

REPUBBLICA DI SAN MARINO

PRINCIPIO CONTABILE N. 3

IL LEASING

Statuito dal Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili nella seduta del 5.09.2014

SOMMARIO

1) SCOPO E CONTENUTO	4
2) LA NORMATIVA VIGENTE.....	4
3) AMBITO DI APPLICAZIONE	6
4) LE VARIE TIPOLOGIE DI LEASING.....	6
5) INDIVIDUAZIONE DEI CONTRATTI DI LEASING FINANZIARIO	8
6) EFFETTI SUL BILANCIO DELLA NORMATIVA	8
7) OPERAZIONI DI COMPRAVENDITA E RETROLOCAZIONE FINANZIARIA (SALE AND LEASE BACK).....	12
8) IL CONTRATTO DI LEASING: VICENDE MODIFICATIVE	13
8.1) MIGLIORIE, MODIFICHE, RISTRUTTURAZIONI O RINNOVAMENTI DEL BENE	13
8.2) RISCATTO ANTICIPATO DEL BENE.....	14
8.3) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO	14
8.4) CESSIONE DEL CONTRATTO DI LEASING	15
9) EFFETTI CONTABILI DELL'ACQUISIZIONE DI UN CONTRATTO DI LEASING FINANZIARIO.....	17
9.1) PREMESSA.....	17
9.2) LE PRINCIPALI DETERMINANTI DEL PREZZO DI CESSIONE	17
9.3) IL TRATTAMENTO CONTABILE DEL SUBENTRO IN UN CONTRATTO DI LEASING FINANZIARIO	18
9.3.1) <i>Classificazione e rilevazione contabile</i>	19
9.3.2) <i>La Nota Integrativa</i>	20
9.3.3) <i>Effetti contabili dell'acquisizione di un contratto di leasing operativo</i>	20

10) IL TRATTAMENTO CONTABILE DELLA CESSIONE DI UN CONTRATTO DI LEASING FINANZIARIO.....	20
10.1) CESSIONE DEL CONTRATTO IN PRESENZA DI UN MAXICANONE INIZIALE	20
10.2) CESSIONE DEL CONTRATTO DA PARTE DELL'UTILIZZATORE SUBENTRATO.....	21
10.3) ACQUISIZIONE DEL CONTRATTO CON CORRISPETTIVO A CARICO DEL CEDENTE.....	22
11) IL "LEASING APPALTO" O "LEASING <i>IN ERIGENDUM</i> "	22

1) SCOPO E CONTENUTO

Il presente Principio ha la finalità di definire il tema della contabilizzazione delle operazioni di leasing finanziario, su cui non risultano, nella realtà sammarinese, delle regole univoche che possano indirizzare i professionisti e gli operatori economici.

Da un incontro tenutosi in data 17 settembre 2012 fra i membri della Sottocommissione per i principi contabili nominata dal Consiglio dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili della Repubblica di San Marino con esponenti della Banca Centrale della Repubblica di San Marino e con l'Ufficio Tributario della Repubblica di San Marino è emerso infatti che è di fondamentale importanza elaborare un documento condiviso dalle parti interessate che illustri in maniera chiara e precisa la fattispecie del leasing finanziario in tutte le sue varianti, ferma restando la facoltà per l'Autorità di Vigilanza di emanare – nell'ambito dei poteri regolamentari ad essa attribuiti dalla legge – norme specifiche in materia di leasing destinate ai c.d. “soggetti autorizzati” operanti nelle attività di locazione finanziaria. In particolare, dal confronto sono emerse alcune importanti posizioni condivise, alle quali si conformerà il presente documento:

1) occorrerà meglio precisare, ad integrazione della Legge n. 115/2001, che cosa si intende e quali sono le caratteristiche fondamentali del contratto di leasing finanziario;

2) il c.d. contratto di “leasing appalto” o “leasing *in erigendum*” è un contratto di leasing a tutti gli effetti, purché venga finanziato un preciso progetto di costruzione;

3) il c.d. “rifinanziamento del leasing” non è un contratto di leasing, ma è un contratto di finanziamento e, pertanto, esula dal contenuto del presente documento ⁽¹⁾.

2) LA NORMATIVA VIGENTE

Nell'ordinamento sammarinese le operazioni di locazione finanziaria ⁽²⁾ sono disciplinate dalla Legge 19 novembre 2001 n. 115 e successive modifiche ed integrazioni da integrarsi, per gli aspetti contabili, con la Legge 23 febbraio 2006 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni (d'ora innanzi anche “Legge sulle Società”) nonché con i Principi Contabili sammarinesi attualmente statuiti.

Per i “soggetti autorizzati” ai sensi della Legge 17 novembre 2005 n. 165 “Legge sulle imprese e sui servizi bancari, finanziari e assicurativi” (d'ora innanzi anche “LISF”) che operano nel settore della concessione di finanziamenti valgono le norme previste dalla LISF stessa e dalla normativa secondaria emanata dalla Banca Centrale della Repubblica di San Marino.

Il Principio Contabile n. 1 stabilisce che le plusvalenze derivanti da operazioni di retrolocazione finanziaria sono rilevate per competenza, così esprimendosi: “*Le plusvalenze derivanti da operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore (c.d. lease-back) sono ripartite in funzione della durata del contratto di locazione*”.

Nello schema di Conto Economico previsto dalla Legge sulle Società, all'art. 79 voce B) n. 8 “Costi della produzione per il godimento di beni di terzi” rientrano componenti negativi di reddito fra loro spesso dissimili. Possiamo infatti riscontrare i canoni di locazione di beni immobili, quelli relativi al noleggio di beni mobili registrati e non, quelli inerenti contratti di leasing, a loro volta di-

⁽¹⁾ Ciò vale indipendentemente dalla formulazione giuridica del relativo contratto; si deve infatti tener conto del principio della prevalenza della sostanza sulla forma, così come indicato nel paragrafo 5.2.3. del Principio Contabile n. 1. Trattandosi, da un punto di vista sostanziale, di un normale finanziamento, il conduttore rileverà l'entrata finanziaria come un debito di finanziamento ed i relativi interessi saranno rilevati secondo il principio di competenza economica.

⁽²⁾ Nel prosieguo i termini “locazione finanziaria” e “leasing finanziario” sono da intendersi come sinonimi.

stinguibili fra leasing finanziario e leasing operativo.

Le caratteristiche che differenziano tali componenti si possono così riassumere:

- le locazioni ed i noleggi di beni mobili ed immobili normalmente riguardano soltanto la disponibilità da parte del locatario/noleggiante dei suddetti beni, per un periodo di tempo limitato;
- il leasing finanziario, invece, è, come noto, un contratto mediante il quale un'impresa prende in locazione dei beni mobili o immobili dietro pagamento di un determinato compenso periodico e con la possibilità di riscattare il bene al termine della locazione in base ad un prezzo di riscatto fisso sin dal momento della stipulazione del contratto.

Si definisce locazione finanziaria *“il contratto con il quale una parte, detta concedente o locatore, si obbliga a mettere a disposizione dell'altra parte, detta conduttore o utilizzatore, per un dato tempo, un bene mobile o immobile verso un corrispettivo da corrisponderci a scadenze periodiche prestabilite, determinate in relazione al valore del bene, alla durata del contratto e ad altri elementi rilevanti stabiliti fra le parti. Il conduttore o utilizzatore ha la facoltà di divenire proprietario del bene utilizzato, alla scadenza del periodo contrattuale, ovvero in seguito a richiesta di riscatto anticipato se previsto nel contratto, dietro versamento di un importo da determinarsi secondo criteri prestabiliti”* (art. 1 Legge 115/2001).

L'articolo 2 della Legge 115/2001 disciplina durata e risoluzione del contratto di leasing prevedendo che *“la durata del contratto di locazione finanziaria non può essere inferiore a ventiquattro mesi per le operazioni di carattere mobiliare e a quarantotto mesi per quelle immobiliari. È consentita la risoluzione anticipata del contratto dovuta a inadempimento dell'utilizzatore; nel qual caso il locatore dovrà riconoscere in favore dell'utilizzatore l'eventuale plusvalenza conseguita con la vendita o la ricollocazione del bene, trattenuto quanto di spettanza in linea capitale, interessi, spese e quant'altro. È altresì consentita la risoluzione anticipata, totale o parziale, del contratto nel caso in cui il bene oggetto di locazione finanziaria venga contestualmente acquistato da terzi mediante compravendita; in tale ipotesi e in quella di cui al superiore comma 2 non è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 148, comma 3, della legge 17 novembre 2005 n. 165⁽³⁾. È nullo ogni patto contrario⁽⁴⁾”*.

Il locatario deve fornire una specifica informativa sui beni detenuti in leasing: l'art. 5 comma 3 della Legge 115/2001, stabilisce infatti che questi ha *“l'obbligo di indicare negli appositi conti d'ordine (...) il valore del bene locato e l'importo dei canoni residui da pagare”*.

L'articolo 148 secondo comma della LISF dispone che: *“allo scopo di salvaguardare la natura e le prevalenti finalità finanziarie dello strumento, è vietato alle società locatrici, relativamente ai contratti di locazione finanziaria registrati dopo l'entrata in vigore della presente legge, accettare versamenti di canone anticipato dal locatario, in una o più soluzioni, in misura complessivamente superiore al 80% del valore complessivo del contratto di locazione finanziaria o acconsentire a protrarre la durata della locazione, in favore del medesimo soggetto locatario, oltre il limite massimo di anni trenta”*.

Al comma 3 l'art. 148 della LISF afferma: *“ferma restando la nullità di eventuali patti contrattuali che stabiliscano una durata della locazione finanziaria inferiore ai minimi di cui all'articolo 2 della Legge 19 novembre 2001 n.115, locatore e locatario, in presenza di circostanze eccezionali, possono congiuntamente presentare istanza motivata all'Ufficio Tributario per ottenere l'autorizzazione al riscatto del bene locato prima del completo decorso dei termini di durata minima di cui sopra”*.

Al comma 4 afferma: *“la banca o società finanziaria proprietaria di bene mobile registrato,*

(3) Comma così modificato dall'art. 55 della Legge 22 dicembre 2010 n. 194.

(4) Comma introdotto dall'art. 55 della Legge 22 dicembre 2010 n. 194.

oggetto di locazione finanziaria, non risponde in solido con il locatario di eventuali danni arrecati a terzi nella conduzione del bene locato quando superiori ai massimali della polizza assicurativa obbligatoria ai fini della sua circolazione; dei danni eccedenti risponde unicamente il locatario”.

Si ritiene necessario che nella Nota Integrativa al bilancio debbano essere descritte *“le operazioni di locazione finanziaria, sulla base di un apposito prospetto dal quale risulti il valore attuale delle rate di canone non scadute quale determinato utilizzando tassi di interesse pari all'onere finanziario effettivo inerenti i singoli contratti è [5], l'onere finanziario effettivo attribuibile ad essi e riferibile all'esercizio, l'ammontare complessivo al quale i beni oggetto di locazione sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni, con separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti all'esercizio”.*

Nella esposizione del contratto di leasing sotto l'aspetto finanziario assumono particolare rilevanza i concetti di “costo d'acquisto del bene” e “tasso di interesse effettivo”. Sul primo punto occorre osservare che la rappresentazione finanziaria degli effetti del contratto di leasing equivale a quella che si avrebbe, considerando un contratto di acquisto con pagamento dilazionato e riserva di proprietà a favore del venditore. Il conduttore, nel determinare il costo d'acquisto del bene per l'iscrizione in nota integrativa, come successivamente spiegato, non può trascurare la definizione di costo d'acquisto contenuta nell'art. 81 della Legge sulle Società che riprende l'art. 2426 n. 1 del codice civile italiano. In esso si precisa che “nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori”. A questo punto si deve riconoscere che i costi relativi al contratto di leasing, quali le spese di istruttoria pratica, gli oneri notarili, ecc., possono essere considerati oneri accessori all'acquisto e quindi capitalizzabili, salvo la successiva verifica dell'eventuale “valore durevolmente inferiore”. La prassi prevede che tali oneri siano pagati a parte e non rientrino nel calcolo dei canoni. Ciò stante, il tasso di interesse effettivo coincide con quello espresso nel contratto.

3) AMBITO DI APPLICAZIONE

Nell'ordinamento sammarinese l'attività di concessione di beni in locazione finanziaria rientra nel novero delle cosiddette “Attività riservate” di cui all'Allegato 1 della LISF. In particolare l'attività di locazione finanziaria rientra in quella più ampia definita “Attività di concessione di finanziamenti” (punto B) dell'Allegato 1 e come tale può essere svolta dalle banche e dalle società finanziarie (anche ad operatività limitata).

Trattandosi di “soggetti autorizzati” e come tali sottoposti alla vigilanza anche regolamentare della Banca Centrale della Repubblica di San Marino, il presente documento non riguarderà tali soggetti se non per le parti concordate con l'Autorità di Vigilanza ed esposte nel verbale congiunto riportato nel paragrafo “Scopo e contenuto”.

4) LE VARIE TIPOLOGIE DI LEASING

Le operazioni di locazione finanziaria possono essere rappresentate dai contratti di locazione di beni materiali (mobili e immobili) o immateriali (ad esempio, software), 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 versamento di un prezzo prestabilito (c.d. riscatto).

⁽⁵⁾ In caso di tassi variabili o indicizzati ai fini del ricalcolo e dell'informativa da fornire in nota integrativa sarà tenuto in considerazione il piano di ammortamento con il tasso aggiornato alla data di chiusura dell'esercizio.

Conseguentemente, con una operazione di locazione finanziaria (leasing finanziario) il concedente (locatore, o *lessor*) concede ad un utilizzatore (locatario, conduttore o *lessee*) l'uso di un bene per un determinato periodo di tempo a fronte del pagamento di un corrispettivo periodico (canone) con la presenza in contratto di una opzione di acquisto del bene locato in favore dell'utilizzatore ad un prezzo contrattualmente predeterminato (c.d. opzione di riscatto).

Il contratto di leasing si distingue in "leasing operativo" e "leasing finanziario": il primo è assimilabile ad un contratto di noleggio, il secondo rappresenta di fatto una forma di finanziamento per l'impresa.

Quest'ultimo è contraddistinto dall'esistenza di un rapporto trilaterale in quanto intervengono tre soggetti:

1. il locatore che svolge l'attività di intermediario finanziario, ossia colui che acquista il bene dal fornitore e lo concede in leasing all'utilizzatore;
2. l'utilizzatore o locatario che utilizza il bene;
3. il fornitore, cioè colui che fornisce al locatore il bene strumentale che sarà utilizzato dall'utilizzatore.

Il bene è scelto direttamente dall'utilizzatore presso il fornitore, con il quale determina le modalità della vendita al locatore; al termine del contratto, l'utilizzatore potrà acquisire la piena proprietà del bene esercitando l'opzione di acquisto.

Il leasing operativo (o *renting*), diversamente, non comporta trasferimenti dei rischi a carico del conduttore né contempla la previsione dell'opzione di riscatto. Esso si differenzia dal contratto di puro noleggio per il fatto che il concedente fornisce al conduttore dei servizi, il cui corrispettivo viene compreso nel canone. Pertanto, il conduttore sostiene un costo che non è riferibile al mero godimento di beni di terzi, ma è comprensivo di costi aventi altra natura.

Il principio contabile internazionale IAS n. 17 relativo alla contabilizzazione delle operazioni di locazione definisce:

- *leasing finanziario*: la locazione in base alla quale vengono sostanzialmente trasferiti in capo all'utilizzatore tutti i rischi ed i benefici connessi alla proprietà del bene, ed in cui la stessa proprietà del bene al termine del periodo di locazione può essere trasferita o meno all'utilizzatore;

- *leasing operativo*: un contratto di locazione diverso da quello di leasing finanziario ⁽⁶⁾, col quale il soggetto titolare del bene cede l'uso per un periodo di tempo ad un conduttore dietro corrispettivo di un canone di affitto. Tale periodo di tempo solitamente coincide con la vita utile del bene e generalmente alla fine del periodo di locazione non è previsto il riscatto del bene stesso in quanto alla scadenza del leasing i beni saranno sostituiti dall'utilizzatore con dei nuovi. Tale contratto si caratterizza per la bilateralità del rapporto in quanto generalmente è un contratto stipulato direttamente tra l'utilizzatore ed il fornitore-produttore del bene. Per tali caratteristiche è possibile affermare che i rischi legati all'investimento rimangono a carico del concedente a differenza di quanto succede nel leasing finanziario.

Da un punto di vista sostanziale, quindi, il leasing finanziario realizza una forma di finanziamento per l'uso di un bene, garantito dal mantenimento in capo al concedente della proprietà del bene stesso sino al momento del suo eventuale riscatto da parte del locatario. Occorre peraltro evidenziare che nella definizione di leasing finanziario lo IAS n. 17 non include come condizione determinante la presenza in contratto della opzione di riscatto, a differenza di quanto espressamente

⁽⁶⁾ Un contratto di locazione che non possa definirsi finanziaria configura, quindi, un semplice contratto d'affitto, in cui, sostanzialmente, il titolare del bene ne cede l'uso per un periodo di tempo ad un conduttore dietro il corrispettivo di un canone di affitto. Poiché il trattamento del leasing operativo e del contratto d'affitto non è stato interessato da previsioni normative, esso esula da questo Principio.

previsto dalla normativa sammarinese, per la quale invece la presenza dell'opzione finale di acquisto è condizione imprescindibile per la classificazione di un contratto di leasing come finanziario ⁽⁷⁾.

5) INDIVIDUAZIONE DEI CONTRATTI DI LEASING FINANZIARIO

Come già precisato al precedente punto, la definizione di “locazione finanziaria” non è coincidente con quella prevista dal citato IAS 17 ⁽⁸⁾. Tenuto conto della particolarità della situazione sammarinese, sembra ragionevole considerare, in linea generale, quale condizione preliminare per l'applicazione dell'obbligo informativo introdotto dal presente Principio Contabile la formale presenza nel contratto di leasing dell'opzione finale di acquisto. In tale ottica, eventuali operazioni di leasing classificabili ai sensi dello IAS 17 quali leasing finanziari (ad esempio operazioni di locazione operativa c.d. “full pay out”), ma contrattualmente prive dell'opzione di riscatto non rientrano nell'obbligo di indicare in nota integrativa le informazioni richieste. Ciò in quanto, non essendo contrattualmente prevista l'opzione, non è certo che la proprietà giuridica del bene locato si trasferisca in capo all'utilizzatore del bene, né si conoscono le condizioni ed il valore al quale tale acquisizione potrebbe avvenire. Pertanto l'informativa va senz'altro fornita nel caso in cui sia ragionevole prevedere l'esercizio dell'opzione di riscatto.

6) EFFETTI SUL BILANCIO DELLA NORMATIVA

La Legge 19 novembre 2001 n.115 prevede all'art. 5 l'iscrizione del valore del bene oggetto del contratto di leasing nel bilancio dell'utilizzatore fra i conti d'ordine; valore che, per quanto riguarda il bilancio del concedente, viene definito come prezzo di acquisto compresi gli oneri accessori ⁽⁹⁾. Ciò premesso, si ritiene che i due concetti possano essere coincidenti: in altre parole, nel contratto di leasing dovrebbe essere indicato l'importo corrispondente al valore d'acquisto maggiorato degli oneri accessori, che si considera corrispondente al “valore del bene locato” previsto dalla legge.

In secondo luogo, il conduttore deve inserire fra i conti d'ordine anche l'importo dei “canoni residui da pagare” ⁽¹⁰⁾. Dalla lettera della norma risulta quindi che nei conti d'ordine del conduttore verrà iscritto il valore del bene sino al momento della conclusione del contratto di leasing, mentre la voce relativa ai canoni ancora da pagare sarà decrescente sino ad azzerarsi in tale data. Si precisa che l'importo dei canoni residui da pagare si intende comprensivo del valore di riscatto stabilito dal contratto, essendo lo stesso parte integrante del piano finanziario. Tuttavia appare opportuno esplicitare in nota integrativa l'ammontare del valore di riscatto.

⁽⁷⁾ A differenza di quanto avviene in Italia, nella Repubblica di San Marino le società di leasing devono utilizzare per i loro bilanci il metodo di rilevazione c.d. patrimoniale: non esiste quindi l'anomala condizione italiana per la quale accade che il valore del bene oggetto di locazione finanziaria non è iscritto né nel bilancio della società concedente né in quello della società conduttrice (se quest'ultima non è soggetto IAS).

⁽⁸⁾ Secondo lo IAS 17, un contratto di leasing viene definito finanziario quando trasferisce al locatario sostanzialmente tutti i rischi ed i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato. La classificazione di un'operazione di leasing, dunque, dipende dal contenuto sostanziale dell'operazione piuttosto che dalla forma contrattuale.

⁽⁹⁾ L'art. 5 comma 2 della Legge 115/2001 prevede che “il locatore deve iscrivere in bilancio l'ammontare del cespite relativo all'operazione stessa per un importo pari al prezzo di acquisto compresi gli oneri accessori. Per i beni concessi in locazione finanziaria le quote di ammortamento sono determinate in ciascun esercizio nella misura risultante dal relativo piano di ammortamento finanziario e non è ammesso l'ammortamento anticipato”.

⁽¹⁰⁾ Art. 5 comma 3 della Legge 115/2001: “L'utilizzatore deve iscrivere fra i costi l'ammontare dei canoni di locazione relativi ai beni strumentali ed ha l'obbligo di indicare negli appositi conti d'ordine, o in apposita nota esplicativa in caso di soggetti non tenuti alla presentazione del bilancio, il valore del bene locato e l'importo dei canoni residui da pagare”.

Con riferimento agli utilizzatori, pertanto, il legislatore ha confermato la rappresentazione di tali operazioni secondo il c.d. “*metodo patrimoniale*”, in linea con l'attuale prassi, ed ha ritenuto opportuno integrare l'informativa complementare da fornire nei conti d'ordine, aggiungendo all'art. 5, comma 3 della Legge 19 novembre 2001 n.115 l'informativa complementare relativa al valore del bene locato e l'importo dei canoni residui da pagare.

Risulta evidente che con il *metodo patrimoniale* l'utilizzatore (diversamente da quanto prevedono i principi contabili internazionali ed il postulato della prevalenza della sostanza sulla forma) non iscrive nel proprio stato patrimoniale le immobilizzazioni acquisite attraverso contratti di locazione finanziaria all'atto della sottoscrizione del contratto di leasing. Infatti, tali immobilizzazioni e i relativi ammortamenti sono iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale del locatore, mentre nel bilancio dell'utilizzatore sono rilevati solo i canoni corrisposti come costi di periodo, che confluiscono nel conto economico.

Infatti l'art. 5 comma 3 della Legge 115/2001: “*L'utilizzatore deve iscrivere fra i costi l'ammontare dei canoni di locazione relativi ai beni strumentali ed ha l'obbligo di indicare negli appositi conti d'ordine, o in apposita nota esplicativa in caso di soggetti non tenuti alla presentazione del bilancio, il valore del bene locato e l'importo dei canoni residui da pagare*”. E ancora il comma 4 del medesimo articolo afferma: “*Nel caso in cui l'utilizzatore ottenga la proprietà del bene, questi deve iscrivere in bilancio, o in apposita nota patrimoniale, il valore di riscatto*”. Nonostante il silenzio della norma in merito al trattamento contabile dell'eventuale “maxicanone” versato dall'utilizzatore il principio generale della competenza consente di affermare che lo stesso va ripartito lungo l'intera durata del contratto attraverso l'istituto dei risconti attivi e con metodo lineare.

L'applicazione di questo metodo di contabilizzazione per le operazioni di leasing finanziario produce effetti difformi rispetto a quelli previsti dalla citata metodologia finanziaria nella rappresentazione della situazione patrimoniale finanziaria e dei risultati economici, sia del locatore ⁽¹¹⁾, sia soprattutto dell'utilizzatore, e non permette, quindi, una piena applicazione del principio della prevalenza della sostanza sulla forma. Pertanto, per ragioni di trasparenza informativa, la legislazione sammarinese integrata dal presente Principio Contabile, prevede espressamente che l'utilizzatore nella nota integrativa dia specifiche informazioni sugli effetti dell'applicazione del c.d. “*metodo finanziario*”.

Ciò posto e come già precedentemente evidenziato, si ritiene che le informazioni contenute nei conti d'ordine non siano sufficienti a fornire al lettore del bilancio una chiara visione degli effetti sul reddito e sul patrimonio provocati dal contratto di leasing finanziario; a tal proposito si richiama quanto già previsto dal Principio Contabile n. 1, par. 5.2.3, in merito all'informativa da fornire sulla contabilizzazione della locazione finanziaria secondo il c.d. “*metodo finanziario*”.

In particolare, si suggerisce di evidenziare in nota integrativa gli effetti che avrebbe sul risultato economico dell'esercizio l'applicazione del metodo finanziario ed i conseguenti effetti sul patrimonio netto di un'impresa.

⁽¹¹⁾ Per il locatore, dal punto di vista dei risultati, il valore dei beni locati, al netto degli ammortamenti accumulati, corrisponde ai crediti residui in linea capitale e l'ammontare dei canoni dell'esercizio al netto delle quote di ammortamento corrisponde all'importo degli interessi attivi di competenza, pervenendo così ad un sostanziale allineamento del metodo patrimoniale al metodo finanziario. Rimane solo un compromesso riguardante la forma espositiva ovvero l'Indicazione, nell'attivo di stato patrimoniale di “immobilizzazioni materiali o immateriali” in luogo della voce “crediti per operazioni di locazione finanziaria” e l'Indicazione, nel conto economico, degli “interessi attivi”, “ricavi per quota capitale” e delle “quote di ammortamento sui beni concessi in locazione” in luogo dei soli “interessi attivi”. Il Regolamento 2008-02 emesso da Banca Centrale e inerente la redazione del bilancio di esercizio delle banche prevede infatti la contabilizzazione dei canoni con separata indicazione della parte interessi e della quota capitale (altri proventi di gestione).

Inoltre il regolamento citato (BCSM n. 2008-02) già prevede, nelle tabelle di nota integrativa, l'esposizione dei leasing finanziari tra i crediti verso clienti, previsione recentemente estesa anche ai bilanci delle società finanziarie.

Limiti all'obbligatorietà dell'informativa in nota integrativa

L'informativa in nota integrativa nel bilancio dell'utilizzatore relativa al c.d. "effetto finanziario" del leasing è da intendersi obbligatoria, fatta eccezione per le imprese di minori dimensioni, per le quali l'informativa è da intendersi facoltativa. Per società di minori dimensioni (c.d. società "minori") si intendono quelle che possono redigere il bilancio in forma abbreviata ai sensi dell'art. 85 della Legge sulle Società (vedi anche Principio Contabile n. 2).

Le società obbligate alla suddetta informativa in nota integrativa possono scegliere fra due procedimenti: il primo, in seguito indicato come "procedimento raccomandato", e il secondo, in seguito indicato come "procedimento consentito".

PROCEDIMENTO RACCOMANDATO

Si dovrà pertanto provvedere all'inserimento nella nota integrativa dell'utilizzatore, preferibilmente sotto forma di schema, oltre ai dati inseriti nei conti d'ordine, anche dei seguenti dati:

- quale sarebbe il valore del bene locato, nel caso in cui il contratto di locazione finanziaria fosse contabilizzato con il c.d. "metodo finanziario" al netto degli ammortamenti che sarebbero stati stanziati applicando aliquote rappresentative della stimata vita utile del bene. Inoltre, al valore del bene dovranno essere aggiunte le eventuali "migliorie su beni di terzi", in contabilità registrate come immobilizzi immateriali, che ovviamente dovranno essere stornate;
- quale sarebbe il minore importo delle attività iscritte relative al contratto di locazione finanziaria (risconti attivi per maxicanoni ed altre eventuali attività);
- quale sarebbe l'importo del debito verso il locatore (da iscriversi tra le passività) originariamente pari al valore del bene e progressivamente ridotto in base al piano di rimborso delle quote capitale incluse nei canoni contrattuali;
- quale sarebbe il minore importo delle passività iscritte relative al contratto di locazione finanziaria (a titolo esemplificativo si citano i ratei passivi per rate posticipate a cavallo della chiusura dell'esercizio ed altre eventuali passività);
- quale sarebbe il minore ricavo derivante dalla neutralizzazione dei proventi connessi alla plusvalenza in caso di *lease back* e/o in caso di corrispettivo ricevuto per il subentro in un preesistente contratto di locazione finanziaria ⁽¹²⁾;
- quale sarebbe il minore ricavo derivante dalle neutralizzazioni dei ripristini di valore (entro il limite del costo) delle immobilizzazioni immateriali connesse al contratto di leasing (migliorie su beni di terzi);
- quale sarebbe il maggior ricavo in caso di ripristino di valore (entro il limite del costo) del bene oggetto di leasing;
- quale sarebbe il minor costo derivante dall'eliminazione dei canoni dal conto economico;
- quale sarebbe il maggior costo per ammortamento, nel caso in cui il contratto di leasing fosse contabilizzato con il c.d. "metodo finanziario" al netto di eventuali ammortamenti operati sulle immobilizzazioni immateriali connesse al contratto di leasing (migliorie su beni di terzi);
- quale sarebbe il maggior costo per rettifiche di valore nel caso di perdite durevoli sul bene oggetto di leasing;

⁽¹²⁾ Trattasi di quei casi, peraltro non frequenti, in cui è il precedente utilizzatore che paga un corrispettivo per la cessione di un contratto di locazione finanziaria.

- quale sarebbe l'importo degli interessi passivi da contabilizzare con il suddetto metodo;
- il relativo effetto fiscale;
- l'effetto sul risultato dell'esercizio e quello complessivo sul patrimonio netto che si otterrebbero applicando il c.d. "metodo finanziario".

Al fine di agevolare il redattore del bilancio si propone, a titolo esemplificativo, il seguente schema da inserire in nota integrativa:

	importo 31/12
<u>ATTIVITÀ</u>	
+ Valore dei beni leasing al netto dell'ammortamento cumulato	
- Immobilizzazioni mat. o imm. legate al contratto	
- Risconti attivi per maxicanone o rate anticipate "a cavallo" d'esercizio	
+/- Altre voci	
(A) TOTALE ATTIVITÀ	
	importo 31/12
<u>PASSIVITÀ</u>	
+ Debiti verso locatore	
- Ratei passivi per rate posticipate "a cavallo" d'esercizio	
- Risconti passivi per plusvalenza da lease back o subentro	
+/- Altre voci	
(B) TOTALE PASSIVITÀ	
(C) EFFETTO LORDO SUL PATRIMONIO NETTO (A-B)	
(D) EFFETTO FISCALE	
(E) EFFETTO NETTO SUL PATRIMONIO NETTO (C-D)	
	importo 31/12
<u>CONTO ECONOMICO</u>	
Storno di costi per canoni di leasing (compresa quota maxicanone)	
Rilevazione di costi per ammortamento del bene in leasing	
Rilevazione degli oneri finanziari di competenza	
Rilevazione di costi per svalutazioni per perdite durevoli di valore del bene in leasing	
Rilevazione di proventi per ripristino di valore del bene in leasing	
+/- Altre voci	
EFFETTO SUL RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	
EFFETTO FISCALE	
EFFETTO SUL RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	

PROCEDIMENTO CONSENTITO

Il procedimento consiste in partite da sommare algebricamente al risultato netto dell'esercizio, al quale andranno aggiunti gli importi relativi ai canoni di leasing e sottratti gli ammortamenti cal-

colati e gli interessi di competenza. A questo punto si dovrà aggiungere l'effetto fiscale relativo alla rappresentazione secondo il metodo c.d. finanziario. Il nuovo saldo rappresenta il risultato economico che si sarebbe ottenuto applicando tale metodo. La differenza fra i due risultati dovrà essere aggiunta o sottratta al patrimonio netto risultante dal bilancio. L'importo rappresenterà il patrimonio netto che l'impresa avrebbe avuto se avesse adottato il suddetto metodo finanziario. Ovviamente, quanto sopra descritto si riferisce al primo anno, nel quale è stato stipulato il contratto di leasing; qualora ci si trovasse in presenza di un contratto stipulato in anni precedenti, si dovrebbe ricostruire il patrimonio netto, ripetendo il calcolo relativamente agli esercizi precedenti interessati dal contratto.

7) OPERAZIONI DI COMPRAVENDITA E RETROLOCAZIONE FINANZIARIA (*SALE AND LEASE BACK*)

Come specificato nel Principio Contabile n. 1, si ribadisce che l'operazione di vendita (*sale*) e concomitante operazione di leasing finanziario (*lease back*) per il "riacquisto" – attraverso un contratto di leasing – del bene originariamente di proprietà, normalmente costituisce da un punto di vista sostanziale una operazione di finanziamento.

Poiché una operazione di *sale and lease back* comprende una operazione di locazione, occorre valutare se ricorrano le condizioni per la classificazione di quest'ultima come leasing finanziario oppure, in più rari casi, come normale locazione⁽¹³⁾.

Nel caso si definisca la retrolocazione come finanziaria è necessario rilevare contabilmente la vendita in quanto il sottostante negozio giuridico non può essere ignorato. L'eventuale plusvalenza (differenza positiva tra il prezzo della vendita originaria ed il valore netto contabile dello stesso bene alla data dell'operazione) che si dovesse determinare è rilevata in conto economico secondo il criterio della competenza. Ciò comporta, in ottemperanza a quanto previsto dal Principio Contabile n. 1, l'iscrizione della plusvalenza tra i risconti passivi e la sua imputazione graduale tra i proventi del conto economico, in base alla durata del contratto di leasing⁽¹⁴⁾. Per tale parte dell'operazione sono quindi applicate le medesime previsioni in materia di informativa da fornire nella nota integrativa previste dal presente Principio (informativa circa gli effetti sul risultato dell'esercizio e sul patrimonio netto che sarebbero derivati dall'applicazione della metodologia finanziaria). In aggiunta a queste informazioni, sarà illustrata la metodologia adottata per il risconto della plusvalenza originariamente determinatasi e l'effetto determinato dal complesso di tali appostazioni sul risultato netto dell'esercizio e sul patrimonio netto.

Occorre inoltre disciplinare la minusvalenza derivante dalla vendita del bene oggetto di successiva retrocessione in leasing da parte dell'acquirente.

La soluzione contabile non è, in via generale, analoga a quella delle plusvalenze. Se la compravendita e il leasing non sono effettuati a condizioni di mercato, la minusvalenza, fino a concorrenza della differenza tra il valore contabile ed il minor valore di mercato al momento della stipulazione dell'operazione, è interamente imputata al conto economico dell'esercizio. La residua minusvalenza viene imputata ai conti economici in proporzione ai canoni stessi, lungo il periodo di durata del contratto, a condizione che: a) il prezzo di vendita sia inferiore al valore di mercato al momento della vendita, e b) tale residua minusvalenza sia compensata dai futuri pagamenti di canoni inferiori a

⁽¹³⁾ Così anche nello IAS 17.

⁽¹⁴⁾ L'imputazione al conto economico della plusvalenza avviene con il metodo lineare, sia ai fini della contabilizzazione in bilancio che ai fini dell'informativa da fornire in nota integrativa degli effetti del metodo finanziario.

quelli di mercato ⁽¹⁵⁾.

Si noti come la soluzione indicata vada applicata a prescindere dalla tipologia di leasing utilizzata per retrocedere il bene, e quindi sia nel caso di leasing finanziario, sia nel caso di normale locazione. La tipologia di leasing utilizzata non incide sulla natura della perdita, la quale è a tutti gli effetti – se le due collegate operazioni (*sale and lease back*) sono condotte a condizioni di mercato – realizzata e come tale va rilevata nel conto economico. Se la compravendita e il leasing sono effettuati a condizione non di mercato, e più precisamente se la minusvalenza è correlata al pagamento di canoni inferiori a quelli di mercato, in tal caso essa va differita, imputandola nei conti economici in proporzione ai canoni stessi lungo la durata del contratto.

8) IL CONTRATTO DI LEASING: VICENDE MODIFICATIVE

Come spiegato in precedenza il leasing è quel contratto per mezzo del quale una parte (concedente) accorda ad un'altra (utilizzatore) per un certo periodo di tempo (durata) il godimento di un bene a fronte del pagamento periodico di una determinata somma (canone). Al termine del periodo di godimento, a seconda della tipologia di leasing, la parte utilizzatrice è posta nella condizione di poter restituire il bene, acquistarne la proprietà dietro ulteriore corrispettivo, richiedere la sostituzione del bene, ecc. Il contratto di leasing può altresì, prima della sua scadenza naturale, subire delle modificazioni a seguito di inadempienze contrattuali, riscatto anticipato del bene oggetto del contratto, migliorie, modifiche, ristrutturazioni o rinnovi del bene oggetto del contratto, cessione del contratto stesso.

8.1) MIGLIORIE, MODIFICHE, RISTRUTTURAZIONI O RINNOVAMENTI DEL BENE

Durante la vita del contratto di leasing finanziario può accadere che il bene oggetto di locazione subisca modificazioni per effetto di migliorie, modifiche, ristrutturazioni o rinnovi (costi sostenuti durante il periodo in cui l'utilizzatore ha la disponibilità dei cespiti); i costi relativi a dette modificazioni sono capitalizzabili a condizione che si concretizzino in un incremento significativo e misurabile di capacità o di produttività o di sicurezza, ovvero prolunghino la "vita utile" del bene. Nel caso in cui detti costi incrementativi vengano sostenuti dal locatore in favore dell'utilizzatore il contratto di locazione finanziaria subirà una modifica che potrà comportare una variazione dell'importo dei canoni, della durata o del valore di riscatto. Nel caso invece sia direttamente l'utilizzatore a sostenere detti costi incrementativi quest'ultimo li iscriverà:

- come costi per migliorie e spese incrementative su beni di terzi (immobilizzazioni immateriali) qualora i costi in oggetto non abbiano un'autonoma funzionalità rispetto al bene principale;
- altrimenti sono iscrिवibili tra le "Immobilizzazioni materiali" nella specifica categoria di appartenenza.

⁽¹⁵⁾ Per esempio, valore contabile 100, *fair value* -valore di mercato 70, prezzo di vendita 60: la differenza tra 100 e 70 (30) deve essere immediatamente riconosciuta a conto economico nell'esercizio della vendita; la differenza tra 70 e 60 (10) deve essere differita lungo la durata del contratto di leasing a condizione che sia compensata da canoni futuri inferiori al mercato, altrimenti anch'essa deve essere imputata a conto economico in unica soluzione.

8.2) RISCATTO ANTICIPATO DEL BENE

Il legislatore al comma 3 dell'art. 148 della LISF afferma: *“ferma restando la nullità di eventuali patti contrattuali che stabiliscano una durata della locazione finanziaria inferiore ai minimi di cui all'articolo 2 della Legge 19 novembre 2001 n.115, locatore e locatario, in presenza di circostanze eccezionali, possono congiuntamente presentare istanza motivata all'Ufficio Tributario per ottenere l'autorizzazione al riscatto del bene locato prima del completo decorso dei termini di durata minima di cui sopra”*.

Nella fattispecie indicata dal legislatore, ma più in generale per tutti i casi in cui si dovesse verificare un riscatto anticipato del bene oggetto di locazione finanziaria, lo stesso va trattato come un normale riscatto a fine contratto con la differenza che il valore pagato dall'utilizzatore al locatore sarà maggiore perché includerà le quote capitale ancora a scadere oltre al prezzo di riscatto finale. Pertanto l'utilizzatore, per interpretazione analogica dell'art. 5 comma 4 della Legge 115/2001, iscriverà il valore riconosciuto al locatore per il riscatto anticipato del bene in bilancio tra le immobilizzazioni.

Occorre evidenziare che l'utilizzatore dovrà inoltre stornare, attraverso scrittura inversa, tutte le eventuali poste patrimoniali connesse al contratto di leasing quali:

- le immobilizzazioni immateriali accese per le migliorie su beni di terzi;
- le immobilizzazioni materiali accese per la frazione del *purchase price* nel caso in cui il contratto rivenga da un subentro in un preesistente contratto di leasing finanziario;
- i risconti attivi per maxicanone;
- i risconti attivi per la frazione di corrispettivo imputabile al godimento del bene nel caso in cui il contratto rivenga da un subentro in un preesistente contratto di leasing finanziario;
- i risconti attivi per la parte di minusvalenza riportabile in anni successivi nel caso di *sale and lease back*;
- i risconti passivi in caso di *sale and lease back* con realizzo di una plusvalenza;
- i risconti passivi in caso di corrispettivo ricevuto per il subentro in un preesistente contratto di locazione finanziaria;
- i debiti verso il locatore per canoni fatturati e non pagati dall'utilizzatore.

Il saldo algebrico delle voci patrimoniali sopra esposte dovrà essere portato in aumento/diminuzione del valore del cespite riscattato, salva la necessaria valutazione per verificare la presenza di eventuali perdite di valore durevoli dell'immobilizzazione.

8.3) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO

Il legislatore al secondo comma dell'articolo 2 della Legge 115/2001 disciplina la risoluzione del contratto di leasing prevedendo che: *“è consentita la risoluzione anticipata del contratto dovuta a inadempimento dell'utilizzatore; nel qual caso il locatore dovrà riconoscere in favore dell'utilizzatore l'eventuale plusvalenza conseguita con la vendita o la ricollocazione del bene, trattenuto quanto di spettanza in linea capitale, interessi, spese e quant'altro*.

La normativa disciplina solo il caso in cui il locatore consegua una plusvalenza in seguito alla vendita o ricollocazione del bene, mentre nulla prevede nel caso contrario ovvero di minusvalenza generata in seguito alla vendita o ricollocazione del bene. Nel primo caso il conduttore rileverà la plusvalenza conseguita fra i proventi straordinari di cui alla voce E20) del conto economico. Con gli stessi criteri verrà quantificata l'eventuale minusvalenza, che sarà iscritta fra gli oneri straordinari di

cui alla voce E21.

Occorre evidenziare che l'utilizzatore dovrà inoltre stornare, attraverso scrittura inversa, tutte le eventuali poste patrimoniali connesse al contratto di leasing quali:

- le immobilizzazioni immateriali accese per le miglorie su beni di terzi;
- le immobilizzazioni materiali accese per la frazione del *purchase price* nel caso in cui il contratto rivenga da un subentro in un preesistente contratto di leasing finanziario;
- i risconti attivi per maxicanone;
- i risconti attivi per la frazione di corrispettivo imputabile al godimento del bene nel caso in cui il contratto rivenga da un subentro in un preesistente contratto di leasing finanziario;
- i risconti attivi per la parte di minusvalenza riportabile in anni successivi nel caso di *sale and lease back*;
- i risconti passivi in caso di *sale and lease back* con realizzo di una plusvalenza;
- i risconti passivi in caso di corrispettivo ricevuto per il subentro in un preesistente contratto di locazione finanziaria.

Il saldo algebrico delle voci patrimoniali sopra esposte darà origine alla formazione di una plus/minus in capo all'utilizzatore inadempiente tenuto conto dell'eventuale plusvalenza riconosciuta dal locatore ai sensi dell'art. 2 comma 2 della Legge 115/2001 se conosciuta entro la data di redazione del bilancio dell'esercizio in cui la risoluzione è avvenuta.

8.4) CESSIONE DEL CONTRATTO DI LEASING

La cessione del contratto di leasing finanziario è un'operazione finalizzata a realizzare il trasferimento dell'intera posizione contrattuale dell'utilizzatore a un terzo soggetto, senza che venga modificato alcuno degli elementi essenziali dell'accordo stipulato con il locatore. In particolare, il cessionario subentra al cedente nel diritto all'utilizzo del bene nel periodo di durata residua del contratto e nella facoltà di esercitare l'opzione di riscatto. Al contempo, il nuovo utilizzatore assume l'obbligo di corrispondere al locatore i rimanenti canoni di locazione.

La cessione del contratto di leasing potrebbe perfezionarsi con un esborso finanziario a carico di una delle parti contraenti. Nella maggior parte dei casi, è il nuovo utilizzatore a versare un corrispettivo d'acquisto al precedente utilizzatore del bene. Tuttavia, non è da escludere la situazione opposta: in presenza di particolari condizioni negoziali, il cedente è disposto a riconoscere un incentivo al cessionario per il subentro nel contratto.

Il subentro in un contratto di leasing finanziario può essere assimilato all'acquisizione della proprietà di un bene con regolamento in parte a pronti (corrispettivo d'acquisto del contratto) e per il rimanente mediante l'accollo di un debito acceso da un terzo soggetto.

Dal punto di vista della rappresentazione in bilancio, occorre tener conto che non è consentito iscrivere il bene "trasferito" tra le attività del nuovo utilizzatore già al momento del subentro nel contratto: l'esistenza del diritto di proprietà è una condizione necessaria per l'iscrizione di un bene tra le attività dello stato patrimoniale. Si ritiene opportuno ricordare che la legge vigente in materia di locazione finanziaria prevede infatti che i contratti di leasing debbano essere rappresentati contabilmente secondo il suindicato "metodo patrimoniale", cioè in base alla forma giuridica negoziale.

Ciò premesso, la principale problematica contabile connessa all'acquisizione di un contratto di leasing finanziario concerne la contabilizzazione del corrispettivo versato all'utilizzatore cedente

(¹⁶).

In prima approssimazione, l'esborso monetario sostenuto per subentrare in un contratto di leasing potrebbe essere considerato (per il nuovo utilizzatore):

- un costo di competenza economica dei vari esercizi interessati dal contratto di leasing;
- un costo da imputare interamente all'esercizio in cui si perfeziona la cessione;
- un costo da aggiungere al prezzo di riscatto e, quindi, da sottoporre al processo di ammortamento a partire dall'esercizio in cui avviene il trasferimento della proprietà del bene.

L'attuale prassi e la dottrina ritengono che non sia possibile attribuire una qualificazione contabile univoca all'onere sostenuto per l'acquisto di un contratto di leasing. La corretta contabilizzazione del costo deve, infatti, tener conto delle caratteristiche particolari della specifica transazione con particolare riguardo alle motivazioni economiche che possono aver indotto il cessionario a subentrare in un contratto di leasing finanziario, ovvero:

- l'acquisizione della facoltà di godimento del bene nel periodo di durata residua del contratto; e/o
- l'acquisizione del diritto di acquisire la proprietà giuridica del bene attraverso l'esercizio dell'opzione di riscatto.

Ai fini dello scopo della presente trattazione, si ritiene opportuno richiamare le due categorie di contratti di leasing:

- 1) *contratti di leasing finanziario;*
- 2) *contratti di leasing operativo.*

Nella prima tipologia contrattuale rientrano le operazioni di locazione finanziaria che presentano le seguenti peculiarità:

- il bene locato ha normalmente una vita utile significativamente superiore alla durata del contratto di locazione;
- il prevedibile valore di mercato del bene alla data di esercizio dell'opzione di riscatto eccede in modo significativo il prezzo fissato per il trasferimento della proprietà dimostrando, quindi, che i canoni di leasing includono non solo il corrispettivo per l'utilizzo del bene durante la durata del contratto ma anche gran parte del valore del bene. In questa tipologia di leasing, dunque, la concessione in godimento del bene nel periodo di vigenza del contratto è strumentale al successivo trasferimento della titolarità giuridica dello stesso. La figura tipica di leasing finanziario è quella avente ad oggetto beni immobili. Il leasing immobiliare riguarda cespiti che possono incrementare il loro valore nel tempo con la conseguenza che il contratto ha spesso una durata superiore rispetto ai leasing finanziari su beni a vita utile limitata. Inoltre, a differenza del leasing mobiliare, il prezzo di riscatto può risultare particolarmente elevato qualora il medesimo sia determinato anche in funzione delle rivalutazioni fatte registrare dal cespite locato nel periodo di vigenza del contratto. Rientrano nella categoria dei leasing operativi le operazioni nelle quali il contributo del cespite locato al conseguimento delle performance aziendali non eccede il periodo di durata del contratto giacché alla scadenza del rapporto negoziale il bene non è più utilizzabile come strumento di produzione né può generare plusvalenze rilevanti a causa dell'ormai esiguo valore realizzabile sul mercato. Pertanto, l'unica ragione che induce un soggetto a subentrare in un leasing operativo è individuabile nell'ottenimento della disponibilità del bene per il periodo di durata residua del

(¹⁶) La sentenza del Commissario della Legge del 25/03/2006 nella causa 222/2002 ha affermato che: "il costo per il subentro nel contratto di leasing andrebbe ripartito per il periodo di durata residua del contratto ovvero, al pari di un costo pluriennale, ammortizzato con aliquota del 20%".

contratto di locazione.

9) EFFETTI CONTABILI DELL'ACQUISIZIONE DI UN CONTRATTO DI LEASING FINANZIARIO

9.1) PREMESSA

Partendo dal presupposto che l'acquisizione di un contratto di leasing finanziario realizza una duplice finalità (godimento e trasferimento della proprietà) per il locatario subentrante, è opinione condivisa che il trattamento contabile del corrispettivo riconosciuto al precedente utilizzatore debba essere il seguente:

- la quota del corrispettivo imputabile al diritto di godimento del cespite oggetto del contratto di locazione è un costo da imputare in conto economico *pro-rata temporis* nel rimanente periodo di vigenza del contratto;
- la frazione del *purchase price* riferita all'opzione di riscatto può essere assimilata ad un acconto sul futuro acquisto del cespite. Peraltro, nell'ipotesi di acquisizione di contratti di leasing traslativi in prossimità dell'esercizio dell'opzione di riscatto è evidente che la sola finalità dell'operazione per il cessionario è rappresentata dall'acquisto della proprietà del bene. In questa circostanza, quindi, l'intero ammontare riconosciuto al cedente è un costo da sospendere fino al riscatto del bene. In base a questo approccio, la metodologia generalmente accettata per l'allocatione del corrispettivo d'acquisto del contratto si compone di due fasi:
 - o scomposizione del corrispettivo d'acquisto del contratto nei principali fattori che lo hanno determinato;
 - o attribuzione di ciascun elemento individuato alle componenti dianzi citate (diritto di godimento e diritto di opzione).

9.2) LE PRINCIPALI DETERMINANTI DEL PREZZO DI CESSIONE

Il processo di formazione del prezzo di acquisto di un contratto di leasing finanziario è influenzato principalmente dai seguenti elementi:

- importi versati dall'utilizzatore cedente al locatore a titolo di rimborso del prestito. Tale importo comprende sia l'eventuale maxicanone iniziale che le quote capitale implicite nei canoni ordinari corrisposti dal locatario cedente;
- variazione fatta registrare dal valore di mercato del bene nel lasso temporale che intercorre tra la data di inizio del leasing e quella in cui avviene il trasferimento del contratto;
- differenza tra il tasso di interesse previsto nel contratto di leasing ed il tasso corrente di mercato.

La prima componente è sempre un fattore incrementativo del costo di acquisto del contratto; al contrario gli altri fattori, che peraltro non sempre si manifestano, possono influenzare positivamente o negativamente l'importo richiesto dal cedente. Corre inoltre l'obbligo di rimarcare che l'eventuale disallineamento tra il tasso effettivo del contratto di leasing e il tasso di mercato partecipa alla formazione del corrispettivo d'acquisto al pari della variazione di valore intervenuta sul bene locato prima del subentro nel leasing:

- se il tasso di interesse applicato nel contratto è inferiore al tasso di mercato, il prezzo del contratto dovrebbe subire una variazione in aumento commisurata alla differenza fra i due tassi applicata al debito residuo;
- se il tasso di interesse applicato nel contratto è superiore al tasso di mercato, si dovrebbe registrare un analogo decremento del prezzo del contratto.

Da quanto esposto, si comprende che la rilevazione del costo di acquisto di un contratto di leasing finanziario produce effetti significativi sulla situazione patrimoniale, reddituale e finanziaria dell'acquirente soprattutto per operazioni riguardanti beni soggetti ad incremento di valore con il trascorrere del tempo. In questa circostanza, l'acquirente è chiamato a riconoscere al locatario originario, oltre agli importi da quest'ultimo versati al locatore a titolo del rimborso del debito iniziale (maxicanone e quote capitale implicite nei canoni), anche l'eventuale rivalutazione del bene non compresa nei pagamenti dovuti al concedente. Di conseguenza, soprattutto se la cessione del leasing è posta in essere in prossimità della scadenza contrattuale, il corrispettivo di acquisto potrebbe essere particolarmente elevato.

Al contrario, nell'ipotesi di trasferimenti di contratti di *leasing finanziario* su beni a vita utile limitata, il prezzo di scambio sconta inevitabilmente il deperimento fisico e l'obsolescenza economica del cespite. In altri termini, allontanandosi dalla data di inizio del leasing, l'aumento del valore economico del contratto dovuto al maggior importo delle quote capitale pagate dal cedente è, almeno in parte, compensato dalla riduzione del valore di mercato del bene. In conclusione, si osserva che il corrispettivo pattuito può essere influenzato anche da fattori specifici legati alla negoziazione, quali ad esempio:

- i costi correlati al perfezionamento della cessione del contratto;
- la diversa forza contrattuale delle parti (si pensi, ad esempio, all'interesse dell'acquirente ad utilizzare immediatamente un cespite oppure alle difficoltà del cedente a sostenere le future uscite finanziarie previste dal contratto) e la loro indipendenza.

Una volta individuate le principali componenti del costo di acquisto di un contratto di leasing occorre assegnare ciascun elemento alla funzione di godimento e alla funzione traslativa. Sul punto la dottrina e la prassi professionale hanno elaborato diversi trattamenti contabili, peraltro fortemente ispirati alle disposizioni tributarie in vigore al momento dell'elaborazione della soluzione proposta.

9.3) IL TRATTAMENTO CONTABILE DEL SUBENTRO IN UN CONTRATTO DI LEASING FINANZIARIO

L'acquisizione di un contratto di locazione finanziaria normalmente realizza sia una finalità traslativa che di godimento. Pertanto la parte di corrispettivo pagata a fronte del godimento del bene costituisce un onere pluriennale da ripartirsi in funzione della residua durata del contratto, mentre la parte di corrispettivo pagata a fronte dell'opzione d'acquisto deve essere considerata come "costo sospeso", che andrà in ammortamento unitamente al prezzo di riscatto del bene medesimo.

La differenza tra il valore di mercato del bene e la somma dei valori capitale delle rate residue, comprensiva del prezzo di riscatto (c.d. debito residuo) alla data di cessione del contratto si considera quale corrispettivo della possibilità di esercitare il diritto di opzione per l'acquisto del bene.

Pertanto, tale importo è considerato un costo da sottoporre ad ammortamento a decorrere dall'esercizio nel quale il diritto di riscatto viene esercitato, da iscrivere alla voce

B.II.5 *Immobilizzazioni in corso e acconti* dell'attivo dello stato patrimoniale ⁽¹⁷⁾. L'eventuale

⁽¹⁷⁾ Non è esclusa la possibilità che il bene oggetto del contratto di leasing possa essere un'immobilizzazione immateriale, in questi

eccedenza del costo di acquisto del contratto rispetto all'importo di cui sopra rappresenta un costo relativo all'utilizzo del bene da iscrivere alla voce B.8 del conto economico "Costi per godimento di beni di terzi" e da ripartire attraverso la tecnica dei risconti attivi lungo la durata residua del contratto.

Nel caso in cui il corrispettivo pattuito fosse inferiore o uguale alla differenza fra il valore di mercato del bene e la somma dei valori capitale delle rate residue, comprensive del prezzo di riscatto alla data di cessione del contratto, l'intero corrispettivo per l'acquisto del contratto sarebbe considerato un "costo sospeso" e rilevato tra le immobilizzazioni alla già citata voce "Immobilizzazioni in corso e acconti".

Nel caso in cui il prezzo di cessione del contratto fosse inferiore al valore corrente di mercato al netto del debito residuo e del riscatto, l'intero corrispettivo d'acquisto rappresenterebbe dunque un costo ammortizzabile unitamente al riscatto⁽¹⁸⁾. Nell'ipotesi di mancato esercizio dell'opzione di riscatto, il costo sopportato per l'acquisizione del contratto dovrà essere integralmente speso come onere straordinario nell'esercizio in cui diviene definitiva la rinuncia al riscatto.

9.3.1) *Classificazione e rilevazione contabile*

L'importo massimo da iscrivere alla voce *Immobilizzazioni in corso e acconti* dell'attivo dello stato patrimoniale (costo sospeso fino al riscatto) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene alla data del subentro nel contratto e la somma dei valori capitale delle rate residue, comprensiva del prezzo di riscatto (c.d. debito residuo) alla medesima data.

Il valore di mercato del bene esprime l'ammontare che può essere ricavato dalla cessione dell'immobilizzazione in una vendita conclusa a prezzi normali di mercato tra parti bene informate e interessate.

Per una migliore comprensione si propone un'esemplificazione numerica.

(1) *Corrispettivo pattuito per la cessione del contratto di leasing* € 20.000

(2) *Valore di mercato del bene* € 100.000

(3) *Valore capitale delle rate residue, comprensivo del prezzo di riscatto (c.d. debito residuo)* € 85.000

Scomposizione del costo di acquisto:

A. *Immobilizzazioni in corso e acconti* (2) – (3) 15.000

B. *Costo imputabile pro-rata temporis lungo la durata residua del contratto* (1) – (A) 5.000

Scrittura contabile alla data di acquisto del contratto:

<i>Diversi</i>	<i>a</i>	<i>Debito verso cedente</i>	20.000
<i>Costi per godimento beni di terzi</i>			5.000
<i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>			15.000

Per completezza, si segnala che qualora il prezzo di scambio del contratto fosse risultato inferiore a 15.000, l'intero costo sostenuto sarebbe stato iscritto tra le immobilizzazioni.

casi la voce da interessare sarà la B.I.6 *Immobilizzazioni in corso e acconti* dell'attivo dello Stato Patrimoniale.

⁽¹⁸⁾ Si presume che tale differenza negativa sia dovuta a sfavorevoli condizioni del contratto di leasing, che influenzeranno i costi da rilevare per il godimento del bene.

In sede di redazione del bilancio di esercizio, si rileverà un risconto attivo per un importo pari alla quota del prezzo di acquisto del contratto riferita al godimento del bene di competenza economica dei futuri esercizi. Con riferimento all'esemplificazione proposta, ipotizzando una durata residua del contratto di cinque anni, la scrittura contabile è la seguente:

<i>Risconti attivi</i>	<i>a</i>	<i>Costi per godimento beni di terzi</i>	4.000
------------------------	----------	------------------------------------------	-------

Alla data di esercizio dell'opzione di riscatto, il valore contabile dell'acconto confluirà nel valore di prima rilevazione del cespite. Ipotizzando un prezzo di riscatto pari a 100, si redigerà la seguente scrittura contabile:

<i>Immobilizzazioni</i>	<i>a</i>	<i>Diversi</i>	15.100
<i>Acconti su immobilizzazioni</i>			15.000
<i>Cassa (prezzo di riscatto)</i>			100

Il valore dell'immobilizzazione sarà successivamente sottoposto al normale processo di ammortamento.

9.3.2) *La Nota Integrativa*

Per effetto del subentro in un contratto di leasing finanziario, il nuovo utilizzatore è chiamato a riportare in nota integrativa le informazioni atte a illustrare gli effetti che si sarebbero manifestati sul bilancio di esercizio in caso di applicazione del metodo finanziario.

Nello specifico, ai sensi del presente documento occorre rappresentare le informazioni elencate nel paragrafo dedicato agli "*Effetti sul bilancio della normativa*".

9.3.3) *Effetti contabili dell'acquisizione di un contratto di leasing operativo*

Per quanto riguarda l'eventuale cessione di un contratto di leasing operativo, l'aspetto contabile è identico a quello relativo alla cessione di qualsiasi altro contratto contenente prestazioni frazionate nel tempo, come ad esempio gli affitti, i noleggi, le somministrazioni, le manutenzioni periodiche, ecc. In tutti questi casi il costo del subentro va riscontato per tutta la durata del contratto stesso.

10) IL TRATTAMENTO CONTABILE DELLA CESSIONE DI UN CONTRATTO DI LEASING FINANZIARIO

10.1) CESSIONE DEL CONTRATTO IN PRESENZA DI UN MAXICANONE INIZIALE

Il "maxicanone" iniziale deve essere ripartito *pro-rata temporis* durante il contratto di leasing al fine di rispettare il principio di competenza economica. Il "maxicanone" versato alla società di leasing rappresenta uno dei fattori che determina il prezzo di cessione del contratto trattandosi di quote di canone corrisposte in via anticipata alla società medesima a titolo di rimborso del finanziamento.

In sede di cessione del contratto il cedente azzerà il risconto attivo ⁽¹⁹⁾, operazione che incide sul calcolo della plus/minusvalenza da cessione. Il cessionario subentra nel contratto che prevede canoni residui, già al netto del maxicanone.

10.2) CESSIONE DEL CONTRATTO DA PARTE DELL'UTILIZZATORE SUBENTRATO

Nel caso di trasferimento di un contratto di locazione rilevato da un precedente utilizzatore, il locatario cedente contabilizza una plusvalenza o minusvalenza pari alla differenza tra il prezzo di cessione e l'ammontare dei "costi sospesi" pertinenti al leasing ceduto. Quest'ultimo comprende:

- l'importo imputato alla data del subentro alla voce "Acconti su immobilizzazioni" (solo per il leasing finanziario);
- i risconti attivi non ancora spesi in conto economico riferiti alla quota del costo sostenuto per il subentro nel contratto che era stata imputata all'utilizzo del bene.

Con riferimento al leasing finanziario, la scrittura contabile è la seguente:

a) in caso di plusvalenza:

<i>Cassa</i>	<i>a</i>	<i>Diversi</i>	<i>xxxxxxx</i>
		<i>Acconti su immobilizzazioni materiali</i>	<i>xxxxxxx</i>
		<i>Risconti attivi</i>	<i>xxxxxxx</i>
		<i>Plusvalenza cessione leasing</i>	<i>xxxxxxx</i>

b) in caso di minusvalenza:

<i>Diversi</i>	<i>a</i>	<i>Diversi</i>	<i>xxxxxxx</i>
<i>Cassa</i>			<i>xxxxxxx</i>
<i>Minusvalenza cessione leasing</i>			<i>xxxxxxx</i>
		<i>Acconti su immobilizzazioni materiali</i>	<i>xxxxxxx</i>
		<i>Risconti attivi</i>	<i>xxxxxxx</i>

⁽¹⁹⁾ In generale il cedente storna, attraverso scrittura inversa, tutte le poste patrimoniali connesse al contratto di leasing (oltre al risconto per maxicanone, anche le eventuali immobilizzazioni immateriali accese per le migliorie su beni di terzi, le immobilizzazioni materiali accese per la frazione del *purchase price* in caso di subentro in un preesistente contratto di leasing finanziario già esistente, i risconti attivi per la frazione di corrispettivo imputabile al godimento del bene in caso di subentro in un preesistente contratto di leasing finanziario già esistente, risconti passivi in caso di *sale and lease back*, i risconti passivi in caso di corrispettivo ricevuto per il subentro in un preesistente contratto di locazione finanziaria. Il saldo di questo processo confrontato con il corrispettivo per la cessione del contratto contribuirà alla formazione di una plus/minus in capo al cedente (cfr. anche il par. "Riscatto anticipato del bene").

10.3) ACQUISIZIONE DEL CONTRATTO CON CORRISPETTIVO A CARICO DEL CEDENTE

Come accennato nel paragrafo introduttivo, in circostanze particolari, potrebbe essere l'utilizzatore originario (cedente) a sostenere un costo per il trasferimento del leasing.

Suddetta situazione potrebbe manifestarsi in presenza di condizioni soggettive di negoziazione particolarmente favorevoli all'acquirente oppure qualora, in virtù di una svalutazione straordinaria del cespite o di un forte diminuzione dei tassi di mercato, il valore di mercato del bene si attesti a un livello inferiore rispetto al debito residuo.

L'utilizzatore subentrante, che riceve dal cedente un compenso per subentrare nel leasing, contabilizza un provento che deve essere ripartito *pro rata-temporis*, attraverso la tecnica dei risconti passivi, lungo la durata residua del contratto trasferito, al fine di ridurre l'onere del canone di leasing che viene periodicamente corrisposto alla società di leasing.

Nel contempo il precedente utilizzatore (cedente) registrerà una minusvalenza da spendere interamente nel conto economico dell'esercizio in cui è avvenuta la cessione del contratto.

11) IL "LEASING APPALTO" O "LEASING *IN ERIGENDUM*"

All'interno del leasing finanziario si colloca il leasing appalto o *in erigendum* che è caratterizzato dal fatto che il contratto ha inizio prima ancora che sia costruito il bene, mentre nel normale leasing finanziario al momento della stipulazione il bene è normalmente già esistente.

I soggetti coinvolti nell'operazione di leasing appalto sono: il committente, che diventerà l'utilizzatore, il locatore ed il costruttore del bene.

Condizione fondamentale perché vi sia un leasing appalto è la presenza di un preciso progetto di costruzione.

Necessariamente in questo tipo di operazione vi sarà un periodo (chiamato nella prassi "di preammortamento") atto a portare a termine la costruzione del bene.

Durante questo periodo "di preammortamento" il futuro locatore sostiene dei costi, relativi al finanziamento della costruzione ed altri costi generali interni, riferibili a tale commessa, i cui correlativi ricavi saranno rappresentati dai canoni di leasing che esso percepirà dal locatario, una volta consegnato il bene.

Come specificato nel paragrafo 3), essendo di norma i locatori dei "soggetti autorizzati" e come tali sottoposti alla vigilanza anche regolamentare della Banca Centrale della Repubblica di San Marino, nei loro confronti il presente documento si limita a trattare le sole parti già concordate con l'Autorità di Vigilanza ed espone nel verbale congiunto riportato nel paragrafo "Scopo e contenuto".

Tale verbale prevede espressamente, tra l'altro, due disposizioni di base:

- «il c.d. contratto di "leasing appalto" o "leasing *in erigendum*" è un contratto di leasing a tutti gli effetti, purché venga finanziato un preciso progetto di costruzione;
- il c.d. "rifi naziamento del leasing" non è un contratto di leasing, ma è un contratto di finanziamento».

Ciò posto, salve eventuali future specifiche disposizioni dell'Autorità di vigilanza, la differenza sostanziale fra i due istituti dal punto di vista contabile consiste nel fatto che, in un contratto di finanziamento, il soggetto finanziatore rileva componenti positivi di reddito appartenenti alla categoria dei proventi finanziari, che maturano direttamente e proporzionalmente al trascorrere del tempo,

mentre, nel contratto di leasing, il locatore sostiene il costo d'acquisto del bene oggetto del contratto, registrandolo in un conto dell'attivo immobilizzato ed a fronte di ciò rileva dei ricavi, costituiti dai canoni.

Per il principio di competenza economica, i costi sostenuti nel periodo di "preammortamento" dovranno quindi essere sospesi ed imputati agli esercizi nei quali verranno contabilizzati i canoni; si ritiene che la tecnica migliore al fine della sospensione sia quella della capitalizzazione (anche interna) di detti costi attraverso l'iscrizione alla voce immobilizzazioni materiali o immateriali a seconda del bene oggetto del contratto di locazione finanziaria ⁽²⁰⁾, ma vanno comunque iscritte alla voce "immobilizzazioni in corso". In tema di immobilizzazioni si richiama il primo comma, punto 1, dell'art. 81 della Legge sulle Società, che tratta dei criteri di valutazione del bilancio, il quale afferma: *"le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili al prodotto"*; si richiama inoltre l'integrazione apportata da Principio Contabile n. 1 *"può (il costo di produzione) comprendere anche altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato; con gli stessi criteri possono essere aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna o presso terzi"*.

Pertanto il locatore, nel calcolo del costo dell'immobilizzazione, dovrà considerare anche i costi indiretti per la quota ragionevolmente imputabile all'immobilizzazione (oneri finanziari, costi amministrativi etc.). La capitalizzazione di costi interni potrà avvenire attraverso l'utilizzo di un conto di ricavo del tipo "produzioni interne" che nel caso del bilancio delle banche (in assenza della specifica voce "incrementi di immobilizzazioni per lavori interni") confluirà nella voce "Altri proventi di gestione" e nel caso delle finanziarie nel conto "Altri ricavi e proventi". È opportuno infine commentare dette voci in nota integrativa.

Normalmente nel medesimo periodo "di preammortamento" il locatore chiede al committente degli anticipi, che avranno pertanto natura meramente finanziaria (crediti per il committente e debiti per il locatore).

Anche le eventuali somme pagate in anticipo dall'utilizzatore a fronte di costi incrementativi dell'immobilizzazione ⁽²¹⁾ saranno registrate fra i debiti, così come l'utilizzatore le iscriverà fra i crediti.

⁽²⁰⁾ Il Regolamento 2008-02 emesso da Banca Centrale e inerente la redazione del bilancio di esercizio delle banche all'Articolo IV.V.5 - Operazioni attive di locazione finanziaria – afferma:

1. La banca registra l'importo dei beni dati in (e di quelli in attesa di) locazione finanziaria nella voce 80 dell'attivo: "Immobilizzazioni immateriali" se il bene è immateriale o nella voce 90 dell'attivo: "Immobilizzazioni materiali" se il bene è materiale.

Mentre per quanto riguarda le società finanziarie lo schema di bilancio attualmente in vigore contempla la voce "Immobilizzazioni materiali da locare" in cui indicare i beni in attesa di locazione.

⁽²¹⁾ Nella prassi si riscontra spesso il caso in cui il committente anticipa delle somme attraverso il pagamento di fatture del bene in attesa di locazione per conto della banca/società finanziaria.