impresa anche i costi relativi all'invio delle comunicazioni periodiche inerenti ai canoni leasing da corrispondere, che vengono rilevate e pagate ogni mese assieme al canone leasing:

<i>Data: 01.02.2010</i>		
Canone leasing	10.705,75	
Iva ns. credito	2.355,27	
Banca c/c		13.061,02

<i>Data: 01.01.n1</i>		
Costi per servizi di leasing	34,50	
Iva ns. credito	7,59	
Banca c/c		42,09

Il pagamento del canone leasing porta in diminuzione gli impegni iscritti tra i conti d'ordine:

<i>Data: 01.02.2010</i>		
Fornitori c/leasing	10.705,75	
Impegni per beni in leasing		10.705,75

Le scritture relative al pagamento dei canoni leasing, le spese periodiche e l'aggiornamento dei conti d'ordine si ripetono per tutte le rimanenti rate da corrispondere.

Al 31.12.2010 è necessario rilevare il risconto attivo relativo al maxicanone iniziale pagato, di cui solo una parte risulta di competenza dell'esercizio in corso:

360.000,00 : 179 rate totali = 2.011,17 quota di maxicanone di competenza mensile.

Al 31.12.2010 risultano pagate 11 rate delle 179 rate, pertanto le rimanenti sono 168. Su queste si calcola l'importo del risconto:  $2.011,17 \times 168 = 337.876,56$

<i>Data: 31.12.2010</i>		
Risconti attivi	337.876,56	
Canoni leasing		337.876,56

Anche la scrittura riguardante la rilevazione del risconto si ripete ogni fine esercizio e l'importo risulta calcolato sulla base del numero di rate rimanenti.

Al termine del primo anno risulta dai prospetti di bilancio l'assenza del debito di leasing, il cui ammontare di rate rimanenti rimane esposto solamente tra i conti d'ordine. In conto economico si rileva l'importo complessivamente corrisposto durante l'anno di canoni leasing e le relative spese di gestione del contratto. In nota integrativa, come richiesto dall' art. 2427

n. 22 c.c. viene data l'informativa dell'operazione adottando il metodo finanziario, i cui calcoli sono esposti più dettagliatamente nel prossimo paragrafo.

Schemi di bilancio al termine del primo anno di contratto – 31.12.2010

<b>Stato patrimoniale</b>			
Attività		Passività	
Risconti attivi	337.876,56		-

Conti d'ordine in calce allo stato patrimoniale: 1.798.566,00<sup>235</sup>

<b>Conto economico</b>	
Costi per servizi	1.379,50 <sup>236</sup>
Canoni leasing	139.886,69 <sup>237</sup>

<b>Nota integrativa</b> <i>Informativa richiesta dall'art. 2427 n. 22 c.c.</i>						
Tipo contratto	Debito residuo al 31.12.2010	Interessi passivi di competenza	Costo storico del bene locato	Quota amm.to	F.do amm.to	Valore netto contabile
Contratto n. 224657 Immobile comm.le	1.396.733,70	74.496,95	1.801.000,00	36.020,00	36.020,00	1.764.980,00

Al termine dell'ultima rata, il locatario esercita l'opzione di riscatto effettuando la scrittura d'acquisto al prezzo pattuito e sostenendone le relative spese:

<sup>235</sup> Debito iniziale – maxicanone – 11 canoni leasing: 2.276.329,25 – 360.000,00 – 117.763,25

<sup>236</sup> Costi diretti iniziali 1000,00 + 34,50 × 11 rate = 1.379,50

<sup>237</sup> Canoni leasing + maxicanone – risconto attivo sul maxicanone 10.705,75 × 11 rate + 360.000,00 – 337.876,56

<i>Data: 01.01.2026</i>		
Immobile commerciale	360.000,00	
Iva ns. credito	79.200,00	
Banca c/c		439.200,00

<i>Data: 01.01.2026</i>		
Spese gestione riscatto	60,00	
Iva ns. credito	13,20	
Banca c/c		73,20

### 4.3. Rilevazione del contratto di leasing secondo il principio contabile IAS 17

#### 4.3.1. Classificazione

Il principio IAS 17 come abbiamo visto richiede di classificare l'operazione in leasing finanziario od operativo. La discriminante è rappresentata dal trasferimento o meno di tutti i rischi e benefici associati al bene attraverso il contratto. Tra gli elementi previsti dal principio contabile che portano alla classificazione del contratto in esempio come leasing finanziario ritroviamo:

- la possibilità di acquistare il bene locato al termine della durata contrattuale poiché è previsto un prezzo di riscatto;
- il valore attuale dei pagamenti minimi equivale almeno al *fair value* del bene, si vedrà infatti che sulla base del tasso di interesse fornito dalla società di leasing i due valori coincidono. Il bene locato pertanto si può definire acquisito attraverso il pagamento dei canoni.

#### 4.3.2. Rilevazione contabile del locatario

Per il principio di prevalenza della sostanza sulla forma, un leasing finanziario viene assimilato ad un'operazione di acquisto con un pagamento a rate in cui la garanzia è rappresentata dal bene locato, pertanto l'oggetto del contratto viene rilevato nel bilancio del locatario.

Secondo il metodo finanziario, utilizzato per la contabilizzazione del leasing finanziario, saranno rilevate l'attività e la passività che rappresentano il valore del bene locato ed il relativo debito.

Utilizzando il tasso di interesse del 5,72%, il valore del bene locato pari a 1.800.000,00 e la somma delle rate e del prezzo di riscatto attualizzati coincidono, pertanto le scritture iniziali prevedono la rilevazione del bene in questo modo:

<i>Data: 01.01.2010</i>		
Immobile commerciale in leasing	1.800.000,00	
Debiti vs. società di leasing		1.800.000,00

Il bene rientra nell'attivo di stato patrimoniale come se fosse di proprietà dell'impresa, per il principio di prevalenza della sostanza sulla forma.

I costi diretti iniziali sostenuti dal locatario per la stipula del contratto vengono portati ad incremento del valore iscritto tra le attività come previsto dallo IAS 17. Pertanto la scrittura contabile rileva la capitalizzazione degli oneri sostenuti:

<i>Data: 01.01.2010</i>		
Immobile commerciale in leasing	1.000,00	
Iva ns. credito	220,00	
Banca c/c		1.220,00

Le rilevazioni successive prevedono la contabilizzazione separata della quote di capitale e della quota interessi relative al debito. Il valore del bene locato iscritto tra le attività viene diminuito per effetto del processo di ammortamento, in quote costanti.

Il principio IAS 17 prevede che in presenza di un contratto con opzione di riscatto l'ammortamento sia calcolato lungo la vita utile del bene locato.

Per un immobile commerciale la vita utile è stimata pari a 50 anni, pertanto la quota di ammortamento annua è pari a  $1.801.000,00 : 50 \text{ anni} = 36.020,00$ . Il valore da ammortizzare considera anche le spese di stipula del contratto di 1.000,00 euro che sono state capitalizzate. Relativamente al debito per leasing, si procede come segue. Gli oneri finanziari sono calcolati secondo il tasso di interesse previsto dal contratto sul debito residuo, in modo tale da rappresentare un onere costante sulla passività di leasing, come previsto dallo IAS 17.

Il debito su cui avviene la rilevazione degli interessi è pari alla differenza tra il valore finanziato, 1.800.000,00 ed il maxicanone di 360.000,00 = 1.440.000,00.

Per il primo mese risulta un interesse pari a 6.865,32. La quota capitale che porta in riduzione il debito è pari alla differenza tra l'importo della rata e gli oneri finanziari appena trovati:  $10.705,75 - 6.865,32 = 3.840,43$ .

Per la determinazione delle successive quote capitali e quote interessi si procede in modo analogo. Il maxicanone viene pagato al momento della stipula del contratto al tempo 01.01.2010, mentre il pagamento dei canoni leasing avviene a partire dal mese successivo, al tempo 01.02.2010.

Si riporta nella seguente tabella (*Tabella X*) il piano di ammortamento finanziario, presentando gli importi delle rate mensili con la suddivisione in quota capitale ed interessi relative al primo anno di contratto e le ultime tre rate, oltre al prezzo di riscatto da pagare al 01.01.2026:

Tabella X – Piano di ammortamento finanziario secondo lo IAS 17

N. Rate mensili	Canone leasing	Quota interesse	Quota capitale	Debito residuo
				1.800.000,00
Maxicanone	360.000,00		360.000,00	1.440.000,00
1	10.705,75	6.865,32	3.840,43	1.436.159,57
2	10.705,75	6.847,01	3.858,74	1.432.300,83
3	10.705,75	6.828,61	3.877,14	1.428.423,69
4	10.705,75	6.810,13	3.895,62	1.424.528,07
5	10.705,75	6.791,56	3.914,19	1.420.613,88
6	10.705,75	6.772,90	3.932,85	1.416.681,03
7	10.705,75	6.754,14	3.951,61	1.412.729,42
8	10.705,75	6.735,31	3.970,44	1.408.758,98
9	10.705,75	6.716,38	3.989,37	1.404.769,60
10	10.705,75	6.697,36	4.008,39	1.400.761,21
11	10.705,75	6.678,25	4.027,50	1.396.733,70
...	...	...	...	...
177	10.705,75	1.835,66	8.870,09	376.159,06
178	10.705,75	1.793,37	8.912,38	367.246,68
179	10.705,75	1.750,88	8.954,87	358.291,81
Prezzo di Riscatto	360.000,00	1.708,19	358.291,81	0,00
<b>Totale</b>	<b>2.636.329,25</b>	<b>836.329,25</b>	<b>1.800.000,00</b>	

Le scritture contabili rilevano pertanto prima il pagamento del maxicanone:

<i>Data: 01.01.2010</i>		
Debiti vs. società di leasing	360.000,00	
Iva ns. credito	79.200,00	
Banca c/c		439.200,00

Nel mese successivo si rileva il pagamento del primo canone leasing con la distinzione in quota capitale e quota interessi:

<i>Data: 01.02.2010</i>		
Debiti vs. società di leasing	3.840,43	
Oneri finanziari	6.865,32	
Iva ns. credito	2.355,27	
Banca c/c		13.061,02

Si rilevano ulteriormente i costi per spese di invio di comunicazioni periodiche:

<i>Data: 01.02.2010</i>		
Costi per servizi di leasing	34,50	
Iva ns. credito	7,59	
Banca c/c		42,09

Le scritture si ripetono per tutti i mesi previsti dalla durata contrattuale sulla base dei valori previsti dal piano di ammortamento finanziario. Al 31.12.*n* di ogni anno avviene la rilevazione della quota di ammortamento dell'immobile:

<i>Data: 31.12.2010</i>		
Ammortamento immobile in leasing	36.020,00	
F.do ammortamento immobile in leasing		36.020,00

Dagli schemi di bilancio secondo la rilevazione contabile prevista dal metodo finanziario il locatario rileva il bene locato tra le attività comprensivo dei costi diretti iniziali ed il debito per leasing rimanente.

A conto economico, oltre le spese sostenute per le comunicazioni periodiche, vengono rilevati gli interessi passivi sul leasing e la quota di ammortamento annuale.

Schemi di bilancio al termine del primo anno di contratto - 31.12.2010

<b>Stato patrimoniale</b>			
Attività		Passività	
Immobile in leasing	1.764.980,00 <sup>238</sup>	Passività per leasing	1.396.733,70 <sup>239</sup>

<b>Conto economico</b>	
Costi per servizi	379,50 <sup>240</sup>
Ammortamento immobile commerciale in leasing	36.020,00
Oneri finanziari	74.496,95 <sup>241</sup>

Al termine del pagamento dell'ultima rata, l'impresa locataria estingue il debito con la corresponsione del prezzo di riscatto e delle spese inerenti alla pratica:

<i>Data: 01.01.2026</i>		
Debiti vs. società di leasing	358.291,81	
Oneri finanziari	1.708,19	
Iva ns. credito	79.200,00	
Banca c/c		360.000,00

<i>Data: 01.01.2026</i>		
Spese gestione riscatto	60,00	
Iva ns. credito	13,20	
Banca c/c		73,20

<sup>238</sup> Valore di iscrizione iniziale del bene – quota ammortamento 1.801.000,00 – 36.020,00 = 1.764.980,00

<sup>239</sup> Debito residuo al termine del pagamento dell'undicesima rata (si veda *Tabella X*)

<sup>240</sup> 34,50 × 11 mesi = 379,50

<sup>241</sup> Somma degli oneri finanziari corrisposti nel periodo febbraio-dicembre 2010 (quote interessi rate 1-11 *Tabella X*)

## 4.4. Rilevazione del contratto di leasing secondo L'Exposure Draft del 2013

### 4.4.1. Classificazione

Secondo quanto previsto dall'ED del 2013, un'operazione di leasing può essere classificata di Tipo A o di Tipo B, sulla base del consumo del bene lungo la durata contrattuale. Il documento prevede ulteriormente che qualora il bene locato sia diverso da un'immobile questo debba essere classificato come leasing di Tipo A, mentre in presenza di un bene immobile il bene rientra nel leasing di Tipo B. Tuttavia, la presenza dell'opzione di acquisto nel contratto in esame fa sì che a prescindere dalla natura del bene il leasing sia di tipo A poiché verrà consumato interamente il bene locato. Se non fosse stata prevista l'opzione di riscatto, il leasing sarebbe stato classificato di Tipo B.

### 4.4.2. Rilevazione contabile del locatario

Il locatario deve rilevare un'attività ed una passività per evidenziare il diritto d'uso ed il debito per leasing derivanti dal contratto. L'iscrizione iniziale del debito avviene al valore attuale dei pagamenti dovuti e del prezzo di riscatto, poiché è ragionevolmente certo che verrà esercitato. Il valore iniziale di iscrizione è pari a 1.800.000,00, di cui 360.000,00 a titolo di maxicanone pagati alla data di stipula del contratto. Il valore iniziale del diritto d'uso è pari al *fair value* del bene aumentato dei costi diretti iniziali sostenuti per la stipula del contratto:

Data: 01.01.2010		
Diritto d'uso per bene in leasing	1.801.000,00 <sup>242</sup>	
Iva ns. credito	79.420,00 <sup>243</sup>	
Debito per leasing		1.440.000,00
Banca c/c		440.420,00 <sup>244</sup>

<sup>242</sup> 1.800.000,00 + 1.000,00 ovvero il *fair value* del bene + costi diretti iniziali

<sup>243</sup> IVA calcolata sui costi diretti iniziali di 1.000,00 e sul maxicanone di 360.000,00

<sup>244</sup> Importo dato dalla somma del maxicanone pagato, dai costi diretti iniziali e l'IVA

Successivamente alla scrittura iniziale si procede alla rilevazione delle variazioni delle voci del diritto d'uso e del debito che intervengono durante la durata contrattuale. Per il diritto d'uso, si effettua l'ammortamento sulla base della vita utile del bene in quote costanti, il debito per leasing sarà portato in aumento del tasso di interesse e ridotto per il canone leasing periodico. La quota ammortamento del diritto d'uso è pari a  $1.801.000,00 : 50 \text{ anni} = 36.020,00$ .

Il debito si modifica nel seguente modo:

*Tabella XI – Variazioni dell'entità del debito per leasing*

<b>N. Rata mensile</b>	<b>Passività per leasing</b>	<b>Importo rata mensile</b>	<b>Interessi passivi</b>
	1.800.000,00		
Maxicanone	1.440.000,00	360.000,00	
1	1.436.159,57	10.705,75	6.865,32
2	1.432.300,83	10.705,75	6.847,01
3	1.428.423,69	10.705,75	6.828,61
4	1.424.528,07	10.705,75	6.810,13
5	1.420.613,88	10.705,75	6.791,56
6	1.416.681,03	10.705,75	6.772,90
7	1.412.729,42	10.705,75	6.754,14
8	1.408.758,98	10.705,75	6.735,31
9	1.404.769,60	10.705,75	6.716,38
10	1.400.761,21	10.705,75	6.697,36
11	1.396.733,70	10.705,75	6.678,25
...	...	...	...
177	376.159,06	10.705,75	1.835,66
178	367.246,68	10.705,75	1.793,37
179	358.291,81	10.705,75	1.750,88
Prezzo di riscatto	0,00	360.000,00	1.708,19
			0,00
<b>Totale</b>		<b>2.636.329,25</b>	<b>836.329,25</b>

Il locatario determina gli oneri finanziari calcolati sul debito di 1.440.000,00 con il tasso applicato dal locatore. Risultano interessi passivi per 6.865,32. Gli oneri finanziari vengono capitalizzati portando in aumento il debito verso il locatore, e ridotto dal canone leasing pagato di 10.705,75. Al termine del pagamento della prima rata il debito che residua è pertanto pari a:  $1.440.000,00 + 6.865,32 - 10.705,75 = 1.436.159,57$ .

Su quest'ultimo importo si applica nuovamente il tasso di interesse per determinare l'ammontare degli interessi passivi e si sottrae il canone leasing. Queste modalità si ripetono per tutta la durata contrattuale. Si rileva pertanto, per il pagamento della prima rata e le relative spese periodiche:

<i>Data: 01.02.2010</i>		
Oneri finanziari	6.865,32	
Passività per leasing		6.865,32

<i>Data: 01.02.2010</i>		
Passività per leasing	10.705,75	
Iva ns. credito	2.355,27	
Banca c/c		13.061,02

<i>Data: 01.02.2010</i>		
Costi per servizi di leasing	34,50	
Iva ns. credito	7,59	
Banca c/c		42,09

Al termine del primo anno si rileva la quota di ammortamento dell'attività derivante dal diritto d'uso:

<i>Data: 31.12.2010</i>		
Ammortamento diritto d'uso	36.020,00	
F.do ammortamento diritto d'uso		36.020,00

Dai prospetti di bilancio si nota come non sia più rilevato il bene locato tra le attività ma il diritto d'uso sul bene acquisito con il contratto, di cui a conto economico si evidenzia la relativa quota di ammortamento. Tra le passività rimane come previsto dall'attuale IAS 17 l'iscrizione del debito per leasing e gli interessi passivi maturati durante l'anno.

Schemi di bilancio al termine del primo anno di contratto - 31.12.2010

<b>Stato patrimoniale</b>			
Attività		Passività	
Diritto d'uso per bene in leasing	1.764.980,00	Passività per leasing	1.396.733,70

<b>Conto economico</b>	
Costi per servizi	379,50
Ammortamento diritto d'uso	36.020,00
Oneri finanziari	74.496,95

Successivamente all'ultima rata, il locatario esercita l'opzione di riscatto e rileva il bene divenuto di proprietà per il prezzo pattuito. Il valore netto rimanente del diritto d'uso del bene locato viene riclassificato come *asset* dell'impresa. Si sostengono inoltre le relative spese di riscatto previste dal contratto.

<i>Data: 01.01.2026</i>		
Passività per leasing	360.000,00	
Iva ns. credito	79.200,00	
Banca c/c		439.200,00

<i>Data: 01.01.2026</i>		
Immobile commerciale	1.260.000,00 <sup>245</sup>	
Diritto d'uso per bene in leasing		1.260.000,00

<i>Data: 01.01.2026</i>		
Spese gestione riscatto	60,00	
Iva ns. credito	13,20	
Banca c/c		73,20

---

<sup>245</sup>  $1.801.000,00 - 36.020,00 \times 15 \text{ anni} = 540.300,00$   
 $1.801.000,00 - 540.300,00 = 1.260.000,00$

## Conclusioni

Con questa tesi si è voluto mettere in luce quali sono le problematiche dell'operazione di leasing sotto l'aspetto contabile presenti sia nella disciplina contabile italiana sia nell'attuale IAS 17.

Inizialmente sono stati visti quali sono i tratti caratteristici dell'operazione, i motivi che ne hanno portato all'espansione in tempi rapidi e le molteplici forme che può assumere a seconda delle esigenze dei contraenti.

La classificazione più comune risulta comunque essere quella che prevede che un leasing possa essere definito come leasing finanziario od operativo.

Secondo la disciplina contabile italiana, come è stato detto, la differenza è data dalla presenza o meno nel contratto dell'opzione di riscatto. Ma a prescindere dalla classificazione, l'operazione viene contabilizzata allo stesso modo, rilevando in conto economico i canoni leasing pagati dal locatario e la riscossione di questi come ricavi nel conto economico del locatore.

La problematica di questa rilevazione diventa evidente in presenza di leasing finanziari.

Nel bilancio del locatario risultano assenti tra le attività il bene locato e tra le passività il debito assunto, modalità di rilevazione che porta a non rappresentare correttamente la sostanza dell'operazione, e più volte criticata dalla dottrina aziendale per i conseguenti effetti sugli indici di bilancio. Il bene locato contribuisce, come abbiamo visto, al processo di produzione economica ed il debito per leasing influisce sulle passività assunte dall'impresa, motivo per cui dovrebbero avere rappresentazione contabile in bilancio.

Il Legislatore è intervenuto attraverso la riforma del diritto societario con una soluzione, che si potrebbe definire, non risolutiva. Il metodo patrimoniale resta quello stabilito per la rilevazione dell'operazione in bilancio, al quale si affianca un'ulteriore informativa da riportare in nota integrativa utilizzando il metodo finanziario, rilevazione comunque che avviene solo in via extracontabile.

Il legislatore ha inoltre modificato l'art. 2423 c.c. in cui si prevede, per la valutazione delle voci a bilancio, non solo di fare riferimento a concetti di "continuazione dell'attività" e di "prudenza" ma anche alla "funzione economica" ricoperta da elementi rilevati tra le attività e passività di bilancio, che nel caso di un'operazione di leasing, sarebbe avvenuta con l'utilizzo del metodo finanziario per i leasing finanziari.

Si tratta di un sistema adottato che a parere di chi scrive aumenta l'informativa ma non la migliora, poiché anche ai fini della comparabilità dei bilanci e per una rappresentazione veritiera e corretta come previsto ulteriormente dal codice civile, l'operazione dovrebbe essere rilevata attraverso il metodo finanziario in stato patrimoniale, e non darne descrizione solamente in nota integrativa. Si concorda pertanto con le critiche sollevate più volte dalla dottrina circa il metodo di contabilizzazione esistente nella prassi contabile italiana.

Successivamente è stata trattata la contabilizzazione del leasing secondo il principio IAS 17 e la relativa classificazione in leasing finanziario ed operativo, basata sul trasferimento o meno dei rischi e benefici del bene locato dal locatore al locatario.

La classificazione prevede modalità di rilevazione contabili diverse, per cui il leasing finanziario viene contabilizzato con il metodo finanziario, mentre il leasing operativo viene rilevato con il metodo patrimoniale, che evidenzia i canoni leasing solamente come costi a conto economico. Si è detto anche che gli elementi che portano alla classificazione dell'operazione risultano essere facilmente aggirabili dai contraenti, per cui il modello basato sui rischi e benefici, comune anche al principio statunitense SFAS 13, è risultato essere inadeguato per determinare la distinzione di un leasing in operativo e finanziario, e si è evidenziato come leasing molto simili possano essere classificati ma soprattutto rilevati contabilmente in modo diverso, sistema che ha creato la propensione alla stipula di contratti che ricadessero sotto la classificazione di leasing operativi.

Nonostante questa problematica fosse riconosciuta da tempo, abbiamo visto che solo nel 2010 IASB e FASB hanno pubblicato il primo *Exposure Draft* in cui si sono eliminati i concetti di leasing operativo e finanziario e si è introdotto un metodo di rilevazione unico per il locatario basato non più sui rischi e benefici ma sul diritto d'uso che implica di rilevare l'attività e passività derivante dal contratto di leasing.

Per il locatore invece, sono stati creati due modelli di rilevazione, sulla base dei rischi e benefici trasferiti o meno al locatario.

Abbiamo visto come questa classificazione, seppure avesse previsto di rilevare contabilmente le attività e le passività derivanti dai leasing attraverso il relativo diritto d'uso, presentava elementi critici e troppo discrezionali come la stima della durata contrattuale, un duplice modello di contabilizzazione per il locatore ed il riferimento al concetto di rischi e benefici che si voleva eliminare.

IASB e FASB hanno successivamente emesso un secondo *Exposure Draft* nel 2013 in cui si è manifestata la volontà di dare rappresentazione attraverso il diritto d'uso di tutti i contratti di leasing e sono stati rivisti molti elementi proposti nel precedente documento.

Diversamente dal primo ED, abbiamo visto che è stata introdotta una classificazione dell'operazione sulla base di un diverso concetto, ovvero il consumo del bene lungo la durata contrattuale sia per il locatore che per il locatario, e come le modalità per definire se il consumo sia significativo o meno poggino su criteri non definiti chiaramente e per cui si possono prestare a valutazioni discrezionali, dovuti anche alla terminologia adottata nel documento non sempre chiara e puntuale.

Siamo in presenza di un leasing di Tipo A qualora il bene non sia un immobile e si consumi durante la durata contrattuale una parte non insignificante del bene locato ed il valore attuale dei pagamenti copra una parte non insignificante del *fair value* del bene. Contrariamente il leasing diviene di Tipo B.

La rilevazione contabile prevede per entrambi i modelli l'evidenziazione del diritto d'uso tra le attività ed debito assunto tra le passività, ma non avviene in modo univoco.

La contabilizzazione del leasing di Tipo A prevede per il locatario la rilevazione in stato patrimoniale di una attività legata al diritto d'uso del bene e la passività relativa al debito assunto. A conto economico vengono rilevati distintamente l'ammortamento del diritto d'uso e gli interessi passivi maturati sul debito. Il locatore rileva una attività che comprende il diritto di credito che deriva dal contratto ed il valore residuo del bene sottostante, mentre a conto economico gli interessi attivi.

Il leasing di Tipo B prevede le stesse rilevazioni contabili del leasing di Tipo A, ma a conto economico il locatario rileva con un'unica voce gli oneri finanziari e l'ammortamento del diritto d'uso, mentre il locatore rileva tra le attività il valore del bene locato come previsto attualmente dai principi contabili internazionali di riferimento, e rileva a conto economico la riscossione dei canoni leasing lungo la durata contrattuale a quote costanti.

Complessivamente si può affermare che IASB e FASB siano riusciti a raggiungere l'obiettivo principale, ovvero dare rappresentazione contabile a tutti i contratti di leasing evidenziando il sorgere della relativa attività e passività, anche se restano esclusi i leasing di breve durata, introdotti con l'ED del 2010 e riproposti nell'ED del 2013.

In questo modo il fenomeno *degli off balance sheet leasing* dovrebbe ridursi ed evitare rilevazioni contabili privilegiate per alcune operazioni di leasing.

Questa modalità di rilevazione andrà a colpire soprattutto le imprese che hanno sottoscritto i contratti di leasing classificati come operativi e che dovranno pertanto evidenziarne il relativo debito assunto.

La rilevazione di tutti i contratti di leasing dovrebbe migliorare anche la comparabilità tra bilanci e rendere più chiara quale sia la situazione debitoria delle società locatarie e che dovrebbe risultare anche dai relativi indici di performance aziendali.

Inoltre a parere di chi scrive, risulta maggiormente corretta la rilevazione di un diritto d'uso tra le attività di stato patrimoniale rispetto l'iscrizione del bene locato come se fosse di proprietà, poiché come prevede la definizione stessa di leasing, il locatario con il contratto ne ottiene il diritto all'utilizzo per tutta la durata contrattuale.

Ciò che crea perplessità, sempre a parere di chi scrive, è la classificazione dell'operazione proposta dall'ultimo ED.

Si ritiene infatti che la rilevazione del diritto d'uso e del relativo debito siano più che sufficienti a dare un'adeguata rappresentazione contabile dell'operazione, e che l'ulteriore classificazione proposta rappresenti un elemento di complessità.

Gli indicatori su cui fare riferimento per determinare se un leasing è di Tipo A o B risultano non chiari e potrebbero prestarsi a differenti valutazioni, di cui tra l'altro si chiede di fornirne una descrizione nelle note a bilancio.

Tuttavia, numerosi elementi proposti nell'ED del 2013 sono stati ridiscussi successivamente da IASB e FASB e pertanto il documento definitivo che verrà emesso entro la fine del 2015 potrebbe divergere da quanto previsto dall'ultimo *Exposure Draft*.

## Bibliografia

### Riferimenti normativi

DP/2009/1 – Leases. Preliminary Views

ED/2010/9 – Exposure Draft Leases

ED/2013/6 – Basis for Conclusions

ED/2013/6 – Exposure Draft Leases

ED/2013/6 – Illustrative Examples

IAS 17 – Leases

IFRIC 4 – Determining whether an arrangement contains a lease

Legge Delega n. 366/2001 – Delega al governo per la riforma del diritto societario

OIC 11 – Bilancio di esercizio

OIC 12 – Schemi di bilancio, finalità e postulati

OIC 22 – Conti d'ordine

SFAS 13 – Accounting for leases

SIC 15 – Operating leases - incentives

SIC 27 – Evaluating the substance of transactions in the legal form of a lease

*"History of Lease Accounting"* [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)

*"Uno sguardo d'insieme sul leasing"* [http://qui-impresa.ilsole24ore.com/guida-al-leasing/guida/sguardo-insieme-1\\_PRN.php](http://qui-impresa.ilsole24ore.com/guida-al-leasing/guida/sguardo-insieme-1_PRN.php)

A.A.V.V.: *Il bilancio secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS*. Ed. Giappichelli, 2013

- A.A.V.V.: *Il leasing. Manuale sugli aspetti giuridici economici e fiscali*. Ed. Buffetti, 1989
- Abate E., Rossi R., Virgilio A. (a cura di): *IAS/IFRS – US GAAP Principi contabili italiani*. Ernst & Young. Ed. Egea, 2008
- Abdel-Khalik A. R.: “*The economic Effects on Lessees of FASB Statement No. 13. Accounting for Leases*”. FASB Standford, CT, 1981
- Albanesi R.: *Gli effetti del leasing sulle analisi di bilancio*. Amministrazione e finanza, 3/1999, pp. 48-54
- Antonelli V.: *Leasing finanziario: la rappresentazione in nota integrativa risolve davvero tutti i problemi?* Contabilità, Finanza e Controllo, 3/2003, pp. 274-282
- Bauman M. P., Francis R. N.: *Issues in Lessor Accounting: The Forgotten Half of Lease Accounting*. Accounting Horizons, vol. 25 (2), 2011, pp. 247-266
- Beattie V., Goodacre A., Thomson S. J.: “*Lease accounting reform and economic consequences: the views of preparers and users*”. Working paper, University of Stirling, 2001
- Biondi Y. (Autore Principale): *A perspective on the Joint IASB/FASB Exposure Draft on Accounting for Leases*. Working paper n. 16/2011, Johnson School Research, <http://ssrn.com/abstract=1768083>
- Bonacchi M., Ferrari M.: “*Quadro fedele*” per il leasing, con bilancio pro forma e metodo finanziario. Amministrazione e finanza, 5/2001, pp. 3-15
- Bonacchi M., Ferrari M.: *Leasing finanziario: profili contabili, fiscali e gestionali*. Ed. Ipsoa, 2007
- Bostwick E. D., Fahnestock R. T., O’Keefe W. T.: *Effects of lease capitalization techniques on key measures of financial performance*. Journal of Finance and Accountancy, vol. 12, 2013 pp. 91-101
- Campobasso G. F., *Manuale di diritto commerciale*. Utet giuridica, 2008
- Capocchi A., Guerrini A.: *IAS 17: il trattamento contabile delle operazioni di leasing dopo il regolamento CE 2238/2004*. Guida alla Contabilità & Bilancio, 8/2005, pp. 43-53
- Carretta A.: *Leasing operativo*. I Quaderni di Assilea n. 13/2000
- Cerato S., Bana M.: *Legge di stabilità 2014 – 2. Contratti di leasing*. I Focus fiscali, 1/2014, pp. 8-13

- Cerbioni F., Cinquini L., Sòstero U.: *Contabilità e bilancio*. Ed. McGraw-Hill, 2011
- Crovato F.: *La fiscalità negli IAS*. Ed. Il Sole 24 ore, 2009
- Davies A.: *IAS 17 Simplified, but not simple*. Accountancy magazine, 10/2011, p. 54
- De Candia G.: *Contabilizzazione del leasing, verso un nuovo principio contabile*. Contabilità, Finanza & Controllo, 7/2009, pp. 599-604
- De Martino G.: *Considerations on the subject of lease accounting*. Advanced in Accounting, vol. 27 (2), 2011, pp. 355-365
- De Vito G., De Candia G.: *Possibile evoluzione dello IAS 17 per la contabilizzazione del "leasing" finanziario*. Guida alla Contabilità & Bilancio, 10/2006, pp. 48-51
- Dell'Atti V., Papa M., Dicuonzo G.: *Rilevazione in bilancio del leasing secondo l'Exposure Draft "Leases"*. Contabilità, Finanza e Controllo, 10/2011 pp. 749-765
- Delladio C., Gaiani L., Meneghetti P., Pozzoli M.: *Guida alla contabilità e bilancio 2011*. Ed. Il Sole 24 ore, 2011
- Dezzani F., Biancone P.P., Busso D.: *IAS/IFRS*. Ed. Ipsoa, 2012
- Dezzani F., Biancone P.P., Busso D.: *IAS/IFRS*. Ed. Ipsoa, 2014
- DiSalvio J., Dorata N. T.: *Lease Accounting Change: It's not over yet*. Review of Business, John's University, vol. 35 (1), 2014, pp. 16-22
- Doglio M., Palumbo E.: *Leasing finanziario per i soggetti IAS "adopter"*. Guida alla Contabilità & Bilancio, 12/2011, pp. 48-59
- Ernst & Young: *How the lease accounting proposal might affect your company*. 8/2013, [www.ey.com](http://www.ey.com)
- Giunta F., Bonacchi M.: *Il leasing in bilancio "cambia" il valore dell'azienda*. Amministrazione e finanza, 7/2001, pp. 35-50
- Giussani A., Nava P., Portalupi A. (a cura di): *Principi contabili internazionali*. Memento Pratico. Ed. Ipsoa – Francis Lefebvre, 2010
- Grossman A. M., Grossman S. D.: *Capitalizing Lease Payments. Potential Effects of the FASB/IASB Plan*. The CPA Journal, vol. 80 (5), 2010, pp. 6-11

Guidantoni S., Verrucchi F.: *Esercizi e complementi di contabilità internazionale (IAS/IFRS)*. Ed. FrancoAngeli, 2009

Henry E., Holzmann O. J., Yang Y.: *Tracking the lease accounting project*. The journal of Corporate Accounting & Finance, Wiley Periodicals, Nov/Dec 2007, pp. 73-76

Iannucci A.: *“ED Lease”: Le proposte dello IASB sul leasing*. Guida alla Contabilità & Bilancio, 12/2010, pp. 39-42

Iannucci A.: *“ED Lease”: Le proposte dello IASB sul leasing*. Guida alla Contabilità & Bilancio, 1/2011, pp. 70-74

KPMG: *New on the horizon: Leases*. 2013, [www.kpmg.com/ifrs](http://www.kpmg.com/ifrs)

Lim S. C., Mann S. C., Mihov V. T.: *Market evaluation of off-balance sheet financing: You can run but you can't hide*. Working paper, Texas Christian University, 2003

Lipe R. C.: *Lease Accounting Research and the G4+1 Proposal*. Accounting Horizon, vol. 15 (3), 2001, pp. 299-310

Maglio R.: *Il principio contabile della prevalenza della sostanza sulla forma*. Cedam, 1998

Marchini P. L., Borgato B.: *La contabilizzazione dei contratti di leasing e le conseguenze in tema di analisi di bilancio*. Amministrazione e finanza, 7/2014, pp. 12-22

Mezzabotta C.: *Leasing finanziario tra OIC e IFRS*. Bilancio e reddito d'impresa, 3/2013, pp. 35-40

Moro Visconti R.: Renesto M.: *Principi contabili OIC e IAS/IFRS*. Ed. Buffetti, 2009

Musaio A.: *La riforma del diritto societario. Profili economico-aziendali*. Ed. Franco Angeli, 2005

Nigra A.: *Codice commentato del leasing*. Ed. Pirola, 1992

Paterson R.: *Off Balance Sheet Finance*. Basingstoke Macmillan, 1993

Pellicciari V.: *Beni in leasing. Trattamento fiscale secondo la nuova disciplina*. [www.Filodiritto.it](http://www.Filodiritto.it)

Pinto E., De Martino G.: *Riflessioni in tema di lease accounting*. Quaderni DPTEA n. 161, maggio 2009

- Pollini G.: Studio Rebecca & Associati: *Il leasing in bilancio*. Ed. Il Sole 24 ore, 2004
- Portalupi A.: *Exposure Draft sui leasing: il nuovo modello contabile per il locatario*. *Bilancio e Reddito d'Impresa*, 7/2014, pp. 52-60
- Portalupi A.: *Exposure Draft sui leasing: il nuovo modello contabile per il locatore*. *Bilancio e Reddito d'impresa*, 8/2014, pp. 47-53
- PricewaterhouseCoopers, a cura di Portalupi A.: *Principi contabili internazionali*. Guide operative. Ed. Ipsoa, 2011
- Quagli A.: *Bilancio di esercizio e principi contabili*. Ed. Giappichelli, 2013
- Roscini Vitali F.: *Confusione sui beni in leasing sul bilancio non IAS dell'utilizzatore*. *Guida alla Contabilità & Bilancio*, 21/2012, pp. 58-64
- Ryan S. G., Herz R. H., Iannaconi T. E., Maines L. A., Palepu G., Schipper K., Schrand C. M., Skinner D. J., Vincent L.: *Evaluation of the Lease Accounting Proposed in G4+1 Special Report*. *Accounting Horizon*, vol. 15 (3), 2001, pp. 289-298
- Santesso E., Sòstero U.: *I principi contabili per il bilancio di esercizio*. Ed. Il Sole 24 ore, 2006
- Santesso E., Sòstero U.: *I principi contabili per il bilancio di esercizio*. Ed. Il Sole 24 ore, 2011
- Savioli G.: *I principi contabili internazionali*. Ed. Giappichelli, 2008
- SEC: *Report and Recommendations Pursuant to section 401(c) of the Sarbanes – Oxley Act of 2002 On Arrangements with Off-Balance Sheet Implications, Special Purpose Entities, and Transparency of Filing by Issuers*. [www.sec.gov/news/studies/soxoffbalancerpt.pdf](http://www.sec.gov/news/studies/soxoffbalancerpt.pdf)
- Simoncini M.: *Il contratto di leasing finanziario*. Ed. Giappichelli, 1996
- Viola M.: *La modifica del principio contabile internazionale IAS 17*. *Rivista Assilea*, 4/2013, pp. 14-20
- Wilkins T., Zimmer I.: *The effects of alternative methods of accounting for leases – an experimental study*. *Abacus*, 1983 19 (1), pp. 64-75