



Università  
Ca' Foscari  
Venezia

Corso di Laurea Magistrale in  
Amministrazione, Finanza e Controllo

Tesi di Laurea

# **Storia e contabilizzazione del leasing: Il nuovo principio contabile IFRS 16**

**Relatrice**

Ch.ma Prof.ssa Maria Silvia Avi

**Correlatore**

Ch. Prof. Stefano Bianchi

**Laureando**

Massimiliano Tresoldi

873539

**Anno Accademico**

2019/2020



# INDICE

INTRODUZIONE.....	1
<b>1) CAPITOLO I – Il contratto di leasing: inquadramento e definizioni.....</b>	<b>4</b>
1.1) Le origini del leasing.....	4
1.2) La definizione di leasing e il suo difficile inquadramento.....	10
1.2.1) Un contratto atipico.....	11
1.2.2) Le varie tipologie di leasing.....	14
1.3) La contabilizzazione del leasing in bilancio.....	23
1.3.1) Il metodo patrimoniale.....	24
1.3.2) Il metodo finanziario.....	30
<b>2) CAPITOLO II – Il leasing secondo la normativa nazionale.....</b>	<b>36</b>
2.1) Inquadramento del leasing in Italia.....	36
2.2.1) La situazione prima della Legge 124/2017.....	37
2.2.2) La situazione dopo la Legge 124/2017.....	44
2.2) Il leasing secondo i principi contabili nazionali.....	49
2.3) La rappresentazione in bilancio secondo i principi contabili nazionali.....	61
<b>3) CAPITOLO III – Il leasing secondo la normativa europeo.....</b>	<b>77</b>
3.1) I principi contabili internazionali: IAS 17.....	80
3.2) La rappresentazione in bilancio secondo lo IAS 17.....	93
3.2.1) La rappresentazione in bilancio dal punto di vista del locatario.....	94
3.2.2) La rappresentazione in bilancio dal punto di vista del locatore.....	101
<b>4) CAPITOLO IV – Il nuovo principio contabile sul leasing: IFRS 16.....</b>	<b>107</b>
4.1) Inquadramento del nuovo principio contabile IFRS 16: cause e motivazioni della sua introduzione.....	107
4.2) Le principali novità portate dall'IFRS 16.....	116
4.3) Le disposizioni transitorie per il locatario.....	123
4.3.1) Approccio retrospettivo completo.....	124
4.3.2) Approccio retrospettivo modificato.....	126

4.4) La rappresentazione in bilancio secondo l'IFRS 16.....	130
4.4.1) La rappresentazione in bilancio dal punto di vista del locatario.....	131
4.4.2) La rappresentazione in bilancio dal punto di vista del locatore.....	139
4.5) I principali impatti sul bilancio della società.....	143
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>156</b>
<b>BIBLIOGRAFIA CITATA E CONSULTATA.....</b>	<b>159</b>

## **INTRODUZIONE**

Dopo un lunghissimo percorso, nel Gennaio del 2016 l'International Accounting Standard Board (IASB) ha emanato l'International Financial Reporting Standard 16, denominato "IFRS 16 – Leases", il quale andrà a regolamentare il trattamento e la rilevazione contabile di tutti i contratti di leasing. L'IFRS 16 è indirizzato a tutte quelle imprese, che per obbligatorietà o per scelta, redigono il bilancio in conformità ai principi internazionali IFRS.

L'IFRS 16, la cui introduzione in bilancio è avvenuta a partire dal 1° Gennaio 2019, sostituisce il previgente principio "IAS 17 – Leases", il quale era stato oggetto di numerose critiche da parte degli studiosi portando di conseguenza la necessità di una riforma in tale ambito.

L'introduzione di tale principio segna una chiara distinzione rispetto al passato, chiudendo un lungo percorso di numerose e articolate normative, definendo e regolamentando il trattamento del leasing, il quale per sua natura e fin dai suoi primi utilizzi è stato utilizzato con forme e modalità complesse, del tutto divergenti dalle normali fonti di finanziamento.

Al giorno d'oggi il leasing è una realtà ben radicata e significativa nella vita dell'impresa, le quali possono utilizzarla come forma di finanziamento alternativa alle normali fonti, quali credito bancario, locazione ecc., il numero di intermediari finanziari è elevato e il numero di contratti stipulati con questo strumento è in aumento.

Il leasing ha visto la sua evoluzione negli ultimi 50 anni, potendosi definire così un contratto innovativo e giovane, ma esso ha anche origini molto antiche, possiamo infatti far risalire le prime semplici locazioni andando indietro nella storia anche di 3 mila anni. La sua duttilità, i vantaggi economici e fiscali che può portare hanno permesso una sua elevata diffusione nel mercato, sia dal punto di vista territoriale che settoriale, che gli hanno permesso di espandersi sempre di più.

Lo scopo di questo elaborato è quello di andare ad analizzare come il forte cambiamento che ha portato questo principio abbia influenzato l'operatività delle società, e come il bilancio rifletta questa novità. L'importanza del bilancio è dovuta al fatto che la società è portatrice di molti interessi economici e sociali, e l'unico documento che viene comunicato all'esterno e che rappresenta la situazione interna, è proprio il bilancio.

Il primo capitolo sarà dedicato ad un'analisi generale del leasing, analizzando le sue origini, la sua evoluzione nel corso del tempo, come era utilizzato nel passato e come si è adattato ai vari cambiamenti economici e storici. Successivamente si darà una prima definizione di leasing esponendo le caratteristiche principali e approfondendo le varie tipologie, soffermandosi sulle differenze tra leasing operativo e finanziario.

Vedremo poi, come il leasing è stato considerato un contratto atipico secondo la normativa civilistica nazionale e faremo un confronto con le varie scuole di pensiero che si sono formate per via della sua incompleta disciplina, che ha lasciato molteplici spazi interpretativi.

Per concludere il primo capitolo di introduzione al leasing, si vedrà la sua contabilizzazione in bilancio, tramite i due metodi di base riconosciuti dalla dottrina economica, ossia il metodo patrimoniale e il metodo finanziario.

Con il secondo e terzo capitolo si apriranno due argomenti paralleli, ossia l'analisi della normativa in ambito nazionale e in ambito europeo. Per quanto riguarda l'ambito nazionale si approfondirà il percorso storico e come le varie leggi dell'epoca hanno influenzato e colpito il leasing in maniera indiretta, per poi arrivare alla Legge n. 124/2017 per il mercato e la concorrenza, la quale segna un cruciale punto di cambiamento in Italia. Poi si passerà allo studio dei principi contabili nazionali, in particolar modo dell'OIC 12 – Composizione e schemi del bilancio d'esercizio, il quale si trova ad essere il punto di riferimento in questo argomento per chi non redige il bilancio secondo gli IFRS. Per finire si vedrà come avviene la rilevazione contabile per i soggetti che redigono il bilancio secondo la normativa nazionale.

Lo studio della normativa nazionale ha la finalità di voler ottenere una visione generale dell'argomento per poi confrontare, alla fine, le varie differenze rispetto al trattamento europeo, sia verso lo IAS 17 sia verso l'IFRS 16.

Riguardo all'ambito europeo, l'introduzione dell'IFRS 16 tange di più per ovvie ragioni, e per comprendere al meglio le novità introdotte si andrà a studiare in maniera approfondita lo IAS 17, il previgente principio, come esso definiva l'operazione di leasing e come imponeva la contabilizzazione in bilancio, sia dal punto di vista del locatario che dal punto di vista del locatore.

Per finire il quarto capitolo entrerà nel tema principale di questo elaborato, ossia lo studio dell'IFRS 16, si analizzerà il percorso che ha portato all'emissione di questo principio, le

motivazioni e le necessità che hanno costretto lo IASB, in collaborazione con il FASB, ad intraprendere questo sentiero.

Si studierà il principio in maniera approfondita, partendo dalle tappe che hanno portato alla sua emanazione, come viene definito il leasing, i suoi concetti fondamentali, e come regola la contabilizzazione in bilancio per entrambi i soggetti.

In ultima cosa verrà dedicato un paragrafo all'analisi dei cambiamenti, confrontandolo con le altre discipline analizzate nei capitoli precedenti.

Il tema del leasing non è un tema lineare e semplice, soprattutto negli anni scorsi lo si deve studiare con norme saltuarie, incomplete e che non lo trattavano nello specifico. Solo nell'ultimo periodo si è riusciti a inquadrarlo in maniera molto più delineata, e in questo elaborato si cercherà di vedere tutto il processo che ha portato alla formulazione di questa disciplina.

# **CAPITOLO I - IL CONTRATTO DI LEASING: INQUADRAMENTO**

## **E DEFINIZIONI**

### **1.1 LE ORIGINI DEL LEASING**

Il leasing, come lo conosciamo al giorno d'oggi, ha avuto il suo sviluppo esponenziale a partire dalla seconda metà del XX secolo, tuttavia per risalire alle sue origini e alle sue prime forme di utilizzo si può addirittura tornare indietro di millenni.

Si è infatti potuto riscontrare, tramite studi e scoperte archeologiche che anche in epoche remote civiltà come i Sumeri, i Babilonesi, gli Egizi o i Greci per poi passare all'epoca giustiniana e al Medioevo venivano utilizzate forme rudimentali di noleggi, inerenti a beni come semi, terreni, bestiami lavoranti, armamenti e altre costruzioni<sup>1</sup>. I "noleggi" dell'epoca erano molto più assimilabili a degli affitti veri e propri, nei quali il proprietario del bene concedeva il diritto di utilizzo e di godere della cosa all'utilizzatore dietro pagamento di un corrispettivo.

Per ottenere un riscontro più attuale con le forme moderne di leasing il salto nella storia è abbastanza lungo, dobbiamo arrivare infatti fino al 1881 e spostarci negli Stati Uniti per vedere la prima forma di leasing con la Bell Telephone Company<sup>2</sup>, la quale ebbe l'intuizione di concedere a noleggio ai propri clienti i loro apparecchi, creando così una prima modalità di leasing.

Questa prima forma di noleggio-leasing era indirizzata soprattutto a determinate classi sociali abbienti e appartenenti a categorie come banchieri, agenti di cambio e compagnie ferroviarie.

Nel corso degli anni successivi spostandosi quindi a fine del '800 e a agli inizi del '900, il settore che interessò maggiormente il leasing fu il settore navale e ferroviario, soprattutto essendo dei settori che richiedono ingenti immobilizzazioni e capitalizzazioni e di conseguenza elevati esborsi di capitale iniziale. Infatti con l'avvento di questa nuova forma di finanziamento, i

---

<sup>1</sup> F. Batella, *Il leasing in Italia: una storia significativa*, Biblioteca Leasing Magazines, Milano, 2018 p. 13

<sup>2</sup> La Bell Telephone Company fu fondata a Boston, nel Massachusetts, il 9 Luglio 1877 da Gardiner Greene Hubbard suocero Alexander Graham Bells. Quest'ultimo fondò a sua volta la società sorella la New England Telephone e Telegraph Company che si fusero nel 1879 per formare la National Bell Telephone Company, la quale poneva le sue basi sulla detenzione di brevetti di valore, in particolare il brevetto n. 174465 ottenuto da Bells per l'invenzione del telefono. Il tutto non senza dispute e diatribe nel corso della storia tra lo stesso Bells e l'inventore italiano Antonio Meucci sulla paternità della scoperta.



pionieri di questo settore si accorsero che potevano ottenere il beneficio dell'utilizzo dell'immobile non essendo proprietari e quindi non sostenendo il costo iniziale ma noleggiandolo, e pagando solo il canone di utilizzo, ottenendo così utili più elevati.

E' in questi anni, in cui questo strumento è ancora acerbo e per la maggior parte sconosciuto, che emergono altre due società che comprendono la forza del "leasing", e sono la United Shoe Machinery<sup>3</sup> e la International Business Machines Corporation (IBM)<sup>4</sup>.

Continuando il nostro percorso storico ma rimanendo negli USA e arrivando nella seconda metà del XX secolo più precisamente nel 1952, non si può non menzionare D. P. Boothe, proprietario di un'industria alimentare, il quale si aggiudicò un'importante commessa dell'esercito USA per l'approvvigionamento di cibo, ma non essendo in grado di coprire con i suoi macchinari tutta la produzione necessaria, decise di prendere in affitto delle altre macchine per il periodo necessario e far fronte alla mole degli ordinativi<sup>5</sup>.

Sempre lo stesso D. P. Boothe, uscendo dall'enorme successo operativo della manovra di leasing effettuata per la commessa militare, decise di fondare nel 1954 la Boothe Leasing che insieme ad altre società diventerà una delle più grandi compagnie ad occuparsi di servizi di leasing in quegli anni.

I primi problemi di contabilità sono stati affrontati già nel 1949 dall'*American Institute of Certified Public Accountants* (AICPA) con l'emanazione del documento "*Accounting Research Bulletin n. 38 – Disclosure of long-term leases in financial statement of lessees*" (ARB 38)<sup>6</sup>,

---

<sup>3</sup> La United Shoe Machinery Company è stata fondata nel 1899 dalla fusione di tre aziende che producevano macchinari per calzature. Goodyear Shoe Machinery Company; McKay Lasting Machine Company; e McKay Shoe Machinery Company. La nuova società venutasi a formare continuava la stessa identica attività delle precedenti ma con lo scopo di noleggiare invece che di vendere i macchinari prodotti.

<sup>4</sup> L'International Business Machine Company attiva dal 1888, nei primi anni del 1900 eseguiva attività di vendita e locazione delle tecnologie in loro possesso, come la bilancia informatica, l'orologio per registrare l'orario di arrivo e di partenza di un lavoratore su un nastro e altro. L'utilizzo del leasing nei primi anni della sua nascita le consentì di riuscire a mantenere i diritti sui propri brevetti ma, dandoli in locazione allo stesso tempo. Al giorno d'oggi IBM è un'azienda specializzata nel mondo informatico, tra le più grandi e potenti del mondo che produce e commercializza software e hardware per computer e servizi informatici offrendo infrastrutture, servizi di hosting, cloud computing, intelligenza artificiale e consulenza nel settore informatico e strategico

<sup>5</sup> F. Batella, *Il leasing in Italia: una storia significativa*, Biblioteca Leasing Magazines, Milano, 2018

<sup>6</sup> M. Cordazzo, P. Rossi, L. Lubian, *Implicazioni teoriche ed empiriche del nuovo principio contabile IFRS 16 sul leasing*, Franco Angeli, Milano, 2019. In tale documento vengono impostate alcune linee guida per le operazioni buy-build-sell-and-lease, in cui il locatario è una persona fisica o un'impresa proprietaria di un terreno sul quale viene costruito dal locatario un edificio, il quale è venduto al locatore che lo rimette a propria volta a disposizione del locatario avvalendosi di un contratto di leasing. Il locatario iscrive a Conto Economico i canoni pagati ma non a Stato Patrimoniale la proprietà del bene e il debito, avendo però l'obbligo in caso di locazioni a lungo termine di indicare in Nota integrativa gli importi dovuti per tutta la durata del leasing.

rivisto nel 1952 con l'ARB 43, il quale definiva solo alcuni criteri di riconoscimento e di valutazione del leasing. Successivamente nel 1962 sempre l'AICPA pubblicò il documento "Accounting Research Study n. 4 – Reporting of leases in financial statements" (ARS 4), in cui viene rivisto il trattamento contabile e le informazioni da includere in Nota Integrativa<sup>7</sup>.

Dagli anni '60 e '70 in poi la crescita delle società di leasing, o comunque di semplici contratti di leasing cresce esponenzialmente, si inizia a capirne il potenziale, la possibilità di avere una forma di finanziamento diversa dal solito credito bancario, una forma di finanziamento più duttile, più plasmabile e che lascia molte più opzioni e capacità di crescita a chi non ha le possibilità economiche iniziali.

Nel 1973, in sostituzione dell'AICPA, viene instaurato il FASB<sup>8</sup>, il quale rappresenta un punto di riferimento per i principi contabili per le società quotate americane. Con la creazione di tale organo, nel 1977 si ha l'introduzione del primo principio contabile sul leasing, il FAS 13, più volte modificato nel corso della storia e conosciuto secondo la nuova codificazione come ASC 840 e sostituito nel 2016 con l'ASC 84<sup>9</sup>.

In supporto alla crescita del leasing negli Stati Uniti da inizia a fare la sua parte anche lo Stato, come per esempio nell'Agosto del 1981 con l'Economy Recovery React<sup>10</sup> firmato dal Presidente Ronald Reagan, in base al quale, riportando la rivista *Leasing Notizie*, "le imprese americane possono trasferire tra di loro detrazioni fiscali per rivalutazioni d'impianti o per crediti d'imposta risultanti dagli investimenti, difatti consente alle imprese che hanno effettuato investimenti in macchinari e impianti ma con un bilancio in rosso di vendere le detrazioni fiscali a società con bilanci in attivo. L'impresa in rosso vende i beni d'investimento

---

<sup>7</sup> M. Cordazzo, P. Rossi, L. Lubian, Implicazioni teoriche ed empiriche del nuovo principio contabile IFRS 16 sul leasing, Franco Angeli, Milano, 2019. L'introduzione dell'ARS 4 è dovuta dal fatto che gli analisti finanziari richiedevano maggiori informazioni da inserire in Nota Integrativa, c'era il bisogno di rappresentare in bilancio anche i diritti di proprietà che vengono trasmessi da locatore a locatario indipendentemente dall'effettiva proprietà del bene.

<sup>8</sup> Il Financial Accounting Standard Standards Board è presieduto da 7 membri a tempo pieno, selezionati dal Financial Accounting Information (FAI) che restano in carica 5 anni e possono essere rieletti una sola volta. Tale organo ha poteri regolamentari in ambito contabile, ed emana in una raccolta (US GAAP) i principi contabili che le società americane quotate sono tenute ad osservare obbligatoriamente.

<sup>9</sup> L'ASC 840 è il primo principio contabile effettivo sul leasing, distinguendolo fin da subito dalla normale locazione e riconoscendo la funzione di finanziamento all'operazione di leasing. Tale principio è rivolto alle società americane e non oggetto di discussione del presente elaborato.

<sup>10</sup> L'Economy Recovery React è stata un'importante Legge federale firmata nel 1981 dal Presidente Ronald Reagan con l'incentivo di incoraggiare la crescita economica diminuendo il cuneo fiscale e aiutando le società particolarmente in difficoltà.

*all'impresa in attivo e li riprende in lease-back, portando così l'attività di leasing nei soli Stati Uniti nel 1981 ad un aumento per 20 miliardi di dollari...Gli Effetti della nuova legge arrecavano vantaggi a tutti: alle imprese in crisi che ottengono nuovi incentivi per realizzare investimenti, alle imprese in forte sviluppo che non vengono penalizzate nei profitti e quindi possono destinare maggiori quote agli investimenti e, infine, alle società di leasing che possono partecipare a questo boom"<sup>11</sup>.*

Nel corso di questi anni, il fenomeno del leasing era supportato dagli evidenti vantaggi che comportava tale operazione, divenendo sempre di più come una risposta differente alle tensioni dei mercati del capitale, iniziando a vederlo non solo come forma di finanziamento nel settore industriale, che rimaneva comunque l'ambito principale, ma anche come strumento per altre attività. Lungo gli anni 80'-90' il leasing si spostò in settori come l'automobilismo, il settore immobiliare, il nascente settore informatico e addirittura anche nel settore dell'energia solare, tramite il leasing dei pannelli fotovoltaici<sup>12</sup>.

Il leasing in Europa arriva con un po' di ritardo rispetto alla pionieristica America. Le prime società di leasing che prendono spunto dall'attività americana si riscontrano in Inghilterra nel 1960 con la Mercantile Leasing Corporation e nel 1962 a Dussendorf in Germania Occidentale con la Deutsche Leasing GmbH<sup>13</sup>, e a ruota anche altri Paesi europei iniziano a sperimentare questa nuova forma di finanziamento, ma vuoi per lo scetticismo verso questo nuovo strumento o per l'incompleta e non incentivante giurisdizione, in molti di questi il leasing non riesce a prendere piede velocemente come negli Stati Uniti.

Classico esempio di come la legislazione possa supportare lo sviluppo di questo nuovo fenomeno, è come abbiamo visto l'Economy Recovery React, il quale ha dato una spinta all'evoluzione del leasing negli Stati Uniti. Questo aiuto da parte della normativa, delle volte si è cercato di darlo anche in Europa, molti altri però hanno tralasciato l'argomento non delineandolo e a volte svantaggiandolo.

In Paesi come la Francia dove già nel 1961 venne effettuata la prima operazione di leasing, eseguita da una filiale della Banca di Indocina, divenuta poi Locafrance, la legislazione è corsa

---

<sup>11</sup> Leasing Notizie, Boom in USA del Leasing esentasse, Vol. IV, Ottobre/Dicembre, 1981 p 3

<sup>12</sup> F. Batella, Il leasing in Italia: una storia significativa, Biblioteca Leasing Magazines, Milano, 2018 p. 14

<sup>13</sup> La Deutsche Leasing GmbH fu la prima società di leasing tedesca fusa nel 1971 insieme ad altre due società di leasing tedesche la Maschinen-Miete GmbH e la Mietdienst GmbH" formando la Deutsche Leasing AG la quale attualmente è la più grande società di leasing in Germania.

subito in aiuto del leasing, che così ebbe uno sviluppo esponenziale. Il governo francese, con occhio lungimirante, regolò fin dagli inizi sotto il profilo giuridico il leasing con la Legge n. 455 del 2 Luglio 1966, con la quale venne definito il termine leasing o “credit-bail”, identificandolo però come ad un più simile contratto di mutuo e trattando le società di leasing come se fossero banche, sottoponendole ad una legislazione analoga a quella prevista per quest’ultime<sup>14</sup>.

Come esempio opposto, il Belgio nonostante l’instaurarsi di filiali americane come Locabel S.A. e la Eurolease S.A., tramite il decreto reale del 10 Novembre del 1967<sup>15</sup> tarpò indirettamente le ali al leasing prevedendo una doppia tassazione sia al momento della stipula che al momento dell’acquisto. Nonostante questo, fu uno dei primi Paesi a regolare l’attività di leasing e chi operava in questo settore, stabilendo criteri e requisiti con il Decreto Ministeriale del 23 Febbraio del 1968<sup>16</sup>.

Nel corso degli anni ‘70/’80 il leasing è cresce sempre di più, sperimentando nuove forme e nuove modalità, e creando non pochi problemi alla normativa dei singoli Paesi, la quale si trova sempre a rincorrere i cambiamenti e l’evoluzione che il mercato creava per le proprie esigenze, prendendo piede anche in operazioni in ambito internazionale.

Nel 1980, in ritardo rispetto al FASB negli USA, l’International Accounting Standards Committee (IASC) ha pubblicato l’Exposure Draft E19 – Accounting for Leases, per poi nel 1982 emanare il principio contabile IAS 17 – Leases valido per le società europee, il tutto oggetto di approfondimento nel capitolo III.

Da sottolineare in questi anni è la stipulazione della *Convenzione Unidroit sul Leasing Finanziario e sul Factoring Internazionali*<sup>17</sup> del 26 Maggio 1988 a Ottawa, in Canada, la quale

---

<sup>14</sup> La legge n. 455 del 2 Luglio 1966 regola per la prima volta il leasing in Francia, stabilendo all’art. 1 cosa si intende per leasing “*les opérations de location de biens d’équipement ou de matériel d’outillage achetés en vue de cette location par des entreprises qui en demeurent propriétaires, lorsque ces opérations quelle que soit leue qualification, donne au locataire quérir toute ou partie des biens loués...*”, stabilendo poi all’art. 2 che chi vuole svolgere attività di crédit-bail dovrà iscriversi nel registro delle banche come istituti finanziari “*... Ces entreprises sont soumises, selon le cas, au dispositions des lois du 13 juin 1941 ou du 14 juin 1941 relatives à la réglementation et à l’organisation de la profession du banquier...*”

<sup>15</sup> Il decreto legge del 10 Novembre 1967 riformava il diritto delle società e regolando la trattazione della circolarizzazione dei valori immobiliari. Tale legge, tuttavia, definì il leasing mobiliare come contratto tipico per l’ordinamento belga prevedendo una nozione primitiva e definendo i ruoli delle parti in un’operazione di leasing.

<sup>16</sup> Paolo Clarotti, Leasing Notizie, Vol. I 1984. Il Decreto Ministeriale prevedeva dei requisiti che le società di leasing doveva avere per poter operare: avere la forma di società, possedere dei fondi propri disponibili da destinare solo all’attività di leasing per un ammontare di almeno 5 milioni di franchi ed essere immatricolate al registro del commercio.

<sup>17</sup> Recepita nell’ordinamento italiano con la Legge del 14 Luglio 1993 n. 259

regolamentava le operazioni di leasing e di factoring effettuate tra società appartenenti a Paesi diversi e quindi sottoposti a legislazioni diverse. Tale convenzione recepiva lo svilupparsi incrementale del leasing, la necessità di una regolamentazione uniforme tra i vari Paesi, la parte introduttiva recitava così *"... the States parties to this convention, RECOGNIZING of removing certain legal impediments to the international financial leasing of equipment, while maintaining a fair balance of interests between the different parties to the transaction, AWARE of need to make international financial leasing more available to developing countries, CONSCIOUS of the fact the rules of law governing the traditional contract of hire need to be adapted to the distinctive triangular relationship created by the financial leasing transaction, RECOGNIZING therefore the desirability of formulating certain uniform rules relating primarily to the civil and commercial law aspects of financial leasing ..."*<sup>18</sup>. Tuttavia, tale convenzione non forniva particolari riforme o ulteriori incentivi, ma fu solamente una sorta di linea guida generale da adottare, contenente una definizione di leasing, una descrizione delle sue caratteristiche ed alcune regole da seguire nei casi di operazioni tra soggetti economici di Paesi diversi<sup>19</sup>.

Per quanto riguarda l'Italia, il leasing ha seguito più o meno il passo degli avvenimenti che sono accaduti in Europa. La prima società italiana di leasing si registra nel 1965 a Torino, con la Locafit Spa, e da lì a breve si sarebbero succedute altre società di leasing vedendo il massimo tasso di sviluppo nel corso degli anni '70 e '80.

In tempi più moderni il leasing è divenuto uno strumento comune nella vita delle imprese, con alti tassi di crescita anche intorno agli anni '90 e '00, grazie alla sua capacità di adattarsi e modellarsi in base ai cambiamenti economici ha saputo sopravvivere, spostandosi per esempio in settori come l'informatica che sarà il motore trainante dell'economia di quegli anni.

---

<sup>18</sup> Convenzione di Ottawa, 1988

<sup>19</sup> G. Ferrarini, Dal progetto alla convenzione Unidroit sul leasing internazionale, Rivista Italiana sul leasing, 1988

## **1.2 LA DEFINIZIONE DI LEASING E IL SUO DIFFICILE**

### **INQUADRAMENTO**

Nel corso della sua storia si sono sentite e formulate numerose definizioni di leasing, termine che deriva dall'inglese to lease (affittare), ma come punto di partenza ci affidiamo alla definizione del Professor Giovanni Barbagelata, che a mio parere ben definisce nel complesso generale l'operazione di leasing in tutte le sue caratteristiche, la quale consiste *“in un contratto mediante il quale una parte (locatore ovvero concedente ovvero finanziatore) concede all'altra (locatario ovvero utilizzatore ovvero conduttore) il godimento di un bene, preventivamente individuato, verso il corrispettivo di un canone periodico e gli riconosce, inoltre, il diritto di riscattare il bene medesimo al termine del periodo contrattuale”*<sup>20</sup>. Non sempre però il lessor ha la disponibilità del bene che viene chiesto dall'utilizzatore, il quale molte volte può richiedere beni particolari e fatti su misura, di conseguenza il lessor ordina presso un fornitore terzo, che glielo vende, per poi concludere l'operazione di leasing con il lessee. Può venirsi così a creare un rapporto triangolare tra fornitore, lessor e lessee, in questo caso l'operazione di leasing sarà quindi composta da due parti, una prima parte in cui avviene la vendita del bene tra il fornitore e il lessor, e una seconda parte, in cui avviene la concessione del bene in locazione al lessee.

Il leasing si può distinguere in varie tipologie in base alle caratteristiche specifiche dell'operazione definite nel contratto, come il numero di soggetti partecipanti al contratto, o lo scopo che perseguono le parti, o ancora in base a chi fornisce il bene oggetto della locazione. Tutte le tipologie saranno oggetto di discussione nei prossimi paragrafi.

Guardando invece il leasing da un punto di vista più funzionale e operativo, può essere inteso come un'operazione con cui si può ottenere la disponibilità di un bene mobile o immobile evitandone l'acquisto<sup>21</sup>, infatti l'utilizzatore gode della disponibilità del bene, lo può gestire e coordinare ma senza averne la proprietà e senza aver effettuato l'esborso iniziale di acquisto. La proprietà rimane in capo al concedente per tutta la durata del contratto e l'utilizzatore corrisponderà al concedente un corrispettivo periodico, detto canone di locazione. I rischi

---

<sup>20</sup> G. Barbagelata, A. Traballi, Leasing, Sistemi editoriali, 2008 pp 12. Conforme alla Cassazione 6 Maggio 1986, n. 3023

<sup>21</sup> Enciclopedia Treccani, Contratto di leasing

connessi alla gestione e sfruttamento del bene generalmente spettano al locatario, il quale alla fine del periodo avrà la possibilità di esercitare 4 opzioni:

- a) Restituire il bene concessogli in locazione concludendo il contratto;
- b) Chiedere ed ottenere la rinnovazione del contratto prevedendo un canone periodico più basso;
- c) Esercitare l'opzione di acquisto del bene mediante il pagamento del prezzo d'opzione stabilito già alla stipula del contratto;
- d) Richiederne la sostituzione con un altro bene rinnovato.

Il leasing ha avuto larga diffusione nel corso degli anni per i molti vantaggi sia dal punto di vista fiscale<sup>22</sup> che operativo.

Rispetto alle tipiche tipologie di contratti<sup>23</sup>, ha tempi di istruttoria molto rapidi e permette di finanziare il costo del bene per intero con modalità elastiche e flessibili, infatti è l'utilizzatore a scegliere il bene adatto alle sue caratteristiche potendo scegliere alla fine se diventarne il proprietario o meno.

### **1.2.1 Un contratto atipico**

In molti Paesi il leasing nel corso della sua storia non è mai stato accompagnato linearmente dalla normativa, abbiamo visto brevemente infatti come, in base agli interventi, la legge sia andata in soccorso del leasing, favorendo il suo sviluppo, oppure, altre volte lo abbia ostacolato, lasciando spazi interpretativi e dubbi.

La normativa italiana è di quest'ultima categoria, prima della recente Legge 124 del 2017 il leasing non era mai stato definito e regolato in maniera approfondita creando così linee di pensiero, dottrine e sentenze discordanti tra loro. Come vedremo nel capitolo successivo la normativa italiana nel corso degli anni '70-'80-'90 ha influenzato il leasing tramite norme

---

<sup>22</sup> D. Beccari, Orientamenti sul leasing, IPSOA, Il Corriere Giuridico, n 5/2018 p 1. Di norma dal punto di vista fiscale la durata minima del contratto di leasing non può essere inferiore ai 2 o 3 anni della vita utile del bene, da valutare in base alle tabelle ministeriali di ammortamento, pertanto il locatario ottiene un maggior onere deducibile dal reddito, venendo in tal modo a generarsi un risparmio d'imposta.

<sup>23</sup> G. Barbagelata, A. Traballi, Leasing, Sistemi editoriali, 2008. I vantaggi presentati sono relativi al confronto con le classiche forme di finanziamento assimilabili ad un contratto di leasing, ossia mutuo bancario, locazione ordinaria, noleggio e acquisto diretto del bene.

indirette, che disciplinavano argomenti più generali e che hanno colpito il leasing solo lateralmente. Solamente negli anni '00 e seguenti tramite i principi contabili internazionali OIC e la legge n. 124 del 2017 si è avuto un quadro più chiaro e limpido, ma che nonostante tutto presenta ancora spazi interpretativi.

Ora vedremo come il leasing viene considerato nella sua generalità, cioè come un contratto atipico, spiegando il principio su cui si basa questa teoria e facendo un confronto con le altre scuole di pensiero.

La scuola di pensiero maggioritaria, come abbiamo introdotto, considera il contratto di leasing come un contratto atipico, infatti esso non viene espressamente definito dal legislatore secondo una normativa specifica o secondo una norma del codice civile, poggiando le sue basi sull'art. 1322 c.c., il quale sancisce la libera autonomia negoziale privata.

Secondo l'art. 1322 cc *“Le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge (art. 41 Costituzione) e dalle norme corporative. Le parti possono anche concludere contratti che non appartengono ai tipi aventi una disciplina particolare ...”*.

In sostanza, in questa grande area creata dal legislatore rientrano tutti quei contratti che non hanno una specifica normativa. Le parti non sono tenute obbligatoriamente a utilizzare solo le fattispecie create dal legislatore, ma possono crearne di nuove se più idonee a regolare il loro rapporto.

Tale scuola di pensiero attribuisce quindi al leasing una propria specificità in quanto caratterizzato da una funzione unitaria autonoma che è quella del finanziamento<sup>24</sup>, cercando di ricavare la sua disciplina sulla base di schemi affini di derivazione codicistica<sup>25</sup>.

La linea di pensiero sopra descritta è opposta alla dottrina che vede assimilare il contratto di leasing ad un contratto tipico. Quest'ultima di fatto, vista la presenza di numerosi elementi comuni tra il leasing ed altri contratti tipici, cerca ricondurre la fattispecie del leasing in qualche categoria dei contratti tipici con il fine di individuarne la disciplina applicabile.

Una differenza importante è che la prima scuola di pensiero basa la sua teoria sull'art. 1322 e quindi sulla libertà negoziale privata cercando di interpretarlo tramite altre norme del codice

---

<sup>24</sup> S. Loconte, Il nuovo contratto di leasing, Maggioli Editore, 2018

<sup>25</sup> M. Bassignaga, Il contratto di leasing, Edizioni Accademiche Italiane, 2016



civile in maniera indiretta, rimanendo però escluso dalle stesse<sup>26</sup>, come ben descrive il Dott. Federico Busbani in un saggio della Rivista Economica utilizzando il concetto di atipicità standardizzata, *“attraverso la quale si avvicinano le prassi negoziali di molti contratti ... lasciando pur tuttavia il disegno contrattuale non riconducibile a regolamenti tipicizzati”*<sup>27</sup>. Al contrario, la seconda scuola di pensiero cerca di assimilarlo totalmente alla disciplina di un altro contratto tipicizzato dalla normativa civilistica.

Tale filone si distingue in base a quale norma del codice civile cerca di assimilare l'operazione di leasing.

Un primo ramo prova ad assimilare il contratto di leasing al contratto di locazione standard, regolato dall'ex art. 1571 c.c.<sup>28</sup>, vista la caratteristica comune di prevedere la disponibilità e godimento del bene dietro un corrispettivo periodico<sup>29</sup>.

Tuttavia tale teoria non prende in considerazione la natura finanziaria del leasing, nella normale locazione il canone che l'utilizzatore versa nei confronti del concedente riguarda solamente il godimento del bene, mentre nel leasing il canone rappresenta sia la controprestazione per il godimento del bene, sia la controprestazione per la remunerazione del finanziamento ricevuto. Altra divergenza sostanziale riguarda il passaggio dei rischi, solitamente nella locazione prevista dal codice civile i rischi di gestione del bene rimangono in capo al concedente proprietario, mentre nel leasing al momento della stipula e della consegna del bene avviene anche il passaggio dei relativi rischi di godimento e gestione della cosa.

Un altro filone di pensiero, invece, cerca di ricondurre la fattispecie leasing ad un patto di vendita a rate con riserva di proprietà, regolata secondo l'art. 1523 c.c.<sup>30</sup> e assimilabile al leasing per via del passaggio di proprietà che avviene alla fine della durata del contratto e per il mantenimento della proprietà in capo al lessor per la durata dello stesso<sup>31</sup>.

---

<sup>26</sup> G. Barbagelata, A. Traballi, Leasing, Sistemi editoriali, 2008

<sup>27</sup> F. Busbani, La natura del contratto di leasing e la disciplina applicabile nell'ipotesi di risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore, Giureta, Rivista dell'Economia, dei Trasporti e dell'Ambiente, Vol. IX, 2011 pp. 261

<sup>28</sup> Secondo l'ex art. 1571 *“La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo”*.

<sup>29</sup> Tale tesi è stata sostenuta e dichiarata dalle pronunce della giurisprudenza: Tribunale di Firenze 4 giugno 1981, Tribunale di Milano 23 Aprile 1981.

<sup>30</sup> Secondo l'art. 1523 *“Nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa, col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi al momento della consegna”*.

<sup>31</sup> A sostegno di detta tesi il Tribunale di Vicenza 5 Marzo 1984, Cassazione 26 novembre 1987, n. 8766

Ciò nonostante occorre osservare che, mentre nella vendita a rate con riserva di proprietà l'acquisto del bene avviene in maniera automatica al pagamento dell'ultimo canone, nel leasing l'acquisto della proprietà è subordinato alla manifestazione di volontà dell'utilizzatore<sup>32</sup>, il quale ha la possibilità di scegliere se diventarne proprietario o meno.

Altro ramo della dottrina a sostegno della tipicità del contratto di leasing, sostiene che esso debba essere assimilato ad un contratto di mutuo ex. art. 1813<sup>33</sup>, così da giustificare la natura finanziaria. Anche qui però le differenze sono molteplici sotto diversi punti di vista, infatti rispetto al contratto di leasing, il passaggio di proprietà tra concedente e utilizzatore avviene al momento della stipula del contratto, mentre nel contratto di leasing avviene al pagamento del prezzo di riscatto. Inoltre il mutuo è caratterizzato dalla presenza di due soggetti, mentre nel rapporto leasing esiste la possibilità che si crei un rapporto trilaterale.

Per finire il contratto di leasing viene definito da altri studiosi come un contratto socialmente atipico, ossia un contratto molto diffuso nella pratica economica ma caratterizzato da una mancanza di disciplina codicistica<sup>34</sup>. Questa teoria si sposa molto bene con la teoria che vede il leasing come contratto atipico, ed è invece, del tutto discordante con la scuola di pensiero che vede il leasing come contratto tipico.

I vari filoni di pensiero sono dovuti dalla mancanza di una disciplina precisa e diretta, negli ultimi anni dello scorso secolo dal punto di vista italiano c'erano solamente i principi internazionali a regolare il leasing per l'aspetto contabile, e per quanto riguarda la sfera normativa si segnalano solo Leggi che hanno influenzato il leasing in maniera indiretta.

### ***1.2.2 Le tipologie di leasing***

La dottrina è concorde nell'individuare due categorie di base per suddividere le operazioni di leasing, distinguendo tra leasing operativo e leasing finanziario. La principale differenza tra le due tipologie consiste nel fatto che nel leasing operativo si riscontrano connotati assimilabili

---

<sup>32</sup> S. Loconte, Il nuovo contratto di leasing, Maggioli Editore, 2018

<sup>33</sup> Secondo l'art. 1813 "Il mutuo è il contratto con il quale una parte consegna all'altra una determinata quantità di denaro o di altre cose fungibili e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità".

<sup>34</sup> M. Bassignaga, Il contratto di leasing, Edizioni Accademiche Italiane, 2016 G. Barbagelata, A. Traballi, Leasing, Sistemi editoriali, 2008

nella pratica ad una normale operazione di locazione<sup>35</sup>, mentre nel leasing finanziario è predominante la causale finanziaria.

La dottrina, inoltre, ha individuato altre due sottocategorie di leasing finanziario, distinguendole in base allo scopo perseguito dai soggetti coinvolti, e sono il leasing di godimento e il leasing traslativo.

Altre categorie, degne di un breve approfondimento e che fanno sempre parte della fattispecie del leasing finanziario, sono il lease-back e il sub leasing. La loro particolarità è insita nella tipologia di relazioni che si creano all'interno del rapporto contrattuale.

### Leasing operativo

Nel leasing operativo abbiamo solamente la presenza di due soggetti, il produttore/concedente che è colui che ha recuperato o prodotto il bene e che lo concede direttamente in leasing, e l'utilizzatore che gode dei benefici e della disponibilità del bene dietro pagamento del canone periodico.

Solitamente la durata del contratto è molto breve e inferiore alla vita economica del bene stesso, il quale ha un'elevata standardizzazione e rapida obsolescenza e i cui rischi rimangono in capo al locatore<sup>36</sup>. Le caratteristiche del bene, soprattutto la rapida obsolescenza, comportano la non profittabilità dell'opzione di acquisto al termine del contratto, infatti il valore residuo di mercato del bene sarà molto basso rispetto ad un ipotetico prezzo di riscatto, il quale molte volte non è nemmeno previsto. L'utilizzatore al termine del periodo di locazione avrà quindi la possibilità di restituire il bene al concedente oppure rinnovare il contratto di leasing.

Il canone che l'utilizzatore versa nei confronti del concedente ha la natura di essere solamente la controprestazione per il godimento del bene e dei servizi accessori (assistenza tecnica, manutenzione ecc)<sup>37</sup>, esso non è comprensivo di una parte del prezzo del bene, essendo non prevista la possibilità di riscatto. Altra peculiarità del leasing operativo è la possibilità da parte

---

<sup>35</sup> Assilea, circolare 7 Giugno 1995, n. 8/95 ha delineato che in base alle caratteristiche del leasing operativo “... va esclusa una eventuale natura finanziaria del leasing operativo, per il quale troverebbe piena e concreta applicazione la disciplina che il codice civile detta in materia di locazione ordinaria”.

<sup>36</sup> S. Loconte, Il nuovo contratto di leasing, Maggioli Editore, 2018

<sup>37</sup> G. Barbagelata, A. Traballi, Leasing, Sistemi editoriali, 2008

del lessee di interrompere il contratto in ogni momento, dandone preavviso all'altra parte, comportando però il pagamento dei restanti canoni<sup>38</sup>.

Le operazioni di leasing operativo possono essere svolte sia da intermediari finanziari sia da coloro che non posseggono tale qualifica.

Per quanto riguarda gli intermediari finanziari, essi sono coloro che sono iscritti nell'apposito elenco speciale previsto dall'art. 106 del d.lgs. 1° Settembre 1993, n. 385, e possono svolgere operazioni di leasing operativo previo rispetto delle condizioni previste dalla circolare del 5 Agosto 1996, n. 216 al capitolo III "Attività esercitabili" paragrafo 3.2 "Chiarimenti in materia di attività finanziarie", il quale predispose una specifica trattazione del leasing operativo affermando che *"... siano poste in essere le seguenti condizioni:*

- *Gli acquisti di beni oggetto dell'attività vengano effettuati in presenza di contratti di leasing già stipulati con la clientela;*
- *Sia negozialmente previsto il trasferimento in capo ad altri soggetti (es. fornitori dei beni) di ogni rischio e responsabilità concernenti il bene locato previsti a carico del locatore nonché delle obbligazioni accessorie riguardanti l'assistenza e la manutenzione del bene;*
- *Sia contrattualmente previsto l'obbligo di riacquisto del bene da parte del fornitore o di altro soggetto terzo nei casi in cui al termine della locazione non si renda possibile procedere per l'intermediario ad ulteriori locazioni del bene stesso."*<sup>39</sup>

Il vantaggio che si può ottenere da un'operazione di leasing operativo dal punto di vista del locatore, indipendentemente che sia posta in essere da un intermediario finanziario o che sia posta in essere da un altro operatore, è la possibilità di collocare una maggiore quantità del proprio bene sul mercato, coprendo anche la domanda da parte di chi non dispone di grande capitale in grado di coprire un acquisto iniziale. Dal punto di vista dell'utilizzatore, esso ha il vantaggio di poter usufruire del beneficio economico derivante dall'inserimento del bene nella produzione stesso a fronte di un esborso monetario ridotto e senza dover sopportare il rischio di obsolescenza del bene stesso<sup>40</sup>.

---

<sup>38</sup> C. Alessandra, Il contratto di leasing: nozione e evoluzione, Diritto&Diritti dal 1996, Diritto Civile e Commerciale

<sup>39</sup> Circolare Banca d'Italia 5 Agosto 1996

<sup>40</sup> S. Loconte, Il nuovo contratto di leasing, Maggioli Editore, 2018

Nella prassi commerciale il leasing operativo per via delle sue caratteristiche, come la non previsione di un possibile riacquisto finale viene considerato alla stregua di una normale locazione, e quando ci si riferisce al leasing, sia per quanto riguarda i vari interventi normativi sia per i vari principi contabili, ci si riferisce al leasing di tipo finanziario.

### Leasing finanziario

Il leasing finanziario, detto anche locazione finanziaria<sup>41</sup>, consiste nella locazione di beni mobili o immobili fatti costruire o acquistati dalla società di leasing (locatore) da un fornitore terzo, su scelta e indicazione del conduttore (impresa utilizzatrice)<sup>42</sup> dietro pagamento di un canone periodico. Alla fine della durata del contratto l'utilizzatore avrà la possibilità di ottenere la proprietà del bene tramite il pagamento di un prezzo di riscatto.

Come appare evidente la prima differenza sostanziale rispetto al leasing operativo sta nell'instaurazione di un rapporto trilaterale, infatti la società di leasing non ha la disponibilità immediata del bene e inizialmente non ne è proprietaria, per cui lo ottiene da un fornitore terzo.

I soggetti presenti in questa operazione sono:

- Fornitore, il quale fornisce il bene che sarà oggetto del contratto. Il bene può produrlo direttamente oppure ottenerlo tramite acquisizione sul mercato per darlo poi alla società di leasing. Ha un grado di inclusione del rapporto variabile, può essere lieve intrattenendo un rapporto solo con la società di leasing, oppure può avere un grado di inclusione maggiore prevedendo per esempio il suo obbligo al riacquisto del bene in caso di risoluzione del contratto anticipato da parte del locatario;
- Società di leasing, ha la funzione di intermediazione tra il fornitore e l'utilizzatore. Su indicazione dell'utilizzatore provvede ad acquistare il bene dal fornitore per poi concederlo in leasing ricevendo in cambio il corrispettivo del canone;

---

<sup>41</sup> M. Bassignaga, Il contratto di leasing, Edizioni Accademiche Italiane, 2016

<sup>42</sup> G. Barbagelata, A. Traballi, Leasing, Sistemi editoriali, 2008

- Utilizzatore, cioè società o imprenditori, ma non solo<sup>43</sup>, che desiderano ricevere i benefici del godimento del bene per la loro attività produttiva. Per tutta la durata del contratto l'impresa utilizzatrice si assume i rischi connessi all'utilizzo del bene, con la facoltà di diventarne il proprietario alla fine del periodo previo pagamento del prezzo di riscatto.

Alla fine del periodo quindi l'utilizzatore avrà molte possibilità di scelta, potrà decidere se avvalersi del prezzo di riscatto e acquisire la proprietà del bene, se chiedere la proroga del contratto con un canone ridotto oppure se lasciar scade il contratto e restituire il bene.

La società di leasing è una vera e propria società finanziaria che concede all'utilizzatore il finanziamento necessario all'acquisizione di un bene<sup>44</sup>, si evidenzia così la natura finanziaria di tale operazione, intesa come forma di "credito" erogabile a chiunque, specialmente alle PMI che hanno poche disponibilità economiche, o che trovandosi in periodi di difficoltà riescono ad effettuare investimenti con poche risorse per riuscire a risollevarsi.

Di vitale importanza nell'instaurazione del rapporto è la valutazione del rischio da parte della società, essendoci molti parametri che entrano in gioco essa deve valutare attentamente la congruità del prezzo del bene che acquista dal fornitore, le sue caratteristiche, la sua recuperabilità, la sua ricollocabilità nel mercato e una possibile insolvenza da parte del locatario. L'analisi dei fattori di rischio quindi è un'azione complessa, specializzata e molto cruciale<sup>45</sup>.

Per poter effettuare operazioni di leasing finanziario, l'intermediario deve essere iscritto in un apposito registro dopo aver soddisfatto alcuni requisiti imposti dal legislatore<sup>46</sup>, requisiti necessari per evitare la nascita di società sottocapitalizzate o dotate di insufficienti mezzi di garanzia per far fronte alle proprie obbligazioni.

---

<sup>43</sup>S. Loconte, Il nuovo contratto di leasing, Maggioli Editore, 2018 p 22. Come l'autore afferma *"Forme più recenti del leasing hanno individuato come destinatari anche i consumatori privati, detta tipologia di leasing è definita "leasing al consumo"*.

<sup>44</sup> D. Beccari, Orientamenti sul leasing, IPSOA, Il Corriere Giuridico, n 5/2018

<sup>45</sup> C. Alessandra, Il contratto di leasing: nozione e evoluzione, Diritto&Diritti dal 1996, Diritto Civile e Commerciale

<sup>46</sup> In base alle disposizioni presenti nella Legge del 5 Luglio 1991, n. 197 le società di leasing devono costituirsi nella forma di spa, sapa, srl o cooperativa. Inoltre devono avere un capitale non inferiore a € 1.032.913,80, devono esercitare in via prevalente attività di finanziamento e devono essere iscritte nell'apposito registro ai sensi dell'art. 106 del d.lgs. n.385 del 1 Settembre 1993

Nel leasing finanziario a differenza del leasing economico, la durata del contratto è in relazione con la vita economica del bene, il quale solitamente è un bene particolare e di valore ingente, destinato a rimanere a lungo all'interno dell'azienda del locatario. Di conseguenza alla fine del periodo il valore residuo del bene sarà ancora elevato e quindi sarà conveniente per l'utilizzatore procedere all'acquisizione del bene tramite il pagamento del prezzo di riscatto, che sarà di molto inferiore al valore residuo di mercato.

Il canone corrisposto in questo caso comprenderà sia la controprestazione per il godimento del bene, sia una percentuale del prezzo del bene per il futuro acquisto finale. L'inquadramento tra leasing finanziario o leasing operativo con definizione della composizione del canone è di vitale importanza soprattutto in tema di controversie e risoluzione del contratto<sup>47</sup>.

L'enorme varietà di opzioni, di scelte, e il vantaggio dal punto di vista finanziario in aiuto alle PMI hanno comportato una larga diffusione dello strumento del leasing finanziario, rendendolo molto appetibile agli operatori economici sotto tutte le sue sfaccettature.

Andando più nel dettaglio i vantaggi ottenibili da un'operazione di leasing finanziario per quanto riguarda il fornitore sono per prima cosa la possibilità di collocare nel mercato il proprio bene, coprendo una fetta di mercato che solitamente non corrisponde al proprio core-business e ottenendo liquidità immediata, o comunque in breve tempo. Per quanto riguarda la società di leasing l'obiettivo dell'operazione è ovviamente la possibilità di guadagno, il canone ricevuto è comprensivo non solo della quota del prezzo del bene per l'acquisto finale ma anche degli interessi e della remunerazione del capitale per il rischio dell'operazione<sup>48</sup>. La stragrande maggioranza dei contratti di leasing prevede il pagamento di un maxi-canone iniziale, così da permettere al locatore di poter rientrare in fretta dei costi sostenuti per l'avvio della procedura e coprirsi maggiormente da possibili rischi di insolvenza.

---

<sup>47</sup> M. Bassignaga, *Il contratto di leasing*, Edizioni Accademiche Italiane, 2016. Nel momento in cui avviene una risoluzione del contratto, questa definizione della composizione del canone è molto importante, poiché si dovrà applicare o l'art. 1458 che esclude l'effetto retroattivo per le prestazioni già effettuate, oppure si applicherà l'art. 1526 che permette di vedersi restituire i canoni già pagati per la parte corrispondente alla quota del prezzo del bene. Questa distinzione, come vedremo, è importante anche per la distinzione tra leasing traslativo e di godimento come vedremo in seguito.

<sup>48</sup> S. Loconte, *Il nuovo contratto di leasing*, Maggioli Editore, 2018

Dal punto di vista dell'utilizzatore i benefici sono la possibilità di usufruire del godimento del bene senza dover effettuare un'ingente esborso iniziale, quest'ultimo ha la possibilità a fronte di un pagamento periodico di avere a disposizione immobilizzazioni o altri beni che altrimenti non sarebbe riuscito ad ottenere.

Come anticipato precedentemente, la giurisprudenza<sup>49</sup> distingue il leasing finanziario in leasing traslativo e leasing di godimento a seconda dello scopo che le parti vogliono raggiungere prioritariamente. Tuttavia la distinzione è molto labile e soprattutto non facile da individuare al momento della stipula, non è immediato riuscire a distinguere le due fattispecie, comportando non poche difficoltà sotto il punto di vista giuridico ed economico.

Il leasing di godimento è caratterizzato dalla sua funzione di "finanziamento a scopo di godimento"<sup>50</sup>, ossia la volontà delle parti al momento della stipula del contratto è quella del puro godimento del bene senza che ci sia l'intenzione da parte dell'utilizzatore, al termine del periodo, di acquisirne la proprietà. Non è da confondersi con il leasing operativo, dove la funzione di finanziamento è del tutto estranea.

Il canone che il locatario verserà nei confronti del locatore corrisponderà solamente all'uso del bene<sup>51</sup>, rendendo così l'operazione assimilabile, nella sua fase patologica, ad un contratto ad esecuzione continuata e periodica regolato dagli art. 1677 c.c.<sup>52</sup> e 1559 c.c.<sup>53</sup>. In caso di inadempimento o risoluzione del contratto quindi si applicherà l'art. 1458 c.c.<sup>54</sup> comportando la non applicazione dell'effetto retroattivo per le prestazioni già eseguite. L'utilizzatore non potrà chiedere indietro i pagamenti dei canoni già effettuati.

Per opposto, il leasing traslativo si caratterizza per la volontà delle parti nell'effettuare il trasferimento del bene oggetto della locazione alla fine del periodo, difatti il bene conserverà ancora un valore residuo, di molto maggiore rispetto al prezzo di riscatto stabilito a priori. Il

---

<sup>49</sup> P. Rescigno, E. Gabrielli, Leasing Finanziario, Giurisprudenza Italiana, Diritto Civile Novembre 2019. Cass. n. 5570, 5572, 5573 del 13 Dicembre 1989

<sup>50</sup> G. Barbagelata, A. Traballi, Leasing, Sistemi editoriali, 2008

<sup>51</sup> Cass. 3 Maggio 2002, n. 6369

<sup>52</sup> Secondo l'art. 1677 *"Se l'appalto ha per oggetto prestazioni continuative o periodiche di servizi, si osservano, per quanto compatibili, le norme di questo capo e quelle relative al contratto di somministrazione"*

<sup>53</sup> Secondo l'art. 1558 *"La somministrazione è il contratto con il quale una parte si obbliga, verso corrispettivo di un prezzo, a seguire, a favore dell'altra, prestazioni periodiche o continuative di cose"*

<sup>54</sup> Secondo l'art. 1458 *"La risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, salvo il caso di contratti ad esecuzione continuata o periodica, riguardo ai quali l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite."*



canone che l'utilizzatore versa nei confronti del concedente è comprensivo di una quota del prezzo del bene finale, di conseguenza tale fattispecie sarà assimilabile, sempre riferendosi alla sua fase patologica, ad un vendita con riserva di proprietà regolata dall'art. 1523 c.c., comportando l'applicazione dell'art. 1526 c.c.<sup>55</sup> in caso di inadempimento o risoluzione del contratto. L'utilizzatore una volta restituita la cosa, ha diritto alla restituzione dei canoni già versati, ma in compenso dovrà versare un equo compenso e un risarcimento del danno nei confronti del concedente<sup>56</sup>. In sostanza all'utilizzatore sarà restituito quella quota di canone corrispondente all'anticipo del prezzo del bene, visto che non ci sarà nessun riscatto al termine del periodo.

Riuscire a definire fin da subito qual è la volontà delle parti al momento dell'instaurazione del rapporto non risulta facile e immediato, infatti c'è chi sostiene che tale distinzione nella giurisprudenza moderna non sussista più<sup>57</sup>, soprattutto dopo la Legge per il mercato e la concorrenza n. 124/2017 che verrà analizzata nel prossimo capitolo.

Ulteriore classificazione che la dottrina economica fa sul leasing finanziario può essere fatta in base alla struttura di relazioni che si crea fra le parti.

Una di queste è il sub-leasing, il quale non è altro che la possibilità da parte del locatario di concedere il bene in leasing ad un altro utilizzatore, venendosi quindi a formare l'instaurazione di un ulteriore rapporto di leasing tra il "vecchio" locatario che diventa il sub-locatore ed un "nuovo" locatario che sarà il sub-locatario.

Altra tipologia interessante di leasing finanziario è il lease-back che prevede la partecipazione nel rapporto di solamente due soggetti. Nel lease-back l'utilizzatore è il proprietario del bene, il bene viene venduto alla società di leasing che lo concederà a sua volta in locazione all'utilizzatore dietro pagamento di un canone. Alla fine del rapporto il locatario potrà

---

<sup>55</sup> Secondo l'art. 1526 *"Se la risoluzione del contratto ha luogo per inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno"*

<sup>56</sup> Cass. 24 Giugno 2002, n. 916, Cass. 30 Settembre 2015, n. 1932. L'equo compenso comprende la remunerazione del godimento del bene, il deprezzamento conseguente la sua non commerciabilità, il suo logoramento e il mancato guadagno, mentre il risarcimento del danno sarà derivante da deterioramenti anormali della cosa.

<sup>57</sup> P. Rescigno, E. Gabrielli, Leasing Finanziario, Giurisprudenza Italiana, Diritto Civile Novembre 2019

decidere se riacquistarlo, prorogare la locazione oppure lasciare la proprietà alla società di leasing.

Come spesso accade, a nuove e particolari forme di rapporto contrattuale sorgono relative controversie e interpretazioni giuridiche. Il lease-back potrebbe essere in contrasto con l'art. 2744 del c.c. che dispone il divieto del patto commissorio<sup>58</sup>, il quale verrebbe violato nel momento in cui l'operazione venga fatta con il solo scopo di garanzia e non di leasing, e la società di leasing abbia approfittato della situazione di necessità da parte dell'impresa utilizzatrice di ottenere liquidità, riuscendo ad acquistare il bene ad un prezzo molto inferiore al suo reale valore<sup>59</sup>.

Come si è descritto in questo paragrafo il leasing finanziario, presenta varie sfumature che ne hanno favorito la diffusione ma ne hanno anche reso la sua interpretazione complicata e ardua per la giurisprudenza e per la contabilità come si vedrà in seguito.

---

<sup>58</sup> Secondo l'art. 2744 *“E' nullo il patto con il quale si conviene che, in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore. Il patto è nullo anche se posteriore alla costituzione dell'ipoteca o del pegno.*

<sup>59</sup> D. Beccari, Orientamenti sul leasing, IPSOA, Il Corriere Giuridico, n 5/2018

### **1.3 LA CONTABILIZZAZIONE DEL LEASING IN BILANCIO**

Nella pratica contabile si riconoscono due metodi principali per la rappresentazione dell'operazione di leasing in bilancio. Due metodi che si contrappongono e che divergono fin dal momento della stipulazione del contratto, quindi dall'iniziale rilevazione economica-finanziaria in contabilità e di conseguenza nella rappresentazione finale in bilancio, influenzando tutti gli stakeholders e lettori del documento.

I metodi previsti sono:

- Metodo patrimoniale; prevede l'iscrizione del bene oggetto della locazione nell'attivo del locatore tra le immobilizzazioni, e solamente alla fine del periodo del contratto e dietro pagamento del prezzo di riscatto il locatario avrà il diritto di iscriverlo nel proprio patrimonio;
- Metodo finanziario; prevede l'iscrizione del bene nell'attivo del locatario fin dal momento della stipula del contratto e consegna della cosa;

La principale differenza tra i due metodi quindi riguarda chi debba iscrivere nel proprio bilancio tra le immobilizzazioni il bene locato. Basandosi sul principio della prevalenza della sostanza sulla forma<sup>60</sup>, colui che effettivamente usufruisce del godimento del bene nella propria filiera produttiva e che porta valore aggiunto all'attività è il locatario, di conseguenza dovrebbe essere quest'ultimo a registrare nelle proprie attività il bene, indipendentemente da cosa formalmente dice il contratto. Ma giuridicamente parlando, al momento dell'instaurazione del rapporto la proprietà della cosa è ancora in capo alla società di leasing, e passerà in capo al locatario solo dopo l'esercizio del diritto d'opzione, azione probabile ma non certa, tutti elementi che giustificherebbero quindi la sua possibile iscrizione nell'attivo del locatore.

Si crea quindi una diversità ben delineata, sulla quale i vari ordinamenti giuridici in passato hanno dovuto eseguire le proprie scelte: basarsi sulla sostanza economica del contratto o attenersi alla sua forma giuridica.

---

<sup>60</sup> Principio previsto anche nell'OIC 11, Finalità e postulati del bilancio d'esercizio

Vediamo ora nel dettaglio le varie caratteristiche delle due modalità e la registrazione contabile di una semplice operazione dal punto di vista del locatore e del locatario con un piccolo riflesso sullo Stato Patrimoniale e Conto Economico.

### **1.3.1 Metodo patrimoniale**

Come detto il metodo patrimoniale comporta l'iscrizione dei beni oggetti del contratto nelle voci dell'attivo del locatore, basandosi quindi sulla natura giuridica del contratto.

Dal punto di vista del locatore, al momento dell'instaurazione del rapporto e non essendoci stato nessun passaggio di proprietà dal punto di vista formale, esso ha l'obbligo di mantenere nella propria contabilità il bene locato. Avendo mantenuto la proprietà del bene anche sotto il punto di vista contabile, il locatore dovrà eseguire alla fine dell'esercizio anche tutte le relative scritture di assestamento, e più precisamente l'accantonamento del costo annuale previsto come ammortamento per ogni bene locato.

Durante l'esercizio il locatore riceverà il pagamento dei canoni periodici, in base alle modalità stabilite nel contratto, da parte del locatario e procedendo all'iscrizione di un ricavo nelle proprie scritture contabili.

*Scrittura contabile derivante dalla riscossione del canone periodico ipotizzando il pagamento tramite banca*

<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DARE</b>	<b>AVERE</b>
x/x/n	Canoni leasing		X
x/x/n	Iva a debito		X
x/x/n	Banca	X	

*Scrittura contabile di assestamento per l'accantonamento della quota di ammortamento del bene*

<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DARE</b>	<b>AVERE</b>
31/12/n	Ammortamento macchinario	X	
31/12/n	F.do amm. macchinario		X

*Situazione patrimoniale del locatore al 31/12/n*

<b>STATO PATRIMONIALE LOCATORE AL 31/12/N</b>			
<b>ATTIVO</b>		<b>PASSIVO</b>	
<u>IMMOBILIZZAZIONI</u>		<u>PATRIMONIO NETTO</u>	
<i>Macchinario</i>	X	<i>Capitale sociale</i>	X
<u>ATTIVO CIRCOLANTE</u>		<u>PASSIVITA'</u>	
<i>Banca</i>	X	<i>F.do amm. macchnario</i>	X
		<i>Erario c/lva a debito</i>	X
<b>TOT ATTIVO</b>	<b>X</b>	<b>TOT PASSIVO</b>	<b>X</b>

*Situazione economica del locatore al 31/12/n*

<b>CONTO ECONOMICO LOCATORE AL 31/12/N</b>			
<b>COSTI</b>		<b>RICAVI</b>	
<i>Ammortamento macchinario</i>	X	<i>Canoni leasing</i>	X
<b>TOT COSTI</b>	<b>X</b>	<b>TOT RICAVI</b>	<b>X</b>

Dal punto di vista del locatario, invece, durante il periodo contrattuale, secondo tale metodo, dovrà procedere solamente alla rilevazione dei pagamenti dei canoni periodici, non inserendo nel proprio attivo l'immobile ottenuto in leasing.

*Scrittura contabile per il pagamento del canone periodico*

<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DARE</b>	<b>AVERE</b>
x/x/n	Canoni leasing	X	
x/x/n	Iva a credito	X	
x/x/n	Banca		X

*Situazione patrimoniale del locatario al 31/12/n*

<b>STATO PATRIMONIALE LOCATARIO AL 31/12/N</b>			
<b>ATTIVO</b>		<b>PASSIVO</b>	
<u>IMMOBILIZZAZIONI</u>		<u>PATRIMONIO NETTO</u>	
		<i>Capitale sociale</i>	X
<u>ATTIVO CIRCOLANTE</u>		<u>PASSIVITA'</u>	
<i>Erario c/Iva a credito</i>		<i>Banca</i>	X
<b>TOT ATTIVO</b>	<b>X</b>	<b>TOT PASSIVO</b>	<b>X</b>

*Situazione economica del locatario al 31/12/n*

<b>CONTO ECONOMICO LOCATARIO AL 31/12/N</b>			
<b>COSTI</b>		<b>RICAVI</b>	
<i>Canoni leasing</i>	X		
<b>TOT COSTI</b>	<b>X</b>	<b>TOT RICAVI</b>	

Come rappresentato sopra, nel bilancio del locatario non figura l'immobile tra le voci dell'attivo, che difatti rimane nel patrimonio del locatore. Se consideriamo un'azienda che ottiene solamente beni in leasing avremo una situazione patrimoniale completamente vuota nella categoria delle immobilizzazioni, anche se effettivamente la società ha tutto il necessario a disposizione per sostenere e avviare la propria catena produttiva.

Questa rappresentazione potrebbe comunicare verso l'esterno una situazione che però non è veritiera e del tutto diversa dalla sua realtà operativa. I lettori del bilancio limitandosi alla semplice lettura dei due documenti principali, Stato Patrimoniale e Conto Economico, potrebbero essere tratti in inganno e farsi un'idea fuorviante, della società.

Spostandoci più avanti lungo la durata del contratto e arrivando alla fine del periodo, il locatario potrà decidere se esercitare l'opzione di riacquisto, procedendo alle relative rilevazioni contabili con i conseguenti effetti nella rappresentazione in bilancio. Il locatore, al momento della vendita, in relazione al piano di ammortamento messo in atto per quel bene, determinerà il valore residuo e in base al prezzo di riscatto stabilito procederà alla dismissione, conseguendo una plusvalenza o una minusvalenza. Dal momento del passaggio di proprietà non potrà più iscrivere tra le proprie immobilizzazioni il bene.

Procediamo ora a rappresentare l'operazione dal punto di vista contabile.

*Scrittura contabile al momento dell'esercizio dell'opzioni di riscatto*

<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DARE</b>	<b>AVERE</b>
x/x/n+x	Banca	X	
x/x/n+x	F.do amm. macchinario	X	
x/x/n+x	Macchinario		X
x/x/n+x	Plusvalenza		X
x/x/n+x	Iva a debito		X

Situazione patrimoniale del locatore al 31/12/n+x

<b>STATO PATRIMONIALE LOCATORE AL 31/12/N+X</b>			
<b>ATTIVO</b>		<b>PASSIVO</b>	
<u>IMMOBILIZZAZIONI</u>		<u>PATRIMONIO NETTO</u>	
		Capitale sociale	X
<u>ATTIVO CIRCOLANTE</u>		<u>PASSIVITA'</u>	
Banca	X	Erario c/lva a debito	X
<b>TOT ATTIVO</b>	<b>X</b>	<b>TOT PASSIVO</b>	<b>X</b>

Situazione economica del locatore al 31/12/n+x

<b>CONTO ECONOMICO LOCATORE AL 31/12/N+X</b>			
<b>COSTI</b>		<b>RICAVI</b>	
		Plusvalenza	X
<b>TOT COSTI</b>		<b>TOT RICAVI</b>	<b>X</b>

Per quanto riguarda il locatario, il metodo patrimoniale, permette l'iscrizione in bilancio del bene solo dall'esercizio in cui è avvenuto il riscatto. D'ora in poi il bene è di sua proprietà e spetteranno a lui le scritture di assestamento partendo dal valore residuo al momento della vendita.



*Scrittura contabile al momento dell'esercizio dell'opzione di riscatto*

<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DARE</b>	<b>AVERE</b>
x/x/n+x	Macchinario	X	
x/x/n+x	Iva a debito	X	
x/x/n+x	Debiti v/fornitori		X

*Scrittura contabile di assestamento per l'accantonamento della quota di ammortamento del bene*

<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DARE</b>	<b>AVERE</b>
31/12/n+x	Ammortamento macchinario	X	
31/12/n+x	F.do amm. macchinario		X

*Situazione patrimoniale del locatario al 31/12/n+x*

<b>STATO PATRIMONIALE LOCATARIO AL 31/12/N+X</b>			
<b>ATTIVO</b>		<b>PASSIVO</b>	
<u>IMMOBILIZZAZIONI</u>		<u>PATRIMONIO NETTO</u>	
Macchinario	X	Capitale sociale	X
		<u>PASSIVITA'</u>	
<u>ATTIVO CIRCOLANTE</u>		Debiti v/fornitori	X
Erario c/Iva a credito	X	F.do amm. Macchinario	X
<b>TOT ATTIVO</b>	<b>X</b>	<b>TOT PASSIVO</b>	<b>X</b>

*Situazione economica del locatario al 31/12/n+x*

<b>CONTO ECONOMICO LOCATARIO AL 31/12/N+X</b>			
<b>COSTI</b>		<b>RICAVI</b>	
<i>Ammortamento macchinario</i>	X		
<b>TOT COSTI</b>	<b>X</b>	<b>TOT RICAVI</b>	

Questo è un semplicissimo esempio di come evolve la situazione contabile nel corso delle varie fasi del contratto. Abbiamo un prima fase in cui l'immobile è nella contabilità del locatore, si registrano i costi e i ricavi rispettivamente per locatario e locatore. C'è poi una eventuale seconda fase in cui avviene la vendita del bene, e il diritto di iscrizione e di rilevazione della quota di ammortamento si invertono rispetto a prima.

L'impatto principale utilizzando questo metodo lo si ha nella situazione patrimoniale delle parti, in caso di numerosi contratti di locazione, nell'anno dell'esercizio del prezzo di riscatto il locatario si potrebbe trovare con un attivo immobilizzato molto elevato rispetto all'anno precedente, con dei delta che influiscono negli indici molto importanti anche se la situazione nel concreto non è cambiata.

### **1.3.2 Metodo finanziario**

Il metodo finanziario rappresenta in bilancio la sostanza economica del contratto di, basa quindi le sue fondamenta sul principio della prevalenza della sostanza sulla forma, tralasciando l'aspetto formale e guardando gli effetti sostanziali dell'operazione.

Il metodo finanziario considera, dal punto di vista contabile, l'operazione di leasing come un finanziamento in cui una parte, locatore, concede un credito all'altra, locatario, che di conseguenza registra un debito. Il canone corrisposto dal locatario è suddiviso in due parti, una parte corrispondente alla quota capitale e una parte corrispondente alla quota interessi.

Con questo metodo il locatore non iscriverà nelle proprie attività il bene concesso in leasing, ma rileverà un credito verso il locatario, il quale verrà diminuito, per un ammontare corrispondente alla quota capitale, ogni volta che il locatario effettuerà un pagamento del

canone periodico. Mentre la quota interessi sarà rilevata in conto economico come provento finanziario.

*Scrittura contabile al momento della stipula del contratto*

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
x/x/n	Macchinario		X
x/x/n	Credito v/locatario	X	

*Scrittura contabile derivante dall'incasso del canone periodo*

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
x/x/n	Credito v/locatario		X
x/x/n+x	Iva a debito		X
x/x/n+x	Interessi attivi		X
x/x/n+x	Banca	X	

*Situazione patrimoniale del locatore al 31/12/n*

<b>STATO PATRIMONIALE LOCATORE AL 31/12/N</b>			
<b>ATTIVO</b>		<b>PASSIVO</b>	
<u>IMMOBILIZZAZIONI</u>		<u>PATRIMONIO NETTO</u>	
		<i>Capitale sociale</i>	X
<u>ATTIVO CIRCOLANTE</u>		<u>PASSIVITA'</u>	
<i>Credito v/locatario</i>	X	<i>Erario c/Iva a debito</i>	X
<i>Banca</i>	X		
<b>TOT ATTIVO</b>	<b>X</b>	<b>TOT PASSIVO</b>	<b>X</b>

La voce “Credito v/locatario” sarà derivante dal credito iniziale ridotto per tutte le quote capitale incassate.

*Situazione economica al 31/12/n*

<b>CONTO ECONOMICO LOCATORE AL 31/12/N</b>			
<b>COSTI</b>		<b>RICAVI</b>	
		<i>Interessi attivi</i>	X
<b>TOT COSTI</b>		<b>TOT RICAVI</b>	<b>X</b>

La voce “*interessi attivi*” corrisponde alla somma delle quote interessi pagate dal locatore.

Per quanto riguarda il locatario invece, specularmente a quanto visto per il locatore, al momento della stipula potrà iscrivere nel proprio attivo il bene ricevuto in leasing e in contropartita un debito verso il locatore. Il debito verrà diminuito per le quote capitali pagate, mentre la quota interessi costituirà un costo e confluirà in conto economico per la determinazione del reddito d’esercizio.

L’obbligo di effettuare la scrittura di assestamento spetta al locatario, proprietario sia sostanziale che sotto il punto di vista contabile del bene.

Vediamo ora le relative scritture contabili.

*Scrittura contabile al momento della stipula del contratto*

<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DARE</b>	<b>AVERE</b>
x/x/n	Macchinario	X	
x/x/n	Debito v/locatore		X

*Scrittura contabile derivante dal pagamento del canone periodo*

<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DARE</b>	<b>AVERE</b>
x/x/n	Debito v/locatore	X	
x/x/n+x	Iva a credito	X	
x/x/n+x	Interessi passivi	X	
x/x/n+x	Banca		X

*Scrittura contabile di assestamento per l'accantonamento della quota di ammortamento del bene*

<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DARE</b>	<b>AVERE</b>
31/12/n+x	Ammortamento macchinario	X	
31/12/n+x	F.do amm. macchinario		X

*Situazione patrimoniale del locatario al 31/12/n*

<b>STATO PATRIMONIALE LOCATARIO AL 31/12/N</b>			
<b>ATTIVO</b>		<b>PASSIVO</b>	
<u>IMMOBILIZZAZIONI</u>		<u>PATRIMONIO NETTO</u>	
<i>Macchinario</i>	X	<i>Capitale sociale</i>	X
<u>ATTIVO CIRCOLANTE</u>		<u>PASSIVITA'</u>	
<i>Erario c/Iva a credito</i>	X	<i>Debito v/locatore</i>	X
		<i>F. do amm. Macchinario</i>	X
<b>TOT ATTIVO</b>	<b>X</b>	<b>TOT PASSIVO</b>	<b>X</b>

La voce “Debito v/locatore” sarà derivante dal debito iniziale ridotto per tutte le quote capitale pagate.

*Situazione economica al 31/12/n*

<b>CONTO ECONOMICO LOCATARIO AL 31/12/N</b>			
<b>COSTI</b>		<b>RICAVI</b>	
<i>Interessi passivi</i>	X		
<i>Ammortamento Macchinario</i>	X		
<b>TOT COSTI</b>	<b>X</b>	<b>TOT RICAVI</b>	

La voce “*Interessi passivi*” corrisponderà all’ammontare delle quote interesse pagate nel corso dell’anno.

Come vediamo la rappresentazione in bilancio, rispetto al metodo patrimoniale, cambia per entrambe le parti in gioco, ma soprattutto per il locatario. Il locatore vedrà un cambiamento dal punto di vista dell’elasticità del suo patrimonio: se prima l’immobile incrementava il totale delle immobilizzazioni ora, il valore dello stesso è rappresentato dal credito verso il locatario e confluirà nell’attivo circolante. Nel conto economico registrerà solamente la quota corrispondente al pagamento degli interessi.

Per il locatario la situazione patrimoniale muta in maniera consistente, l’attivo dello Stato Patrimoniale rappresenta più fedelmente la realtà aziendale, rappresentando il vero capitale immobilizzato e il debito a lungo termine derivante dal pagamento dei successivi canoni.

Come abbiamo fatto per il metodo patrimoniale, andiamo ad analizzare il momento del possibile riscatto del bene da parte del locatore. A differenza del metodo precedente non devono essere effettuate scritture contabili particolari e diverse dalle precedenti poiché il bene è già registrato nella contabilità del locatario. Il passaggio anche dal punto di vista formale e contrattuale avverrà al momento del pagamento dell’ultima rata che molto probabilmente comprenderà anche la quota del prezzo di riscatto finale. Gli effetti sono l’estinzione del debito nel passivo del locatario e l’estinzione del credito nell’attivo del locatore.

La differenza che si poteva registrare con il metodo patrimoniale da un anno all'altro al momento del passaggio di proprietà del bene, non verrà evidenziata con tale metodo, infatti la consistenza patrimoniale nella parte dell'attivo rimane invariata, solamente la parte del passivo varierà non rilevando più il debito residuo, abbattuto anno dopo anno fino ad arrivare a zero.

## **CAPITOLO II – IL LEASING SECONDO LA NORMATIVA NAZIONALE**

### **2.1 INQUADRAMENTO DEL LEASING IN ITALIA**

Come abbiamo brevemente accennato nel “Capitolo I – Il contratto di leasing inquadramento e definizioni” il lungo rapporto storico tra il leasing e la normativa nazionale è sempre stato discontinuo e mai preciso, tuttavia questa situazione non è dovuta dal fatto che il legislatore abbia trascurato ed ignorato completamente questa tipologia di finanziamento, ma anzi, come vedremo, esso è intervenuto fin da subito con norme e leggi che però risultavano spesso incomplete, imprecise e che tangevano il leasing solamente in maniera indiretta.

Il leasing nasce in Italia intorno agli anni '60, al pari passo con le altre nazioni europee come Francia, Germania e Inghilterra, e pian piano negli anni successivi si sviluppa e si espande sempre di più riuscendosi ad attestare negli anni 70'/80' su tassi di crescita, in termini di volume di operazioni, intorno al 40%/50%<sup>61</sup>. Il ritmo di crescita a tassi altissimi, e l'enorme elasticità sotto il punto di vista operativo, insieme alla scarsa e debole partecipazione del legislatore hanno portato ad interpretare il leasing in vari modi. Nel corso degli anni si sono venuti a creare tre principali filoni di pensiero: il primo, che va per la tesi maggioritaria, considerava il leasing come un contratto atipico in base a quanto stabilito dall'art. 1322 c.c., il secondo, che ben si può accostare al primo, riteneva il leasing come un contratto socialmente atipico, ossia un contratto che non è regolato dalla normativa ma che è accettato da tutti e riconosciuto dalla prassi operativa per la sua larga diffusione sociale, ed infine l'ultima scuola di pensiero, che a sua volta si divide in più rami, considerava il leasing come un contratto tipico associandolo ad altre tipologie contrattuali già previste e disciplinate dal legislatore nel Codice Civile.

Solamente con la “Legge annuale per il mercato e la concorrenza del 4 Agosto 2017, n. 124”, il leasing è riuscito ad avere una propria sfera disciplinare, introducendo una definizione completa di leasing e prevedendo anche una disciplina di carattere generale relativa alle controversie derivanti dagli effetti della risoluzione anticipata per inadempimento. Vediamo

---

<sup>61</sup> F. Batella, Il leasing in Italia, una storia significativa, Leasing Magazine, 2018



ora nel dettaglio le tappe salienti del leasing in Italia e quali sono state le novità principali, fino ad arrivare all'introduzione di questa Legge, della quale analizzeremo le novità introdotte.

### ***2.1.1 La situazione prima della Legge 124/2017***

La prima società di leasing fondata in Italia è stata la Locat – Locazione Attrezzature S.p.a. a Torino nel 1965, la quale prendendo spunto dall'evolversi della situazione in Europa fu la società pioniera per le successive società di leasing che si crearono poco dopo. Infatti nel corso degli anni successivi dal 1965 al 1970 si registra la costituzione di un'altra decina di società di leasing, tra cui le più importanti: nel 1968 la Società Italiana Popolare per il Leasing - Italease S.p.a., la Leasco S.p.a e la Leasing Italia S.p.a, nel 1969 il Centro Leasing S.p.a e la Locafit S.p.a. per poi finire nel 1970 con la SELMA S.p.a e la Citicorp International Leasing Inc.

Il leasing in questi anni è ancora in una fase primordiale, l'Italia sta attraversando una fase di boom economico e le società che si sono sviluppate sono principalmente al nord tra il Piemonte e la Lombardia. Sono anni di cambiamento economico ma soprattutto sociale, le operazioni sono relativamente poche ma crescono di anno in anno con ritmi promettenti.

Agli inizi degli anni '70 il leasing comincia a prendere piede nonostante il manifestarsi della crisi petrolifera del '73/'75<sup>62</sup>, il numero degli operatori aumenta sempre di più e di conseguenza il volume dei contratti stipulati. Il leasing sembra prendere vantaggio da questa tensione economica, gli imprenditori iniziano a comprendere le potenzialità di questo strumento e lo contrappongono al pari delle altre forme di finanziamento, identificando soprattutto il leasing come un forma di supporto alle PMI che non hanno grosse disponibilità liquide e che si trovano in momenti di difficoltà<sup>63</sup>, specialmente in anni in cui l'inflazione arriverà anche a toccare picchi del 19%, comportando un aumento dei costi e un peggioramento della liquidità per la maggior parte delle PMI del territorio italiano.

---

<sup>62</sup> Tra il 16 e il 20 Ottobre del 1973 i maggiori Paesi esportatori di petrolio (Arabia Saudita, Iran, Iraq, Abu Dhabi, Kuwait, Qatar e Libia) decisero all'unisono, per protestare contro il finanziamento militare da parte degli USA nella guerra arabo-israeliana dello Yom Kippur, di aumentare il prezzo del petrolio del 70%, portandolo da 3\$ a 12\$ al barile. Questa manovra costrinse l'Organizzazione dei Paesi esportatori di Petrolio (OPEC) ad emanare un embargo, costringendo i governi degli Stati Uniti ed europei, compresa l'Italia, ad adottare misure drastiche per ridurre il consumo di petrolio, inclusa la produzione di energia elettrica, colpendo maggiormente il settore automobilistico e industriale.

<sup>63</sup> S. Loconte, Il nuovo contratto di leasing: cosa cambia dopo la legge n. 124/2017, Maggioli Editore, 2018

Dalla seconda metà degli anni '70 fino alla seconda metà degli anni '80 il leasing scopre il suo periodo di maggior sviluppo e di crescita esponenziale. La situazione economica non è delle migliori, l'Italia attraversa una fase di recessione, l'inflazione e il debito pubblico sono alle stelle ma il leasing continua a crescere a ritmi significativi. Inizia a spostarsi in altri settori e a sondare altri territori rimanendo comunque ancorato nel settore industriale, e nel frattempo anche le banche iniziano ad avvicinarsi e a promuovere questo nuovo strumento finanziario che possono aggiungere al loro portafoglio di servizi da offrire alla clientela.

E' in questo periodo in cui il legislatore inizia ad intervenire per le prime volte su questo tema, sono interventi che servono ad agevolare la ripresa economica del Paese, promuovendo gli investimenti e i finanziamenti e quindi anche la locazione finanziaria. Un primo intervento avviene con la Legge del 10 Ottobre 1975, n. 517 "Credito Agevolato al Commercio", la quale non fornisce nessuna informazione specifica in materia di leasing ma consente di usufruire delle agevolazioni derivanti dalla suddetta Legge anche tramite i finanziamenti effettuati con la locazione finanziaria<sup>64</sup>. Nel 1976, il legislatore ci fornisce la prima definizione di leasing con la Legge del 2 Maggio 1976, n. 813, consistente nella "Disciplina dell'intervento straordinario nel Mezzogiorno per il quinquennio 1976-1980"<sup>65</sup> la quale all'art. 17 secondo comma riporta: *"Per operazioni di locazione finanziaria si intendono le operazioni di locazione di beni mobili e immobili, acquistati o fatti costruire dal locatore, su scelta e indicazione del conduttore, che ne assume tutti i rischi, e con facoltà per quest'ultimo di divenire proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo prestabilito"*<sup>66</sup>. Come si vede sono riportati tutti i caratteri distintivi della locazione finanziaria, e difatti tale Legge diventerà il punto di riferimento nella giurisprudenza nel corso degli anni successivi per la risoluzione di

---

<sup>64</sup> La Legge del 10 Ottobre 1975 per il Credito Agevolato al Commercio dispone la possibilità per alcune società stabilite all'art. 1 di ottenere delle agevolazioni al finanziamento, e all'art. 5 si stabilisce che *"I finanziamenti agevolati a favore delle imprese commerciali disciplinati dalla presente legge son estesi ai programmi attuati, totalmente o parzialmente, con il sistema della locazione finanziaria"*.

<sup>65</sup> Leasing Notizie, 1982 Vol. I, Guida alle agevolazioni al Sud, pp 5-7; La Legge n. 183 del 1976 per l'intervento straordinario nel Mezzogiorno è uno della serie di interventi che nel corso degli anni precedenti e futuri il governo mise in atto per risollevare la produttività del Meridione. Con questa Legge viene data la possibilità in modalità agevolata di eseguire manovre di locazione finanziaria da parte della Fime Leasing, una specifica società costituita ai sensi dell'art. 9 della Legge 6 Ottobre 1971, n. 853, Legge sempre inerente a piani di risanamento per il Mezzogiorno.

<sup>66</sup> Legge n. 183 del 2 Maggio 1976, Disciplina dell'intervento straordinario nel Mezzogiorno per il quinquennio 1976-1980, art. 17, c. 2

controversie e problematiche inerenti al leasing, soprattutto per quanto riguarda l'inquadramento e l'identificazione dell'operazione.

Nel 1977 si segnala la Legge del 12 Agosto 1977, n. 675 consistente in provvedimenti per il coordinamento della politica industriale, la ristrutturazione, la riconversione e lo sviluppo del settore, la quale verrà prorogata fino al 1982 e che tenderà di incentivare le operazioni di leasing agevolato, ma senza grande successo<sup>67</sup>. In questo quinquennio le nuove società di leasing costituite sono ben 56, e le operazioni passano da un volume d'affari di 32 miliardi di lire nel 1974 a oltre 1.000 miliardi di lire nel 1979<sup>68</sup>, dati che sottolineano il forte sviluppo di questo fenomeno.

Nel corso degli anni '80 si registrano ancora incrementi sia in termini di operazioni che in termini di nuove società, con l'ingresso nel mercato di filiali di altri Paesi e con il favoreggiamento delle banche verso questa forma di finanziamento. Di pari passo aumenta la consapevolezza e la necessità di una disciplina specifica per il leasing che però tarda ad arrivare, infatti come il ministro dell'epoca Clelio Darida affermava in un'intervista alla rivista Leasing Notizie del 1982 si può ben capire la situazione normativa di quegli anni: *“Di fronte al fenomeno del leasing, che va assumendo da tempo dimensioni sempre più imponenti, il nostro ordinamento non offre che vaghi e saltuari appigli normativi...Nel frattempo, numerosi provvedimenti legislativi si sono succeduti, anche in sede regionale, facendo espresso riferimento al leasing pur senza fornire una disciplina sistematica”*, per poi concludere con *“A tale scopo questo ministero ha dato incarico al prof. Gustavo Visentini di realizzare uno studio ad hoc ...”*<sup>69</sup>.

Il menzionato progetto capitano dal Professor Gustavo Visentini, insieme al progetto De Carolis del 1979, allo studio del Professor Piero Schlesinger e ad altre leggi degli anni '70, formavano un insieme di documenti ed elaborati da cui partire per poi essere sottoposti alla revisione degli organi competenti per formare un vero e proprio schema di legge. Purtroppo nei tempi successivi non fu fatto nulla di veramente concreto, complice l'instabilità governativa e la paura di una recessione derivante dall'inflazione degli anni prima, fattori che ostacolarono ancora una volta il trattamento del leasing dal punto di vista normativo, che

---

<sup>67</sup> Leasing Notizie, 1982 Vol. IV, Un altro anno di vita per la 675, pp 5; Leasing Notizie, 1982 Vol.II, pp. 5

<sup>68</sup> F. Batella, Il leasing in Italia, una storia significativa, Leasing Magazine, 2018

<sup>69</sup> Clelio Darida, Leasing Notizie, 1982, Vol. I, pp 1

rimaneva così regolato solamente da leggi in forma indiretta, come la Legge Visentini bis e la legge Formica le quali prevedevano rispettivamente delle riforme sulla rivalutazione dei beni e agevolazioni per i finanziamenti anche sotto la forma di locazione finanziaria.

Dal 1981 i ritmi di crescita del leasing iniziano a rallentare, non si registra più quel tasso di crescita esponenziale che si attestava intorno al 30%/40% annuale, ma comunque si stabilizza su livelli molto positivi. Il motivo principale di questo rallentamento è l'aumento della difficoltà da parte degli operatori all'approvvigionamento di capitale, causata da una caduta dei depositi presso le banche<sup>70</sup>. Queste difficoltà portano il leasing a spostarsi anche in altri ambiti oltre che al classico settore industriale, come per esempio il mondo dell'agricoltura<sup>71</sup> e dell'artigianato<sup>72</sup>, aiutati anche da agevolazioni statali e norme Regionali<sup>73</sup>. Tuttavia, l'amore tra il leasing e questi settori, vista la presenza soprattutto di micro imprese e dell'elevato costo del denaro e della locazione finanziaria per le stesse non è mai nato<sup>74</sup>, distacco che permane ancora al giorno d'oggi.

---

<sup>70</sup> Beniamino Andreatta, *Leasing Notizie*, 1981, Vol IV, p 1. Come afferma il Ministro del Tesoro dell'epoca, l'effetto dell'integrazione dei mercati con aumento di nuovi operatori sia nazionali che di filiali estere comporta un aumento della domanda di credito, che le banche non sono in grado di corrispondere, inoltre la stessa maggiore complessità delle realtà aziendali, specie dei gruppi, accresce la domanda di specifici servizi finanziari ed in particolare di quelli rivolti al finanziamento degli investimenti come il leasing.

<sup>71</sup> Disegno di Legge n. 1025 del 18 Luglio 1980 sulla riforma del credito agrario, il quale all'art. 4 prevede *"I crediti d'investimento sono destinati ... alle locazioni finanziarie di macchine e attrezzature di cui alla precedente lettera b)"*. Per macchine e attrezzature si intendevano *"Macchine e attrezzature agricole necessarie allo svolgimento dell'attività aziendale e alle esigenze degli impianti di raccolta, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici"*.

<sup>72</sup> Legge 21 Maggio 1981, n. 240 secondo la quale all'art. 23 prevede che la Cassa per il Credito alle Imprese Artigiane possa concedere contributi in conto capitale su operazioni di locazione finanziaria in favore delle imprese artigiane.

<sup>73</sup> Legge Regionale del 29 Novembre 1981 della Regione Veneto, art. 1 *"La Regione al fine di favorire lo sviluppo delle attività artigiane ed espandere i livelli occupazionali secondo i propri indirizzi programmatici, agevola nuovi investimenti e l'ammodernamento tecnologico delle aziende concedendo: a) ..., b) contributi in conto canoni per operazioni di locazione finanziaria effettuate dalle società di leasing..."*

Legge Regionale del 30 Gennaio 1979, n. 7 all'art. 4 *"Concede altresì contributi in conto capitale per operazioni di locazione finanziaria relativa a macchine e attrezzature agricole con rischio di rapida obsolescenza contratte direttamente con società di leasing operanti nel settore agricolo"*

Legge Regionale del 29 Giugno 1979, n. 38 all'art. 7 *"Per le operazioni di locazione finanziaria relative alle macchine e attrezzature agricole con rischio di rapida obsolescenza contratte direttamente con società di leasing operanti nel settore agricolo può essere concesso ... un contributo in conto capitale determinato in misura pari al primo canone anticipato per le operazioni di leasing ..."*

<sup>74</sup> Cesare Selleri, *Leasing Notizie*, Vol, I, 1983. Come lui stesso dice *"la diffusione del leasing agricolo è stata finora scarsa, sia per l'alto costo del denaro (mentre l'agricoltore è abituato a finanziamenti a basso costo), sia per la prevalenza in Italia di aziende agricole troppo piccole per apprezzare tutti i vantaggi del leasing. Ma forse la ragione prevalente è la scarsa conoscenza di questo strumento finanziario"*.

Nel 1983 viene fondata l'associazione ASSILEA-Associazione Italiana per il leasing, la quale rappresenta le principali società di leasing in tutto il territorio italiano, cercando di essere un punto di riferimento per le stesse, promuovendo l'innovazione e gruppi di studio e ricerca per trovare soluzioni e novità per tutte le imprese che operano con questo strumento. Al giorno d'oggi, in collaborazione con l'ABI (Associazione Bancaria Italiana), e altre istituzioni del territorio partecipa agli studi sulla tematica del leasing sia in campo nazionale che internazionale. ASSILEA nel 1989 pubblicherà un codice di comportamento valido per tutte le società associate, il quale ha lo scopo di armonizzare la pratica operativa nel settore della locazione, finendo per divenire una sorta di autoregolamentazione per le società di leasing in mancanza di una disciplina specifica.

Nel campo della giurisprudenza si segnala un'importante sentenza della Cassazione, la quale per la prima volta interviene in maniera puntuale e immediata, più precisamente con la sentenza del 28 Ottobre del 1983 n. 6390, la quale distingue chiaramente il leasing operativo da quello finanziario in quanto nel primo *“E' lo stesso produttore del bene che lo dà in locazione per un canone, che corrisponde generalmente all'entità dei servizi offerti dal bene stesso e non è in relazione con la sua durata economica. Nel leasing finanziario, l'operazione promossa dal locatore presenta esclusivamente gli aspetti di un finanziamento di un bene prodotto da terzi”*<sup>75</sup>. Gli aspetti distintivi evidenziati sono l'instaurazione di un rapporto trilaterale tra fornitore terzo, locatore e locatario e la causa finanziaria dell'operazione distinguendo così l'operazione di leasing anche dal patto con riserva di proprietà e dalla locazione, come visto nel primo capitolo.

Tra il 1985 e il 1990 il leasing registra un altro periodo fertile, sia grazie ad ulteriori norme agevolative in campo fiscale<sup>76</sup>, sia grazie allo sviluppo in altri settori come quello informatico, automobilistico, pubblico e immobiliare. Il primo, settore in fortissima crescita, è alle fasi iniziali in Italia, ma vedendo l'esempio degli Usa si prevede che il mondo dei personal computer possa crescere esponenzialmente, e che il leasing lo possa aiutare a farlo avvicinare sempre di più alle imprese. I nuovi calcolatori possono semplificare moltissimo la vita aziendale, facilitando la contabilità, la programmazione e il controllo, fino al calcolo dei rischi, ma hanno prezzi elevati che le PMI italiane non riescono a sostenere se non grazie ad un

---

<sup>75</sup> Cassazione, 28 Ottobre 1983, n. 6390

<sup>76</sup> Legge Visentini del 17 Febbraio 1985 in tema di detrazione Iva sui canoni e imposte sul reddito

finanziamento. Anche il settore pubblico è visto come un potenziale nuovo mercato, infatti fino ad allora non era stato usato moltissimo, e purtroppo, nonostante un breve avvio promettente non si riuscì mai a far capire alle istituzioni quanto potevano effettivamente giovarne da questo strumento<sup>77</sup>. Il settore automobilistico invece, ebbe un buon appeal, ma non quanto in Paesi come Germania e Regno Unito.

In questi anni il numero del valore dei contratti stipulati passarono dai 12 mila miliardi di lire del 1985 ai 33 mila miliardi del 1990, con un tasso di crescita totale del 275% in cinque anni, Al contrario di quanto si possa pensare, cresce una nuova consapevolezza: non è poi così obbligatoria una disciplina su tema del leasing, come difatti dichiarava il Dott. Piga, Presidente Assilea e Consob dal '84 al '90 *“Non è più urgente una legge che disciplini il contratto di locazione finanziaria, perché la pratica, guidata anche dalla dottrina e dalla giurisprudenza, si è venuta autoregolamentando sino a realizzare, prevalentemente nel campo mobiliare una standardizzazione di clausole”*<sup>78</sup>.

Ci si troverà in una situazione in cui dottrine economiche spingono per l'emanazione di una disciplina specifica soprattutto dal punto di vista dei requisiti minimi che deve avere una società di leasing, mentre altri esperti ritengono non di immediata necessità un intervento normativo per il fatto che la prassi economica aveva quasi portato ad una autodisciplina nel corso del tempo, creando standard e modalità accettate dalla maggior parte degli operatori.

Dopo il boom della seconda metà degli anni '80, si registrano i primi crack delle società di leasing, come la BPM Leasing nel 1989 e la Facit in Veneto nel 1990, crolli dovuti soprattutto per male gestione e corruzione. Calo che durerà poco per poi riprendersi dal 1992 in poi.

Nel frattempo il leasing non ha ancora una sua disciplina, rimanendo un contratto atipico per l'ordinamento italiano, venendo plasmato da sentenze e interpretazioni che pian piano lo delineano sotto il profilo pratico, come le sentenze della Cassazione del 1989 n. 5569 fino a n. 5574 che individuano le figure di leasing traslativo e di godimento. Continuano intanto altre leggi speciali che lo prendono in considerazione alla stregua degli altri contratti, come la Legge

---

<sup>77</sup> F. Batella, Il leasing in Italia, una storia significativa, Leasing Magazine, 2018

<sup>78</sup> F. Piga, Leasing Notizie, Vol. 3, 1984

del 5 Luglio del 1991 n. 197<sup>79</sup> e quella del 30 Dicembre del 1991 n. 413 rispettivamente sull'antiriciclaggio e sulla rivalutazione degli immobili<sup>80</sup>.

Nel corso degli anni '90 arrivano importanti regolamentazioni dal mondo bancario, come anticipato prima con la Legge antiriciclaggio si erano imposti dei requisiti per poter svolgere attività di intermediazione finanziaria, i quali vengono ripresi nel 1993 con D. Lgs 1° Settembre n. 385 tramite il Testo Unico Bancario (TUIB) che regola le leggi in materia bancaria e creditizia, e tutte gli intermediari che svolgono attività di finanziamento tramite qualsiasi strumento<sup>81</sup>.

Fine anni '90 e inizio '00 il mondo economico subisce delle grandi innovazioni con l'introduzione dell'euro nella Comunità Europea, ma ciò nonostante il leasing non sembra essere intaccato molto da questo cambiamento, continuando a registrare alti tassi di crescita, arrivando a 32 miliardi di nuovi investimenti nel 2002, con un aumento del 20,5% rispetto al 2001 trainato sempre dal settore predominante dell'immobiliare<sup>82</sup>. Gli anni in costante crescita agli inizi del '00 sono però frenati bruscamente, come tutto il resto dell'economia mondiale, dalla crisi del 2008. Il default finanziario partito dall'America e arrivato poi in Europa colpisce inevitabilmente il settore industriale e immobiliare e di conseguenza anche il leasing. Tuttavia il leasing, come si è dimostrato nel corso della sua storia, nelle fasi di recessione può diventare un'arma più che utile alle imprese in difficoltà, e in questi anni la battuta d'arresto che subisce non è pesante come magari in altri settori e per altre tipologie di finanziamento. In questo periodo, nonostante le enormi difficoltà sociali ed economiche, il leasing riesce in qualche modo a sopravvivere anche spostando l'attenzione su altri settori, come il leasing per le energie rinnovabili tornando ad avere buoni ritmi di crescita dal 2014 in poi.

---

<sup>79</sup> La legge del 5 Luglio 1991 n. 197 recante "Provvedimenti urgenti per limitare l'uso del contante e dei titoli al portatore nelle transizioni e prevenire l'utilizzazione del sistema finanziario a scopo di riciclaggio" recepisce la prima direttiva europea 31/308/CE del 10 Giugno 1991. Tale legge introduce anche i requisiti minimi per gli intermediari finanziari. Durante gli anni successivi saranno molteplici le direttive comunitarie relative all'antiriciclaggio che saranno poi recepite nel nostro ordinamento.

<sup>80</sup> La Legge del 30 Dicembre 1991 n. 413 stabilisce nuovi criteri per la rivalutazione degli immobili concessi in leasing non comportando pochi problemi interpretativi, per esempio leggendo la comunicazione di Assilea di fine Dicembre 1992 che *"In relazione ai complessi problemi che detta rivalutazione comporta, Assilea ha ritenuto di avviare un immediato approfondimento della materia con il contributo critico delle associate"*. Da tale indagine ne è scaturita l'emanazione della circolare fiscale n. 1 del 1992.

<sup>81</sup> Il TUIB all'art. 106 che regola l'albo degli intermediari finanziari dichiara che *"L'esercizio nei confronti del pubblico dell'attività di concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma è riservato agli intermediari finanziari autorizzati, iscritti in un apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia"*. La locuzione "sotto qualsiasi forma include anche l'attività di leasing. Inoltre all'art. 1 del TUIB vengono definite le attività colpite dal seguente regolamento e figura alla voce f) "attività ammesse al mutuo riconoscimento" al numero 3) "leasing finanziario".

<sup>82</sup> F. Batella, Il leasing in Italia, una storia significativa, Leasing Magazine, 2018

Dopo tutti questi anni, la norma che rimane il punto di riferimento per la giurisprudenza è la Legge del 2 Maggio 1976 recante la Disciplina dell'intervento straordinario del Mezzogiorno la quale conteneva una definizione primitiva di leasing, vista sopra, e anche delle regolamentazioni in caso di inadempimento e risoluzione del contratto da parte dell'utilizzatore<sup>83</sup>. Inizialmente si pensava che tale Legge potesse ritenersi idonea a ricoprire il ruolo di disciplina generale in materia di leasing, ma ci si rese subito conto che così non poteva essere, infatti la disciplina contenuta nella Legge del '76 regolava ed era indirizzata ad un contesto troppo specifico, ossia il Meridione, mancando così della sua natura generale<sup>84</sup>. Inoltre, con il D.lgs. 25 Giugno 2008, n. 12 convertito con la Legge 6 agosto 2008 venne abrogata la Legge del '76, lasciando così uno spazio interpretativo ancora più grande, dovendo così la dottrina basarsi solamente su sentenze, e le Leggi "indirette" che si sono succedute nel corso degli anni, mentre per quanto riguarda la fase patologica, l'unico punto di riferimento rimaneva la distinzione tra leasing traslativo e di godimento, questo almeno fino alla Legge n. 124 per il mercato e la concorrenza del 2017, la quale finalmente portò un po' di chiarezza.

### **2.1.2 La situazione dopo la Legge 124/2017**

Con Legge del 4 Agosto 2017, n. 124, denominata Legge annuale per il mercato e la concorrenza il legislatore ha voluto, finalmente, regolare in maniera abbastanza completa il contratto di leasing, soprattutto per quanto riguarda la sua fase patologica, facendo così raggiungere al leasing una sua tipicità. Tale Legge presenta un solo articolo, composto da 192 commi, e ha lo scopo di disporre direttive in funzione dell'apertura dei mercati e dello sviluppo economico<sup>85</sup>, dedicando i commi dal 136 al 140 al trattamento del leasing finanziario.

Al comma n. 136 il legislatore fornisce una nuova definizione di leasing finanziario, definendo che *"Per locazione finanziaria si intende il contratto con il quale la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1°*

---

<sup>83</sup> Sempre all'art. 17 la seguente Legge dichiarava *"in caso di insolvenza del conduttore, il contratto di locazione finanziaria è sciolto e la società di cui al primo comma è autorizzata a locare gli impianti ad un diverso conduttore, purché essi rimangano nell'ambito di territori meridionali. Il nuovo conduttore fruisce delle medesime agevolazioni ed è tenuto al versamento dei residui canoni gravanti sul precedente, salvi gli interessi passivi venuti a maturazione per l'insolvenza di questi, che sono a suo carico"*.

<sup>84</sup> S. Loconte, *Il nuovo contratto di leasing*, Maggioli Editore, 2018

<sup>85</sup> Art. 1, comma 1, *"La presente legge reca disposizioni finalizzate a rimuovere ostacoli regolatori all'apertura dei mercati, a promuovere lo sviluppo della concorrenza e a garantire la tutela dei consumatori, anche in applicazione dei principi del diritto dell'Unione Europea in materia di libera circolazione, concorrenza e apertura dei mercati, nonché delle politiche europee in materia di concorrenza"*.



*Settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo*<sup>86</sup>. E' una definizione più completa e approfondita rispetto alla precedente, nella quale figurano tutti i caratteri distintivi del leasing finanziario, distinguendolo da quello operativo con la previsione di un rapporto trilaterale tra fornitore, concedente e utilizzatore, e con la possibilità della scelta per quest'ultimo alla fine del periodo di diventare il proprietario del bene. Viene, inoltre, specificato chi può esercitare l'attività di leasing finanziario, il quale deve essere una società regolarmente iscritta nell'apposito albo di cui all'articolo 106 del TUIB<sup>87</sup>.

I commi successivi vanno a regolare il rapporto di leasing in caso di inadempimento da parte dell'utilizzatore, trascurando il caso di fallimento o inadempimento degli obblighi da parte del concedente o fornitore.

Fino a quel momento, la controversia nel caso di inadempimento da parte dell'utilizzatore, non essendoci una specifica disciplina, aveva portato la giurisprudenza a trattare la situazione diversamente a seconda che si trattasse di un'operazione di leasing di godimento o di leasing traslativo<sup>88</sup>. Il leasing di godimento, nel quale lo scopo principale dell'operazione era il solo godimento della cosa locata e nel quale il canone rappresentava solamente la controprestazione per il servizio reso, veniva assimilato ad un contratto ad esecuzione continuata o periodica, e in caso di inadempimento veniva applicato l'art. 1458 c.c. comportando un effetto restitutorio con la restituzione della cosa da parte dell'utilizzatore, un effetto liberatorio per le prestazioni future da eseguire e la non applicabilità dell'effetto retroattivo per le prestazioni già eseguite da entrambe le parti. Se, invece, un'operazione di leasing veniva inquadrata come un'operazione di leasing traslativo, nel quale lo scopo del

---

<sup>86</sup> Legge 4 Agosto 2017, n.124 art. 1 c. 136

<sup>87</sup> Secondo tale Legge solamente un intermediario istituzione può svolgere attività di leasing, tuttavia in tema di contabilità i principi nazionali prevedono l'ipotesi in cui l'operazione di leasing sia messa in atto anche da un "locatore non istituzionale", come per esempio una società "captive". La distinzione è necessaria poiché i locatori istituzionali dovranno redigere il bilancio speciale in base alle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 27 Gennaio 1992, n. 87 e nelle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia, mentre i locatori non istituzionali redigeranno il bilancio in base alle regolamentazioni contenute negli OIC.

<sup>88</sup> Sentenze cassazione 1989 n. 5569, 5570, 5571, 5572, 5573, 5574 e pronuncia Sezioni Unite n. 65 del 1993.

contratto è il passaggio di proprietà alla fine del periodo e nel quale il canone rappresenta anche una quota del prezzo futuro di acquisto, veniva applicato, in caso di risoluzione l'art. 1526 c.c., assimilandolo ad un contratto di vendita con riserva di proprietà. In questo caso l'utilizzatore doveva restituire la cosa, il concedente doveva restituire le rate riscosse inerenti alla quota del prezzo di acquisto futuro.

Con la Legge 124/2017 questa distinzione non è più necessaria, prevedendo una specifica regolamentazione in caso di inadempimento dell'utilizzatore, indipendentemente che si tratti di leasing traslativo o di godimento.

Al comma 137 viene stabilito cosa si intende per grave inadempimento, derogando l'art. 1455 c.c.<sup>89</sup> e prevedendo che *“Costituisce grave inadempimento il mancato pagamento dell'utilizzatore di almeno sei canoni mensili o due canoni trimestrali, anche non consecutivi o un importo equivalente per i leasing immobiliari, ovvero di quattro canoni mensili anche non consecutivi o un importo equivalente per gli altri contratti di leasing”*<sup>90</sup>. Vengono imposti dei parametri distinguendo i leasing immobiliari dagli altri, inquadrando precisamente il momento in cui l'inadempimento da parte dell'utilizzatore diventa grave e quindi quando il locatore può chiedere la risoluzione del contratto.

Al comma 138 vengono regolati gli effetti derivanti dal grave inadempimento individuato al comma precedente, e si prevede che *“... il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene ...”*<sup>91</sup>. Vengono poi stabilite le modalità per la determinazione della somma derivante dalla vendita, la quale deve effettuarsi a valore di mercato e dalla quale devono essere dedotti:

- I canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione;
- La linea capitale dei canoni futuri non scaduti ma che per effetto della risoluzione non verranno incassati;

---

<sup>89</sup> Secondo l'art. 1455 c.c. *“Il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra”*. Si evince che la gravità dell'inadempimento che possa permettere la risoluzione del contratto si debba determinare considerando la posizione di entrambe le parti, e quindi valutando caso per caso in base alle caratteristiche di ogni situazione. Tuttavia, il legislatore ha previsto per alcune specifiche tipologie di contratti la determinazione di alcuni criteri oggettivi che determinassero quando l'inadempimento di una parte diventi grave, come per esempio per la vendita a campione all'art. 1522 c.c. o per la vendita a rate all'art. 1525 c.c., ecc, e la Legge 124/2017 è una di queste.

<sup>90</sup> Legge 4 Agosto 2017, n.124 art. 1 c. 137

<sup>91</sup> Legge 4 Agosto 2017, n.124 art. 1 c. 138

- Il prezzo finale pattuito per il possibile riscatto;
- Tutte le spese anticipate per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione nel tempo.

Tuttavia è previsto il diritto di credito del concedente nel momento in cui il totale della somma ricavata dalla vendita sia inferiore all'importo dovuto dall'utilizzatore.

Nel comma 139 vengono previste delle regole che l'utilizzatore deve seguire per procedere alla vendita o ricollocazione del bene, le quali devono basarsi su valori risultanti da pubbliche rilevazioni di mercato rielaborate da soggetti esperti, la cui individuazione di quest'ultimi è anch'essa soggetta a determinati criteri<sup>92</sup>.

L'ultimo comma della Legge 124/2017, inerente al tema della locazione finanziaria, è il 14093 il quale dispone delle particolari situazioni per le quali le disposizioni presenti in questa Legge non si devono applicare. Il primo caso è l'ipotesi in cui l'utilizzatore venga dichiarato fallito ed il contratto di leasing sia ancora pendente e non risolto, in questa situazione troverà applicazione l'art. 72-quarter della legge fallimentare 16 Marzo 1942, n. 267, la quale prevede l'obbligo di restituzione della cosa, la liquidazione del bene a valori di mercato, il diritto del concedente di trattenere dal ricavato quanto dovutogli dall'utilizzatore e l'obbligo di versamento dell'eccedenza del credito residuo in maniera fallimentare. Gli effetti sono più o meno simili rispetto alla Legge 124 ma quello che cambia è il differente ambito di applicazione tra le due normative, il quale è individuato dal momento della dichiarazione di fallimento e dal momento della risoluzione del contratto. Se al momento della dichiarazione di fallimento il contratto è ancora pendente, si applicherà la Legge Fallimentare del 1942, mentre se la risoluzione avviene prima della dichiarazione di fallimento si applicherà la Legge annuale per il mercato e la concorrenza del 2017.

---

<sup>92</sup> Il comma 139 indica che *"Quando non è possibile far riferimenti ai predetti valori, procede alla vendita sulla base di una stima effettuata da un perito scelto dalle parti di comune accordo ... o da un perito indipendente scelto dal concedente in una rosa di almeno tre operatori esperti, previamente comunicati all'utilizzatore, che può esprimere la sua preferenza vincolante... Nella procedura di vendita il concedente si attiene ai criteri di celerità, trasparenza e pubblicità adottando modalità tali da consentire l'individuazione del miglior offerente possibile, con obbligo di informazione dell'utilizzatore"*.

<sup>93</sup> Il comma 140 indica che *"Restano ferme le previsioni di cui all'articolo 72-quarter del regio decreto 16 Marzo 1942, n. 26, e si applica, in caso di immobili da adibire ad abitazione principale, l'articolo 1, commi 76, 77, 78, 79, 80 e 81, della legge 28 Dicembre 2015, n. 208"*

La seconda eccezione è il caso di leasing con oggetto beni mobili destinati ad abitazione principale, e nei suddetti casi si applicherà la disciplina presente nella Legge di stabilità del 2016 art. 1, da comma 76 a comma 81. In questa normativa, non sono stabiliti criteri oggettivi di rilevanza per stabilire il grave inadempimento che legittima la risoluzione, e che quindi dovrà basarsi sull'art. 1455 del c.c., inoltre il credito residuo che il concedente può detrarre dal ricavato e il procedimento di liquidazione sono disciplinati in modo differente<sup>94</sup>.

L'introduzione della Legge annuale per il mercato e la concorrenza ha finalmente portato un quadro giuridico all'operazione di leasing definito, disponendo una disciplina specifica e generale come non la si era mai ottenuta in passato, rendendo così il contratto di leasing un contratto tipico. Tuttavia una lacuna di questa legge è la mancanza di regolamentazione in caso di inadempimento degli obblighi da parte del concedente, il quale potrebbe non fornire i servizi accessori legati alla locazione oppure non mettere a disposizione il bene nelle migliori condizioni possibili. In questi casi non è definita una specifica trattazione lasciando la giurisprudenza nel dubbio e all'interpretazione tramite la combinazione di altre norme<sup>95</sup>.

---

<sup>94</sup> E. Lucchini Guastalla, Il contratto di leasing finanziario alla luce della legge n. 124/2017, CEDAM, La nuova giurisprudenza commentata, n. 1, 2019

<sup>95</sup> S. Loconte, Il nuovo contratto di leasing, Maggioli Editore, 2018

## **2.2 IL LEASING SECONDO I PRINCIPI CONTABILI NAZIONALI**

Sotto il profilo contabile per le società italiane sono possibili due strade: redigere il bilancio secondo il codice civile e i principi contabili nazionali (OIC) oppure redigere il bilancio secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS. Tuttavia la possibilità di redigere il bilancio secondo i principi nazionali è ormai una scelta residuale, poiché il legislatore sta sempre di più allargando l'area di inclusione per l'utilizzo dei principi IAS<sup>96</sup>. Attualmente, secondo la normativa italiana le società che possono redigere il bilancio individuale secondo i principi contabili nazionali OIC, per obbligo o per facoltà, sono<sup>97</sup>:

- Società di assicurazione non quotate e che non redigono il bilancio consolidato (facoltà);
- Società consolidate da società quotate, da società con strumenti finanziari diffusi tra il pubblico o da banche ed enti finanziari vigilati (facoltà);
- Altre società e società minori stabilite all'art. 2435-bis e 2435-ter che disciplinano rispettivamente il bilancio in forma abbreviata e delle micro-imprese;
- Società individuali e di persone;

L'OIC è una fondazione nata il 27 Novembre 2001 ed ha la funzione di emanare i principi nazionali per regolare la prassi operativa contabile collaborando a livello europeo con la fondazione corrispondente IASB. I primi principi sono stati emanati nel 2004<sup>98</sup> ed hanno lo scopo come dichiarato, e riportato nell'introduzione ad ogni principio, di regolare la disciplina

---

<sup>96</sup> Per esempio con il D. lgs del 25 Giugno 2014 il quale dispone disposizioni urgenti per il settore agricolo, la tutela dell'ambiente e l'efficiamento energetico dell'edilizia scolastica e universitaria, il rilancio e lo sviluppo, il contenimento dei costi gravanti sulle tariffe elettriche, nonché per la definizione immediata di adempimenti derivanti dalla normativa europea. In tale decreto convertito con la Legge 116 dell'11 Agosto 2014 all'art. 20, comma 1 lettera a) amplia la possibilità di redigere il bilancio in base agli IAS anche alle PMI che abbiano superato determinati limiti.

<sup>97</sup> I soggetti obbligati redigere il bilancio secondo i principi internazionali IAS in base all'ordinamento italiano sono individuati dal D.lgs. n. 38 del 2005 il quale recepisce il Regolamento CE n. 1606/2002 del 19 Giugno. Il Regolamento europea prevede solamente che i principi internazionali siano obbligatori per le società con titoli negoziati in mercati regolamentati europei e per i bilanci consolidati, tuttavia è prevista l'opportunità da parte degli Stati membri di ampliare la categoria delle soggetti destinatari, cosa che l'Italia ha effettuato. Per esclusione dalla lettura della predetta normativa chi non rientra nell'ambito di applicazione degli IAS dovrà redigere il bilancio secondo i principi nazionali OIC.

<sup>98</sup> I primi principi emanati nel 2004 sono composti dai nuovi principi emanati dall'OIC e che partono dal n. 1 e dai principi revisionati dalle linee guida già emanate negli anni precedenti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e che hanno mantenuto la stessa numerazione dopo la revisione del 2004 da parte dell'OIC (attualmente in vigore dal n. 11 a n. 30).

contabile partendo dalle disposizioni presenti nel codice civile<sup>99</sup>. Negli OIC non esiste un principio contabile nazionale dedicato interamente al leasing, come invece accade nei principi contabili internazionali grazie allo IAS 17 e all'IFRS 16 poi, ma la sua contabilizzazione trova la sua disciplina nel principio contabile OIC 12 denominato "Composizione e schemi del bilancio d'esercizio", versione Agosto 2014 e Ottobre 2016, e nel principio OIC 1 denominato "I principali effetti della riforma del diritto societario sulla redazione del bilancio d'esercizio".

Il problema, per quanto riguarda la contabilizzazione del leasing, è che essa si presenta controversa e contrastante, infatti la normativa nazionale attuale, sia Codice Civile che OIC, frutto di varie riforme e aggiornamenti, prevede l'attuazione del metodo patrimoniale nonostante, secondo la normativa internazionale, il metodo finanziario sia l'unico metodo corretto<sup>100</sup>. Inoltre, numerose volte il legislatore ha promosso la creazione di postulati e principi che prediligono l'importanza della sostanza economica rispetto alla forma giuridica di un'operazione, ma purtroppo nel recepimento pratico tale attuazione, per quanto riguarda il leasing, è effettuata solo in maniera indiretta.

Partendo dal codice civile l'art. 2423 c.c. inerente la redazione del bilancio d'esercizio e la sua clausola generale prevede al secondo comma che *"Il bilancio deve essere redatto con chiarezza e deve rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio"*<sup>101</sup>. Questo principio, che sta alla base della redazione del bilancio, giustificherebbe il metodo finanziario, il quale rappresenta l'effettiva situazione sia del locatore che del locatario con l'iscrizione degli immobili locati in capo a chi ne ha l'effettiva disponibilità, ossia il locatario. Inoltre proseguendo nell'analisi del codice civile, l'art. 2423-bis "Principi di redazione del bilancio" sancisce al comma 1, che *"Nella redazione del bilancio devono essere osservati i seguenti principi:*

---

<sup>99</sup> OIC viene fondata nel 2001 dai soci fondatori: Assirevi, Consiglio Nazionale dei dottori commercialisti, Consiglio nazionale dei ragionieri, ABI, Associazione nazionale direttori amministrativi e finanziari (ANDAF), ANIA, Assilea, Assonime, Confagricoltura, Confcommercio, Confcooperative, Confindustria, Lega delle Cooperative, AIAF, Assogestioni, Centrali bilanci, Borsa Italiana. Come essa stessa dichiara come introduzione ad ogni principio, ha lo scopo di *"1) Emanare i principi contabili nazionali, ispirati alla migliore prassi operativa, per la redazione dei bilanci secondo le disposizioni del codice civile; 2) Fornisce supporto all'attività del Parlamento e degli altri Organi Governativi in materia di normativa contabile ed esprime pareri, quando ciò è previsto da specifiche disposizioni di legge o dietro richiesta di altri istituzioni pubbliche; 3) partecipa al processo di elaborazione dei principi contabili internazionali costituiti in Europa, intrattenendo rapporti con lo IASB, EFRAG e con gli organismi contabili di altri paesi"*.

<sup>100</sup> IAS 17, Leases

<sup>101</sup> Codice Civile, art. 2423

1) *La valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuità dell'attività (nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato); ...*<sup>102</sup>

Dalla lettura del primo punto di questo articolo si può capire come ci sia un altro input all'importanza della sostanza economica di qualsiasi elemento dell'attivo o del passivo. Tale aspetto è stato ulteriormente sottolineato tramite il D. Lgs. del 18 Agosto n. 139 del 2015, il quale recepisce la direttiva europea 2013/34/UE relativa ai bilanci d'esercizio. Il legislatore è andato a rafforzare tale principio, aggiungendo all'art. 2423-bis il seguente punto:

*"1-bis) La rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto"*<sup>103</sup>

Tutti segnali e indicazioni di come la sostanza economica, ben rappresentata dal metodo finanziario sia la rilevazione indicata e preferibile che deve eseguire una società per tutte le operazioni che effettua, e di conseguenza anche per quanto riguarda l'operazione di leasing. Proseguendo nel Codice Civile, però, si riscontrano direttive contrastanti con detto principio, infatti per quanto riguarda la redazione dello Stato Patrimoniale, regolato dall'art. 2424 c.c. alla macrovoce dell'attivo immobilizzazioni è indicato chiaramente che devono essere iscritte le *"B) Immobilizzazioni, con separata indicazione di quelle concesse in leasing finanziario"*<sup>104</sup>, presupponendo quindi che il diritto di iscrivere nel proprio attivo il bene oggetto della locazione spetti al locatore, come previsto dal metodo patrimoniale. Per quanto riguarda lo schema di Conto Economico regolato dall'art. 2425 c.c., la normativa nazionale prevede che alla macro voce *"B) Costi della produzione"* vengano iscritti i costi *"8) Per godimento beni terzi"*<sup>105</sup>, come abbiamo visto nel Capitolo I, l'iscrizione del canone come componente di costo per il godimento del bene è previsto solo nel metodo patrimoniale, poiché secondo il metodo finanziario la componente del canone che viene iscritta in Conto Economico, è solamente quella che rappresenta la quota interessi da iscriversi nella voce degli oneri e proventi finanziari.

---

<sup>102</sup> Codice Civile, art. 2423-bis, p. 1)

<sup>103</sup> Codice Civile, art. 2423-bis, p. 1-bis)

<sup>104</sup> Codice Civile, art. 2424

<sup>105</sup> Codice Civile, art. 2425

Per chiudere l'analisi del codice civile, all'art. 2427, che regola il contenuto della Nota Integrativa, si prevede al comma 1 che *"La nota integrativa deve indicare, oltre a quanto stabilito da altre disposizioni: ...*

*22) Le operazioni di locazione finanziaria che comportano il trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni che ne costituiscono oggetto, sulla base di un apposito prospetto..."*<sup>106</sup>. Le informazioni da presentare al punto 22) della Nota Integrativa furono introdotte con D. lgs. 17 Gennaio 2003, n. 6 che recepiva la Legge Delega 3 Ottobre 2001<sup>107</sup> detta anche riforma del diritto societario, la quale suggeriva fortemente l'utilizzo del metodo finanziario in sostituzione al presente metodo patrimoniale<sup>108</sup>. Ciò nonostante il legislatore non introdusse completamente il metodo finanziario ma riformò, appunto, l'art. 2427 introducendo il suddetto punto 22), continuando a prevedere il metodo patrimoniale nello Stato Patrimoniale e Conto Economico e le informazioni derivanti dall'utilizzo del metodo finanziario in Nota Integrativa. Tale prospetto ha la funzione di rappresentare in maniera più precisa dati che altrimenti non verrebbero rappresentati in bilancio, come le obbligazioni future derivanti dal rimborso delle rate della locazione inerenti al capitale residuo da rimborsare, gli oneri finanziari e il valore degli immobili oggetto della locazione<sup>109</sup>.

Questa metodologia presenta delle forti limitazioni, come per esempio per le imprese minori e per le micro-imprese che redigono il bilancio d'esercizio in forma abbreviata secondo gli art.

---

<sup>106</sup> Codice Civile, art. 2427

<sup>107</sup> Legge Delega 3 Ottobre 2001 art. 6 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."*

<sup>108</sup> La relazione alla Legge Delega 3 Ottobre 2001, la quale ha la funzione di approfondire, indirizzare e spiegare le proposte pervenute tramite la Legge, al punto 8) pp 21 spiega che *"L'art. 6 della Legge Delega n. 366 prevede la revisione del bilancio per alcune importanti operazioni quali, per esempio, la locazione finanziaria, i pronti contro termine e gli strumenti finanziari derivati. Queste operazioni sono attualmente contabilizzate secondo gli aspetti formali dei contratti sottostanti. La moderna dottrina aziendalistica e la prassi internazionale, cui spesso fa riferimento la relazione accompagnatoria alla legge delega, prevedono invece che la rappresentazione in bilancio di queste operazioni (in generale di tutti gli accadimenti economici) sia effettuata secondo la realtà economica sottostante agli aspetti formali"*

<sup>109</sup> Art. 2427, comma 1, punto 22) *"... 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, 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"*



2345-bis c.c.<sup>110</sup> e 2345-ter c.c.<sup>111</sup>, l'obbligo della rappresentazione in Nota Integrativa delle informazioni del punto 22) dell'art. 2427 c.c. non è previsto, comportando quindi l'esclusione della comunicazione di tali informazioni.

Riassumendo abbiamo visto come il codice civile presenti una situazione alquanto confusa per il leasing, esso non prevede espressamente il metodo patrimoniale ma, nonostante significativi spunti sull'importanza della sostanza economica di un'operazione, gli schemi di bilancio previsti dagli articoli analizzati hanno indirizzato la pratica economica a seguire un approccio patrimoniale. Cosa che accade anche nei principi contabili nazionali che, come abbiamo detto, si basano su quanto previsto dal codice civile, fornendo indicazioni, informazioni e spiegazioni suppletive.

Partendo dai postulati del bilancio previsti all'art. 2423-bis, essi sono ripresi anche dai principi nazionali con l'OIC 11 "Finalità e postulati del bilancio". L'OIC 11 riprende la clausola generale di redazione del bilancio e basandosi sulla Relazione Ministeriale di accompagnamento al D. lgs. 127/91, regola cosa si intende per rappresentazione veritiera, da non interpretare come assoluta e oggettiva<sup>112</sup>, inoltre definisce il principio di neutralità il quale richiede *"che il bilancio sia scevro da distorsioni preconcelte nell'applicazione dei principi contabili o da sperequazioni informative a vantaggio solo di alcuni dei destinatari primari del bilancio"*<sup>113</sup>.

---

<sup>110</sup>L'art. 2435-bis c.c. regola il bilancio d'esercizio in forma abbreviata stabilendo al primo comma i requisiti necessari per poter accedere a questa possibilità *"Le società, che non abbiano emesso titoli negoziati in mercati regolamentati, possono redigere il bilancio in forma abbreviata quando, nel primo esercizio o, successivamente, per due esercizi consecutivi, non abbiano superato due dei seguenti limiti:*

- 1) *Totale dell'attivo dello Stato Patrimoniale: 4.400.000 euro;*
- 2) *Ricavi delle vendite e delle prestazioni: 8.800.000 euro;*
- 3) *Dipendenti occupati in media durante l'esercizio: 50 unità."*

Proseguendo con la lettura dell'articolo vengono definite le voci degli schemi patrimoniali completi che devono obbligatoriamente essere presenti, e nella Nota Integrativa non figura il punto 22) dell'art. 2427 c.c.

<sup>111</sup>L'art. 2435-ter c.c. regola il bilancio per le micro-imprese, le quali al comma 1 *"Sono considerate micro-imprese le società di cui all'art. 2435-bis che nel primo o, successivamente, per due esercizi consecutivi, non abbiano superato due dei seguenti limiti:*

- 1) *Totale attivo Stato Patrimoniale: 175.000 euro;*
- 2) *Ricavi delle vendite e delle prestazioni: 350.000 euro;*
- 3) *Dipendenti occupati in media durante l'esercizio. 5 unità"*

Per queste società il bilancio previsto è come quello previsto dall'art. 2435.bis con ulteriore esonero dalla redazione del rendiconto finanziario, della nota integrativa quando nello Stato Patrimoniale siano presenti le informazioni di cui al numero 9) e 16) dell'art. 2427 e della relazione della gestione quando nello Stato Patrimoniale siano presenti le informazioni di cui al numero 3) e 4) dell'art. 2428 c.c.

<sup>112</sup> Secondo la Relazione Ministeriale *"L'uso dell'aggettivo veritiero, riferito al rappresentare la situazione patrimoniale, economica e finanziaria, non significa pretendere dai redattori del bilancio né promettere ai lettori di esso una verità oggettiva del bilancio, irraggiungibile con riguardo ai valori stimati, ma richiedere che i redattori del bilancio operino correttamente le stime e ne rappresentino il risultato"*

<sup>113</sup> OIC 11, Finalità e postulati del bilancio, 2016

Nel suddetto principio, viene ripreso nei punti dal 25 al 28 anche il postulato della prevalenza della sostanza sulla forma, i quali sottolineano l'importanza di andare ad esaminare attentamente i termini contrattuali e le condizioni stabilite con conseguente definizione dei diritti e degli obblighi che insorgono tra le parti, affinché si possa eseguire una corretta rilevazione delle poste patrimoniali e economiche<sup>114</sup>. Basandosi su questi presupposti anche il contratto di leasing dovrebbe essere analizzato con questa prospettiva, andando quindi ad identificare i diritti (crediti) e gli obblighi (debiti) che si creano secondo le condizioni contrattuali, e più precisamente un debito nella contabilità del locatario e un credito nella contabilità del locatore, quindi con il metodo finanziario.

Tuttavia, l'incongruenza presente nel Codice Civile viene ripresa anche negli OIC, i quali però cercano di alleggerirla con delle modifiche pratiche, infatti per quanto riguarda la rilevazione specifica dei contratti di locazione finanziaria, i principi contabili nazionali destinano un'esigua attenzione a questa tipologia di operazioni. Il principio di riferimento è l'OIC 12 "Composizione e schemi del bilancio d'esercizio"<sup>115</sup>, il quale dedica una piccola parte denominata "Appendice A - Operazioni di locazione finanziaria e compravendita", al tema del leasing. In questa piccola sezione di appena tre pagine, viene fornita una scarna definizione di leasing e viene chiarito che il metodo principale da utilizzare per la rilevazione delle operazioni di leasing è quello patrimoniale. La definizione presente nell'OIC 12 ha come punto di partenza l'art. 1571 del c.c., che definisce il contratto di locazione, completandola con *"Un'operazione di locazione si qualifica come locazione finanziaria quando trasferisce al locatario la parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni locati"*<sup>116</sup>. In questa definizione viene evidenziato il passaggio dei rischi e dei benefici in capo al locatario come caratteristica principale che distingue il leasing da una normale locazione, cosa che però sottolinea la scarsa attenzione del legislatore alla natura finanziaria dell'operazione.

---

<sup>114</sup> OIC 11, Finalità e postulati del bilancio, al paragrafo 27 *"... l'attività che deve fare il redattore del bilancio è l'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni ricavabili dai termini contrattuali delle transizioni e il loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali e economici"*.

<sup>115</sup> Ci si riferisce all'ultima versione del Principio Contabile datato 2016, infatti nella versione del 2014 è presente un'altra definizione, la quale era stata ripresa dall'OIC 1 e definiva *"Le operazioni di leasing finanziario sono rappresentate dai contratti di locazione di beni materiali (mobili o immobili) o immateriali (ad esempio, software), acquistati o fatti costruire dal locatore su 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"*.

<sup>116</sup> OIC 12, Ottobre 2016, Appendice A

Successivamente vengono individuati degli indicatori che possono essere considerati per classificare un contratto di locazione come finanziario, i quali non sono altro che la descrizione delle principali caratteristiche del leasing finanziario, distinguendolo dal leasing operativo:

- *“Il contratto prevede il trasferimento della proprietà del bene al locatario al termine del contratto di locazione finanziaria;*
- *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 contratto di locazione finanziaria è ragionevolmente certo che essa sarà esercitata;*
- *La durata del contratto di locazione finanziaria copre la maggior parte della vita utile del bene anche se la proprietà non viene trasferita;*
- *All’inizio del contratto il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per la locazione finanziaria equivale almeno al fair value del bene locato;*
- *I beni locati sono di natura così particolare che solo il locatario può utilizzarli senza dover apportare loro importanti modifiche;”.*<sup>117</sup>

Sono indicatori che servono anche a completare la semplice definizione vista sopra, importante è l’utilizzo del termine fair value il quale è da intendersi come il valore al quale un’attività verrebbe scambiata nel mercato tra operatori indipendenti e alla data di valutazione<sup>118</sup>, tale valore deve essere confrontato con altre due grandezze per far sì che il contratto di leasing possa considerarsi una locazione finanziaria:

- $VAc \geq FV$
- $PF < FV$ <sup>119</sup>

Tuttavia tali parametri, come specificato, sono solo delle linee guida che possono essere considerati, singolarmente o congiuntamente, e non costituiscono dei paletti ferrei.

Proseguendo con l’analisi dell’Appendice A, il principio contabile OIC 12 delinea chiaramente che il metodo prescelto per la rappresentazione del leasing è il metodo patrimoniale, poiché

---

<sup>117</sup> OIC 12, Ottobre 2016, Appendice A

<sup>118</sup> La definizione di *fair value* è contenuta anche nell’OIC 32 “Strumenti finanziari derivati” emanato a dicembre 2016 e successivamente aggiornato, il quale definisce il fair value come *“Il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un’attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in un regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione”*.

<sup>119</sup> VAc=Valore attuale dei canoni; FV= fair value bene; PF=Prezzo finale di riscatto.

basandosi su quanto previsto all'art. 2423 c.c. alla voce B), le immobilizzazioni devono essere iscritte con separata indicazione di quelle concesse in leasing, e quindi le stesse devono essere iscritte nel bilancio del locatore. Stessa analisi per quanto riguarda il locatario, l'iscrizione dei canoni della locazione saranno iscritti, non distinguendo fra quota capitale e quota interessi, nella voce dei costi della produzione "B8 per godimento beni terzi". Il principio OIC 12 prevede inoltre la possibilità, in caso di previsione del pagamento di un maxi canone iniziale, che tale costo non gravi interamente nell'esercizio in cui è sostenuto ma che possa essere ripartito per competenza, essendo quest'ultimo non riferito solamente al godimento del bene per quell'esercizio ma per l'uso che ne verrà fatto per tutto il periodo della durata del contratto<sup>120</sup>, di conseguenza verrà iscritta alla voce di conto economico B8 come i normali canoni la quota inerente all'esercizio in cui è stato sostenuto, mentre la quota non di competenza verrà stornata nella voce di Stato Patrimoniale dell'attivo "D) Risconti attivi". In caso di riscatto anticipato rispetto alla previsione del contratto, e alla conseguente ripartizione del maxi canone iniziale, la quota rimanente viene capitalizzata e sommata al prezzo finale di riscatto<sup>121</sup>.

Proseguendo nell'analisi dell'Appendice A, il principio cerca di sopperire alle mancanze derivanti dall'utilizzo del metodo patrimoniale con l'aiuto di quanto previsto dell'art. 2427 c.c. punto 22) aggiunto con la riforma societaria del 2003 e al punto 9) dello stesso articolo<sup>122</sup>, quindi predisponendo un prospetto da rilevare in Nota Integrativa che fornisca le informazioni che si sarebbero ottenute applicando il metodo finanziario. Tuttavia nella versione dell'OIC 12 di Ottobre 2016 tali prospetti non sono più presenti, ma rimangono validi quelli indicati nella

---

<sup>120</sup> Il principio della competenza è uno dei postulati del bilancio, ossia uno dei principi generali che deve essere rispettati nella redazione del bilancio. Tale postulato è previsto sia all'art. 2423-bis comma 1, n. 3 *"Si deve tener conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento"*, sia dal OIC 11, p. 28-32 e dichiara che *"Il postulato della competenza richiede che i costi devono essere correlati ai ricavi dell'esercizio"*. In sostanza se un costo che è stato sostenuto in un esercizio produrrà ricavi anche in esercizi futuri, allora è corretto che una quota del suo costo venga utilizzata anche negli esercizi successivi, tipico esempio è l'ammortamento delle immobilizzazioni.

<sup>121</sup> OIC 12 "Composizione e schemi di bilancio", versione Ottobre 2016, Appendice A: *"Nell'ipotesi di riscatto anticipato del bene locato, l'ammontare del risconto attivo relativo al maxi canone è capitalizzato nel valore del cespite, tale valore si aggiunge al costo sostenuto per riscattare il bene"*.

<sup>122</sup> Al punto 9) dell'art. 2427 c.c. si prevede che in Nota Integrativa debba essere comunicato *"L'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo Stato Patrimoniale, con indicazione della natura delle garanzie reali prestate; gli impegni esistenti in materia di trattamento di quiescenza e simili, nonché gli impegni assunti nei confronti delle imprese controllate, collegate, nonché controllanti e imprese sottoposte al controllo di quest'ultime sono distintamente indicati"*. Tale punto prevede quindi anche la comunicazione di quei debiti o crediti impliciti che non risultano dallo Stato Patrimoniale.

precedente versione di Agosto 2014, la quale riprendeva le strutture presenti nel principio contabile OIC 1.

I prospetti su cui basarsi sono quindi quelli dell'OIC 1 denominato "I principali effetti della riforma del diritto societario sulla redazione del bilancio d'esercizio" ed emesso il 25 Ottobre 2004, il quale ha lo scopo, come riportato dallo stesso, di "*... riassumere in forma sintetica le modifiche e le integrazioni ai Principi Contabili... resesi necessari a seguito della riforma operata dal Legislatore in materia di Diritto Societario con il D.lgs. del 17 gennaio 2003, n. 6 e sue successive modificazioni*"<sup>123</sup>. Dopo una prima inquadratura del leasing a livello nazionale, confrontato con la situazione a livello internazionale, l'OIC 1 chiarisce le informazioni che il locatario deve predisporre in Nota Integrativa utilizzando il metodo finanziario, che sono:

- Il valore del bene locato<sup>124</sup>, il quale si sarebbe iscritto in Stato Patrimoniale se si fosse utilizzato il metodo patrimoniale;
- Il debito verso il locatore, che man mano viene abbattuto dal pagamento delle quote capitali;
- L'onere finanziario di competenza dell'esercizio, corrispondente alla quota interessi dei canoni in base al tasso di interesse implicito nei contratti<sup>125</sup>;
- Le quote di ammortamento dell'esercizio che si sarebbero accantonate se si fosse iscritto nel proprio patrimonio il bene;
- Effetto fiscale;
- L'effetto sul risultato d'esercizio e sul Patrimonio Netto.

---

<sup>123</sup> OIC 1, 2004

<sup>124</sup> OIC 1, "*Tale valore corrisponde al minore tra il teorico prezzo del bene per il suo acquisto in contanti e il valore attuale dei canoni di locazione comprensivo del valore attuale del prezzo di riscatto pattuito; il valore del bene locato è esposto al netto degli ammortamenti che sarebbero stati stanziati applicando aliquote di ammortamento rappresentative della stimata vita utile del ben e di eventuali rettifiche e riprese di valore*".

<sup>125</sup> L'OIC 1 riprende la definizione contenuta nello IAS 17 "*Il tasso di interesse implicito del leasing è il tasso di attualizzazione che, all'inizio del leasing, fa sì che il valore attuale complessivo di (a) i pagamenti minimi derivanti dal leasing e (b) il valore residuo non garantito sia uguale alla somma di (i) il fair value (valore equo) del bene locato e (ii) gli eventuali costi diretti iniziali del locatore.*"

Per quanto riguarda il locatore occorre fare una distinzione tra gli intermediari istituzionali, ossia le banche<sup>126</sup> e gli enti finanziari iscritte in un apposito albo<sup>127</sup>, e coloro che invece non lo sono, cioè locatari non istituzionali. I primi devono redigere il bilancio secondo quanto predisposto dal decreto legislativo 27 Gennaio 1992, n. 87 e successive disposizioni emanate dalla Banca d'Italia, come la Circolare n. 166 del 30 Luglio 1992 "I bilanci delle banche: schemi e regole contabili", in cui vengono predisposti specifici trattamenti in merito alle operazioni di leasing<sup>128</sup>.

Per il locatori non istituzionali, che pur eseguendo attività di leasing non sono iscritti nell'apposito albo e non seguono l'anzidetta disciplina (es le c.d. imprese captive<sup>129</sup>), si prevede quanto disposto dal codice civile e dai principi contabili nazionali OIC 1 e OIC 12 Appendice A "Operazione di locazione e compravendita con retro locazione finanziaria"<sup>130</sup>. Il codice civile non prevede nulla di particolare per questi soggetti, al contrario i principi contabili ritengono comunque opportuno la comunicazione in Nota integrativa di tutti gli effetti che

---

<sup>126</sup> L'art. 13 del TUB disciplina che "Fermo restando quanto previsto dalle disposizioni del MVU in tema di applicazione dell'elenco soggetti vigilati, la Banca d'Italia iscrive in un apposito albo le banche italiane e le succursali in Italia di banche extracomunitarie, nonché le succursali delle banche comunitarie stabilite nel territorio della Repubblica".

<sup>127</sup> L'art. 106 del TUB disciplina che "L'esercizio nei confronti del pubblico dell'attività di concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma è riservato agli intermediari finanziari autorizzati, iscritti in un apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia".

<sup>128</sup> Secondo la Circolare n. 166 del 30 Luglio 1992, definisce per prima cosa al punto 1 i destinatari, ossia "Le banche iscritte nell'albo di cui all'art. 13 del decreto legislativo 1 Settembre 1993, n. 385- recante il Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia ..., e gli enti finanziari di cui all'art. 1, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 27 Gennaio 1992, n. 8". Successivamente al Capitolo 2 "Il bilancio dell'impresa", paragrafo 2 "Disposizioni riguardanti determinate operazioni", punto 2.10 "Operazioni di locazione finanziaria" regola la contabilizzazione del leasing, definendo "La banca o ente finanziario locatore registra l'importo dei beni dati in (e quelli in attesa di) locazione finanziaria tra le immobilizzazioni ..., inserendo appositi "di cui" nelle voci 90 o 100 dell'attivo". Aggiunge poi che "nella Nota Integrativa sono indicati, se di importo apprezzabile, i proventi per canoni di locazione finanziaria maturati durante l'esercizio, i proventi e gli oneri per riscatti intervenuti nel medesimo esercizio nonché le rettifiche di valore effettuate sui beni locati. Nella nota devono anche essere fornite le informazioni necessarie, a stimare gli effetti che deriverebbero dalla rappresentazione della situazione finanziaria e del risultato economico dall'applicazione del c.d. metodo finanziario ai contratti di locazione, quando il valore di tali contratti sia apprezzabile".

<sup>129</sup> Treccani, dizionario di economia e finanza, "L'impresa captive è un'azienda che produce per un solo cliente e che quindi si può considerare 'prigioniera' di questo e delle sue decisioni"

OIC 1, "Rientrano in questa fattispecie le società finanziarie che svolgono la loro attività unicamente nei confronti delle società del gruppo di appartenenza, salvo che quest'ultimo non includa anche banche e/o intermediari finanziari esercenti la propria attività nei confronti del pubblico"

Per esempio un'azienda che reperisce i beni in leasing unicamente ad altri soggetti del medesimo gruppo finanziario.

<sup>130</sup> OIC 12, Ottobre 2016, Appendice A

deriverebbero dall'utilizzo del metodo finanziario, prevenendo in maniera analoga a quanto visto per i locatari:

- Comunicazione delle rettifiche necessarie derivanti dalla non iscrizione delle immobilizzazioni nella voce dell'attivo;
- Rilevazione del credito implicito verso il locatario<sup>131</sup>;
- Gli effetti derivanti dall'applicazione del metodo finanziario sul patrimonio netto e sul conto economico.
- Lo scopo del prospetto è meramente informativo comportando però il locatario una situazione in cui dovrà ricorrere ad una duplice metodologia<sup>132</sup>, il metodo patrimoniale e in aggiunta il metodo finanziario in Nota Integrativa. Tuttavia, l'adozione del metodo finanziario anche negli schemi di Conto Economico e di Stato Patrimoniale è stato giustificato dalla giurisprudenza, dicendo che il suo utilizzo comporta una rappresentazione più veritiera della realtà aziendale e che, prendendo anche spunto dai principi internazionali, il suo utilizzo non è vietato ai fini rappresentativi contabili, pur tuttavia non essendo valevole ai fini fiscali<sup>133</sup>.

Il continuo utilizzo del metodo patrimoniale con il mancato aggiornamento della metodologia, difatti mantenuto anche dopo l'emanazione del Dlgs. 2015 viene giustificato dall'OIC 12, versione 2016, nella sezione "Motivazioni alla base delle decisioni assunte". Essendo l'aggiornamento del principio datato 2016, in quel periodo lo IASB era in procinto di emanare il nuovo principio contabile internazionale sul leasing IFRS "16-Leases", il quale avrebbe portato novità significative in tale ambito. Nel paragrafo dell'OIC 12 si riporta che *"si è ritenuto ... preferibile mantenere l'attuale impianto normativo in attesa che si definisca il quadro regolatorio internazionale sul leasing e si possa, quindi riorganizzare la materia in modo complessivo"*<sup>134</sup>, sembra auspicabile prevedere quindi nei prossimi tempi un aggiornamento in campo nazionale della trattazione delle operazioni di leasing, in modo da rimanere al passo con la normativa internazionale e forse effettuare quel passaggio definitivo al metodo

---

<sup>131</sup> In base all'OIC 1 il credito implicito deriva *"...dalla quota in conto capitale dei canoni a scadere, e corrispondenti al valore residuo delle relative immobilizzazioni materiali nel contesto di un piano di ammortamento finanziario, tenuto conto della solvibilità del debitore"*.

<sup>132</sup> S. Loconte, Il nuovo contratto di leasing, Maggioli Editore, 2018

<sup>133</sup> Cassazione, 8 Novembre 2002 – 23 Maggio 2003 n. 8392

<sup>134</sup> OIC 12, Ottobre 2016, Motivazioni alla base delle decisioni assunte

finanziario, o più precisamente, al nuovo metodo definito dal IFRS 16 “rights and obligations” che vedremo nel Capitolo IV.



## **2.3 LA RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO SECONDO I PRINCIPI CONTABILI NAZIONALI**

Nel seguente paragrafo verrà analizzato un caso di leasing finanziario standard, considerando entrambi i soggetti, sia locatore che locatario (con esclusione dall'analisi del fornitore ritenuto solo produttore del bene e poi venduto al locatore), come società che redigono il bilancio secondo la disciplina contabile nazionale, codice civile e OIC.

L'esempio proposto servirà come base anche per illustrare i metodi contabili che verranno esaminati nei prossimi capitoli, potendo poi così favorire un confronto anche numerico con i metodi previsti dallo IAS 17 e dal nuovo IFRS 16.

### Esempio:

*In data 1/1/2020 la società LeasingITA Spa concede in locazione finanziaria un macchinario del valore di 100.000 € alla società Costruzioni Spa. La durata del contratto prevista è di 5 anni, con pagamento di canoni semestrali posticipati pari a 10.000 €, maxicanone iniziale pari al 20% del valore del macchinario e prezzo di riscatto pari al 5% del valore. La vita utile prevista del macchinario è pari a 8 anni.*

*Non è considerato l'effetto fiscale.*

### Scritture contabili del locatario

Come prima cosa, in base al metodo patrimoniale, la stipulazione del contratto non comporta alcun passaggio di proprietà, ma solamente al momento dei pagamenti saranno effettuate le rilevazioni necessarie.

E' previsto il pagamento di un maxicanone iniziale pari al 20% del valore e di conseguenza il locatario procederà alla rilevazione del pagamento effettuato.

*Pagamento del maxicanone iniziale pari al 20% del valore del bene, quindi  $100.000 * 20\% = 20.000$*

<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DARE</b>	<b>AVERE</b>
01/01/2020	Maxicanone macchinario in leasing	20.000	
01/01/2020	Banca c/c		20.000

Successivamente procederà alla rilevazione del pagamento dei canoni periodici alle date prestabilite contrattualmente. Essendo previste rate semestrali posticipate la scrittura contabile dovrà essere rieseguita nelle seguenti date:

- 30/06/2020 = 10.000 €
- 31/12/2020 = 10.000 €

*Pagamento del canone periodico pari a 10.000 € in data 30/06/20*

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
30/06/2020	Canone macchinario in leasing	10.000	
30/06/2020	Banca c/c		10.000

*Pagamento del canone periodico pari a 10.000 € in data 31/12/20*

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
31/12/2020	Canone macchinario in leasing	10.000	
31/12/2020	Banca c/c		10.000

Alla fine dell'anno il locatario in base a quanto previsto dall'OIC 12 potrà procedere allo storno del costo inerente al maxicanone iniziale, ripartendolo per i successivi anni di contratto in base al principio di competenza, e capitalizzando la relativa quota non di competenza nella voce risconti attivi.

*Storno del costo del maxicanone iniziale pari a 20.000 € in base alla durata del contratto 5 anni.  
 $20.000/5=4.000$  €*

*Quindi  $20.000 - 4.000 = 16.000$  quota di costo non di competenza dell'esercizio 2020 e da stornare*

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
31/12/2020	Maxicanone macchinario in leasing		16.000
31/12/2020	Risconti attivi	16.000	

In base agli schemi previsti dal Codice Civile agli art. 2424 e 2425 per lo Stato Patrimoniale e Conto Economico la situazione finale al 31/12/2020 per Costruzioni Spa sarà la seguente.

Situazione patrimoniale al 31/12/2020 per il locatario:

<b>STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2020 COSTRUZIONI SPA</b>			
<b><u>ATTIVO</u></b>		<b><u>PASSIVO</u></b>	
A) Crediti verso i soci		A) Patrimonio netto IX - Utile (perdita) d'esercizio	(24.000)
B) Immobilizzazioni, con separata indicazione di quelle concesse in locazione finanziaria		B) Fondi per rischi e oneri	
C) Attivo circolante IV - Disponibilità liquide		C) TFR	
1) Depositi bancari e postali	(40.000)	D) Debiti	
D) Ratei e risconti attivi	16.000	E) Ratei e risconti	
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>(24.000)</b>	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>(24.000)</b>

Situazione economica al 31/12/2020 per il locatario:

<b>CONTO ECONOMICO AL 31/12/20 COSTRUZIONI SPA</b>	
A) Valore della produzione	
B) Costi della produzione 8) per godimento di beni terzi	24.000
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	(24.000)
C) Proventi e oneri finanziari	
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	
E) Proventi e oneri straordinari	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B C + - D)	(24.000)
20) Imposte sul reddito	
21) Utile (perdita) d'esercizio	(24.000)

Successivamente in Nota Integrativa il locatario dovrà fornire tutte le informazioni definite nell'art. 2427 al punto 22) e nei Principi Contabili, tramite i prospetti standard presenti nell'OIC 1 e OIC 12 versione 2014.

In base all'OIC 12, versione Ottobre 2016, il locatario dovrà comunicare *“l'ammontare complessivo al quale i beni locati sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni”*<sup>135</sup>, tale valore in base all'OIC 1 e presente anche nell'OIC 12 versione di Agosto 2014, corrisponderà al *“minore tra il teorico prezzo del bene per il suo acquisto in contanti e il valore attuale dei canoni di locazione comprensivo del valore attuale del prezzo di riscatto pattuito”*<sup>136</sup>. Possiamo considerare che il valore del macchinario di 100.000€ sia pari al suo fair value, e che tale importo sia minore rispetto al valore attuale dei canoni più il valore attuale del prezzo di riscatto.

$$FV < VaCan + VaPR^{137}$$

Il secondo punto richiesto da comunicare consiste nel *“gli ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati di competenza dell'esercizio”*<sup>138</sup>, la quota di ammortamento relativa al macchinario calcolata dal locatario sarà stabilita in base alla vita utile rimanente, ossia 8 anni, poiché è presumibile che il locatario alla fine del contratto sfrutti il diritto di opzione per l'acquisto finale. Quindi:

$$100.000/8 \text{ anni} = 12.500 \text{ Quota di ammortamento}$$

Si predispone il piano di ammortamento del bene:

<b>Anno</b>	<b>Valore iniziale</b>	<b>Ammortamento</b>	<b>F.do Ammortamento</b>	<b>Valore finale al 31/12</b>
1	100.000	12.500	12.500	87.500
2	87.500	12.500	25.000	75.000
3	75.000	12.500	37.500	62.500
4	62.500	12.500	50.000	50.000
5	50.000	12.500	62.500	37.500

<sup>135</sup> OIC 12, Ottobre 2016, Appendice A

<sup>136</sup> OIC 12 versione 2014, Appendice D; OIC 1, 2004

<sup>137</sup> FV=Fair value del bene; VaCan=Valore attuale dei canoni; VaPR=Valore attuale prezzo finale di riscatto.

<sup>138</sup> OIC 12, Ottobre 2016, Appendice A

6	37.500	12.500	75.000	25.000
7	25.000	12.500	87.500	12.500
8	12.500	12.500	100.000	-

Terzo punto richiesto è *“il valore delle rate di canone non scadute determinato utilizzando il tasso di interesse effettivo del contratto di locazione finanziaria”<sup>139</sup>*, tale tasso d’interesse come specificato nell’OIC 1, corrisponde *“al tasso di attualizzazione che, all’inizio della locazione finanziaria, fa sì che il valore attuale di (a) i pagamenti minimi derivanti dalla locazione finanziaria e (b) il valore residuo sia uguale alla somma di (i) il fair value del bene locato e (ii) gli eventuali costi diretti iniziali del locatore”<sup>140</sup>*. Essendo i canoni complessivi del contratto di locazione 10, organizzati in 2 rate semestrali per 5 anni:

Vale la relazione:  $FV = VaCan + VaPR$

Devono essere considerati i canoni dall’inizio della locazione e non quelli rimanenti al momento della chiusura dell’esercizio, inoltre il prezzo di riscatto pari al 5% del valore del bene è pari a 5.000€. Sostituendo con i numeri otteniamo:

$$100.000 = 20.000 + 10.000 (1+i)^{-1} + 10.000 (1+i)^{-3} + \dots + 10.000 (1+i)^{-10} + 5.000(1+i)^{-10}$$

Dalla formula si ottiene che il tasso semestrale di interesse effettivo è pari a  $i=5,07117\%$ , questo tasso rappresenta il tasso di interesse implicito al quale devono essere attualizzate le rate ancora da pagare al 31/12/2020, la loro sommatoria rappresenterà il valore attuale dei pagamenti futuri, ossia il debito implicito che il locatario ha nei confronti del locatore.

I pagamenti futuri sono 9, cioè 8 rate rimanenti più il possibile esborso per l’acquisto finale. Il calcolo sarà:

<b>Scadenza canone</b>	<b>Flusso di cassa</b>	<b>Flusso di cassa attualizzato</b>
30/06/2021	10.000	9.517,36
31/12/2021	10.000	9.058,01
30/06/2022	10.000	8.620,83
31/12/2022	10.000	8.204,76

<sup>139</sup> OIC 12, Ottobre 2016, Appendice A

<sup>140</sup> OIC 1, 2004; OIC 12, versione 2014, Appendice D

30/06/2023	10.000	7.808,76
31/12/2023	10.000	7.431,88
30/06/2024	10.000	7.073,19
31/12/2024	10.000	6.731,80
31/12/2024	5.000	3.365,90
<b>TOTALE</b>	<b>85.000</b>	<b>67.812,49</b>

L'importo di 67.812,49 € rappresenta il debito implicito che il locatario si sarebbe iscritto tra le passività se avesse dovuto utilizzare il metodo finanziario come modalità di contabilizzazione.

Proseguendo con la compilazione del prospetto, al quarto punto l'OIC 12 prevede che si debbano iscrivere "gli oneri finanziari di competenza dell'esercizio determinati sulla base del tasso di interesse effettivo"<sup>141</sup>. Come abbiamo visto nel Capitolo I, il canone, secondo il metodo finanziario è composto da una quota capitale, che abatterà il debito implicito, e una quota interessi che invece viene imputata a Conto Economico come onere finanziario. L'onere finanziario è calcolato tramite lo stesso tasso di interesse effettivo utilizzato per attualizzare i flussi al punto precedente e dovranno essere comunicati in Nota integrativa quelli di competenza dell'esercizio in corso. Predisponendo un piccolo piano di ammortamento, il quale ci servirà anche per ottenere ulteriori informazioni da inserire in Nota Integrativa<sup>142</sup>, troviamo il totale degli oneri finanziari anno per anno.

<b>Scadenza canone</b>	<b>Canone</b>	<b>Quota Interessi</b>	<b>Quota capitale</b>	<b>Debito residuo</b>
	20.000	-	20.000	80.000
30/06/2020	10.000	4.056,94	5.943,06	74.056,94
31/12/2020	10.000	3.755,55	6.244,45	67.812,49
30/06/2021	10.000	3.438,89	6.561,11	61.251,38
31/12/2021	10.000	3.106,16	6.893,84	54.357,54

<sup>141</sup> OIC 12, Ottobre 2016, Appendice A

<sup>142</sup> Come vedremo in seguito in Nota Integrativa il debito implicito dovrà essere suddiviso in obbligazioni da rimborsare nell'esercizio successivo e in quelle che hanno scadenza tra 1 e 5 anni. Il piano di ammortamento ci consente anche di vedere la scadenza delle quote capitali future e non solo quelle di competenza del 2019.

30/06/2022	10.000	2.756,56	7.243,44	47.114,10
31/12/2022	10.000	2.389,24	7.610,76	39.503,34
30/06/2023	10.000	2.003,28	7.996,72	31.506,62
31/12/2023	10.000	1.597,75	8.402,25	23.104,37
30/06/2024	10.000	1.171,66	8.828,34	14.276,03
31/12/2024	10.000	723,96	9.276,04	5.000
31/12/2024	5.000	-	5.000	-
<b>TOTALE</b>	<b>125.000</b>	<b>25.000</b>	<b>100.000</b>	

Gli oneri finanziari di competenza del 2020 sono pari a:  $4.056,94 + 3.755,55 = 7.812,49$  €, mentre l'ammontare delle quote capitale che abbattano il debito nel 2020 è:  $20.000 + 5.943,06 + 6.244,45 = 32.188$ € (comprensivo del maxi canone iniziale).

Ottenuti tutti i dati da fornire in Nota integrativa, l'OIC 1 e la versione 2014 OIC 12, forniscono delle tabelle esemplificative, per poterli esporre nella modalità più corretta. Le tabelle servono a far evidenziare in maniera semplice ed efficace l'impatto che avrebbe avuto il metodo finanziario sullo Stato Patrimoniale e sul Conto Economico.

#### Effetto sullo Stato Patrimoniale

<b>a) Contratti in corso:</b>	
Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente, al netto degli ammortamenti complessivi pari a €... alla fine dell'esercizio precedente	0
+Beni acquisiti in leasing finanziario nel corso dell'esercizio	100.000
-Beni in leasing finanziario riscattati nel corso dell'esercizio <sup>143</sup>	0
-Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio	12.500
+/- Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	0
Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio, al netto degli ammortamenti complessivi pari a € 12.500	<b>(a)87.500</b>
<b>b) Beni riscattati</b>	
Maggior valore complessivo dei beni riscattati, determinato secondo la metodologia finanziaria, rispetto al loro valore netto contabile alla fine dell'esercizio	<b>(b)0</b>

<sup>143</sup> OIC 12 versione Agosto 2014, tale voce "Rappresenta l'eliminazione dall'elenco dei beni utilizzati in leasing dell'esercizio precedente, a seguito della definitiva acquisizione del bene medesimo (riscatto) e sua contestuale iscrizione contabile tra le immobilizzazioni cui il bene compete". Nel presente esempio, nella predisposizione della Nota Integrativa per il bilancio dell'esercizio 2024, se alla scadenza del contratto il locatario decidesse di riscattare il bene lo indicherebbe in questa voce.

<b>c) Passività</b>	
Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente (di cui scadenti nell'esercizio successivo €..., scadenti da 1 a 5 anni €... e €... scadenti oltre i 5 anni)	0
+Debiti impliciti sorti nell'esercizio	80.000
-Rimborso delle quote capitale e riscatti nel corso dell'esercizio	- 12.187,51
Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio (di cui scadenti nell'esercizio successivo €13.454,95, scadenti da 1 a 5 anni €54.357,54 e €... scadenti oltre i 5 anni)	<b>(c)67.812,49</b>
<b>d) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio (a+b-c)</b>	<b>19.687,51</b>
<b>e) Effetto fiscale</b>	-
<b>f) Effetto sul Patrimonio Netto alla fine dell'esercizio (d-e)</b>	<b>19.687,51</b>

Il debito implicito sorto nel corso dell'esercizio viene indicato al netto dell'eventuale maxicanone iniziale pagato al momento della stipula del contratto<sup>144</sup>, quindi 100.000 – 20.000=80.000€, di conseguenza anche il totale delle quote capitale rimborsate nel corso dell'esercizio, con esclusione del maxicanone, sarà composto da:

1. 30/06/2019= 5.943,06
  2. 31/12/2019= 6.244,45
- TOTALE = 12.187,51**

Il debito implicito verso il locatore alla fine dell'esercizio è rappresentato dalle quote capitali future, complessivamente pari a 67.687,51 e suddiviso come segue:

- Esercizio successivo: 2021
  1. 30/06/2021=6.561,11
  2. 31/12/2021= 6.893,84

**TOTALE = 13.454,95 €**
- Tra 1 e 5 anni: 2022-2024
  1. 30/06/2022=7.243,44
  2. 31/12/2022=7.610,76
  3. 30/06/2023=7.996,72
  4. 31/12/2023=8.402,25
  5. 30/06/2024=8.828,34

<sup>144</sup> OIC 12 versione Agosto 2014, a riguardo dichiara "... I debiti impliciti sono considerati al netto dell'eventuale canone corrisposto anticipatamente (cosiddetto maxicanone), riscontato secondo il metodo patrimoniale".



6. 31/12/2024=9.276,04
7. 31/12/2024=5.000,00 (Riscatto)

**TOTALE = 54.357,54 €**

Come si evince dalla visione di tale prospetto, viene messa in luce la variazione che si avrebbe nello Stato Patrimoniale tramite il metodo finanziario calcolando il valore netto del bene al quale sarebbe stato iscritto e le relative passività future che il locatario ha nei confronti del locatore. L'immobilizzazione iscritta nell'attivo e il debito implicito non figurerebbero nello Stato Patrimoniale del locatario comportando una visione distorta della reale situazione patrimoniale, con omissione di diritti e obblighi nascosti e non visibili se non in Nota Integrativa.

#### Effetto sul Conto Economico

Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario	24.000
Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	-7.812,49
Rilevazione di quote di ammortamento	-12.500
Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	-
Effetto sul risultato prima delle imposte	3.687,51
Rilevazione dell'effetto fiscale	-
<b>Effetto sul risultato d'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario</b>	<b>3.687,51</b>

Il prospetto di Conto Economico mira a spogliare i canoni di locazione, che secondo il metodo patrimoniale confluiscono interamente a Conto Economico, e sono così composti:

1. 01/01/2020=4.000 Quota di competenza maxicanone<sup>145</sup>
2. 30/06/2020=10.000
3. 31/12/2020=10.000

**TOTALE = 24.000**

<sup>145</sup> OIC 12 versione Agosto 2014 dichiara che lo storno dei canoni "inclusivi delle quote di competenza dell'ammortamento del maxicanone"

Inoltre storna la rispettiva quota interessi evidenziando la natura finanziaria del corrispettivo per imputare a Conto Economico solo la parte riferita alla remunerazione del capitale:

1. 30/06/2020= 4.056,94

2. 31/12/2020= 3.755,55

**TOTALE = 7.812,49 €**

Di rilevata importanza sono questi due prospetti che espongono la variazione che avviene in Stato Patrimoniale e Conto Economico, nel nostro esempio le variazioni sono di modeste entità, 19.687,51 € in Stato Patrimoniale e 3.687,51€ in Conto Economico, ma questo è dovuto al fatto che è stato considerato solo un contratto di leasing di un bene di modesto valore (100.000€) e inoltre non è stato considerato l'effetto fiscale che comporterebbe un ulteriore effetto distorsivo.

Pensiamo al locatario come una società che ottiene la maggior parte degli immobili in leasing, ciò comporterebbe l'omissione di molti debiti impliciti che non figurerebbero in Stato Patrimoniale e di un attivo immobilizzato enormemente sotto stimato, facendo risultare la variazione in Nota Integrativa ancora più marcata.

#### Scritture contabili del locatore

Passando alla prospettiva del locatore, egli manterrà nel proprio patrimonio l'immobile e procederà alla rilevazione degli incassi periodici previsti contrattualmente. Da contratto è previsto il pagamento da parte del locatario di un maxicanone al momento della stipula. Quindi specularmente a quanto visto per il locatario, registrerà:

*Incasso del maxicanone iniziale pari al 20% del valore del bene, quindi  $100.000 * 20\% = 20.000$*

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
01/01/2020	Maxicanone macchinario in leasing		20.000
01/01/2020	Banca c/c	20.000	

Successivamente registrerà l'incasso dei canoni periodici nel corso dell'esercizio nelle seguenti date:

- 30/06/2020 = 10.000 €

- 31/12/2020 = 10.000 €

*Incasso canone periodico in data 30/06/2020*

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
30/06/2020	Canone macchinario in leasing		10.000
30/06/2020	Banca c/c	10.000	

*Incasso canone periodico in data 31/12/2020*

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
31/12/2020	Canone macchinario in leasing		10.000
31/12/2020	Banca c/c	10.000	

Alla fine dell'anno il locatore essendo proprietario del bene sia sotto il punto di vista formale che contabile dovrà procedere alle relative scritture di ammortamento, come previsto dal Codice Civile, in base alla vita utile del bene, ossia 8 anni. Quindi la quota di ammortamento, vista anche per il locatario sarà:

$$100.000/8=12.500$$

*Rilevazione scrittura di ammortamento al 31/12/2020*

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
31/12/2020	Ammortamento macchinario in leasing	12.500	
31/12/2020	F.do ammortamento macchinario in leasing		12.500

Per quanto riguarda il ricavo derivante dal maxicanone iniziale esso, in maniera analoga a quanto previsto dal locatario, dovrà essere stornato come sconto passivo per la quota non di competenza dell'esercizio, in base alla durata del contratto, ossia:  $20.000/5=4.000$  di competenza,  $20.000 - 4.000= 16.000$  non di competenza e stornato.

Storno del ricavo derivante dall'incasso del maxicanone

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
31/12/2020	Maxicanone macchinario in leasing	16.000	
31/12/2020	Risconto passivo		16.000

Considerando il locatore come non istituzionale e quindi non sottoposto a redigere il bilancio secondo le direttive della Banca d'Italia, egli dovrà redigere il bilancio secondo gli schemi previsti dal codice civile, art. 2423 e 2425, quindi presentando la seguente situazione.

Situazione patrimoniale al 31/12/2020 del locatore:

STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2020 LEASINGITA SPA			
<u>ATTIVO</u>		<u>PASSIVO</u>	
A) Crediti verso i soci		A) Patrimonio netto	
		IV – Altre riserve	100.000
		IX - Utile (perdita) d'esercizio	<u>11.500</u>
			111.500
B) Immobilizzazioni, con separata indicazione di quelle concesse in locazione finanziaria		B) Fondi per rischi e oneri	
II) Immobilizzazioni materiali			
2) Impianti e macchinari		C) TFR	
- Di cui concesse in locazione finanziaria	87.500		
C) Attivo circolante		D) Debiti	
IV - Disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali	40.000		
D) Ratei e risconti attivi		E) Ratei e risconti passivi	16.000
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>127.500</b>	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>127.500</b>

Situazione economica al 31/12/2020 del locatore:

<b>CONTO ECONOMICO AL 31/12/20 LEASINGITA SPA</b>	
A) Valore della produzione 5) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	24.000
B) Costi della produzione 10) Ammortamenti e svalutazioni	12.500
<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)</b>	<b>11.500</b>
C) Proventi e oneri finanziari	
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	
E) Proventi e oneri straordinari	
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A – B C + - D)</b>	<b>11.500</b>
20) Imposte sul reddito	-
21) Utile (perdita) d'esercizio	<b>11.500</b>

Successivamente dovrà comunicare le informazioni tramite i prospetti informativi da inserire in Nota Integrativa in base a quanto previsto dall'OIC 1 e dall'OIC 12 versione di Agosto 2014, i quali hanno l'obiettivo di rappresentare gli effetti che deriverebbero dall'applicazione del metodo finanziario.

Al punto A) viene chiesto di *“riportare le rettifiche che sarebbero necessarie per eliminare le immobilizzazioni materiali concesse in leasing iscritte in bilancio secondo la metodologia patrimoniale”*<sup>146</sup>, quindi il locatore dovrà procedere all'eliminazione dell'importo del macchinario (100.000€) e della relativa quota di ammortamento (12.500€).

Al punto B) *“vengono indicati gli importi che sarebbero rilevati come crediti “impliciti”, rappresentati dalla quota in conto capitale dei canoni a scadere, e corrispondenti al valore*

<sup>146</sup> OIC 1, 2004; OIC 12, Ottobre 2014, Appendice D

*residuo delle relative immobilizzazioni materiali nel contesto di un piano di ammortamento finanziario, tenuto conto della solvibilità del debitore”<sup>147</sup>.*

Per gli ultimi due punti C) e D), vengono rilevati “rispettivamente gli effetti sul patrimonio netto e sul conto economico conseguenti le rilevazioni indicate in A) e in B), nonché la diversa rappresentazione degli effetti economici dell’operazione sulle diverse voci di conto economico”<sup>148</sup>.

Vengono redatti ora i prospetti da inserire in Nota Integrativa per il locatore.

#### Effetto sullo stato patrimoniale

<b>a) Storno delle immobilizzazioni materiali/immateriali, rappresentate da:</b>	
Beni concessi in leasing finanziario al termine dell’esercizio precedente	0
+Beni concessi in leasing finanziario nel corso dell’esercizio	100.000
-Beni riscattati dal locatario nel corso dell’esercizio	0
-Quote di ammortamento di competenza dell’esercizio	12.500
+/- Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	0
Valore netto contabile dei beni concessi in leasing finanziario al termine dell’esercizio	<b>(a)87.500</b>
<b>b) Rilevazione dei crediti impliciti, rappresentati da:</b>	
Crediti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell’esercizio precedente	0
+Crediti impliciti sorti nell’esercizio	80.000
-Riscossione delle quote capitale	- 12.187,51
-Svalutazioni per inesigibilità	0
Crediti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell’esercizio	<b>(b)67.812,49</b>
<b>Effetto complessivo lordo alla fine dell’esercizio (b-a)</b>	<b>-19.687,51</b>
<b>c) Effetto fiscale</b>	-
<b>Effetto complessivo lordo alla fine dell’esercizio (b-a-c)</b>	<b>-19.687,51</b>

Come visto per il locatario il credito implicito è al netto del maxi canone e le quote capitale riscosse sono composte dalle rate del 30/06/20 e del 31/12//20.

<sup>147</sup> OIC 1, 2004; OIC 12, Ottobre 2014, Appendice D

<sup>148</sup> OIC 1, 2004; OIC 12, Ottobre 2014, Appendice D

### Effetto sul Conto Economico

<b>d) L'Effetto sul Conto Economico</b>	
Eliminazione di:	
- ammortamenti dell'esercizio delle immobilizzazioni concesse in leasing finanziario	-12.500
- proventi per canoni di leasing rilevati nell'esercizio	-24.000
Rilevazione dei proventi finanziari, per quote di interesse implicito	7.812,49
Effetto sul risultato prima delle imposte	
Rilevazione dell'effetto fiscale	-
<b>Effetto sul risultato d'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario</b>	<b>-28.687,51</b>

Lo Stato Patrimoniale del locatore risulterebbe più elastico, essendo rappresentato dal credito implicito invece che dall'attivo immobilizzato, almeno per la parte di credito che gli verrà rimborsata nel breve periodo.

L'effetto in Conto Economico di – 28.687,51 è più rilevante rispetto a quello del locatario + 3.687,51, in quanto il ricavo nella voce A) Valore della produzione è sovrastimato essendo rappresentato dall'importo complessivo del canone, facendo così gonfiare il risultato d'esercizio. Inoltre la quota di costo relativa all'ammortamento del bene non spetta più al locatore, la quale viene completamente tolta comportando la non considerazione di questo componente negativo nel risultato finale.

E' evidente che questa tipologia di contabilizzazione non risulta del tutto efficace e intuitiva, i soggetti redattore dovranno procedere ad una doppia metodologia di rilevazione, sia tramite il metodo patrimoniale che tramite il metodo finanziario, le quali comportano costi aggiuntivi, un appesantimento dei documenti informativi e complicazione dell'interpretazione da parte dei lettori del bilancio che potrebbe portare a confusione nel momento in cui una società mette in atto un elevato numero di operazione di leasing. Inoltre la Nota Integrativa ha il rischio di poter essere "snobbata" rispetto ai documenti principali di Conto Economico e Stato Patrimoniale, i quali sono anche la base per rilevare i vari indicatori di bilancio e che quindi non prenderebbero i valori aggiuntivi comunicati in Nota Integrativa.

E' auspicabile che tale metodo verrà sostituito nel prossimo futuro grazie anche all'emissione del nuovo principio IFRS 16, comportando così il definitivo utilizzo anche per i soggetti che redigono il bilancio secondo gli OIC di un metodo più appropriato che si fondi effettivamente

sul principio della prevalenza della sostanza economica sulla forma e che evidenzi già in Conto Economico e Stato Patrimoniale i vari diritti e obblighi che sorgono da questa particolare operazione.



## **CAPITOLO III – IL LEASING SECONDO LA NORMATIVA EUROPEA**

Al di fuori del territorio italiano, come abbiamo accennato nel Capitolo I, le prime operazioni di leasing si sono registrate qualche anno prima in Europa e addirittura qualche decennio prima negli Stati Uniti, fattore che ha comportato anche una più antica attenzione verso il leasing sotto il profilo contabile, infatti le prime linee guida sono state emanate proprio negli Stati Uniti già nel 1949.

Il principio contabile IAS 17 infatti non è stato il primo in assoluto, ma il suo contenuto deriva in parte anche da altri principi che sono stati emanati precedentemente e di cui è bene farne una breve analisi.

Per le società italiane la possibilità di utilizzo dei principi contabili internazionali rispetto ai principi contabili nazionali e alle disposizioni presenti nel Codice Civile si deve alla sua appartenenza all'Unione Europea, in quanto la Commissione Europea nel 2002, tramite il Regolamento CE 1606/2002 del 19 Luglio, ha previsto l'adozione dei principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dallo IASB. Il Regolamento del 2002 ha previsto l'obbligo di adozione di detti principi per ogni esercizio finanziario che partiva dal 1° Gennaio 2005 inerente la redazione del bilancio consolidato per quelle società che fossero quotate in qualsiasi mercato regolamentato di qualunque Stato membro<sup>149</sup>, lasciando comunque, nel recepimento di tale Regolamento, la possibilità ai singoli Paesi di ampliare la fascia dei destinatari<sup>150</sup>, cosa di cui l'Italia ha usufruito.

Tuttavia l'adozione da parte dell'Unione Europea di questi principi non sarebbe avvenuta in maniera automatica ma tali principi sarebbero dovuti essere preventivamente revisionati dalla Commissione Europea, per poter essere approvati e dimostrare che essi non fossero

---

<sup>149</sup> All'art. 4 del Regolamento CE n. 1606/2002 *"Conti consolidati delle società i cui titoli sono negoziati in un mercato pubblico"* viene definito che i soggetti destinatari dei principi internazionali sono *"...le società soggette al diritto di uno Stato membro redigono i loro conti consolidati conformemente ai principi contabili internazionali... qualora, alla data del bilancio, i loro titoli siano ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato di un qualsiasi Stato membro..."*.

<sup>150</sup> All'art. 5 del Regolamento CE n. 1606/2002 *"Opzioni relative ai conti annuali e alle società i cui titoli non sono negoziati in un mercato pubblico"* è regolato che *"Gli Stati membri possono consentire o prescrivere:*

*a) Alle società di cui all'art. 4, di redigere i loro conti annuali*

*b) Alle società diverse da quelle di cui all'art. 4, di redigere i loro conti consolidati e/o i loro conti annuali.*

*Conformemente ai principi internazionali..."*.

contrari a fornire una rappresentazione veritiera e corretta del bilancio e che rispondessero quindi ai criteri di comprensibilità, pertinenza, affidabilità e comparabilità<sup>151</sup>. La scelta da parte dell'Unione Europea di adottare dei principi comuni è stata intrapresa con lo scopo di eliminare le barriere nazionali all'interno dei mercati per favorire così la circolazione e l'investimento dei capitali sui mercati facilitando l'informativa contabile e aiutando così i vari stakeholders nel prendere le decisioni più corrette<sup>152</sup>.

Il Regolamento CE del 2002 è stato recepito in Italia tramite il D.lgs. 28 Febbraio 2005, n. 38 il quale estende l'obbligo di adozione dei principi internazionali IAS/IFRS, prevedendoli per:

- Società quotate e aventi strumenti finanziari diffusi tra il pubblico;
- Intermediari finanziari e banche sottoposti alla vigilanza della Banca d'Italia;
- Società di intermediazione mobiliare (SIM) e società di gestione del risparmio (SGR);
- Istituti di moneta elettronica e di pagamento;
- Imprese di assicurazione e riassicurazione che abbiano emesso strumenti finanziari diffusi tra il pubblico.

L'Italia ha previsto la facoltà di applicazione di detti principi contabili per le società di capitali incluse in un bilancio consolidato di una società dei punti precedenti ad esclusione delle società minori o micro imprese (art. 2435-bis c.c. e art. 2435-ter c.c. "bilancio abbreviato"), società di persone e imprese individuali<sup>153</sup>.

I principi internazionali adottati dall'Unione Europea sono denominati IAS/IFRS, i quali sono composti da due rami, che si discostano non tanto per il loro contenuto ma per l'ente e il periodo storico in cui sono stati emanati. Si possono distinguere quindi:

- Gli International Accounting Standard (IAS), pubblicati dallo IASC, più precisamente dallo IASC Board, l'organo competente dell'emissione dei principi contabili;

---

<sup>151</sup> Art. 3 del Regolamento CE n. 1606/2002 *"Adozione e utilizzo di principi contabili internazionali"*

I principi internazionali sono stati definitivamente approvati nella loro forma integrale con il Regolamento CE n. 1725/2003 disponendone la formale adozione.

<sup>152</sup> F. De Luca, *Il percorso di convergenza tra IAS/IFRS e US GAAP: il ruolo degli attori nel contesto di riferimento*, G. Giappichelli Editore, Collana di Studi e ricerche sul sistema-azienda, Vol. 27, Torino, 2008

<sup>153</sup> Con il D.lgs. n. 91 del 2014 si è ulteriormente favorito l'utilizzo dei principi contabili prevedendo disposizioni semplificative per tutte quelle imprese non quotate e che non fanno ricorso al capitale di rischio

- Gli International Financial Reporting Standard (IFRS) pubblicati dallo IASB (International Accounting Standard Board) il quale sostituì lo IASC negli anni 2000 e parte della Fondazione IFRS.

Lo IASC, fondato nel 1973, è un'organizzazione privata mondiale creata dall'accordo fra alcuni organi contabili nazionali<sup>154</sup>, il quale ha lo scopo di emanare delle linee guida in campo contabile per poter armonizzare e rendere confrontabili i bilanci delle società Paesi diversi, essendo quest'ultimo un'importante strumento per reperire informazioni, prendere decisioni e ottenere risorse sia per la società stessa, ma soprattutto per gli stakeholders esterni<sup>155</sup>. Tali principi a volte erano accompagnati da altri documenti interpretativi emanati dagli altri organi che collaboravano regolarmente nella fondazione IASC<sup>156</sup>.

A partire dal 2001 a seguito di una riforma strutturale lo IASC ha lasciato spazio alla Fondazione IFRS, la quale è composta da:

- IASB (International Accounting Standard Board), il quale sostituisce lo IASC Board per l'emanazione dei nuovi principi contabili denominati IFRS, facendo rimanere comunque validi i precedenti IAS;
- IFRS Interpretations Committee (IFRIC) il quale è l'organo interpretativo e che fornisce ulteriori precisazioni e implementazioni per l'interpretazione dei principi contabili emanati dallo IASB;
- Monitoring Board, il quale ha funzioni di controllo e di gestione interna;
- The Trustees, l'organo di governance interna e che ha il compito di nominare i membri dello IASB Board.

---

<sup>154</sup> I primi Paesi promotori erano Australia, Canada, Francia, Germania, Giappone, Messico, Olanda, Regno Unito Irlanda e USA.

<sup>155</sup> Come dichiara lo stesso Conceptual Framework for Financial Reporting, pubblicato per la prima volta nel 1989 e aggiornato più volte nel corso degli anni, l'obiettivo del *"financial reporting"*, ossia il bilancio è *"To provide financial information about the reporting entity that is useful to existing and potential investors, lenders and other creditors in making decisions relating to providing resources to the entity"*. Tale framework non è considerato un vero e proprio principio contabile ma comunque viene riconosciuto, anche a livello italiano, come una linea guida basilare per l'utilizzo dei principi contabili internazionali.

<sup>156</sup> Lo IASC era originariamente formato da:

- i. IASC Board: il quale aveva il compito di redigere i principi contabili;
- ii. Consultative Group: organo con funzioni consultive e che rappresentava altre organizzazioni internazionali nel campo della contabilità;
- iii. Standing Interpretations Committee (SIC): il quale pubblicava interpretazioni e delucidazioni, approvate dallo IASC Board, in merito ai principi emanati;
- iv. Advisory Council: con funzioni di controllo;
- v. Steering Committees: incaricata di seguire particolari progetti specifici.

### **3.1 I PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI: IAS 17**

Lo “IAS 17 – Leases”, facente parte ancora dei principi emanati dallo IASC Board è stato pubblicato originariamente nel 1982 ed è rimasto il punto di riferimento sotto il profilo contabile per le operazioni di leasing per molti Paesi in ambito internazionale fino alla sua sostituzione nel 2016 con la pubblicazione dell’IFRS 16. Tuttavia esso non è stato il primo principio emanato in ambito internazionale, ma il suo contenuto prende spunto da altri principi più datati, emanati da altri enti che collaboravano e che tutt’ora collaborano con lo IASB. Prima di entrare nell’analisi dello IAS 17 è bene studiare brevemente le caratteristiche principali delle linee guida passate poiché alcune peculiarità sono state poi riprese dallo stesso IAS 17.

Avendo il leasing avuto i suoi albori negli Stati Uniti, è anche lì che sono stati affrontati i primi problemi di natura contabile. L’organo adibito, in campo economico-contabile, era l’American Institute of Certified Public Accountants (AICPA)<sup>157</sup> che già nell’Ottobre del 1949 emanò l’*“Accounting Research Bulletin n. 38 – Disclosure of long-term leases in financial statement of lessees”* (ARB 38), in quanto lo strumento di leasing si stava sviluppando sempre di più e di conseguenza anche la necessità di una disciplina in ambito contabile<sup>158</sup>. In tale documento veniva trattata l’operazione di leasing come un’operazione effettuata tramite il lease-back<sup>159</sup>, con esclusione dei leasing a breve termine e delle locazioni finanziarie inerenti le proprietà per l’estrazione di gas e petrolio<sup>160</sup>. L’ARB 38 introdusse l’obbligo di comunicazione di informazioni suppletive per sopperire alla prassi contabile di quel tempo, la quale non permetteva ai locatari l’iscrizione delle attività in bilancio con la conseguente omissione dei

---

<sup>157</sup> AICPA è un’organizzazione privata non governativa americana fondata nel 1887 e la quale ha lo scopo di *“develops standards for audits of private companies and other services... provides educational guidance materials to its members, develops and grades the Uniform CPA examination; and monitors and enforces compliance with the profession’s technical and ethical standards”*. [www.aicpa.org](http://www.aicpa.org)

<sup>158</sup> ARB 38 p. 1 *“The growth in recent years of the practise of using long-term leases as a method of financing has created problems of disclosure in financial statements...”*

<sup>159</sup> ARB 38 p. 1 *“In buy-build-sell-and-lease transactions, the purchaser of land build to his own specifications, selle the improved property, and simultaneously leases the property for a period of years”*. Successivamente vengono anche prese in considerazione le altre caratteristiche del leasing, come la possibilità di riscatto e il valore finale del bene.

<sup>160</sup> ARB 38 p. 4 *“This bulletin does not apply to short-term leases, or those customarily used for oil and gas properties”*.

debiti connessi<sup>161</sup>, ossia il metodo patrimoniale. L'ARB 38 ha previsto una contabilizzazione molto simile a quella che abbiamo visto in ambito nazionale, stabilendo che per i contratti di locazione di lungo termine e che abbiano importi significativi, sia di vitale importanza la comunicazione, verso tutti i lettori del bilancio, di determinate informazioni riguardanti gli obblighi futuri del locatario<sup>162</sup> fermo comunque restando il divieto di iscrizione in bilancio nell'attivo del bene finché non si sarebbe ottenuta la proprietà anche dal punto di vista formale<sup>163</sup>. Le informazioni da comunicare in una disclosure riguardavano il pagamento delle rate future, ossia il debito implicito, e ogni altro obbligo o garanzia assunta, nonché la comunicazione di ogni altro dettaglio importante derivante dall'operazione sia nell'anno in cui è sorta sia in quelli successivi<sup>164</sup>.

Tuttavia già all'epoca ci si era posto il problema se questo metodo fosse il trattamento più corretto o se invece bisognasse trovare una soluzione più idonea a rappresentare i diritti che il locatario vanta tramite il possesso effettivo del bene, specialmente nel momento in cui tale operazione prevede un'alta probabilità di riscatto e quindi diventando quasi assimilabile ad una vendita a rate<sup>165</sup>.

---

<sup>161</sup> ARB 38 p. 3 *"It has not been the usual practise for companies renting property to disclose in financial statements either the existence of leases or the annual rental thereunder. One of the effects of long-term leases... is that neither the asset nor any indebtedness in connection with it is shown on the balance-sheet.*

<sup>162</sup> ARB 38 p. 5 *"... the material amounts of fixed rentals and other liabilities maturing in future years under long-term leases and possible related contingencies are material facts affecting judgments based of financial statements of a corporation; and that who rely upon financial statements are entitled to know of the existence of such leases and the extent of the obligations thereunder, irrespective of whether the leases are considered to be advantageous or otherwise".*

<sup>163</sup> ARB 38 p. 7 *"Since the lessee in such cases does not have the legal title to the property and does not necessarily assume any direct mortgage obligation, it has been argued that any balance-sheet including the property as an asset and any related indebtedness as a liability would be incorrect"*

<sup>164</sup> ARB 38 p. 5 *"...Accordingly, where the rentals or other obligations under long-term leases are material in the circumstances, the committee is the opinion that:*

- a) *Disclosure should be made in financial statements or in notes thereto of:*
  1. *The amounts of annual rentals to be paid under such leases with some indication of the periods for which they are payable, and*
  2. *Any other important obligation assumed or guarantee made in connection therewith;*
- b) *The above information should be given not only in the year in which the transaction originates but also as long thereafter as the amounts involved are material; and*
- c) *In addition, in the year in which transaction originates, there should be disclosure of the principal details of any important sale-and-lease transaction."*

<sup>165</sup> ARB 38 p. 7 *"However, the committee is of the opinion that the facts relating to all such leases should be carefully considered and that, where it is clearly evident that the transaction involved is in substance a purchase, then the 'leased' property should be included among the assets of the lessee with suitable accounting for the corresponding liabilities and for the related charges in the income statement".*

Tale argomentazione è stata poi ripresa anche dall'“*Accounting Research Study n. 4 – Reporting of leases in financial statements*”, il quale rivede il trattamento contabile sulla base di quanto previsto dall'ARB 38 per poter venire incontro alle esigenze dei lettori del bilancio e degli analisti finanziari, i quali pretendevano una rappresentazione che trasmettesse anche il valore derivante dai diritti di proprietà indipendentemente dal fatto che il locatario non fosse il proprietario sul piano formale e che la durata del contratto fosse relativamente breve. La revisione ha portato all'utilizzo del “*finance method*” proposto appunto dall'ARS 4 al “*Capitolo 5: Proposed lease presentation*”, il quale dichiara che nelle operazioni di leasing il metodo più idoneo è quello che permette di riconoscere al locatario l'immobile e in contropartita un debito corrispondente al valore attuale dei pagamenti minimi, motivando che tale operazione comporta un trasferimento dei diritti di proprietà in capo allo locatario stesso, di conseguenza analogamente il locatore si insinuerà come parte creditrice dell'operazione<sup>166</sup>. Con questo documento viene introdotto il “*property right model*”<sup>167</sup>, il quale permette al locatario di capitalizzare il diritto di proprietà che vanta sul bene locato.

Nel 1973 viene fondato il *Financial Accounting Standard Board* (FASB), in sostituzione dell'AICPA, un'organizzazione americana che ha il pieno potere, sotto la guida della SEC, in tema di emanazione dei principi contabili per le imprese americane, principi che sono denominati *US GAAP* (United States General Accepted Accounting Principles) e che attualmente si contrappongono ai principi adottati dalla Commissione Europea IAS/IFRS. Si presenta una situazione in cui ci sono due fazioni: da una parte il FASB con gli US GAAP e dall'altra lo IASC con i principi IAS. I vari principi emanati dai rispettivi enti in alcuni aspetti sono simili ma in altri possono presentare anche differenze marcate sotto il punto di vista sostanziale. Tuttavia negli ultimi anni i due organismi hanno intrapreso un percorso di collaborazione con il fine di poter creare un'armonizzazione in campo contabile ancora più

---

<sup>166</sup> ARS 4 – Reporting of leases in financial statements Capitolo 5 p. 64 “*In the case of the lessee, it appears appropriate to determine the present value of the future lease payments and to recognize the assets and liability in cases where there has been a transfer of property rights, as distinct from a contract for future services to be rendered ... if the lessee recognizes that he has a fixed asset and a obligation to pay for it, the lessor, then, by the same reasoning the lessee used, does not have the same fixed asset but instead he has a receivable which is the counterpart of the lessees' payable. The lessor is in the position of a creditor, and the 'finance' method is appropriate*”

<sup>167</sup> M. Cordazzo, P. Rossi, L. Lubian, Implicazioni teoriche ed empiriche dal nuovo principio contabile IFRS 16 sul leasing, Franco Angeli, Milano, 2019

ampia a livello globale, permettendo un aumento del livello di comparabilità tra società che adottano principi diversi.

L'emanazione dello IAS 17 da parte dello IASC nel 1982 è stata preceduta nel 1976 dall'analogo principio da parte del FASB, ossia lo *"Statement of Financial Accounting Standards n. 13 – Accounting for leases"* (SFAS 13 o FAS 13), il quale rappresenta il primo principio contabile rilevante giuridicamente per le imprese americane e che servirà anche come base e spunto per l'emanazione dello IAS 17.

Dopo aver fornito una prima definizione di leasing basata sul diritto di proprietà<sup>168</sup>, come previsto dal precedente ARS 4, il FAS 13 esegue una classificazione tra le varie tipologie a seconda che ci si trovi nella prospettiva del locatario o del locatore. Per il locatario il leasing può essere:

- Capital leases, se presenta almeno una caratteristica ben individuata e stabilita chiaramente dal FAS 13<sup>169</sup>;
- Operating leases, ossia qualsiasi altra operazione che non presenti le caratteristiche previste per la tipologia precedente.

Dal punto di vista del locatore il leasing invece può suddividersi in più classi:

- Sales-type leases, quando il produttore o fornitore del bene sono lo stesso soggetto;
- Direct financing leases, quando l'operazione non comporta né un vantaggio economico per il produttore né per il concessionario, ossia quando alla fine del contratto il fair value del bene è pari al suo valore contabile;
- Leveraged leases, quando il locatario ha ottenuto un finanziamento a medio-lungo termine per poter ottenere il bene locato;
- Operating leases, categoria residuale per le operazioni che non rientrano in nessuna delle precedenti categorie.

---

<sup>168</sup> FAS 13, p. 4 1) *"... a lease is defined as an agreement conveying the right of use property, plant, or equipment (land and/or depreciable assets) usually for a stated period of time"*.

<sup>169</sup> Secondo lo SFAS 13 un leasing per essere considerato "Capital Leases" ossia finanziario deve presentare almeno una delle seguenti caratteristiche ":

1. *The lease transfers ownership of the property to the lessee by the end of the lease term;*
2. *The lease contains a bargain purchase option;*
3. *The lease term is equal to 75% or more of the estimated economic life of the leased property...;*
4. *The present value at the beginning of the lease term of the minimum lease payments...equals or exceeds 90% of the excess of the fair value of the leased property..."*

Il FAS 13 mette quindi in primo piano l'importanza di individuare i termini e le caratteristiche dell'operazione poiché da essi deriverà il metodo di contabilizzazione più idoneo, la cui differenza sostanziale si basa sull'utilizzo, per le operazioni di leasing finanziario, del metodo finanziario e l'utilizzo del metodo patrimoniale per le operazioni di leasing operativo per quanto riguarda la prospettiva del locatario, mentre per il locatore sono previsti tanti metodi quanti sono le classificazioni possibili dal suo punto di vista. Tali metodi sono simili tra di loro ma presentano delle piccole differenze in base alle caratteristiche del contratto.

Come vedremo nel Capitolo IV le modalità previste dal FAS 13 possono portare, talvolta, ad un'enorme complessità e discrezionalità da parte dei soggetti nell'individuazione e contabilizzazione delle varie operazioni comportando anche un aumento dei costi. Inoltre tali difficili distinzioni possono portare alla contabilizzazione di una stessa operazione di leasing attraverso più modalità comportando così rappresentazioni e risultati differenti a seconda che ci si trovi nella posizione di locatore o di locatario. Tali criticità furono affrontate già dallo stesso FASB e dal gruppo di ricerca G4+1 nel 1996 e 2000 tramite documenti di analisi e studio che sollevavano l'importanza di stabilire una modalità differente di rilevazione<sup>170</sup>. Tale discrezionalità nella classificazione tra le diverse tipologie di leasing è stata fortemente criticata anche da parte della SEC<sup>171</sup>, la quale metteva in dubbio lo spazio interpretativo che un soggetto può utilizzare nel classificare un'operazione di leasing, in quanto può avere numerose clausole e peculiarità comportando una difficoltà oggettiva nell'inquadrare correttamente tale operazione<sup>172</sup>, inoltre sussisteva la permanenza della non rilevazione dei "debiti fuori bilancio" in caso di operazioni di leasing operativo, fattori che hanno poi portato e promosso la collaborazione tra FASB e IASB per l'emanazione di nuovi principi di contabilizzazione del leasing.

Lasciando l'analisi delle critiche e il percorso di collaborazione tra FASB e IASB al Capitolo successivo, lo IAS 17, il quale come detto riprende alcuni concetti visti e presenti nel FAS 13,

---

<sup>170</sup> I documenti di cui si parla sono "Accounting for leases: A new approach" del 1996 e "Leases: Implementation of a new approach" del 2000, i quali saranno oggetto di analisi nel prossimo capitolo.

<sup>171</sup> I documenti da parte della SEC che critica l'approccio previsto dal FAS 13 sono "Report on off-balance sheet arrangements and aggregate, special purpose entities and related issues" del 2005 e "Final rule: Disclosure in management's discussion and analysis about off-balance sheet arrangements and aggregate contractual obligations" del 2003.

<sup>172</sup> M. Cordazzo, P. Rossi, L. Lubian, Implicazioni teoriche ed empiriche dal nuovo principio contabile IFRS 16 sul leasing, Franco Angeli, Milano, 2019



vede la sua emanazione qualche anno dopo rispetto a quest'ultimo, precisamente nel 1982, per poi essere rivisto nel 1997, nel 2003, 2007, 2009 e 2010.

Lo scopo dello IAS 17 è definire il trattamento contabile sia dal punto di vista del locatore che del locatario per quanto riguarda un'operazione di leasing<sup>173</sup>, distinguendo, come veniva effettuato nel FAS 13, quando un'operazione di leasing viene classificata come finanziaria e quando invece viene considerata come operativa<sup>174</sup>, facendo rimanere escluse dall'ambito di applicazione di tale principio:

- I leasing per l'esplorazione o per l'estrazione di minerali, petrolio, gas naturali e risorse non rinnovabili;
- I contratti di concessione di licenza per beni come film, registrazione video, spettacoli
- I contratti con oggetto immobili posseduti dai locatari sia se i beni sono concessi dai locatori tramite leasing operativi, questa tipologia viene contabilizzata come investimenti immobiliari e regolamentata dallo "IAS 40 – Investimenti immobiliari";
- Contratti che hanno come oggetto attività biologiche utilizzate dai locatari con leasing finanziari o concesse dai locatori tramite leasing operativi, regolati dallo "IAS 41 – Agricoltura".<sup>175</sup>

Lo IAS 17 definisce il contratto di leasing come un accordo nel quale il locatore traferisce al locatario il diritto di utilizzo su un bene, dietro una serie di pagamenti e per un determinato periodo di tempo<sup>176</sup>. La caratteristica fondamentale per individuare l'operazione di leasing è il trasferimento in capo al locatario del diritto d'utilizzo del bene, il quale rappresenta effettivamente un'attività disponibile nell'attivo del locatario diventando un fattore produttivo che partecipa alla realizzazione del risultato d'esercizio e che quindi non può rimanere escluso dalla rappresentazione contabile patrimoniale.

In sostegno di tale definizione, l'IFRIC, ossia l'organo della Fondazione IFRS incaricato di fornire delucidazioni e approfondimenti in merito all'applicazione dei principi contabili, nel 2003

---

<sup>173</sup> IAS 17 p.1 "The objective of IAS 17 is to prescribe, for lessees and lessors, the appropriate accounting policies and disclosures to apply in relation to finance and operating leases".

<sup>174</sup> Tale metodo di interpretare le operazioni di leasing simile allo SFAS 13 ha comportato il ricevimento delle stesse critiche effettuate nei confronti del principio americano.

<sup>175</sup> IAS 17, p. 2

<sup>176</sup> IAS 17, p. 3 "an agreement whereby the lessor conveys to the lessee in return for a payment or series of payments the right to use an asset for an agreed period"

pubblicò un documento denominato *“IFRIC 4 – Determining whether an Arrangement Contains a lease”*, il quale forniva dei criteri per poter individuare un’operazione di leasing, includendo nella disciplina dello IAS 17 anche le operazioni che formalmente non erano inquadrate come leasing ma che nel concreto trasferivano il diritto d’utilizzo al locatario<sup>177</sup>. Tale documento marca ancora di più come la sostanza economica dell’operazione sia l’aspetto da rilevare e di conseguenza da contabilizzare, indipendentemente dal profilo formale e giuridico. Proseguendo l’IFRIC 4 fornisce una serie di indicazioni per determinare se un accordo contiene effettivamente un leasing, basandosi su quanto definito dallo IAS 17:

- L’adempimento dell’accordo dipende dall’utilizzo di un’attività specifica<sup>178</sup>;  
Tale attività non necessariamente deve essere specificata nel contratto e non è detto che l’attività esplicitamente indicata nel contratto sia quella che forma l’oggetto della locazione. L’attività rappresenta l’oggetto del contratto se l’adempimento dell’accordo dipende dall’utilizzo del bene stesso, indipendentemente che sia previsto chiaramente o implicitamente nel contratto<sup>179</sup>.
- L’accordo tramette il diritto di utilizzare l’attività<sup>180</sup>;  
Il diritto di utilizzare l’attività è strettamente collegato al diritto di controllo sul bene stesso, il quale è individuabile se il locatario ottiene o controlla più di un ammontare insignificante della produzione o di altro beneficio e:
  - a) Ha diritto di gestire la cosa o dirigere altri che la gestiscano per conto suo;
  - b) Ha la capacità di controllare l’accesso fisico alla cosa;
  - c) E’ remota la possibilità che un altro soggetto possa ottenere o controllare più di un ammontare insignificante della produzione o di ogni altro beneficio e che il corrispettivo periodico non sia fissato per unità di prodotto, né in base al prezzo di mercato per unità di prodotto al momento della distribuzione del bene.<sup>181</sup>

---

<sup>177</sup> IFRIC 4, p. 1 *“... arrangements have developed that do not take the legal form of a lease but which conveys rights to use assets in return of payment or series of payments. Examples of such arrangements include:*

1. *Outsourcing arrangements;*
2. *Telecommunication contract that provide rights to capacity; and*
3. *Take-or-pay and similar contracts, in which purchasers must make specified payments regardless of whether they take delivery of the contracted products or services.”.*

<sup>178</sup> IFRIC 4, p. 6 *“Fulfillment on the arrangement depends upon a specific asset”*

<sup>179</sup> IFRIC 4, p. 7 e 8

<sup>180</sup> IFRIC 4, p. 6

<sup>181</sup> IFRIC 4, p. 9

Dopo aver stabilito preliminarmente se un contratto contiene un'operazione di leasing in base alle disposizioni presenti nello IAS 17 congiuntamente agli approfondimenti dell'IFRIC 4, come avveniva nel FAS 13 anche lo IAS 17 ritiene di vitale importanza la distinzione tra leasing operativo e finanziario, classificazione da effettuare al momento della stipula del contratto<sup>182</sup>:

- Il "Financial Lease" è il leasing che trasferisce in capo al locatario "all the risks and rewards", ossia tutti i rischi e i benefici;
- L' "Operating Lease" è una categoria residuale per incorporare le operazioni che non sono considerate finanziarie.<sup>183</sup>

La distinzione che viene utilizzata dallo IAS 17 è diversa rispetto a quella che l'ordinamento italiano utilizza, infatti secondo la prassi commerciale italiana, la peculiarità principale del leasing finanziario è la sua natura finanziaria, con l'instaurazione di un rapporto trilaterale, e la previsione di un'opzione di riscatto finale, mentre il leasing operativo è l'operazione in cui non si prevede l'opzione di acquisto finale e che viene più comunemente considerata come una classica locazione<sup>184</sup>. Nello IAS 17 invece viene utilizzato, come elemento di differenziazione, il trasferimento dei "risks and rewards", ossia dei benefici e dei rischi connessi all'utilizzo, che come dichiara successivamente lo stesso IAS 17, essi sono da considerarsi come i rischi connessi alla possibilità che il bene perda la sua capacità produttiva o diventi obsoleto, oppure che perda valore a seguito di cambiamenti economici, mentre i benefici sono rappresentati dalla previsione dei profitti che permetterà di realizzare o che la vita economica del bene sia maggiore di quella ipotizzata e che quindi alla fine del periodo abbia un valore residuo maggiore di quanto inizialmente previsto<sup>185</sup>.

---

<sup>182</sup> IAS 17, p. 4 "Inception of the lease is the earlier of the date of the lease agreement and the date of commitment by parties to the principal provisions of the lease. As at this date:

1. A lease is classified as either an operating or a finance lease
2. In the case of finance lease, the amounts to be recognised at the commencement of the lease term are determined"

<sup>183</sup> IAS 17, p. 4 "A lease is classified as a finance lease if it transfers substantially all the risks and rewards incident to ownership of an asset. Title may or not eventually be transferred. Operating lease is a lease other than a financial lease"

<sup>184</sup> F. M. Giuliani, Il leasing nel bilancio d'esercizio, alla luce dello IAS 17, CEDAM, Contratto e Impresa, n. 1/2005 p. 403

<sup>185</sup> IAS 17, p. 7 "risks include the possibilities of losses from idle capacity or technological obsolescence and of variations in return because of changing economic conditions. Rewards may be represented by the expectation of profitable operation over the asset's economic life and of gain from appreciation in value or realisation of a residual value".

Proseguendo con l'analisi, lo IAS 17 dichiara che tale distinzione tra leasing finanziario e operativo debba effettuarsi in base alla sostanza economica dell'operazione e non in base alle sue caratteristiche formali<sup>186</sup>, cosa che rispetto ai principi OIC viene ripresa anche nell'effettiva rappresentazione contabile. Proseguendo vengono fornite delle ulteriori caratteristiche che, prese congiuntamente o individualmente, permettono di capire quando un'operazione trasferisce i "risks and rewards" e potendosi quindi considerare finanziaria. Esse sono:

- Il trasferimento formale della proprietà avviene alla fine del contratto;
- E' prevista un'opzione di riscatto finale ad un prezzo presumibilmente inferiore al fair value alla data di possibile esercizio, e che sia ragionevolmente certo che tale opzione verrà esercitata;
- La durata del leasing copra la maggior parte della vita economica del bene;
- All'inizio del contratto il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti equivale almeno al fair value del bene;
- I beni oggetto della locazione sono molto particolari che solamente il locatario potrebbe usarli senza dover eseguire importanti modifiche;<sup>187</sup>
- In caso di risoluzione del contratto da parte del locatario, le perdite a carico del locatore sono sostenute dal locatario;
- Le variazioni di valore in aumento o diminuzione che possono subire i beni locati sono a carico del locatario;

---

<sup>186</sup> IAS 17, p. 10 *"Whether a lease is a finance lease or an operating lease depends on the substance of the transaction rather than the form of the contract"*

Concetto nel concreto è stato ribadito anche dell'interpretazione fornita dall'IFRIC 4, in quanto prevede casi di inclusione al trattamento dello IAS 17 anche di operazioni che solo formalmente non sono leasing ma che negli effetti economici lo rispecchiano in tutto.

<sup>187</sup> IAS 17, p. 10 *"Situations that would normally lead to a lease being classified as a finance lease include the following:*

- *The lease transfers ownership of the assets to the lessee by the end of the lease term;*
- *The lessee has the option to purchase the asset at a price that is expected to be sufficiently lower than the fair value at the date of the option becomes exercisable for it to be reasonably certain, at the inception of the lease, that the option will be exercised;*
- *The lease term is for the major part of the economic life of the asset even if title is not transferred;*
- *At the inception of the lease the present value of the minimum lease payments amounts to at least substantially all of the fair value of the leased asset; and*
- *The lease assets are of a specialised nature such that only the lessee can use them without major modifications being made."*

- Il locatario alla fine del contratto può avere la possibilità di continuare il periodo ad un canone ridotto.<sup>188</sup>

In questi punti vengono aggiunti, alla caratteristica di base del trasferimento dei “risks and rewards”, anche tutte le particolarità che un leasing finanziario può avere, e che si riscontrano anche con quelle previste dall’ordinamento italiano, e che devono essere identificate all’inizio del contratto. Tuttavia esse non sono vincolanti e in più ogni qualvolta le parti decideranno in futuro di rimodellare i termini contrattuali dovranno verificare la permanenza delle caratteristiche individuate la prima volta e di conseguenza la rispettiva classificazione<sup>189</sup>.

La classificazione tra leasing operativo e leasing finanziario è di vitale importanza, infatti dal p. 20 al p. 57 lo IAS 17 prevede la contabilizzazione distinguendo tra leasing finanziario e leasing operativo e rispettivamente tra locatario e locatore. Per quanto riguarda un’operazione di leasing operativo il metodo previsto è quello patrimoniale, tramite una metodologia simile a quella presente nell’ordinamento giuridico italiano per il leasing finanziario, non discostandosi troppo da una rilevazione di un operazione di noleggio.

Partendo dall’analisi del leasing operativo, per poi approfondire la contabilizzazione del leasing finanziario nel prossimo paragrafo, lo IAS 17, per il locatario prevede al p. 33 che i pagamenti derivanti da un’operazione di leasing operativo debbano essere registrati come costo a quote costanti lungo tutta la durata del contratto, a meno che non ci sia un altro metodo sistematico più idoneo<sup>190</sup>. E’ prevista, in sostanza, una rilevazione dell’intero costo del canone a Conto Economico, ma nonostante questo viene previsto che oltre alle disposizioni previste dall’ “IFRS 7 – Strumenti finanziari”<sup>191</sup>, il locatario debba comunicare altre

---

<sup>188</sup> IAS 17, p. 11 “Other situations that might also lead to classification as a finance lease are:

- If the lessee is entitled to cancel the lease, the lessor’s losses associated with the cancellation are borne by the lessee;
- Gains or losses from fluctuations in the fair value of the residual fall to the lessee;
- The lessee has the ability to continue to lease for a secondary period at a rent that is substantially lower than market rent”.

<sup>189</sup> IAS 17, p. 13

<sup>190</sup> IAS 17, p. 33 ““Lease payments under an operating lease shall be recognised as an expense on a straight-line basis over the lease term unless another systematic basis is more representative of the pattern of the user’s benefit”.

<sup>191</sup> La finalità dell’IFRS 7 – Strumenti finanziari è quella di prescrivere alla società l’obbligo di comunicare in bilancio altre informazioni che consentano ai lettori di valutare l’impatto di tali strumenti nel bilancio e la natura e i rischi degli strumenti stessi, con riferimento alla situazione patrimoniale, finanziario e al risultato economico.

informazioni suppletive che altrimenti non verrebbero rese note tramite il metodo di rilevazione sopra descritto, e sono:

- Il totale dei futuri pagamenti minimi dovuti per le operazioni di leasing non annullabili<sup>192</sup> distinguendo per i seguenti periodi:
  - a) Entro un anno;
  - b) Tra uno e cinque anni;
  - c) Oltre i cinque anni.
- Le possibili future obbligazioni o ricavi derivanti da un ipotetico sub-leasing se posto in essere;
- I pagamenti sostenuti durante l'esercizio e rilevati come costo per un'operazione di leasing e/o sub leasing;
- Una descrizione generale dei contratti riportando:
  - a) I criteri con il quale sono stati stabiliti i canoni futuri;
  - b) L'esistenza e i termini di esercizio della possibile opzione di acquisto finale o rinnovo;
  - c) Le restrizioni imposte dal leasing, come per esempio quelle inerenti dividendi, l'indebitamento o altre operazioni di leasing.<sup>193</sup>

---

<sup>192</sup> Sempre secondo lo stesso IAS 17, al p. 4 un leasing non annullabile è un leasing che può essere annullato solamente quando:

1. Si verificano alcune particolari eventualità;
2. Per autorizzazione del locatore;
3. Si stipula di un nuovo contratto che sostituisce il precedente
4. Avviene il pagamento da parte del locatario di un ammontare tale che la sua continuazione sia certa fin dall'inizio.

<sup>193</sup> IAS 17, p. 35 "Lessee shall, in addition to meeting the requirements of IFRS 7, make the following disclosures for operating leases:

- a) *The total of the future minimum lease payments under non-cancellable operating leases for each of the following periods:*
  - i) *Not later than one year*
  - ii) *Later than one year and not later than five years*
  - iii) *Later than five years*
- b) *The total of the future minimum sublease payments expected to be received under non-cancellable subleases at the balance sheet date;*
- c) *The lease and sublease payments recognised as an expense in the period, with separate amounts of minimum lease payments, contingent rents, and sublease payments;*
- d) *A general description of the lessee's significant leasing arrangements including, but not limited to the following:*
  - i) *The basis on which contingent rent payable is determined;*
  - ii) *The existence and terms of renewal or purchase options and escalation clause; and*
  - iii) *Restrictions imposed by lease arrangements, such as those concerning dividends, additional debt and further leasing;"*

Come si può notare l'informazione da presentare in caso si effettui un'operazione di leasing operativo è molto dettagliata e rilevante, e fornisce molte informazioni suppletive riguardanti le obbligazioni future in capo al locatario. E' un trattamento simile a quanto è previsto dall'OIC 12, ma tuttavia, la metodologia prevista dai principi nazionali si deve attuare in un leasing finanziario mentre qui l'ambito di applicazione è un leasing operativo, del tutto meno articolato e complesso. Fatto che fa riflettere quanto poco sia approfondita la comunicazione delle operazioni di leasing in Italia, rispetto alla situazione internazionale.

Per quanto riguarda il locatore, lo IAS 17, stabilisce che esso ha il diritto di iscrivere nel proprio patrimonio il bene locato in base alla natura dello stesso<sup>194</sup>, iscrivendo i relativi costi (ammortamento e spese accessorie) e ricavi (canoni) interamente a Conto Economico<sup>195</sup>. Come visto per il locatario anche al locatore spettano degli ulteriori obblighi di comunicazione, per il quale è previsto la redazione di una disclosure che comunichi:

- I pagamenti minimi derivanti da un leasing non annullabile distinguendoli per i vari periodi:
  - a) Entro un anno;
  - b) Tra uno e cinque anni;
  - c) Oltre i cinque anni.
- I canoni potenziali di locazione rilevati come ricavi nel corso dell'esercizio;
- Una descrizione generale dei contratti in essere.<sup>196</sup>

---

<sup>194</sup> IAS 17, p. 49 "Lessors shall present assets subject to operating leases in their statements of financial position according to the nature of the asset"

<sup>195</sup> IAS 17, p. 51 "Lease income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the lease term, unless another systematic basis is more representative of the time pattern in which use benefit derived from the leased asset is diminished"

IAS 17, p. 52 "Initial direct costs incurred by lessors in negotiating and arranging an operating lease shall be added to the carrying amount of the leased asset and recognised as an expense over the lease term on the same basis as the lease income"

<sup>196</sup> IAS 17, p. 56 "Lessors shall, in addition to meeting requirements in IFRS 7, disclose the following for operating lease:

- a) *The future minimum lease payments under non-cancellable operating leases in the aggregate and for each of the following periods:*
  - i) *Not later than one year;*
  - ii) *Later than one year and not later than five years;*
  - iii) *Later than five years;*
- b) *Total contingent rents recognised as income in the period;*
- c) *A general description of the lessor's leasing arrangements."*

Il metodo previsto, come detto, è quello patrimoniale con l'aggiunta di informazioni suppletive da comunicare ai lettori per non distorcere troppo la loro valutazione.

Per quanto riguarda il leasing finanziario, lo IAS 17, prevede l'utilizzo del metodo finanziario, sia per il locatore che per il locatario, in quanto questo è il metodo che riflette nel miglior modo la sostanza economica dell'operazione. Nel caso del leasing, l'operazione nella sua sostanza, attribuisce i benefici economici derivanti dal suo uso al locatario comportando così il diritto per quest'ultimo di iscriversi tra le proprietà il bene locato e il divieto analogo per il locatore di mantenerlo nella propria contabilità<sup>197</sup>. L'obiettivo del metodo finanziario è riflettere tali operazioni nel patrimonio del locatario, il quale altrimenti risulterebbe sottostimato distorcendo gli indici finanziari e la visione da parte dei lettori<sup>198</sup>, ed evitare che il locatore iscriva un'immobilizzazione sulla quale però non corre nessun rischio e non riceve nessun beneficio ulteriore rispetto a quello stabilito contrattualmente, trasformando così la sua immobilizzazione in un credito. Per analizzare nel miglior modo la contabilizzazione di un'operazione di leasing secondo il principio internazionale IAS 17 si vedrà concretamente tale rilevazione e rappresentazione tramite un esempio, il quale servirà anche a semplificare un confronto con quanto visto nel Capitolo II per la rilevazione dell'operazione secondo i principi nazionali OIC.

---

<sup>197</sup> IAS 17, p. 21

<sup>198</sup> IAS 17, p. 22



### **3.2 LA RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO SECONDO LO IAS 17**

Nel seguente paragrafo verrà visto tramite lo stesso esempio proposto nel “Capitolo II – Il leasing secondo la normativa nazionale” come secondo il principio internazionale IAS 17 viene definita la contabilizzazione di un’operazione di leasing finanziario. Lo stesso IAS 17 dedica due paragrafi distinti ai soggetti che interessano quest’operazione e di conseguenza si ritiene opportuno mantenere tale marcata distinzione anche nella seguente esemplificazione.

L’esempio proposto presenta gli stessi dati dell’esercizio presente nel Capitolo II.

#### Testo dell’esempio

*In data 1/1/2020 la società LeasingEU Spa concede in locazione finanziaria un macchinario del valore di 100.000 € alla società Costruzioni Spa. La durata del contratto prevista è di 5 anni, con pagamento di canoni semestrali posticipati pari a 10.000 €, maxicanone iniziale pari al 20% del valore del macchinario e prezzo di riscatto pari al 5% del valore. La vita utile prevista del macchinario è pari a 8 anni.*

*Non è considerato l’effetto fiscale.*

Importante è ricordare che al momento della stipula le parti hanno il dovere di inquadrare in che classificazione di leasing inserire l’operazione secondo i termini previsti contrattualmente con il fine di stabilire se l’operazione rappresenta un leasing operativo o finanziario, tale scelta è molto importante poiché comporterà diversi effetti dal punto di vista della rappresentazione in bilancio.

La presente fattispecie è inquadrabile facilmente in un leasing finanziario poiché in base alle indicazioni presenti nello IAS 17 e all’interpretazione fornita dall’IFRIC tramite l’IFRIC 4 analizzate nel paragrafo precedente, l’operazione, oltre e prevedere in maniera abbastanza intuitiva che i “risks and rewards” gravano sul locatario presenta le seguenti caratteristiche:

- Formalmente il passaggio di proprietà è previsto solo alla fine del contratto;
- E’ presente un’opzione di riscatto tramite l’esercizio del prezzo di acquisto pari a 5.000€;
- Vengono trasferiti i diritti d’utilizzo da locatore a locatario;

### **3.2.1 La rappresentazione in bilancio dal punto di vista del locatario**

Partendo dal punto di vista del locatario, egli dal momento della stipula del contratto avrà il diritto di iscrivere l'immobilizzazione ricevuta in leasing in base alla sostanza economica dell'operazione, essendo quest'ultimo il beneficiario degli effetti economici derivanti dall'utilizzo del bene dietro il pagamento di un corrispettivo<sup>199</sup>, e rilevando come contropartita un debito finanziario nei confronti del locatore.

Il valore d'iscrizione iniziale dell'immobile locato è pari al minore tra i fair value e il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti calcolati tramite il tasso di interesse implicito, tale valore corrisponderà anche all'importo da inserire come contropartita nella voce "Debiti finanziari" che rappresenterà il debito nei confronti del locatore e che si abatterà tramite il pagamento delle quote capitale<sup>200</sup>. Il tasso di interesse implicito è quel tasso che in base alla definizione fornita dallo IAS 17 p. 4<sup>201</sup> rispetta la seguente relazione:

$$\text{VAPagMin} + \text{VR} = \text{FV} + \text{CosDir}^{202}$$

I Pagamenti minimi sono<sup>203</sup>:

---

<sup>199</sup> IAS 17, p. 21

<sup>200</sup> IAS 17, p. 20 "... finance lease should be recorded as an asset and a liability at the lower of the fair value of the asset and the present value of the minimum lease payments discounted at the interest rate implicit in the lease..."

<sup>201</sup> IAS 17 p. 4 "The interest rate implicit in the lease is the discount rate that, at the inception of the lease, causes the aggregate present value of:

- a) The minimum lease payments and
- b) The unguaranteed residual value to be equal to the sum of
  - The fair value of the leased asset and
  - Any initial direct costs of the lessor"

<sup>202</sup> Dove VAPagMin=Valore attuale dei pagamenti minimi; VR=Valore residuo non garantito; FV=Fair Value; CosDir=Costi diretti)

<sup>203</sup> IAS 17, "Minimum lease payments are the payments over the lease term that the lessee is or can be required to make, excluding contingent rent, costs for services and taxes to be paid by and reimbursed to the lessor, together with:

(a) for a lessee, any amounts guaranteed by the lessee or by a party related to the lessee; or

(b) for a lessor, any residual value guaranteed to the lessor by:

(i) the lessee;

(ii) a party related to the lessee; or

(iii) a third party unrelated to the lessor that is financially capable of discharging the obligations under the guarantee. However, if the lessee has an option to purchase the asset at a price that is expected to be sufficiently lower than fair value at the date the option becomes exercisable for it to be reasonably certain, at the inception of the lease, that the option will be exercised, the minimum lease payments comprise the minimum payments payable over the lease term to the expected date of exercise of this purchase option and the payment required to exercise it".

<b>Data pagamento</b>	<b>Importo</b>
01/01/2020	20.000 (maxi canone)
30/06/2020	10.000
31/12/2020	10.000
30/06/2021	10.000
31/12/2021	10.000
30/06/2022	10.000
31/12/2022	10.000
30/06/2023	10.000
31/12/2023	10.000
30/06/2024	10.000
31/12/2024	10.000
31/12/2024	5.000 (prezzo di riscatto)
<b>TOTALE</b>	<b>125.000</b>

Quindi sostituendo i valori nell'equazione otteniamo che

$$100.000 = 20.000 + 10.000(1+i)^{-1} + 10.000(1+i)^{-2} + \dots + 10.000(1+i)^{-10} + 5.000(1+i)^{-10}$$

Risolvendo otterremo che il tasso d'interesse semestrale implicito è pari a  $i=0,0507117$ .

Il presente tasso dovrà attualizzare i pagamenti minimi futuri, ossia 125.000 € e risulterà quanto segue:

<b>Scadenza canone</b>	<b>Flusso di cassa</b>	<b>Flusso di cassa attualizzato</b>
01/01/2020	20.000	20.000
30/06/2020	10.000	9.517,36
31/12/2020	10.000	9.058,01
30/06/2021	10.000	8.620,83
31/12/2021	10.000	8.204,76
30/06/2022	10.000	7.808,76
31/12/2022	10.000	7.431,88
30/06/2023	10.000	7.073,19

31/12/2023	10.000	6.731,80
30/06/2024	10.000	6.406,90
31/12/2024	10.000	6.097,68
31/12/2024	5.000	3.048,84
<b>TOTALE</b>	<b>125.000</b>	<b>100.000</b>

Di conseguenza i valori da mettere a confronto sono:

Fair value<sup>204</sup> = 100.000 € in base al testo d'esercizio

VAPagmin = 100.000 €

Essendo entrambi di pari valore e non essendoci un minimo tra i due non occorre fare il confronto e quindi il locatario potrà iscrivere l'immobile nel proprio patrimonio per un valore pari a 100.000 € e in contropartita un debito finanziario nei confronti del locatore, procedendo alla seguente registrazione:

*Rilevazione dell'immobilizzazione nell'attivo e del corrispondente debito finanziario*

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
01/01/2020	Macchinario	100.000	
01/01/2020	Debiti v/locatore		100.000

Al momento è previsto contrattualmente il pagamento di un maxi canone iniziale e il locatario procederà al seguente pagamento che porterà a riduzione il debito nei confronti del locatore.

*Pagamento del maxi canone iniziale in data 01/01/2020*

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
01/01/2020	Debiti v/locatore	20.000	
01/01/2020	Banca c/c		20.000

<sup>204</sup> IAS 17, "Fair value is the amount for which an asset could be exchanged, or a liability settled, between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction"

Passando alle valutazioni successive il p. 25 dello IAS 17 stabilisce che i pagamenti minimi devono essere suddivisi in parte corrispondente alla quota capitale e parte relativa alla retribuzione del capitale verso il locatore<sup>205</sup>, che in base al piano di ammortamento saranno le seguenti.

<b>Scadenza canone</b>	<b>Canone</b>	<b>Quota Interessi</b>	<b>Quota capitale</b>	<b>Debito residuo</b>
01/01/2020	20.000	-	20.000	80.000
30/06/2020	10.000	4.056,94	5.943,06	74.056,94
31/12/2020	10.000	3.755,55	6.244,45	67.812,49
30/06/2021	10.000	3.438,89	6.561,11	61.251,38
31/12/2021	10.000	3.106,16	6.893,84	54.357,54
30/06/2022	10.000	2.756,56	7.243,44	47.114,10
31/12/2022	10.000	2.389,24	7.610,76	39.503,34
30/06/2023	10.000	2.003,28	7.996,72	31.506,62
31/12/2023	10.000	1.597,75	8.402,25	23.104,37
30/06/2024	10.000	1.171,66	8.828,34	14.276,03
31/12/2024	10.000	723,96	9.276,04	5.000
31/12/2024	5.000	-	5.000	-
<b>TOTALE</b>	<b>125.000</b>	<b>25.000</b>	<b>100.000</b>	

Quindi le scritture relative ai pagamento delle rate saranno:

*Pagamento del canone periodico in data 30/06/2020*

<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DARE</b>	<b>AVERE</b>
30/06/2020	Banca c/c		10.000
30/06/2020	Debito v/locatore	5.943,06	
30/06/2020	Interessi passivi	4.056,94	

<sup>205</sup> IAS 17, p. 25 "...payments should be apportioned between the finance charge and the reduction of the outstanding liability"

*Pagamento del canone periodico in data 31/12/2020*

<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DARE</b>	<b>AVERE</b>
31/12/2020	Banca c/c		10.000
31/12/2020	Debiti v/locatore	6.244,45	
31/12/2020	Interessi passivi	3.755,55	

Come si può vedere il canone, in base al piano di ammortamento, viene suddiviso in due quote, la quota capitale che porta in diminuzione il debito nei confronti del locatore e la quota interessi che viene imputata a Conto Economico come costo dell'esercizio.

L'effetto dell'iscrizione in bilancio dell'immobile da parte del locatore comporta anche il diritto/obbligo da parte dello stesso di procedere al relativo accantonamento di costo. L'ammortamento dovrà effettuarsi attraverso un metodo sistematico, come quello che viene usato su un qualsiasi bene già di proprietà del locatario, in base a quanto stabilito dallo "IAS 16 – Immobili, impianti e macchinari" o dallo "IAS 38 – Attività immateriali" e calcolato su un periodo di tempo pari alla vita utile del bene se esiste la ragionevole certezza che venga riscattato alla fine del periodo contrattuale, altrimenti il suo costo sarà ripartito nel periodo più breve tra la durata del contratto e la sua vita utile<sup>206</sup>.

Nel caso proposto il valore del bene da ammortizzare è pari a 100.000 € e, essendoci un'alta probabilità del riscatto finale da parte del locatore, il periodo su cui effettuare il piano di ammortamento sarà la vita utile del bene, ossia 8 anni.

Il piano di ammortamento sarà il seguente:

<b>Anno</b>	<b>Valore iniziale</b>	<b>Ammortamento</b>	<b>F.do Ammortamento</b>	<b>Valore finale al 31/12</b>
2020	100.000	12.500	12.500	87.500
2021	87.500	12.500	25.000	75.000
2022	75.000	12.500	37.500	62.500
2023	62.500	12.500	50.000	50.000

---

<sup>206</sup> IAS 17 p. 28 e p. 29

2024 <sup>207</sup>	50.000	12.500	62.500	37.500
2025	37.500	12.500	75.000	25.000
2026	25.000	12.500	87.500	12.500
2027 <sup>208</sup>	12.500	12.500	100.000	-

Scrittura di accantonamento al 31/12/20

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
31/12/2020	Ammortamento macchinario	12.500	
31/12/2020	F.do ammortamento macchinario		12.500

La situazione patrimoniale del locatario sarà la seguente:

STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2020 COSTRUZIONI SPA			
ATTIVO		PASSIVO	
ATTIVO IMMOBILIZZATO - Immobili, impianti e macchinari	87.500	Patrimonio netto Utile (perdita) d'esercizio	20.132
		PASSIVITA' A LUNGO TERMINE	
ATTIVO CIRCOLANTE - Disponibilità liquide	(40.000)	Debiti v/locatore - di cui entro 12 mesi - di cui oltre i 12 mesi	67.812 13.455 54.357
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>47.500</b>	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>47.500</b>

Il valore dell'immobile risultante dal piano di ammortamento è dato da:

Valore iniziale al 01/01/20 =	100.000
- F. do ammortamento	= <u>12.500</u>
<b>Valore al 31/12/20</b>	<b>87.500</b>

Il debito v/locatore è il debito implicito che non figurava nella situazione patrimoniale del locatario utilizzando la metodologia prevista dalla normativa nazionale e raffigura la

<sup>207</sup> Anno di fine del contratto di leasing

<sup>208</sup> Anno previsto di fine vita economica del bene

sommatoria delle obbligazioni future previste dall'operazione di leasing, ossia le quote capitale suddivise per esigibilità. L'attivo del locatario riesce quindi a rappresentare quei diritti derivanti dall'utilizzo del macchinario, evitando così la sottostima che avviene tramite il metodo patrimoniale, e dall'altra parte i lettori del bilancio potranno farsi un'idea più corretta sulla posizione debitoria della società essendo dichiarati direttamente nel passivo le obbligazioni future le quali in questo caso derivano da:

Debito al 01/01/2020	= 100.000
- Maxi canone 01/01/2020	= 20.000,00
- Qt. Capitale 30/06/2020	= 5.943,06
- Qt. Capitale 31/12/2020	= <u>6.244,45</u>
<b>Debito al 31/12/2020</b>	<b>67.812,49</b>

La situazione economica al 31/12 sarà la seguente:

<b>CONTO ECONOMICO AL 31/12/2020 COSTRUZIONI SPA</b>			
<b><u>COSTI</u></b>		<b><u>RICAVI</u></b>	
Interessi passivi	7.812		
Ammortamento macchinario	12.500		
		<i>Utile (perdita) d'esercizio</i>	<i>(20.132)</i>
<b>TOTALE</b>	<b>20.312</b>	<b>TOTALE</b>	<b>20.132</b>

Nella sezione dei costi figureranno solamente le quote dei canoni corrispondenti alla retribuzione del capitale verso il locatore, specularmente a quanto visto nella sua prospettiva, più la quota di ammortamento di competenza dell'esercizio. La perdita d'esercizio è più contenuta rispetto alla rilevazione con il metodo patrimoniale in quanto non sono presenti costi operativi ma i costi che figurano sono per una quota costante lungo il periodo del contratto derivanti dall'ammortamento e per una quota dagli interessi, quindi non comprensivi dell'intero canone. Inoltre in base al piano di ammortamento dei pagamenti futuri la quota interessi è destinata a ridursi sempre di più negli esercizi portando un miglioramento nel corso degli anni sul reddito.



### **3.2.2 La rappresentazione in bilancio dal punto di vista del locatore**

Spostandoci dal punto di vista del locatore, sempre al momento della stipula del contratto anche se sotto il punto di vista formale non avviene nessun passaggio di proprietà il locatore non ha il diritto di iscrivere nel proprio patrimonio il valore del bene locato tra le immobilizzazioni, ma dovrà esporre il credito vantato nei confronti del locatario per un importo pari al valore dell'investimento netto in leasing. Lo IAS 17 al p. 36 difatti stabilisce che il locatore non deve iscrivere nel proprio patrimonio il valore del bene ma ha il diritto di registrare il valore come un credito nel proprio attivo di Stato Patrimoniale per un importo pari all'investimento netto in leasing<sup>209</sup>.

L'investimento netto nel leasing è pari all'investimento lordo attualizzato al tasso di interesse implicito<sup>210</sup>. L'investimento lordo è la sommatoria tra:

- a) I pagamenti minimi dovuti dal locatario al locatore;
- b) Qualsiasi altro valore non garantito.<sup>211</sup>

L'importo risultante è pari a 125.000 € derivante dalle 10 rate di importo 10.000€, più il maxicanone iniziale pari a 20.000€ e il possibile prezzo di riscatto pari a 5.000€, come esattamente visto per il locatario e sostituendo i valori otterremo il medesimo tasso di interesse implicito di  $i=0,0507117$ <sup>212</sup>.

Tale interesse dovrà attualizzare l'investimento lordo, trovando così l'investimento netto in leasing pari a 100.000 € come visto dalla seguente tabella<sup>213</sup>.

---

<sup>209</sup> IAS 17, p. 36 *“Lessors shall recognise assets held under a finance lease in their statements of financial position and present them as a receivable at an amount equal to the net investment in lease”.*

<sup>210</sup> IAS 17, p. 4 *“Net investment lease is the gross investment in the lease discounted at the interest rate implicit in the lease”*

<sup>211</sup> IAS 17 p. 4 *“Gross investment in the lease is the aggregate of:*

- a) The minimum lease payments receivable by the lessor under a finance lease; and*
- b) Any unguaranteed residual value accruing to the lessor.”*

<sup>212</sup> Il tasso corrisponde al tasso utilizzato dal locatario in quanto l'esempio proposto è molto semplice e non prevede costi diretti o indiretti o importi per valori residui non garantiti.

<sup>213</sup> Tale tabella riporta anche le informazioni richieste al punto a) del paragrafo 47 dello IAS 17, il quale dispone la comunicazione di un prospetto di riconciliazione tra l'investimento lordo e il valore attuale dei pagamenti minimi futuri con evidenza degli importi suddivisi per i vari periodi:

- Entro un anno;
- Tra 1 anno e 5 anni;
- Oltre i 5 anni.

<b>Scadenza canone</b>	<b>Flusso di cassa</b>	<b>Flusso di cassa attualizzato</b>
01/01/2020	20.000	20.000
30/06/2020	10.000	9.517,36
31/12/2020	10.000	9.058,01
30/06/2021	10.000	8.620,83
31/12/2021	10.000	8.204,76
30/06/2022	10.000	7.808,76
31/12/2022	10.000	7.431,88
30/06/2023	10.000	7.073,19
31/12/2023	10.000	6.731,80
30/06/2024	10.000	6.406,90
31/12/2024	10.000	6.097,68
31/12/2024	5.000	3.048,84
<b>TOTALE</b>	<b>125.000</b>	<b>100.000</b>

Utilizzando tale tasso otteniamo un valore pari a 100.000€, che è pari al fair value del macchinario ad inizio esercizio, di conseguenza il locatore nel proprio patrimonio iscriverà un credito pari a 100.000€.

*Storno del valore dell'investimento in leasing come credito in data 01/01/2020*

<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DARE</b>	<b>AVERE</b>
01/01/2020	Crediti v/locatario	100.000	
01/01/2020	Macchinario		100.000

Specularmente a quanto visto per il locatario, alla stipula del contratto si registrerà l'incasso del maxi canone per 20.000 € e che andrà a ridurre il credito verso il locatario.

---

Inoltre anche per quanto riguarda il punto b) dello stesso paragrafo per quanto riguarda gli utili finanziari non ancora maturati corrispondenti alle quote interesse da incassare negli esercizi futuri.

*Incasso del maxi canone iniziale in data 01/01/2020*

<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DARE</b>	<b>AVERE</b>
01/01/2020	Crediti v/locatario		20.000
01/01/2020	Banca c/c	20.000	

Durante l'esercizio il locatore procederà alla rilevazione dei canoni periodici, che in base all'effetto del passaggio dei "risks and rewards" in capo al locatario, dovranno essere trattati per una parte come rimborso del capitale e un'altra come remunerazione dello stesso<sup>214</sup>, quindi distinguendo tra quota interessi e quota capitale su modalità che riflettano un tasso di rendimento periodico costante sull'investimento netto<sup>215</sup>.

Di conseguenza nelle rispettive date di scadenza, e in base allo stesso piano di ammortamento visto per il locatario, lungo l'esercizio 2020 il locatore registrerà gli incassi nella seguente modalità:

*Incasso del canone periodico in data 30/06/2020*

<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DARE</b>	<b>AVERE</b>
30/06/2020	Banca c/c	10.000	
30/06/2020	Crediti v/locatario		5.943,06
30/06/2020	Interessi attivi		4.056,94

*Incasso del canone periodico in data 31/12/2020*

<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DARE</b>	<b>AVERE</b>
31/12/2020	Banca c/c	10.000	
31/12/2020	Crediti v/locatario		6.244,45
31/12/2020	Interessi attivi		3.755,55

<sup>214</sup> IAS 17, p. 37

<sup>215</sup> IAS 17, p. 39 "...recognise finance income based on a pattern reflecting a constant periodic rate of return on the lessor's net investment outstanding in respect on the finance lease"

La situazione patrimoniale ed economica del locatore si presenterà nel seguente modo:

<b>STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2020 LEASINGEU SPA</b>			
<b><u>ATTIVO</u></b>		<b><u>PASSIVO</u></b>	
ATTIVITA' NON CORRENTI		Patrimonio netto	100.000 <sup>216</sup>
- Attività Finanziare	67.812	Utile (perdita) d'esercizio	7.812
ATTIVITA' CORRENTI			
- Disponibilità liquide	40.000		
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>107.812</b>	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>107.812</b>

La voce "Attività finanziarie" è rappresentata dal credito vantato nei confronti del locatario che nel corso dell'esercizio è stato abbattuto dal pagamento delle quote capitale:

Credito al 01/01/2020	= 100.000
- Maxi canone 01/01/2020	= 20.000,00
- Qt. Capitale 30/06/2020	= 5.943,06
- Qt. Capitale 31/12/2020	= <u>6.244,45</u>
<b>Credito al 31/12/2020</b>	<b>67.812,49</b>

Le disponibilità liquide sono rappresentate dagli incassi in conto corrente delle rate:

- Maxi canone 01/01/20	= 20.000
- Canone 30/06/2020	= 10.000
- Canone 31/12/2020	= <u>10.000</u>
<b>Totale</b>	<b>40.000</b>

<sup>216</sup> Il Patrimonio Netto della società Costruzioni Spa si presume formato dall'apporto del valore del macchinario poi concesso in leasing.

La situazione economica sarà la seguente:

<b>CONTO ECONOMICO AL 31/12/2020 LEASINGEU SPA</b>			
<b><u>COSTI</u></b>		<b><u>RICAVI</u></b>	
		Interessi attivi	7.812 <sup>217</sup>
<i>Utile (perdita) d'esercizio</i>	7.812		
<b>TOTALE</b>	<b>7.812</b>	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>7.812</b>

Il totale degli voce "Interessi attivi" è composta dalle quote interesse rimosse nell'esercizio:

-	Qt. interessi 30/06/2020	=	4.056,94
-	Qt. interessi 31/12/2020	=	<u>3.755,55</u>
	<b>Totale</b>		<b>7.812,49</b>

Tramite questo metodo il patrimonio del locatore sarà rappresentato correttamente, quindi non più dall'immobile ma dal credito vantato nei confronti del locatario. L'iscrizione del credito è più idonea a rappresentare la situazione patrimoniale poiché rappresenta una futura entrata certa, salvo inadempimenti o altre problematiche particolari, sulla quale il locatore non ha nessun potere di controllarla e dalla quale non riceverà nessun nuovo beneficio rispetto a quanto previsto contrattualmente, a differenza di quanto potrebbe derivare dal possesso di un'immobilizzazione nel quale graverebbe anche il rischio di usura. Tuttavia in tale importo, rappresentante l'investimento netto in leasing, non viene considerato il possibile rischio di insolvenza, che per quanto minimo potrebbe gravare sul credito.

Facendo un piccolo confronto con le situazioni patrimoniali ottenute nell'esercizio del Capitolo II, si può notare che è presente un'evidente differenza tra le situazioni patrimoniali ed economiche dei locatori e locatari a seconda che la società abbia redatto il bilancio in base ai principi OIC o IAS. Queste differenze, presenti soprattutto nella rappresentazione della situazione del locatario causano molti problemi di armonizzazione e di distorsioni nelle analisi comparative tra società che possono operare in settori simili ma che invece risultano molto diverse sotto il punto di vista della comunicazione contabile. Il lettore del bilancio dovrà essere

---

<sup>217</sup> I dati riportati per le quote interesse incassate durante l'esercizio soddisfano l'obbligo di comunicazione previsto al punto e) del paragrafo 47 dello IAS 17, per quanto riguarda i canoni rilevati come proventi nell'esercizio.

abile a inquadrare l'ambito normativo-contabile delle società oggetto di analisi per poter giungere ad un confronto efficace, cosa che però non è immediata e per niente semplice soprattutto per imprese di grandi dimensioni.

L'esempio proposto, come detto, è relativo ad una operazione di leasing finanziario e quindi soggetta al metodo finanziario, tuttavia tale metodo è applicabile solamente per le operazioni di leasing finanziario. Infatti una particolare lacuna, che è stata alla base delle numerose critiche ricevute corso della storia dallo IAS 17, è quella di lasciare gli effetti distorsivi derivanti dall'utilizzo del metodo patrimoniale nel caso di un'operazione di leasing operativo. Infatti in questi casi, nonostante sia obbligatoria la presenza di una disclosure integrativa, la rappresentazione dei diritti e degli obblighi rimane distaccata dai due prospetti contabili principali.

La situazione patrimoniale per una società di leasing, che iscrive nell'attivo il valore del bene come immobile e non come credito, otterrà degli indicatori economici-finanziari di bilancio più positivi e promettenti, dimostrandosi più solida e meno soggetta a rischi esterni, come per esempio possibili insolvenze di terzi. Specularmente è un enorme vantaggio per il locatario non iscriverne un debito nel suo passivo, lasciandolo quindi fuori bilancio e nascondendo la sua posizione debitoria<sup>218</sup>. Tali effetti positivi, che ingannano i vari stakeholders, potranno essere perseguiti volontariamente sia dai locatori che dai locatari che avranno un vantaggio nell'inquadrare l'operazione di leasing come operativa, anche se solamente dal punto di vista formale, aggirando la sostanza economica del contratto, e facendo rimanere fuori bilancio i diritti e gli obblighi derivanti dall'operazione. L'eliminazione degli effetti dei leasing che rimangono fuori bilancio è uno dei principali obiettivi che l'IFRS 16 ha cercato di raggiungere, specialmente tramite l'eliminazione della distinzione tra leasing operativo e finanziario basata sui *"risks and rewards"* e inquadrando qualsiasi operazione in base al *"right of use"*, approccio che permette di accomunare ogni tipo di leasing in quanto viene trasferito, e quindi dovrà essere rappresentato in bilancio, il diritto all'uso del bene dal locatore al locatario.

---

<sup>218</sup> M. Cordazzo, P. Rossi, L. Lubian, Implicazioni teoriche ed empiriche dal nuovo principio contabile IFRS 16 sul leasing, Franco Angeli, Milano, 2019

## **CAPITOLO IV – IL NUOVO PRINCIPIO CONTABILE SUL LEASING: IFRS 16**

### **4.1 INQUADRAMENTO DEL NUOVO PRINCIPIO CONTABILE IFRS 16: CAUSE E MOTIVAZIONI DELLA SUA INTRODUZIONE**

Come abbiamo brevemente accennato nel Capitolo III, i principi contabili sul leasing, IAS 17 e SFAS 13, sono stati oggetto, già pochi anni dopo la loro introduzione, di numerose critiche da parte delle maggiori istituzioni regolatrici. Nonostante i due principi abbiano delle differenze sostanziali soprattutto nelle caratteristiche che permettono di inquadrare l'operazione in una particolare categoria, l'aspetto in comune e che sta alla base anche delle stesse distinzioni, è la previsione di metodi di contabilizzazione diversi che provocano effetti diversi. Anche se le categorie che vengono definite nei principi sono numerose, i metodi previsti si possono ricondurre ai due metodi basilari, ossia il metodo patrimoniale e il metodo finanziario.

Questa similarità permette di considerare come destinatari delle varie interpretazioni e critiche ricevute dai singoli principi, tutte e due le organizzazioni IASB e FASB, le quali, spinte anche da una maggiore necessità di dover armonizzare e facilitare la comparazione dei bilanci tra società che utilizzano principi diversi e da una sempre più crescente globalizzazione dei mercati, hanno intrapreso all'inizio degli anni 2000 un percorso di convergenza con il fine di revisionare i propri principi e svilupparne altri di elevata qualità utilizzabili nella redazione dei bilanci di società sia di rilievo locale che internazionale<sup>219</sup>.

Ovviamente questo percorso ha incluso al suo interno anche la revisione dei metodi contabili vigenti per le operazioni di leasing, partendo proprio dalle critiche ricevute nel corso degli anni precedenti. Il differente metodo di rilevazione contabile, previsto da entrambi i principi, in base alla tipologia di leasing comportava una diversa rappresentazione finale in bilancio in quanto nel leasing operativo la mole di informazioni da comunicare è notevolmente inferiore, e da effettuarsi solamente in un apposito prospetto venendo quindi la stessa operazione di leasing accomunata più similmente ad un normale locazione e non considerando l'effettiva

---

<sup>219</sup> F. De Luca, Il percorso di convergenza tra IAS/IFRS e US GAAP, G. Giappichelli, Collana di studi e ricerche sul sistema aziendale, Torino, Vol. 27, 2014

natura dell'operazione<sup>220</sup>. Questo trattamento comporta un ammontare di operazioni che rimangono “*off-balance sheet*”, ossia fuori bilancio, e che talvolta possono venire escluse volontariamente dall'amministrazione societaria, la quale può facilitare l'inquadramento del leasing come operativo. Tali valori “*off-balance sheet*”, sono tutti quei valori, rappresentanti assets e liability che non figurano nei documenti di Stato Patrimoniale, ma la quale rilevazione è delegata ad una disclosure esterna, proprio come previsto dallo IAS 17 per il leasing operativo e per il leasing finanziario dai Principi OIC.

Soprattutto per il locatario poter non iscrivere nel passivo un debito finanziario può essere notevolmente vantaggioso. Pensiamo ad una società che vuole accedere al credito bancario anche se già notevolmente indebitata, in una situazione normale l'elevato indebitamento comporterebbe un elevato costo del debito se non addirittura la negazione del finanziamento, ma in un'ipotesi in cui l'impresa presenta un'apparente situazione di basso indebitamento per via della presenza di debiti off-balance, la valutazione da parte della banca viene distorta, così come verrebbe distorta l'analisi da parte di qualsiasi altro stakeholders.

Le prime critiche che basano le fondamenta su questo problema appena esposto, sono arrivate dal gruppo di lavoro G4+1, il quale tramite i documenti “*Accounting for leases: A new approach-recognition by lessees of assets and liabilities arising under lease contracts*” del 1996 e “*Leases: Implementation of a new approach*” del 2000<sup>221</sup>, evidenziano come l'operazione di leasing, indipendentemente che sia inquadrata come operativa o finanziaria comporti l'instaurazione di un rapporto dal quale scaturiscono debiti e crediti, obblighi e diritti, dei quali deve esserne data adeguata rappresentazione in bilancio<sup>222</sup>. L'analisi effettuata da questo gruppo di ricerca mira ad attaccare la distinzione tra leasing operativo e finanziario soprattutto dal punto di vista del locatario, promuovendo una metodologia di contabilizzazione che comporti anche la rappresentazione di assets and liabilities scaturenti da un leasing operativo mediante la valorizzazione di attività e passività emergenti iscrivendole ai rispettivi fair value.

---

<sup>220</sup> E. Pinto, Riflessioni in tema di lease accounting, Libera università degli studi sociali, Roma, 2009

<sup>221</sup> Tali studi pubblicati dal 1996 al 2000 sono stati effettuati da una task force costituita per promuovere spunti e riflessioni in tema di contabilizzazione, chiamata G4+1, la quale riuniva i principali setters internazionali del tempo (Australia, Canada, Nuova Zelanda, Gran Bretagna, Stati Uniti e IASC) e che esaminò attentamente anche la rilevazione del leasing.

<sup>222</sup> M. Cordazzo, P. Rossi, L. Lubian, Implicazioni teoriche ed empiriche dal nuovo principio contabile IFRS 16 sul leasing, Franco Angeli, Milano, 2019



Un ulteriore contributo è stato fornito dalla SEC, ente regolatore dei mercati negli Stati Uniti, la quale ha voluto apportare il suo aiuto in tema di leasing nel 2003 con il documento *“Final Rule: Disclosure in management’s discussion and analysis about off-balance sheet arrangements and aggregate contractual obligations”* imponendo alle imprese americane l’obbligo di comunicare nei propri bilanci in Nota Integrativa, tutti quegli effetti derivanti dalle operazioni di leasing operativo e che sarebbero finite quindi fuori bilancio, per poter facilitare così una maggiore trasparenza e chiarezza. La SEC già all’epoca imponeva quindi alle società di comunicare in un’apposita disclosure non solo *“...la natura e le finalità economiche delle operazioni off-balance sheet, ma anche di identificare e valorizzare le attività, le obbligazioni e le passività, anche potenziali, derivanti da tali fattispecie conducendo un’analisi dei relativi effetti sulla posizione finanziaria, sui cambiamenti di tale posizione e sulla liquidità”*<sup>223</sup>. Altra importante critica fornita dalla SEC è avvenuta nel 2005 tramite il documento *“Report on off-balance sheet arrangements, special purpose entities and related issues”*, il quale criticava fortemente la complicata e poco chiara distinzione delle operazioni contenuta nello SFAS 13, in quanto veniva effettuata tramite paletti e parametri troppo rigidi detti *“bright line”*<sup>224</sup> che possono essere facilmente manomessi dai manager per inquadrare l’operazione a loro piacimento senza commettere, almeno sotto il punto di vista formale, un comportamento illecito.

La maggior parte delle critiche si basano sull’errata e inappropriata distinzione tra leasing operativo e finanziario, comportando la presenza di valori off-balance che intaccano la veridicità della rappresentazione in bilancio. Si è stimato addirittura, che le società quotate che utilizzano gli IAS/IFRS o US GAAP presentino in portafoglio circa 3,3 trilioni di dollari in contratti di locazione finanziaria e oltre l’85% dei quali appare *“off-balance sheet”*, comunicati solamente attraverso una disclosure, con una stima di un totale di futuri pagamenti omessi e derivanti da operazioni di locazione pari a 2,9 trilioni di dollari<sup>225</sup>.

---

<sup>223</sup> E. Pinto, Riflessioni in tema di lease accounting, Libera Università degli Studi sociali, Roma, 2009

<sup>224</sup> Basti pensare che secondo lo SFAS 13 un leasing è finanziario nel momento in cui il totale dei pagamenti è superiore al 90% del fair value del bene, e quindi nel caso in cui il totale sia inferiore anche di pochi punti percentuali, all’amministrazione societaria è permesso classificare tale operazione come operativa, cambiando completamente la sua rilevazione in bilancio.

<sup>225</sup> IPSOA Quotidiano, IFRS 16, dopo trent’anni cambia la contabilizzazione del leasing, IPSOA, Bilancio e Contabilità, 14 Gennaio 2016

Per questo motivo il progetto di avvicinamento tra IASB e FASB ha per forza incluso il tema del leasing, il quale ha portando alla futura emanazione dell'IFRS 16 che mira ad evitare l'occultamento volontario da parte di manager nel predisporre la rappresentazione contabile di tali operazioni.

Tuttavia il percorso di avvicinamento, il quale ha avuto il suo primo step nel 2002 con il "Norwalk Agreement", non è stato sempre facile e lineare ma ha visto numerose tappe e rinnovi di collaborazione, in quanto erano molte le differenze iniziali che presentavano le due tipologie di principi. Infatti gli US GAAP fondano il loro approccio su un metodo *ruled-based*, poiché la loro interpretazione si basa sulla visione congiunta di molti documenti omni-comprendivi che forniscono esempi pratici e guide applicative cercando di regolare ogni fattispecie aziendale e contabile possibile, mentre i principi IAS sono impostati su una visione più finalizzata all'emanazione di principi cardine che fungono da riferimento in termini di obiettivi, risultati e criteri di valutazione<sup>226</sup>.

Il primo *Memorandum of Understanding (Mou)*, ossia il "Norwalk Agreement", datato 8 Settembre 2002, è il primo atto attraverso il quale le due fondazioni IASB e FASB si sono impegnate a unire le loro risorse con il fine di aumentare l'armonizzazione e la comparabilità internazionale tramite la revisione, lo studio e la pubblicazione di nuovi standards di alta qualità<sup>227</sup>. L'impegno assunto dalle controparti prevedeva da parte dei Boards:

- a) Un progetto a breve termine in cui i Boards si impegnano a revisionare i loro principi vigenti ed eliminare le singole differenze tra gli stessi con il fine di renderli più comparabili fra loro nella pratica (operazione da effettuarsi entro la fine del 2004);
- b) Rimuovere altre differenze che potranno rimanere al 1 Gennaio 2005, ossia dopo la revisione prevista nel punto precedente, tramite la coordinazione dei loro futuri progetti;
- c) Proseguire i progetti comuni che stanno attualmente portando avanti;

---

<sup>226</sup> F. De Luca, Il percorso di convergenza tra IAS/IFRS e US GAAP, G. Giappichelli, Collana di studi e ricerche sul sistema aziendale, Torino, Vol. 27, 2014

<sup>227</sup> Norwalk Agreement, 2002: "At their joint meeting in Norwalk, Connecticut, USA on September 18, 2002, the Financial Accounting Standards Board (FASB) and the International Accounting Standard Board (IASB) each acknowledged their commitment to the development of high-quality, compatible accounting standards that could be used for both domestic and cross-border financial reporting"

- d) Favorire la collaborazione tra i rispettivi organismi interpretativi, l'Emerging Issues Task Force per il FASB e l'IFRIC per lo IASB<sup>228</sup>.

Tale impegno è stato riconfermato nel Febbraio del 2006 con un nuovo *Memorandum of Understanding (MoU)*, il "*Roadmap for convergence 2006-2008*" revisionato poi nel 2008 per riconfermare e promuovere ulteriormente la collaborazione.

Per quanto riguarda il leasing, il primo passo derivante dalla suddetta collaborazione è stato il "*Discussion Paper DP/2009/1 Leases: Preliminary views*", il cui scopo, partendo da un'attenta analisi delle evidenti e già segnalate criticità delle prevalenti modalità di contabilizzazione, è promuovere un nuovo approccio basato sul *right of use*, ossia il diritto di utilizzo, con il fine di poter essere la base per un futuro principio contabile invitando i destinatari a discutere su eventuali dubbi interpretazioni e commenti<sup>229</sup>. Le critiche su cui partiva riguardavano l'incapacità del modello previsto dallo IAS 17 di soddisfare le esigenze dei lettori, con una difficoltà da parte dei soggetti di definire correttamente la distinzione tra le varie tipologie<sup>230</sup>, in particolare:

- Anche l'operazione di leasing operativo faceva sorgere attività e passività che necessitavano di un'adeguata rappresentazione in bilancio e che la comunicazione tramite una disclosure fosse insufficiente nel poter rappresentare gli effetti che si verificavano in bilancio;

---

<sup>228</sup> Norwalk Agreement, 2002: "*To achieve compatibility, the FASB and the IASB (together, the "Boards") agree, as matter of high priority, to:*

- a) *Undertake short-term project aimed at removing a variety of individual difference between US GAAP and the International Financial Reporting Standards (IFRSs, which include International Accounting Standards, IASs);*
- b) *Remove other difference between IFRSs and US GAAP that will remain at January 1, 2005, through coordination of their future work programs; ...*
- c) *Continue progress on the joint projects that they are currently undertaking; and,*
- d) *Encourage their respective interpretative bodies to coordinate their activities".*

<sup>229</sup> Discussion Paper, IASB e FASB, 2009, Chapter 1, p. 1.1 "*This discussion paper:*

- a) *Summarizes the proposed approach to a new lease accounting standard*
- b) *Sets out preliminary views on how various lease accounting issues will be addressed in a proposed new standard*
- c) *Discusses other issues that will need to be addressed before a new lease accounting standard is issued*
- d) *Seek views on all these matters".*

Lo scopo del Discussion Paper in generale è proprio quello di proporre un'idea e discuterne la sua effettiva realizzazione raccogliendo controproposte, commenti e interpretazioni varie.

<sup>230</sup> Discussion Paper, IASB e FASB, 2009, Chapter 1, p. 13

- L'esistenza di due metodi contabili per il leasing operativo e finanziario permetteva il rischio di contabilizzare la stessa operazione con due modi diversi riducendo l'efficacia dell'analisi comparativa;
- Lo standard esistente permette dei vantaggi nel classificare l'operazione in leasing operativo in quanto non appariranno delle fonti di finanziamento nel bilancio del locatario e la cui individuazione e comprensione diventa difficile per gli stakeholders<sup>231</sup>.

Inoltre altre forti critiche riguardavano:

- L'esposizione del credito nel bilancio del locatore, in quanto esso non era soggetto al rischio di credito connesso;
- I criteri previsti per il leasing operativo forniscono informazioni insufficienti che contribuiscono a far crescere asimmetrie informative e l'aumento del rischio operativo nei mercati finanziari.<sup>232</sup>

Il progetto si è dedicato soprattutto a definire una nuova modalità di contabilizzazione dal punto di vista del locatario tralasciando la prospettiva del locatore a progetti futuri. Da questo elaborato è emersa la volontà comune dei due Boards di superare la distinzione tra leasing operativo e finanziario promuovendo un unico metodo di rilevazione per qualsiasi operazione di leasing, eliminando quindi il concetto dei *"risks and rewards"*, e sostituendolo con il concetto del *"right of use"*<sup>233</sup>.

Tale approccio consiste nella rappresentazione nell'attivo del locatario del diritto d'uso sul bene oggetto della locazione, potendolo quindi capitalizzare e facendo sorgere però al tempo stesso un debito verso il locatore nel passivo. La differenza con il precedente approccio è che

---

<sup>231</sup> Discussion Paper, IASB e FASB, 2009, Chapter 1, p. 12

<sup>232</sup> E. Pinto, Riflessioni in tema di lease accounting, Libera Università degli Studi sociali, Roma, 2009  
M. Cordazzo, P. Rossi, L. Lubian, Implicazioni teoriche ed empiriche dal nuovo principio contabile IFRS 16 sul leasing, Franco Angeli, Milano, 2019

<sup>233</sup> L'approccio del *"right of use"* è stato preferito ad altri due approcci emersi nel corso delle analisi e discussioni precedenti, e che sono stati messi a confronto sempre nel *Discussion Paper*, evidenziandone però le criticità e le motivazioni della loro esclusione. Il primo approccio è il *"whole asset approach"* il quale individuava come proprietario del bene, durante il periodo di locazione, il locatario, stabilendo l'obbligo per quest'ultimo di iscriverne un debito per la restituzione del bene e per il pagamento dei canoni. La principale critica rivolta a tale approccio fu che assimilava troppo l'operazione ad un'operazione di vendita di un bene. Il secondo approccio è l'*"executory contract approach"* che si basava sull'individuazione del locatario come proprietario poiché esso dipende dal pagamento dei canoni, non registrando né attività né passività e quindi riconducendo le tutte le operazioni come dei leasing operativi.

quest'ultimo non rileva nella contabilità il bene stesso, ma il suo diritto all'uso, in quanto da esso nascono dei diritti e degli obblighi.

Diventa di vitale importanza quindi la definizione che i due Boards danno di attività e passività, e che in base al *"Conceptual framework for financial statements"* (IASB), revisionato anch'esso nel 2008 per il processo di convergenza così da poterlo allineare all'analogo *"Conceptual Statements"* (FASB)<sup>234</sup>, un'attività è *"A present economic resource controlled by the entity as a result of past events"*, mentre una passività consiste in *"A present obligation of the entity to transfer an economic resource as a result of past events"*<sup>235</sup>.

Secondo quanto proposto da questo Discussion Paper il locatario *"would recognise:*

- a) *An asset representing its right to use the leased item for the lease term;*
- b) *A liability for its obligations to pay for the right to use the leased item"*<sup>236</sup>.

La sostanziale differenza rispetto al modello previsto dallo IAS 17 è l'individuazione del diritto d'uso come risorsa economica in capo al locatario e rappresentante un'attività, indipendentemente che trasferisca o meno i *"risks and rewards"*, poiché essa rappresenta una risorsa controllata da un'entità (locatario) e della quale il locatore non ha facilmente accesso, in quanto il controllo in capo al locatario deriva da eventi passati e dal suo uso ne potranno derivare cash flows futuri a favore dello stesso<sup>237</sup>.

Nella parte del passivo invece, da qualsiasi operazione di leasing sorgerà un debito, poiché il locatario ha un'obbligazione certa e futura e difficilmente annullabile, in quanto presenta un

---

<sup>234</sup> A seguito del processo di convergenza i rispettivi *Frameworks* nel 2008 sono stati revisionati con il fine di far allineare ulteriormente anche le definizioni di attività e passività contenute, e essendo questo un progetto congiunto è bene riportare anche le definizioni contenute nel *Conceptual framework* del FASB.

Secondo il FASB nel *"Conceptual statements no. 6 – Elements of Financial Statements"* un'attività è *"Assets are probable future economic benefits obtained or controlled by a particular entity as a result of past transaction or events"*, mentre una passività è *"Liabilities are probable future sacrifices of economic benefits arising from present obligations of a particular entity to transfer assets or provide services, to other entities in the future as a result of past transactions events"*.

<sup>235</sup> *Conceptual framework for financial reporting*, p. 4.2

<sup>236</sup> Discussion Paper, IASB e FASB, 2009, Chapter 3, p. 2

<sup>237</sup> Discussion Paper, IASB e FASB, 2009, Chapter 3, p. 16: *"The boards defined the right of use the leased item ... as an economic resource of the lessee because the lessee can use to generate cash inflows or reduce cash outflows. The boards concluded that:*

- a) *The lessee controls the right to use the leased item during the lease term because the lessor is unable to recover or have access to the resource...*
- b) *The control results from past events – the signing of the lease contract and the delivery of the item by the lessor to the lessee...*
- c) *Future economic benefits will flow to the lessee from the use of the leased item during the lease term.*

debito attuale derivante dal pagamento dei canoni e scaturente da eventi passati comportando una riduzione di cash flows<sup>238</sup>, esattamente come stabilito dalla definizione contenuta nel framework. Tali elementi comuni nelle nozioni di attività e passività sono stati utilizzati come drivers per individuare quali diritti e obblighi nascessero dal leasing e come essi dovessero essere rappresentati<sup>239</sup>.

Il Discussion Paper del 2009 è stato oggetto di numerosi commenti e interpretazioni, chi a favore e chi contro, che hanno portato all'emanazione nel 2010 dell'“*Exposure Draft ED/2010/9 Leases*”<sup>240</sup>, il quale sviluppa ulteriormente il “*right of use model*” introducendo nuovi criteri di riconoscimento e di valutazione a bilancio del debito per il locatario, fornendo anche una nuova definizione di leasing e rappresentando una vera e propria bozza del futuro IFRS 16. Le numerose critiche ricevute da questo Exposure si sono concentrate soprattutto sulla mancanza di oggettività e precisione nei criteri di distinzione tra le diverse operazioni per poterle classificare, non facendo risaltare la natura economica dell'operazione<sup>241</sup>.

Tali critiche che sostenevano ancora l'idea della distinzione tra leasing operativo e finanziario, hanno portato ad un “passo indietro” da parte dello IASB e del FASB, i quali attraverso l'“*Exposure Draft ED/2013/6 Leases*” hanno rivisto il precedente documento, reintroducendo una distinzione tra leasing basata su dei nuovi criteri di classificazione. La nuova classificazione si fondava sulla misura in cui il locatario ottiene i benefici economici derivanti dall'utilizzo, comportando un ritorno al concetto dei “*risks and rewards*” previsto dallo IAS 17.

---

<sup>238</sup> Discussion Paper, IASB e FASB, 2009, Chapter 3, p. 19: “*in summary, the boards tentatively concluded that:*

- a) *The lessee has a present obligation to pay rentals;*
- b) *This obligation arises out of past events – the signing of a lease contract and the delivery of the item by the lessor to the lessee;*
- c) *The obligations is expected to result in an outflow of economic benefits (usually cash)*

<sup>239</sup> E. Pinto, Riflessioni in tema di lease accounting, Libera Università degli Studi sociali, Roma, 2009

<sup>240</sup> L'ED 2010 ha lo scopo di pubblicare una possibile bozza di un futuro standards con il fine di sollecitare la comunità e proporre modifiche, commenti e dubbi in merito alle possibili soluzioni che si adotteranno in un futuro standards.

Exposure Draft Leases, IASB e FASB, 2010, Introduction “*This Exposure Draft Leases is published by the International Accounting Standards Board (IASB) for comment only. The proposal may be modified in the light of the comment received before being issued in final form as an International Financial Reporting Standard (IFRS)*”

<sup>241</sup> M. Cordazzo, P. Rossi, L. Lubian, Implicazioni teoriche ed empiriche dal nuovo principio contabile IFRS 16 sul leasing, Franco Angeli, Milano, 2019

Si prevedeva infatti che:

- Se nell'operazione il locatario prevedibilmente avrebbe ottenuto una quantità significativa di benefici veniva applicato un approccio molto simile al "*right of use*" previsto dall'ED 2010, quindi riconoscendo il bene nell'attivo del locatario con il debito in contro partita e a Conto Economico l'ammortamento e gli oneri finanziari, mentre per il locatore era previsto che oltre al credito nei confronti del locatario egli potesse registrare un'altra attività derivante dalla rimanente partecipazione nel bene.
- Se nell'operazione la maggior parte dei benefici fossero rimasti prevedibilmente in capo al locatore quest'ultimo doveva applicare le modalità previste e molto simili allo IAS 17, mentre il locatario avrebbe dovuto iscrivere a Conto Economico una singola voce di costo relativa ai canoni.

L'evidente ritorno alla complessità non fu sostenuto da gran parte dei destinatari che reclamavano un ritorno all'utilizzo del "*right of use model*", tuttavia rimaneva ferma anche la presenza di soggetti e studiosi che sosteneva la continuità nella distinzione tra le tipologie di leasing. Tali diverse scuole di pensiero hanno portato le strade del FASB e dello IASB a dividersi, almeno per quanto riguarda il leasing. Il FASB ha preferito rimanere nell'impostazione prevista anche dal suo precedente principio SFAS 13, con la previsione di due differenti modalità di contabilizzazione distinguendo tra leasing operativo e finanziario e nel 2016 ha emesso l'ASC 842 per la contabilizzazione delle operazioni di leasing. Al contrario lo IASB, sempre nel 2016, ha finalmente pubblicato l'"*IFRS 16 Leases*", che a differenza dell'ASC 842, prevede l'identificazione di tutte le operazioni di leasing in base al *right of use*, e quindi prevedendo un unico metodo contabile valido per tutte le fattispecie.

Tuttavia i due Boards hanno evidenziato che nonostante l'emissione di due principi distinti, gli effetti derivanti dall'applicazione non sono molto discordanti e significativi.

## 4.2 LE PRINCIPALI NOVITA' PORTATE DALL'IFRS 16

L'introduzione del nuovo principio contabile ha portato numerose modifiche rispetto alle disposizioni presenti nel precedente IAS 17, sia dal punto di vista teorico che dal punto di vista sostanziale, segnandosi come un punto di chiusura di un percorso durato oltre 10 anni. L'applicazione dell'IFRS 16, emesso il 13 Gennaio 2016, potrà essere effettuata a partire dagli esercizi con inizio 1° Gennaio 2019, comunque con la facoltà da parte dei destinatari di poterlo già mettere in atto dagli esercizi precedenti, nel caso in cui venga contemporaneamente applicato il principio contabile "IFRS 15 – Ricavi provenienti da contratti con i clienti". L'introduzione dell'IFRS 16 ha sostituito anche tutte le relative interpretazioni<sup>242</sup>, in quanto all'interno dello stesso sono presenti direttive adeguatamente complete che permettono la sua applicabilità e la sua interpretazione.

L'obiettivo dell'IFRS 16 è determinare i requisiti per il riconoscimento, la valutazione, la presentazione e l'informativa per tutti i contratti di leasing, affinché vengano comunicate informazioni che consentano una rappresentazione fedele degli effetti derivanti da tali informazioni necessarie ai lettori del bilancio per analizzare la situazione patrimoniale-finanziaria e il risultato economico delle società<sup>243</sup>. La principale novità introdotta è quindi la definizione di requisiti e criteri che permettono di inquadrare e definire il leasing univocamente, contrastando il fenomeno delle "bright lines", ovvero i criteri rigidi presenti nello SFAS 13 e IAS 17 per individuare un leasing finanziario, con conseguente presenza degli "off-balance leasing" operativi, così da poter migliorare la trasparenza dei documenti del bilancio<sup>244</sup>.

L'ambito di applicazione dell'IFRS 16 ricomprende tutte le operazioni di leasing indipendentemente che si tratti di un leasing operativo o finanziario, tuttavia sono presenti delle esenzioni, che sono, ad esclusione dei contratti di sub-leasing, le seguenti:

---

<sup>242</sup> Per relative interpretazioni si intendono l'IFRIC 4, analizzato nel Capitolo III, il SIC 15 e SIC 27, sempre documenti accessori e complementari allo IAS 17 che però non sono stati analizzati nel presente elaborato.

<sup>243</sup> IFRS 16, p. 1 "This standard sets out the principles for recognition, measurement, presentation and disclosure of leases. The objective is to ensure that lessees and lessors provide relevant information in a manner that faithfully represents those transactions. This information gives a basis for users of financial statements to assess the effect that leases have on the financial position, financial performance and cash flows of an entity".

<sup>244</sup> M. Cordazzo, P. Rossi, L. Lubian, Implicazioni teoriche ed empiriche dal nuovo principio contabile IFRS 16 sul leasing, Franco Angeli, Milano, 2019



- I contratti di locazione per l'estrazione dei minerali, petrolio, gas naturali e simili energie non rinnovabili;
- I contratti di locazione per i beni biologici, ai quali si applicherà lo "IAS 41 – Agricoltura";
- Contratti per servizi in concessione inclusi secondo l'"IFRIC 12 – Accordi per servizi in concessione";
- Locazioni di proprietà intellettuali ricomprese nell'ambito dell'"IFRS 15 – Ricavi provenienti da contratti con i clienti";
- Diritti detenuti dai locatari secondo accordi di licenza, come film, video e altre opere ricompresi nell'ambito dello "IAS 38 – Attività immateriali".<sup>245</sup>

Inoltre, un'altra novità importante è la previsione di ulteriori esenzioni dall'applicazione per il locatario, il quale in presenza di una delle seguenti caratteristiche potrà continuare ad applicare la metodologia prevista dallo IAS 17 per il leasing operativo<sup>246</sup>. Tali caratteristiche sono:

- Contratti di breve durata;  
Per contratti di breve durata, in base all'Appendice A del presente principio, si intendono quei leasing di durata inferiore ai 12 mesi e che non presentano un'opzione di acquisto finale<sup>247</sup>. Il periodo da considerarsi deve essere comprensivo di possibili estensioni (opzioni di rinnovo) o possibili opzioni di recessi anticipati (facoltà di recedere) in base alla ragionevole certezza che le stesse vengano esercitate.
- Contratti di locazione di beni di modesto valore<sup>248</sup>.  
Il modesto valore di un determinato bene dovrà essere calcolato considerandolo come nuovo, indipendentemente dalla sua età<sup>249</sup> e indipendentemente dalla sua natura, dalla sua grandezza e dalle circostanze specifiche del locatario<sup>250</sup>. Più specificatamente un bene può considerarsi di modesto valore se presenta entrambe le seguenti caratteristiche:

---

<sup>245</sup> IFRS 16, p. 3

<sup>246</sup> IFRS 16, p. 6 "The lessee shall recognise the lease payments associated with those leases as an expense on either a straight-line basis over the lease term or another systematic basis"

<sup>247</sup> IFRS 16, Appendice A, "A lease that, at the commencement date, has a lease term of 12 months or less. A lease that contains a purchase option is a not short-term lease.

<sup>248</sup> IFRS 16, p. 5

<sup>249</sup> IFRS 16, Appendice B, p. B3

<sup>250</sup> IFRS 16, Appendice B, p. B4

- a) Il locatario può beneficiare del bene da solo o insieme ad altre risorse facenti già parte del patrimonio;
- b) L'attività non è fortemente dipendente da altre attività.<sup>251</sup>

La previsione di casistiche di esclusione dall'applicazione del principio, non comportano significative distorsioni e non vanno contro lo scopo primario del principio, anzi, i requisiti previsti possono considerarsi talmente minimi e irrilevanti da comportare la ricaduta nell'ambito dell'IFRS 16 di un molteplicità di contratti non significativi con possibile aggravio delle attività amministrative senza un proporzionale miglioramento della qualità informativa soprattutto per le imprese di modeste dimensioni<sup>252</sup>.

Una volta inquadrato l'ambito generale di applicazione del principio, l'IFRS 16 si preoccupa, avendo sostituito anche i documenti interpretativi come l'IFRIC 4, di definire nel dettaglio quando un contratto è un contratto di leasing o presenta al suo interno un'operazione di leasing. L'IFRS 16 stabilisce che al momento della stipula del contratto, le parti dovranno valutare se tale accordo rappresenta o contiene un leasing<sup>253</sup>, il quale, in base alla definizione contenuta nell'Appendice A, è definito come un contratto che attribuisce il diritto di utilizzo di un bene identificato per un periodo di tempo dietro pagamento di un canone<sup>254</sup>, definizione molto simile a quella utilizzata dallo IAS 17. La prima caratteristica che emerge e che identifica un leasing è la presenza di un oggetto ben identificato, il quale può essere definito in modo esplicito oppure anche implicitamente, quando lo stesso viene identificato nel momento in cui è reso disponibile al locatario<sup>255</sup>.

Tuttavia anche se un bene è identificato chiaramente, il locatario non può iscriverne il "right of use" nel momento in cui all'atto della stipula il locatore mantiene un diritto di sostituire tale

---

<sup>251</sup> IFRS 15, Appendice B, p. B5

<sup>252</sup> L. Cencioni, M. Virzia, IFRS 16: prime considerazioni operative, criticità applicative e possibili soluzioni, Il Sole 24 Ore, Bilancio & Reddito d'Impresa, Vol. 10, Ottobre 2019.

Sempre tale articolo prosegue con "...La previsione di soglie minime irrilevanti, comportano l'applicazione delle disposizioni del principio a fattispecie non significative e prive di qualsivoglia contenuto informativo rilevante con conseguente aggravio dei processi di amministrazione e controllo"

<sup>253</sup> IFRS 16, p. 9

<sup>254</sup> IFRS 16, Appendice A

<sup>255</sup> IFRS 16, Appendice B, p. B13 "An asset is typically identified by being explicitly specified in a contract. However, an asset can also be identified by being implicitly specified at the time the asset is made available for the use by the customer"

bene per tutta la durata del contratto. Il diritto di sostituzione da parte del locatore si manifesta nel momento in cui quest'ultimo ha:

- La capacità pratica di sostituirlo per tutto il periodo del contratto, in quanto ha elevata facilità di accesso a beni alternativi o può ottenerli entro un breve periodo e il locatario non può impedirne la sostituzione;
- Il locatore ottiene un vantaggio economico nell'operare la sostituzione.<sup>256</sup>

Quindi nel momento in cui si è in presenza di queste fattispecie, le quali devono perdurare per tutta la durata del contatto e non solo in brevi periodi, il locatario non ottiene il diritto all'utilizzo del bene<sup>257</sup>. La prova dell'economicità dell'operazione di sostituzione deve essere facilmente individuabile da parte del locatario, ritenendo ininfluyente la considerazione dei possibili costi da parte del locatore<sup>258</sup>. Altro fattore che potrebbe intaccare l'interpretazione della presente disposizione è quando il locatore è in grado di sostituire il bene per via di possibili aggiornamenti o per malfunzionamenti, ma le presenti ipotesi vengono chiaramente identificate come fattispecie che non giustificano la presenza di un diritto di sostituzione<sup>259</sup>.

Dopo che le parti hanno individuato il bene specifico ed escluso la presenza di eventuali possibilità di diritti di sostituzione in capo al locatore, la seconda caratteristica che si può individuare dalla lettura della definizione contenuta nell'Appendice A, è che il contratto comporti l'effettivo trasferimento del "*right of use*" in capo al locatario. Un contratto può intendersi come un contratto che traferisce il diritto di utilizzo del bene nel momento in cui trasferisce il diritto di controllo sul bene stesso, individuabile nel momento in cui durante la durata del contratto il locatario ottiene entrambi i seguenti effetti:

- Il diritto di ottenere tutti i benefici economici derivanti dal suo utilizzo;
- Tale effetto si può verificare nel momento in cui il locatario ha il diritto esclusivo sul bene, oppure usufruisce dei benefici derivanti dai prodotti o sottoprodotti derivanti dal suo utilizzo o ancora nel momento in cui ottiene benefici realizzabili mediante

---

<sup>256</sup> IFRS 16, Appendice B, p. B14

<sup>257</sup> IFRS 16, Appendice B, p. B14 e B15

<sup>258</sup> E. Abate, G. A. Acunzo, N. Fontana, IFRS 16: il nuovo principio contabile sul leasing, Egea, Milano, 2018. La dimostrazione dell'economicità dell'operazione di sostituzione spetta al locatario, il quale però non deve eseguire sforzi indebiti per dimostrarla ma deve essere facilmente intuibile e dimostrabile, altrimenti non si è in presenza di un diritto di sostituzione. L'IFRS 16 non prevede una possibilità analoga per il locatore in quanto si è ritenuto che tali soggetti dispongano già di informazioni sufficienti per capire la sostanzialità della sostituzione.

<sup>259</sup> IFRS 16, Appendice B, p. B18 e B19

un'operazione con terzi<sup>260</sup>. Il concetto è molto simile a quello presente nello IAS 17 per il trasferimento dei “risks and rewards”, il quale può essere un supporto per l'individuazione dei benefici economici<sup>261</sup>.

- Il diritto di decidere in merito all'utilizzo del bene.<sup>262</sup>

Il diritto di decidere in merito all'uso del bene viene identificato nel momento in cui il locatario ha il diritto a dirigere il bene nel momento in cui:

- a) Il locatario può decidere per quale scopo il bene è utilizzato;

Nel momento in cui si dovrà effettuare la valutazione per analizzare la presenza di tale diritto, l'IFRS 16 specifica che si dovranno considerare i diritti di decisione più rilevanti, ossia quelli che incidono sui benefici economici del bene stesso<sup>263</sup>, come per esempio il cambiamento del tipo di produzione, dei tempi di produzione, del luogo e la possibilità di modificare la quantità della produzione<sup>264</sup>.

- b) Le decisioni sulle modalità e finalità del bene sono predeterminate, per esempio a causa di vincoli contrattuali o per decisioni stabilite in fase di costruzione del bene, e:

- i) Il locatario ha il diritto di dirigere l'uso del bene o derogare terzi a farlo secondo le sue direttive per la durata del contratto e senza che il locatore possa intervenire;
- ii) Il locatario ha progettato il bene o parte di esso in modo da predeterminarne le modalità d'uso.<sup>265</sup>

In aggiunta a tali fondamenti che stanno alla base dell'inquadramento del leasing, viene esplicitato che nei contratti possono sussistere i così detti “diritti protettivi”, ossia delle clausole particolari che permettono al fornitore del bene di coprirsi dall'investimento effettuato, per esempio l'obbligo di comunicazione da parte del locatario al locatore nel momento in cui effettua dei cambiamenti importanti, oppure la previsione di un tetto massimo di produzione o il rispetto di prassi operative. Tali clausole, che definiscono l'ambito di utilizzo del bene da parte del locatario, non intaccano il diritto di definire lo scopo e la

---

<sup>260</sup> IFRS 16, Appendice B, p. B21

<sup>261</sup> E. Abate, G. A. Acunzo, N. Fontana, L'IFRS 16: il nuovo principio contabile sul leasing, Egea, Milano, 2018

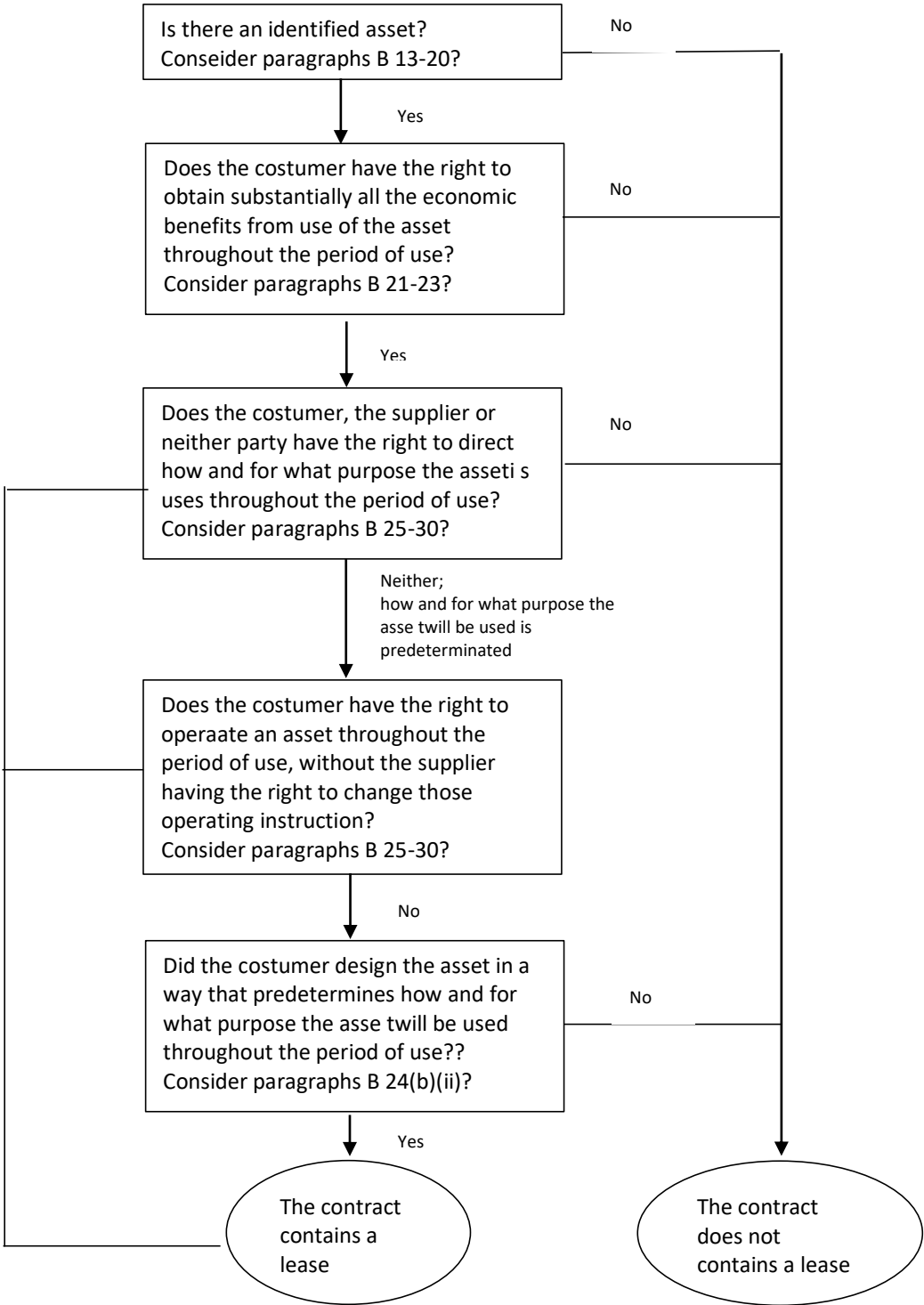
<sup>262</sup> IFRS 16, Appendice B, p. B9

<sup>263</sup> IFRS 16, Appendice B, p. B25

<sup>264</sup> IFRS 16, Appendice B, p. B26

<sup>265</sup> IFRS 16, Appendice B, p. B24

finalità del bene<sup>266</sup>. In aiuto a tutte le possibilità di inquadrare l'operazione di leasing all'interno di un contratto, l'IFRS 16 propone un diagramma di flusso decisionale che permette di giungere ad una risposta analizzando tutte le possibilità specificate nei punti precedenti.<sup>267</sup>



<sup>266</sup> IFRS 16, Appendice B, p. B30

<sup>267</sup> IFRS 16, Appendice B, p. B31

Il presente diagramma di flusso permetterà ad entrambe le parti di individuare correttamente se il'operazione esaminata è effettivamente un leasing, così da non incappare in errori o in incomprensioni. Le entità dovranno eseguire tale operazione al momento della stipula del contratto e in caso di modifica dei termini contrattuali dovranno effettuare una riesamina delle condizioni<sup>268</sup>. È chiaro come l'IFRS 16 si sia soffermato notevolmente sulla definizione e regolazione di tutte le caratteristiche che permettono di individuare un'operazione di leasing, in quanto il suo scopo principale era quello di riunire tutte le varie fattispecie sotto una univoca che si basa sul concetto del *"right of use"*.

---

<sup>268</sup> IFRS 16, p. 11 *"An entity shall reassess whether a contract is, or contains, a lease inly if the terms and conditions pf the contract are changed"*

### **4.3 LE DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER IL LOCATARIO**

Come detto all'inizio del presente Capitolo, un'impresa può applicare il nuovo principio a partire dall'esercizio che ha inizio dal 1° Gennaio 2019 oppure, può decidere se applicarlo a partire anche dagli esercizi precedenti a patto che già utilizzi il principio "IFRS 15 – Ricavi e proventi da contratti con i clienti", dandone appropriata indicazione in nota<sup>269</sup>.

Un naturale problema che sorge al momento dell'entrata in vigore di tale principio, indipendentemente che la società applichi o no l'IFRS 15, è capire come effettivamente dal 1° Gennaio 2019, o al momento di primo utilizzo, si dovranno applicare le disposizioni presenti nel nuovo principio sostituendo le precedenti definite dallo IAS 17 e dai documenti interpretativi complementari.

Essendoci diverse discordanze tra la linea guida vecchia e quella nuova, l'IFRS 16 ha voluto regolare anche il passaggio transitorio per l'applicazione del nuovo principio definendo delle disposizioni transitorie che entrambi i soggetti devono seguire alla data di prima applicazione, la quale è definita come l'inizio del periodo in cui l'impresa applica per la prima volta il principio<sup>270</sup>. Per agevolare l'applicazione di tali disposizioni, sono previste due possibili soluzioni che la società può decidere di adottare:

- Applicare l'IFRS 16 a tutti i contratti individuati precedentemente secondo lo IAS 17 e l'IFRIC 4;
- Non applicare l'IFRS 16 a tutti i contratti non precedentemente individuati come leasing secondo lo IAS 17 e l'IFRIC 4.<sup>271</sup>

L'esercizio di tali possibilità è da comunicare in un'apposita disclosure e devono essere applicate, se scelte, a tutti i contratti di leasing in essere al momento di prima applicazione, poiché per quelli stipulati dopo tale data saranno seguite le direttive presenti in tema di identificazione dell'operazione di leasing dell'IFRS 16<sup>272</sup>.

---

<sup>269</sup> IFRS 16, Appendice C, p. C1 "An entity shall apply this Standard for annual reporting periods beginning on or after 1 January 2019. Earlier application is permitted for entities that apply IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers at or before the date of initial application of this Standard. If an entity applies this Standard earlier, it shall disclose that fact"

<sup>270</sup> IFRS 16, Appendice C, p. C. 2 "For the purposes of the requirements in paragraphs C1 – C19, the date of initial application is the beginning of the annual reporting period in which an entity first applies this Standard"

<sup>271</sup> IFRS 16, Appendice C, p. C3

<sup>272</sup> IFRS 16, Appendice C, p. C4

È bene precisare che, tali disposizioni sono rivolte a limitare gli effetti distorsivi della prima applicazione, i quali si avranno soprattutto nel momento in cui un contratto precedentemente inquadrato come operativo viene classificato come leasing finanziario, seguendo il concetto del *“right of use”*.

Le presenti disposizioni transitorie, come per altro le maggiori modifiche contenute nel principio, sono rivolte principalmente al locatario, in quanto per il locatore non è prevista nessuna particolare rettifica di aggiustamento ma, quest’ultimo seguirà le direttive contenute nell’IFRS 16 dal momento di prima applicazione per i nuovi contratti e per quelli in essere<sup>273</sup>, solamente in presenza di sub-leasing sono previste particolari disposizioni<sup>274</sup>.

Per quanto riguarda il locatario invece l’IFRS 16 prevede che egli possa rilevare le operazioni di leasing in essere al momento di prima applicazione attraverso due metodi:

- Approccio retrospettivo completo, ossia applicando le disposizioni del nuovo principio anche a ciascun esercizio precedente, in base alle disposizioni contenute nello *“IAS 8 – Principi contabili, cambiamenti nelle stime ed errori”*;
- Approccio retrospettivo modificato, il quale impone la rilevazione dell’effetto cumulato derivante dalla prima applicazione dell’IFRS 16.<sup>275</sup>

#### **4.3.1 Approccio retrospettivo completo**

Secondo il metodo dell’approccio retrospettivo completo la società ogniqualvolta si trovi nella posizione di locataria dovrà basarsi su quanto predisposto dal principio *“IAS 8 – Principi contabili, cambiamenti nelle stime ed errori”*.

L’utilizzo di tale metodo mira a ridurre l’errore di comparabilità che si verificherebbe nel momento in cui in bilancio vengano confrontati valori inerenti stesse operazioni di leasing che sono state però contabilizzate con metodi diversi in periodi diversi, ovvero un anno con lo IAS 17 e il primo anno di applicazione con l’IFRS 16. Questo potrebbe comportare un’analisi comparativa inefficace e molto deviata, di conseguenza con questo metodo viene

---

<sup>273</sup> IFRS 16, Appendice C, p. C14 *“Except as describe in paragraph C15, a lessor is not required to make any adjustments on transition for leases wich it is a lessor and shall account for those leases applying this Standard from the date of initial application”*

<sup>274</sup> IFRS 16, Appendice C, p. C15

<sup>275</sup> IFRS 16, Appendice C, p. C5



rideterminato il valore anche degli anni precedenti, imponendo la rilevazione dei valori dei contratti di leasing come se fosse sempre stato applicato l'IFRS 16.

Presupponendo che la società applichi l'IFRS 16 dal 2019, alla chiusura dell'esercizio del 2019 sarà necessario calcolare il saldo per il 31/12/19 e dovrà essere rideterminato inoltre anche il saldo comparativo del 2018, essendo questo stato precedentemente calcolato tramite l'applicazione dello IAS 17. Nella sostanza una società dovrà:

- Applicare l'IFRS 16 a tutti i leasing in cui figura come parte di locatario;
- Rispristinare la sua precedente informazione di natura finanziaria;
- Rettificare il saldo di apertura di ciascun componente del patrimonio netto relativa al più remoto esercizio;
- Riportare l'informativa richiesta dallo IAS 8, paragrafo 28<sup>276</sup> relativo al cambiamento della prassi contabile.<sup>277</sup>

L'applicazione del metodo retrospettivo completo può essere considerata come la più corretta per una più coerente rappresentazione dei vari contratti di leasing, tuttavia un punto a sfavore di tale approccio è l'enorme complessità di applicazione nel caso di imprese di grandi dimensioni o gruppi con un elevato numero di contratti di leasing, per i quali diventa molto oneroso applicarlo ai singoli contratti, se ne può quindi immaginare solo una sporadica applicazione<sup>278</sup>.

---

<sup>276</sup> Tale paragrafo 28 dello "IAS 8 – Cambiamenti nelle stime ed errori contabili" stabilisce che "Quando l'applicazione di un Principio o di una Interpretazione ha effetto sull'esercizio corrente o su qualsiasi esercizio precedente, avrebbe un tale effetto, eccetto quando non è fattibile determinare l'importo di tale rettifica, ovvero potrebbe avere un effetto su esercizi futuri, un'entità deve indicare:

- a) Il titolo del Principio o dell'Interpretazione;
- b) Quando applicabile, che il cambiamento di principio contabile è effettuato secondo quanto previsto dalle disposizioni transitorie;
- c) La natura del cambiamento del principio contabile;
- d) Quando applicabile, una descrizione delle disposizioni transitorie;
- e) Quando applicabile, le disposizioni transitorie che possono avere un effetto sugli esercizi futuri;
- f) Per esercizio corrente e per ciascun esercizio precedente presentato, nei limiti in cui ciò è fattibile, l'importo della rettifica ...
- g) L'importo della rettifica relativa ad esercizi antecedenti a quelli presentati nei limiti di cui ciò è fattibile;
- h) Se l'applicazione retroattiva richiesta al paragrafo 19, lettera a) o b) non è fattibile per un particolare esercizio precedente o per esercizi antecedenti a quelli presentati, le circostanze che hanno portato all'esistenza di tale condizione e la descrizione di come e da quando il cambiamento di principio contabile è stato applicato. I bilanci di esercizi successivi non necessitano di ripetere tale informazione".

<sup>277</sup> M. Cordazzo, P. Rossi, L. Lubian, Implicazioni teoriche ed empiriche dal nuovo principio contabile IFRS 16 sul leasing, Franco Angeli, Milano, 2019

<sup>278</sup> G. Manella, Leasing: Nuovo IFRS 16 con impatti già sul bilancio 2018, IPSOA, Bilancio, 25 Marzo 2019

### 4.3.2 *Approccio retrospettivo modificato*

Secondo l'approccio retrospettivo modificato una società non effettua il ricalcolo del saldo dell'esercizio precedente come stabilito dall'approccio retrospettivo completo, ma registra l'effetto totale derivante dalla prima applicazione dell'IFRS 16 e lo porta a rettifica del saldo degli utili portati a nuovo o di altra voce del patrimonio netto<sup>279</sup>. Tale metodo è molto più semplice rispetto al precedente, tuttavia non permette di effettuare un'analisi comparativa con gli esercizi degli anni passati.

Un ulteriore problematica aggiuntiva che va affrontata sempre al momento di prima applicazione riguarda quelle operazioni che prima, erano classificate come leasing operativi e che invece ora saranno ricomprese sotto un'unica categoria.

Per quanto riguarda i vecchi leasing operativi un locatario, decidendo di usufruire di tale metodo, dovrà:

- a) Rilevare una passività alla data di prima applicazione per quei leasing classificati come operativi secondo lo IAS 17, la quale ammonterà al valore attuale dei pagamenti rimanenti attualizzati al tasso di finanziamento incrementale del locatario alla data di prima applicazione;
- b) Rilevare un'attività per il "right of use" del bene alla data di prima applicazione per quei leasing classificati come operativi secondo lo IAS 17, il cui valore dovrà essere stabilito, analizzando caso per caso;
- c) Applicare lo "IAS 36 – Riduzione di valore delle attività" all'attività, a patto che non sia stato scelto uno degli espedienti pratici, da analizzare per ogni tipo di leasing, individuati al paragrafo C10(b)<sup>280</sup>, ossia:
  - i) Applicare un unico tasso di attualizzazione ad un portafoglio di leasing aventi caratteristiche simili;
  - ii) Determinare l'onerosità dell'operazione in base al "Principio Contabile IAS 37 – Accantonamenti, passività e attività potenziali", quindi rettificando il valore

---

<sup>279</sup> IFRS 16, Appendice C, p. C7 "If a lessee elects to apply this Standard in accordance with paragraph C5(b), the lessee shall not restate comparative information. Instead, the lessee shall recognise the cumulative effect of initially applying this Standard as an adjustment to the opening balance of retained earnings (or other component of equity, as appropriate) at the date of initial application".

<sup>280</sup> IFRS 16, Appendice C, p. C8

- dell'attività per il diritto d'uso considerando anche eventuali accantonamenti eseguiti precedentemente rispetto alla data di prima applicazione;
- iii) Non applicare il punto a) e b) per quei leasing che hanno durata inferiore a 12 mesi, e in questo caso dovrà contabilizzarli come leasing di breve durata e includere i costi associati nell'informativa di riferimento alla data di prima applicazione;
  - iv) Escludere i costi diretti dalla misurazione iniziale del diritto d'uso al momento di prima applicazione;
  - v) Utilizzare una valutazione basata sugli hindsight (dati noti a posteriori) se il contratto contiene opzioni di rinnovo o di risoluzione.<sup>281</sup>

L'iscrizione dell'attività prevista al punto b) può essere effettuata tramite due metodi:

- Al valore contabile come se l'IFRS 16 fosse stato applicato dalla data di stipula attualizzato al tasso di finanziamento marginale alla data di transizione (diversamente dal metodo retrospettivo completo). L'utilizzo di tale metodologia determina un impatto negativo sul Patrimonio in quanto il valore dell'attività risulterà più basso rispetto al valore della passività<sup>282</sup>.
- Per un valore pari all'ammontare della passività, rettificato in base ad eventuali ratei attivi o risconti passivi inerenti al leasing rilevati nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria appena prima della data di prima applicazione, non producendo, al contrario dell'altra metodologia, effetti sul Patrimonio Netto in quanto passività e attività aumentano o diminuiscono ugualmente.

Tuttavia, è previsto per i leasing classificati come operativi secondo lo IAS 17 che il locatario possa utilizzare delle semplificazioni, le quali sono:

- a) Non effettuare alcuna rettifica per quei leasing che hanno come oggetto la locazione di un bene di modesto valore, ma dovranno semplicemente applicare l'IFRS 16 alla data di prima applicazione;

---

<sup>281</sup> IFRS 16, Appendice C, p. 10

<sup>282</sup> G. Manella, Leasing: Nuovo IFRS 16 con impatti già sul bilancio 2018, IPSOA, Bilancio, 25 Marzo 2019

- b) Non dovrà effettuare nessuna rettifica per quei leasing inerenti investimenti immobiliari secondo lo IAS 40 ma si dovrà continuare ad applicare lo IAS 40 e l'IFRS 16 dalla data di prima applicazione;
- c) Dovrà misurare il fair value dell'attività per il diritto d'uso per i leasing che prima erano classificati come operativi secondo lo IAS 17 e che successivamente saranno classificati come leasing di investimenti immobiliari secondo lo IAS 40. In questo caso si applicherà lo IAS 40 e l'IFRS 16 dalla data di prima applicazione.<sup>283</sup>

Per quei leasing che invece erano classificati come finanziari la problematica è molto meno marcata, in quanto non sono presenti significative differenze rispetto allo IAS 17. Il locatario infatti alla data di prima applicazione dovrà rilevare il valore dell'attività e della passività per un importo corrispondente al valore calcolato applicando lo IAS 17 prima di tale data, iniziando ad applicare le disposizioni dell'IFRS 16 a partire dalla data di prima applicazione<sup>284</sup>.

La giustificazione di tale approccio è dovuta al fatto che le disposizioni previste in tema di contabilizzazione secondo l'IFRS 16 per i contratti di leasing finanziari non si dissociano molto rispetto a quelle previste dallo IAS 17. Le differenze sono presenti nei concetti e nelle interpretazioni, ma sotto il punto di vista pratico come vedremo, a meno che non ci siano particolari clausole o termini, non sono molte.

In base alla metodologia scelta, le imprese presenteranno valori di iscrizione diversi soprattutto per quanto riguarda il diritto d'uso rappresentante il valore dell'attività. Secondo l'approccio retrospettivo completo, l'asset dovrà essere ammortizzato in base al piano di ammortamento lineare che partirà dalla data di stipula del contratto, mentre secondo l'approccio modificato, l'attività potrà essere iscritta per un importo pari al valore della passività.

Le due grandezze però, come vedremo anche in seguito, non hanno andamento lineare, poiché l'attività seguirà un piano di ammortamento mentre la passività un piano di rimborso a quote capitali crescenti e ben più lento rispetto a quello della attività. Né conseguirà che le imprese che adotteranno l'approccio retrospettivo completo, molto probabilmente si

---

<sup>283</sup> IFRS 16, Appendice C, p. C9

<sup>284</sup> IFRS 16, Appendice C, p. C11

troveranno ad iscrivere un valore per il diritto d'uso diverso rispetto alla passività e inferiore rispetto alle imprese che invece hanno adottato il metodo retrospettivo modificato.

#### **4.4 LA RAPPRESENTAZIONE IN BILANCIO SECONDO L'IFRS 16**

In questo paragrafo affronteremo le disposizioni in ambito contabile previste dall'IFRS 16, il quale come più volte detto, non presenta più quella distinzione tra leasing operativo e leasing finanziario, ma tramite il concetto del "right of use" racchiude all'interno la maggior parte delle operazioni di leasing con un margine di esclusione minimo. L'esempio proposto presenta gli stessi dati degli esempi analizzati nel Capitolo II e Capitolo III e servirà soprattutto per vedere l'applicazione delle regole presenti nel nuovo principio.

Come vedremo tuttavia in campo contabile le differenze di rilevazione per un leasing finanziario tra IAS 17 e IFRS 16 non sono molte, come visto anche per le disposizioni transitorie, soprattutto per operazioni molto semplici e che non presentano termini e clausole particolari come l'esempio proposto. Rimane comunque importante andare ad approfondire questa tematica e come è stata impostata soprattutto sui concetti presenti, lasciando un confronto in termini di impatto nei bilanci al Paragrafo V, il quale fornirà un'analisi più approfondita non solo soffermandosi sull'esempio proposto ma andando a studiare le differenze per la rilevazione di un leasing operativo.

##### Testo dell'esempio

*In data 1/1/2020 la società Leasing Spa concede in locazione finanziaria un macchinario del valore di 100.000 € alla società Costruzioni Spa. La durata del contratto prevista è di 5 anni, con pagamento di canoni semestrali posticipati pari a 10.000 €, maxicanone iniziale pari al 20% del valore del macchinario e prezzo di riscatto pari al 5% del valore. La vita utile prevista del macchinario è pari a 8 anni.*

*Non è considerato l'effetto fiscale.*

Al momento della stipula del contratto le parti dovranno analizzare i termini contrattuali e capire se tale operazione rientra nell'ambito di applicazione dell'IFRS 16. Il primo elemento caratterizzante è l'identificazione di un bene, e in questo caso è comunicato esplicitamente che il bene oggetto della locazione è un macchinario. Successivamente possiamo ipotizzare tranquillamente che non è presente nessun diritto di sostituzione in capo al locatore che limiti l'utilizzo da parte del locatario.

Ultime considerazioni da effettuare sono la durata e il valore del bene. Chiaramente la durata del contratto supera i 12 mesi e inoltre è prevista espressamente un'opzione di rinnovo, inoltre in base alle disposizioni dello IASB che intendono per modesto valore una soglia di 5.000€ possiamo concludere che anche questo requisito è soddisfatto in quanto il valore del bene è pari a 100.000€.

Una volta inquadrati i termini del contratto andiamo a vedere come dovrà effettuarsi la rilevazione contabile per locatario e locatore.

#### **4.4.1 La rappresentazione in bilancio dal punto di vista del locatario**

In base alle disposizioni dell'IFRS 16 al momento di prima applicazione e di prima rilevazione il locatario dovrà iscrivere il *"right of use"* nell'attivo e riconoscere un debito nel proprio passivo<sup>285</sup>.

Per quanto riguarda la rilevazione iniziale del right-of-use, l'IFRS 16 stabilisce che tale valore dovrà iscriversi per un importo pari al costo sostenuto<sup>286</sup>, il quale è comprensivo di:

- a) L'ammontare del debito inizialmente iscritto come passività;
- b) Altri pagamenti effettuati prima della prima data di iscrizione al netto di eventuali incentivi legati al leasing ricevuti;
- c) Eventuali costi diretti sostenuti dal locatario;
- d) Un'approssimazione degli eventuali costi che dovranno essere sostituiti dal locatario per la rimozione del bene, la sistemazione dell'area a meno che tali spese non producano rimanenze. Il locatario ha l'obbligo di sostenere tali costi alla data di decorrenza o come effetto dell'uso del bene.<sup>287</sup>

Per quanto riguarda la rilevazione iniziale della passività, il locatario dovrà registrare un importo pari al valore attuale dei pagamenti ancora da effettuare alla data di rilevazione, calcolati tramite il tasso di interesse implicito del leasing se questo è di facile determinazione, altrimenti il valore attuale sarà calcolato tramite il tasso di interesse incrementale del locatario<sup>288</sup>. Come abbiamo visto per lo IAS 17 il tasso di interesse implicito del leasing è quel

---

<sup>285</sup> IFRS 16, p. 22 *"At the commencement date, a lessee shall recognise a right-of-use asset and a lease liability"*

<sup>286</sup> IFRS 16, p. 23 *"At the commencement date, a lessee shall measure the right-of-use asset at cost"*

<sup>287</sup> IFRS 16, p. 24

<sup>288</sup> IFRS 16, p. 26

tasso che permette di eguagliare il valore attuale dei pagamenti per il leasing più il valore residuale non garantito al somma tra il fair value del bene e i costi diretti iniziali sostenuti dal locatore<sup>289</sup>, inoltre se tale tasso non è possibile stabilirlo facilmente può essere utilizzato il tasso incrementale per il locatario, ossia quel tasso di interesse che il locatario avrebbe dovuto pagare per finanziamenti simili e con caratteristiche simili per ottenere un attività di valore pari al right of use ottenuto dall'operazione di leasing a condizioni di mercato simili<sup>290</sup>.

I valori da attualizzare, indipendentemente dal tasso da utilizzare, sono i pagamenti che permettono di ottenere il "right of use" del bene durante il periodo e non ancora pagati, quindi comprendono:

- a) I pagamenti fissi;
- b) Pagamenti variabili collegati ad un indice o ad un tasso;
- c) Somma che dovrà corrispondere il locatario a titolo di garanzia sul valore residuo;
- d) Prezzo di riscatto se è ragionevole che tale opzione venga esercitata;
- e) Eventuali pagamenti penali per la risoluzione anticipata se è ragionevole che tale opzione possa essere esercitata.<sup>291</sup>

Di conseguenza in base a testo dell'esempio, i pagamenti previsti futuri saranno:

<b>Data</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
01/01/2020	Maxi canone	20.000 €
30/06/2020	Canone periodico	10.000 €
31/12/2020	Canone periodico	10.000 €
30/06/2021	Canone periodico	10.000 €
31/12/2021	Canone periodico	10.000 €
30/06/2022	Canone periodico	10.000 €
31/12/2022	Canone periodico	10.000 €
30/06/2023	Canone periodico	10.000 €

<sup>289</sup> IFRS 16, Appendice A, "The rate of interest that causes the present value of (a) the lease payments and (b) the unguaranteed residual value to equal the sum of (i) the fair value of the underlying asset and (ii) any initial direct costs of the lessor"

<sup>290</sup> IFRS 16, Appendice A, "the rate of interest that a lessee would have to pay to borrow over a similar term, a with a similar security, the funds necessary to obtain an asset of a similar value to the right of use asset in a similar economic environment"

<sup>291</sup> IFRS 16, p. 27



31/12/2023	Canone periodico	10.000 €
30/06/2024	Canone periodico	10.000 €
31/12/2024	Canone periodico	10.000 €
31/12/2024	Opzione di riscatto	5.000 €
	<b>Totale</b>	<b>125.000 €</b>

Per trovare il tasso di attualizzazione implicito, tale importo dovrà essere eguagliato al fair value del bene (100.000 €).

Quindi otteniamo:

$$100.000 = 20.000 + 10.000(1+i)^{-1} + 10.000(1+i)^{-2} + \dots + 10.000(1+i)^{-10} + 5.000(1+i)^{-10}$$

Risolvendo otterremo che il tasso d'interesse semestrale implicito è pari a  $i=0,0507117$

Attualizzando i flussi otteniamo:

<b>Scadenza canone</b>	<b>Flusso di cassa</b>	<b>Flusso di cassa attualizzato</b>
01/01/2020	20.000	20.000
30/06/2020	10.000	9.517,36
31/12/2020	10.000	9.058,01
30/06/2021	10.000	8.620,83
31/12/2021	10.000	8.204,76
30/06/2022	10.000	7.808,76
31/12/2022	10.000	7.431,88
30/06/2023	10.000	7.073,19
31/12/2023	10.000	6.731,80
30/06/2024	10.000	6.406,90
31/12/2024	10.000	6.097,68
31/12/2024	5.000	3.048,84
<b>TOTALE</b>	<b>125.000</b>	<b>100.000</b>

Il valore della passività da iscrivere sarà pari a 100.000 €, il quale rappresenta il costo che il locatario dovrà iscriversi nell'attivo per rappresentare il diritto di utilizzo derivante dal contratto di leasing.

Ottenuti i valori di prima iscrizione il locatario procederà alla seguente rilevazione contabile:

*Iscrizione iniziale del right of use e della passività legata al leasing*

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
01/01/2020	Attività per il diritto d'uso	100.000	
01/01/2020	Passività per leasing		100.000

Sempre alla stessa data procederà alla rilevazione contabile relativa al pagamento del maxi canone che porterà a riduzione la passività.

*Pagamento maxi canone iniziale*

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
01/01/2020	Banca c/c		20.000
01/01/2020	Passività per il leasing	20.000	

Nel corso dell'esercizio il locatario procederà alla rivalutazione dell'attività e della passività sempre secondo il modello del costo utilizzato per il calcolo dell'iscrizione iniziale<sup>292</sup>. Tale approccio stabilisce che il locatario valuti l'attività per il diritto d'uso:

- Al netto degli ammortamenti e eventuali svalutazioni di valore;
- Rettificato per la rivalutazione della passività legata al leasing.<sup>293</sup>

I criteri di ammortamento che dovrà seguire il locatario saranno quelli previsti da principio "IAS 16 – Immobili, impianti e macchinari", il quale non impone una scelta rigida per il metodo di ammortamento ma prevede diverse possibilità, per esempio a quote costanti, decrescenti o ancora per unità di prodotto, ma basta che tale metodo rifletti in modo coerente il modello di consumo dei benefici che l'attività produce lungo la sua vita utile<sup>294</sup>. Infatti secondo l'IFRS

<sup>292</sup> IFRS 16, p. 29

<sup>293</sup> IFRS 16, p. 30

<sup>294</sup> E. Abate, G. A. Acunzo, N. Fontana, IFRS 16: il nuovo principio contabile sul leasing, Egea, Milano, 2018

16 l'ammortamento dell'attività va effettuato tenendo conto della possibilità di esercizio dell'opzione di riscatto, poiché, proprio come previsto dallo IAS 17, se tale possibilità è ragionevole che venga esercitata allora il piano di ammortamento dovrà essere ripartito su un arco temporale che va dall'inizio dell'operazione fino alla fine della vita utile del bene, altrimenti il periodo di ammortamento sarà dalla data di inizio dell'operazione fino alla più recente tra la fine della vita utile del bene e la fine dell'operazione<sup>295</sup>.

Di conseguenza ipotizzando nel nostro caso la ragionevole certezza che tale opzione venga esercitata al momento della fine del contratto il periodo di ammortamento dell'attività sarà di 8 anni, ossia il totale degli anni della vita utile del bene. Il piano di ammortamento sarà:

<b>Anno</b>	<b>Valore iniziale</b>	<b>Ammortamento</b>	<b>F.do Ammortamento</b>	<b>Valore finale al 31/12</b>
2020	100.000	12.500	12.500	87.500
2021	87.500	12.500	25.000	75.000
2022	75.000	12.500	37.500	62.500
2023	62.500	12.500	50.000	50.000
2024 <sup>296</sup>	50.000	12.500	62.500	37.500
2025	37.500	12.500	75.000	25.000
2026	25.000	12.500	87.500	12.500
2027 <sup>297</sup>	12.500	12.500	100.000	-

#### *Scrittura di ammortamento al 31/12*

<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DARE</b>	<b>AVERE</b>
01/01/2020	Ammortamento macchinario	12.500	
01/01/2020	F.do ammortamento macchinario		12.500

Sempre nel corso dell'esercizio, il locatario dovrà procedere ad effettuare anche la rivalutazione della passività, la quale verrà valutata tenendo conto:

<sup>295</sup> IFRS 16, p. 32

<sup>296</sup> Anno di fine del contratto di leasing

<sup>297</sup> Anno previsto di fine vita economica del bene

- a) Degli incrementi derivanti dalla maturazione degli interessi;
- b) Delle diminuzioni derivanti dai pagamenti effettuati;
- c) Di eventuali rivalutazioni o cambiamenti del leasing che ne modificano il valore contabile.<sup>298</sup>

L'importo degli interessi va calcolato utilizzando il medesimo tasso di interesse implicito utilizzato per l'iscrizione del valore iniziale.

Di conseguenza il piano di ammortamento relativo alla passività legata al leasing, con individuazione dei pagamenti della quota capitale che portano in riduzione il debito ed evidenza dei costi inerenti gli oneri finanziari nei vari esercizi, sarà il seguente:

<i>Scadenza canone</i>	<i>Canone</i>	<i>Quota Interessi</i>	<i>Quota capitale</i>	<i>Debito residuo</i>
01/01/2020	20.000	-	20.000	80.000
30/06/2020	10.000	4.056,94	5.943,06	74.056,94
31/12/2020	10.000	3.755,55	6.244,45	67.812,49
30/06/2021	10.000	3.438,89	6.561,11	61.251,38
31/12/2021	10.000	3.106,16	6.893,84	54.357,54
30/06/2022	10.000	2.756,56	7.243,44	47.114,10
31/12/2022	10.000	2.389,24	7.610,76	39.503,34
30/06/2023	10.000	2.003,28	7.996,72	31.506,62
31/12/2023	10.000	1.597,75	8.402,25	23.104,37
30/06/2024	10.000	1.171,66	8.828,34	14.276,03
31/12/2024	10.000	723,96	9.276,04	5.000
31/12/2024	5.000	-	5.000	-
<b>TOTALE</b>	<b>125.000</b>	<b>25.000</b>	<b>100.000</b>	

Per la parte relativa alla rilevazione degli oneri finanziari di competenza dell'esercizio 2020, l'IFRS 16 stabilisce chiaramente che tali voce sarà le uniche componenti di costo (oltre al già visto ammortamento) che saranno imputate a Conto Economico sono:

<sup>298</sup> IFRS 16, p. 36

- Gli interessi sul debito legato al leasing;
- I pagamenti variabili non inclusi nella rilevazione iniziale della passività nel periodo in cui si verifica.<sup>299</sup>

Quindi in base al piano di ammortamento visto sopra, alle date prestabilite, saranno rilevate le seguenti scritture contabili per il pagamento con distinzione fra quota capitale e quota interessi.

*Pagamento del canone periodico in data 30/06/2020*

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
30/06/2020	Banca c/c		10.000
30/06/2020	Passività per il leasing	5.943,06	
30/06/2020	Interessi passivi	4.056,94	

*Pagamento del canone periodico in data 31/12/2020*

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
31/12/2020	Banca c/c		10.000
31/12/2020	Passività per il leasing	6.244,45	
31/12/2020	Interessi passivi	3.755,55	

Al 31/12/20 la situazione patrimoniale sarà la seguente.

<b>STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2020 COSTRUZIONI SPA</b>			
<b>ATTIVO</b>		<b>PASSIVO</b>	
ATTIVO IMMOBILIZZATO		Patrimonio netto	
- Attività per il diritto d'uso	87.500	Utile (perdita) d'esercizio	20.132
		<b>PASSIVITA' A LUNGO TERMINE</b>	
ATTIVO CIRCOLANTE		Passività per il leasing	67.812
- Disponibilità liquide	(40.000)	- di cui entro 12 mesi	13.455
		- di cui oltre i 12 mesi	54.357
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>47.500</b>	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>47.500</b>

<sup>299</sup> IFRS 16, p. 38

L'attività, come detto è iscritta al netto del relativo fondo ammortamento, mentre la passività è risultante da:

Passività per il leasing iniziale	= 100.000
- Maxi canone 01/01/2020	= 20.000,00
- Qt. Capitale 30/06/2020	= 5.943,06
- Qt. Capitale 31/12/2020	= <u>6.244,45</u>
<b>Passività per il leasing finale</b>	<b>67.812,49</b>

Sempre secondo l'IFRS 16, è preferibile che il valore rappresentante il diritto di utilizzo sia iscritto separatamente rispetto alle altre immobilizzazioni a meno che non venga comunicato in un'apposita disclosure. Stesso discorso per la liabilities che dovrà anch'essa figurare in bilancio separatamente rispetto alle altre passività, con distinzione in base all'esigibilità<sup>300</sup>.

La situazione economica invece sarà:

<b>CONTO ECONOMICO AL 31/12/2020 COSTRUZIONI SPA</b>			
<b><u>COSTI</u></b>		<b><u>RICAVI</u></b>	
Interessi passivi	7.812		
Ammortamento macchinario <sup>301</sup>	12.500		
		<i>Utile (perdita) d'esercizio</i>	<i>(20.132)</i>
<b>TOTALE</b>	<b>20.312</b>	<b>TOTALE</b>	<b>20.132</b>

Nel Conto Economico dovranno figurare gli interessi passivi separatamente dalle quote di ammortamento del bene. Infatti le quote interessi, rappresentano costi finanziari come previsto dallo "IAS 1 – Presentazione del bilancio d'esercizio"

L'IFRS 16 prevede inoltre al p. 53 l'obbligo di una disclosure aggiuntiva che ha lo scopo di aiutare e fornire più informazioni possibili ai lettori del bilancio<sup>302</sup>, tramite la comunicazione in un unico prospetto le informazioni inerenti le operazioni di leasing per il periodo di riferimento, e tali informazioni riguardano:

<sup>300</sup> IFRS 16, p. 47

<sup>301</sup> IFRS 16, p. 48

<sup>302</sup> IFRS 16, p. 51

- a) Le quote di ammortamento delle attività per il diritto d'uso dividendole per categoria di beni;
- b) Gli oneri finanziari collegati alla passività;
- c) I costi relativi ai contratti di leasing di breve durata, con esclusione di quelli di durata inferiore ad un mese;
- d) I costi relativi ai contratti di leasing di beni di modesto valore, sempre con esclusione di quelli di durata inferiore ad un mese;
- e) I costi relativi ai pagamenti variabili non inclusi nella rilevazione della passività;
- f) Ricavi derivanti dai contratti di sub-leasing;
- g) Le uscite di cassa totali per il leasing;
- h) Aggiunte nelle attività per il diritto d'uso;
- i) Utili e perdite derivanti da operazioni di vendita o retrolocazione;
- j) Valore contabile delle attività per il diritto d'uso per il periodo di riferimento.<sup>303</sup>

Come si può vedere la situazione contabile rispetto alla rilevazione prevista dallo IAS 17 non produce effetti differenti, in quanto come più volte ripetuto le disposizioni tra leasing finanziari non cambia molto da un principio all'altro. I cambiamenti significativi si registrano nel momento in cui un leasing operativo verrà classificato come finanziario provocando importanti impatti in bilancio come vedremo nel Paragrafo successivo.

#### **4.4.2 La rappresentazione in bilancio dal punto di vista del locatore**

Dal punto di vista del locatore il nuovo principio contabile non ha apportato particolari modifiche rispetto al precedente IAS 17 sia sotto il profilo pratico che sotto il profilo normativo. Infatti, se in un'operazione di leasing ci si trova dalla parte del locatore si dovranno operare le stesse classificazioni che venivano effettuate quando veniva applicato lo IAS 17.

Un locatore quindi dovrà classificare le operazioni o in leasing finanziari o in leasing operativi<sup>304</sup>, e tale distinzione si baserà sul grado di trasferimento dei rischi e dei benefici in capo al locatario. Si avrà un leasing finanziario nel momento in cui si trasferiranno la maggior parte dei rischi e dei benefici in capo al locatario, al contrario l'operazione sarà classificata

---

<sup>303</sup> IFRS 16, p. 53

<sup>304</sup> IFRS 16, p. 61

come operativa<sup>305</sup>, rimando validi i criteri e gli esempi di fattispecie che trasferiscono i rischi e i benefici presenti nello IAS 17.

Nel nostro esempio il locatore classificherà l'operazione come un leasing finanziario poiché:

- E' intuitivo che i "risks and rewards" gravano sul locatario;
- E' presente la possibilità di riscatto finale da parte del locatario;
- Il passaggio di proprietà sotto il profilo formale avviene solo al termine del contratto;
- Avviene un trasferimento dei diritti d'utilizzo.

Di conseguenza il locatore, inquadrando l'operazione come leasing finanziario, dovrà eliminare dalle proprie immobilizzazioni il valore dei beni concessi in leasing e sostituirli con un credito pari all'investimento netto in leasing<sup>306</sup>.

In base alla definizione di investimento netto in leasing<sup>307</sup>, il locatore dovrà iscrivere nei propri crediti un importo pari a 100.000 €, procedendo alla seguente scrittura contabile.

#### *Rilevazione dell'investimento netto in leasing*

<b>DATA</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DARE</b>	<b>AVERE</b>
01/01/2020	Investimento netto in leasing	100.000	
01/01/2020	Macchinario		100.000

Dopo la rilevazione iniziale il locatore dovrà registrare i pagamenti ricevuti durante il corso dell'esercizio, registrando gli interessi finanziari in base ad un tasso di rendimento periodico costante per tutta la durata del contratto.

Quindi come visto nel Capitolo III, il piano di ammortamento previsto, con tasso di interesse implicito pari a  $i=0,0507117$ , sarà il medesimo visto per il locatario e di conseguenza il locatore procederà ad effettuare le seguenti scritture.

---

<sup>305</sup> IFRS 16, p. 62

<sup>306</sup> IFRS 16, p. 67

<sup>307</sup> La definizione contenuta nell'IFRS 16 per "l'investimento netto in leasing" è la medesima che era contenuta nello IAS 17, ossia che l'investimento netto in leasing è pari all'investimento lordo nel leasing attualizzato al tasso di interesse implicito.



*Incasso del canone periodico in data 30/06/2020*

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
30/06/2020	Banca c/c	10.000	
30/06/2020	Investimento netto in leasing		5.943,06
30/06/2020	Interessi attivi		4.056,94

*Incasso del canone periodico in data 31/12/2020*

DATA	DESCRIZIONE	DARE	AVERE
31/12/2020	Banca c/c	10.000	
31/12/2020	Investimento netto in leasing		6.244,45
31/12/2020	Interessi attivi		3.755,55

Alla fine dell'esercizio la situazione patrimoniale sarà:

<b>STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2020 LEASINGEU SPA</b>			
<b><u>ATTIVO</u></b>		<b><u>PASSIVO</u></b>	
ATTIVITA' NON CORRENTI		Patrimonio netto	100.000 <sup>308</sup>
- Attività Finanziare	67.812	Utile (perdita) d'esercizio	7.812
ATTIVITA' CORRENTI			
- Disponibilità liquide	40.000		
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>107.812</b>	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>107.812</b>

<sup>308</sup> Il Patrimonio Netto della società Costruzioni Spa si presume formato dall'apporto del valore del macchinario poi concesso in leasing.

La situazione economica sarà:

<b>CONTO ECONOMICO AL 31/12/2020 LEASINGEU SPA</b>			
<b><u>COSTI</u></b>		<b><u>RICAVI</u></b>	
		Interessi attivi	7.812 <sup>309</sup>
<i>Utile (perdita) d'esercizio</i>	7.812		
<b>TOTALE</b>	<b>7.812</b>	<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>7.812</b>

Anche in questo caso gli effetti contabili non portano a nessuna differenza di rappresentazione, in quanto l'IFRS 16 definisce chiaramente che le disposizioni previste dallo IAS 17, con la suddivisione tra leasing operativo e finanziari, sono mantenute. E' ragionevole pensare che la motivazione sia derivante dal fatto che, come abbiamo visto, le principali critiche ricevute fossero dirette alla situazione del locatario, il quale incappava nell'omissione di numerosi effetti derivanti dalle varie operazioni, mentre per il locatore questo rischio non sussiste poichè la parte dell'attivo, che sia rappresentata dal credito o dall'immobile, non cambia di consistenza non producendo significativi problemi.

---

<sup>309</sup> I dati riportati per le quote interesse incassate durante l'esercizio soddisfano l'obbligo di comunicazione previsto al punto e) del paragrafo 47 dello IAS 17, per quanto riguarda i canoni rilevati come proventi nell'esercizio.

## **4.5 I PRINCIPALI IMPATTI SUL BILANCIO DELLE SOCIETA'**

L'introduzione dell'IFRS 16 a partire dal 1° Gennaio 2019 comporterà un grande cambiamento nella rappresentazione contabile soprattutto nel momento in cui un leasing classificato come operativo, con la nuova teoria del *"right of use"* dovrà essere classificato come un leasing finanziario. Infatti, per quanto riguarda quest'ultimo tipo di leasing i cambiamenti che si verificheranno nel bilancio sono contenuti o addirittura nulli come per operazioni semplici come quella dell'esempio proposto al paragrafo precedente.

Di conseguenza, essendo uno degli obiettivi del presente elaborato, nel seguente paragrafo verranno analizzate le principali differenze e i maggiori impatti che si evidenziano nella prospettiva del locatario nel momento in cui un leasing operativo verrà contabilizzato secondo le disposizioni dell'IFRS 16. La situazione patrimoniale ed economica del locatore non verrà presa in considerazione in quanto i cambiamenti, come visto, sono nulli.

L'obiettivo principale del nuovo principio è quello di consentire una rappresentazione contabile più trasparente e chiara di tutte le operazioni di leasing operativo che in base alle disposizioni dello IAS 17 e al comportamento volontario delle parti finivano per essere rappresentate fuori bilancio. Il locatore e il locatario spingevano per classificare leasing come operativi anche se nel concreto l'operazione era un leasing finanziario. Tale comportamento permette di nascondere la maggior parte degli effetti di tali operazioni, con l'omissione di un debito futuro e conseguente miglioramento della posizione finanziaria netta, a discapito però della valutazione da parte di tutti i lettori del bilancio. Tali ingenti passività nascoste, secondo quanto riportato dallo IASB, sono arrivate a 2,86 trilioni di dollari USA per i futuri impegni non cancellabili riferiti a contratti di leasing operativo detenuti da imprese quotate e a 2,18 trilioni di dollari USA di debito scaturente<sup>310</sup>, comportano un alto profilo di rischio collegato alla sottostima dell'effettivo rapporto di indebitamento che solo esperti lettori del bilancio (agenzie di rating, ...) riescono a calcolare basandosi solamente sulle comunicazioni fornite nella disclosure<sup>311</sup>. Con il nuovo criterio del *"right of use"*, che permette una nuova definizione

---

<sup>310</sup> IASB, Effects Analysis, Gennaio 2016 *"The IASB observed that over 14.000 listed companies (of about 30.000 companies) disclose information about off balance sheet leases in their latest annual reports. The future payments for off balance sheet leases for those 14.000 listed companies totalled US\$2.86 trillion (on an undiscounted basis). The present value of those payments is estimated to be US\$2.18 trillion"*.

<sup>311</sup> C. Della Bella, IFRS 16 e valore: come cambiano la rappresentazione contabile e la valutazione delle aziende?, IPSOA, Le società, 11/2019

di leasing, è quindi previsto un unico trattamento contabile, sia per leasing operativi che finanziario e sia anche per contratti di affitto che possono ricadere nei parametri stabiliti dall'IFRS 16.

Gli impatti derivanti dall'applicazione del nuovo principio si potranno già percepire a partire dal bilancio dell'esercizio 2018. Come abbiamo visto nel Paragrafo 3, l'IFRS 16 stabilisce due differenti metodi per effettuare la valutazione dei contratti al momento di prima applicazione, ossia il metodo retrospettivo completo e modificato, i quali comportano differenti effetti nel Patrimonio netto. Per prima cosa le società a partire dal bilancio 2018 dovranno ai fini della corretta rappresentazione fornire un'adeguata comunicazione in merito al tipo di metodo che utilizzeranno per effettuare la transizione e, in base a quello prescelto dovranno comunicare e illustrare i possibili impatti sul Patrimonio Netto<sup>312</sup>.

Un ulteriore impatto a partire dal bilancio 2018 riguarda l'impairment test<sup>313</sup>, il quale si basa piani pluriennali e budget prospettici che a loro volta saranno influenzati dalla prima applicazione dell'IFRS 16, soprattutto nel momento in cui un leasing operativo verrà classificato come finanziario, a partire dal bilancio 2019, a parità delle altre componenti, si registrerà un miglioramento dell'EBITDA e un miglioramento più contenuto dell'EBIT, a causa dell'iscrizione delle quote di ammortamento<sup>314</sup>. L'effetto derivante da questo cambiamento comporterà una discordanza tra valore recuperabile della CGU, che sconta i cash flows prospettici in aumento per via della futura applicazione dell'IFRS 16, e il "carrying amount" delle CGU stesse soggette all'impairment test che però non includono il valore dei diritti d'uso, comportando la non correlazione tra il valore degli asset e le modalità di determinazione dei flussi su cui si basa il test<sup>315</sup>.

Tali effetti quindi comportano un'importante analisi e attenzione da parte del redattore del bilancio il quale dovrà o adeguare i flussi prospettici escludendo la futura inclusione del "right

---

<sup>312</sup> G. Manella, Leasing: Nuovo IFRS 16 con impatti già sul bilancio 2018, IPSOA, Bilancio, 25 Marzo 2019

<sup>313</sup> L'impairment test regolato dallo IAS disciplinato dallo "IAS 36 – Riduzione di valore delle attività" è la modalità di valutazione per accertare che un'attività abbia il proprio valore contabile corrispondente all'effettivo valore contabile, il quale è il maggiore tra il fair value e il valore d'uso. Tale processo di valutazione è utilizzato per le immobilizzazioni immateriali a vita indefinita e per l'avviamento e si basa sul riparto del valore dell'attività alle più piccole unità generatrici di flussi riconducibili all'attività (Cash Generating Unit, CGU), per le quali se corrisponde un valore attribuibile a quello iscritto contabilmente si è in presenza di una svalutazione da effettuare.

<sup>314</sup> Tale effetto verrà analizzato più avanti tramite Effect analysis effettuata dallo IASB

<sup>315</sup> G. Manella, Leasing: Nuovo IFRS 16 con impatti già sul bilancio 2018, IPSOA, Bilancio, 25 Marzo 2019

*of use*” oppure ripartire il valore dell’attività nelle varie CGU per la parte di pertinenza, già a partire dall’impairment test del 2018.

Spostandoci nell’anno di prima applicazione gli impatti più rilevanti in bilancio derivanti dall’utilizzo dell’IFRS 16 deriveranno dall’inclusione di tutti i contratti operativi che erano comunicati tramite una disclosure comportando così la rappresentazione e l’emersione di tutti quei valori che prima erano “off-balance”. Con l’emanazione nel 2016 del principio, lo IASB ha complementariamente condotto uno studio denominato “*Impact analysis*” che prova ad effettuare una previsione del futuro impatto che avrà l’IFRS 16 tramite un’analisi su un campione di imprese non finanziarie, ed è arrivata a stimare che il nuovo metodo di contabilizzazione porterà la rilevazione di maggiori attività immobilizzate per un 17,3% e maggiori passività totali per un 25,8%, con una notevole differenza tra settori in relazione al maggiore o minore ricorso a contratti di leasing operativi<sup>316</sup>.

Nelle successive tabelle illustrative che utilizzeremo e che prendono spunto dall’elaborato dello IASB “*Effect Analysis*”, possiamo prendere in considerazione per effettuare un confronto anche la normativa prevista dagli OIC, in quanto gli impatti che si registrano per la contabilizzazione dei leasing operativi tra IAS 17 e IFRS 16 si registreranno anche tra OIC e IFRS sia per leasing operativi che finanziari essendo univoco il trattamento previsto dalla normativa nazionale.

### *Impatto in Stato Patrimoniale*

L’impatto che si registrerà nello Stato Patrimoniale con l’applicazione dell’IFRS 16, sarà quindi derivante dall’utilizzo del metodo finanziario anche per i leasing operativi invece che il metodo patrimoniale.

---

<sup>316</sup> IASB, *Effects Analysis*, Gennaio 2016

	<b>IAS 17</b>		<b>IFRS 16</b>
	<u>Leasing finanziario</u>	<u>Leasing operativo</u>	<u>Leasing</u>
Asset	✓	x	✓
Leasing liabilities	✓	x	✓
<b>Leasing off-balance sheet</b>	x	✓	x

Secondo il metodo patrimoniale, i diritti e gli obblighi derivanti dall'operazione dovevano essere rilevati fuori bilancio mentre ora verranno registrati con un aumento degli assets e delle liabilities, effetto tanto maggiore quanto più erano i leasing operativi<sup>317</sup>.

Come si può vedere l'impatto in Stato Patrimoniale è molto significativa, l'eliminazione della distinzione tra operativo e finanziario comporta un modello standard di contabilizzazione, capitalizzando anche i leasing operativi tramite il valore attuale dei pagamenti futuri e la rappresentazione dell'asset per il diritto di utilizzo<sup>318</sup>. Tuttavia le due grandezze hanno differenti dinamiche, in quanto il valore del diritto d'uso diminuisce omogeneamente nel tempo, in base al piano di ammortamento lineare, mentre il valore della lease liability diminuisce a tassi crescenti in relazione ai rimborsi di capitale che mostrano una dinamica crescente nel tempo<sup>319</sup>, questo provoca solitamente una riduzione dell'attività più veloce rispetto al valore della passività comportando un generale effetto negativo, per quanto minimo, sull'Equity che vedrà ridursi anno dopo anno, a parità delle altre condizioni.

Inoltre, un altro cambiamento riguarda la composizione dell'attivo e del passivo in quanto l'attività che andrà ad aumentare la parte dell'attivo sarà inquadrata come un asset immobilizzato mentre la passività si dividerà tra una quota che scadrà a breve termine e una

<sup>317</sup> M. Sacarin, IFRS 16 "Leases" – consequences on the financial statements and financial indicators, 2017

<sup>318</sup> IASB, Effects Analysis, Gennaio 2016 "IFRS 16 eliminates the classification of leases as either operating leases or finance leases for a lessee. Instead all lease are treated in a similar way to finance leasing applying IAS 17. Leases are 'capitalised' by recognising the present value of the lease payments and showing them either as a lease asset right of use"

<sup>319</sup> C. Della Bella, IFRS 16 e valore: come cambiano la rappresentazione contabile e la valutazione delle aziende?, IPSOA, Le società, 11/2019

quota che invece scadrà a lungo termine in base alle scadenze previste, comportando un notevole cambiamento anche sugli indicatori di bilancio<sup>320</sup>.

### Impatto nel Conto Economico

Per quanto riguarda il Conto Economico, il principale impatto che porta l'adozione dell'IFRS 16 riguarda il diverso trattamento dei costi, in quanto il locatario dovrà rilevare l'ammortamento separatamente dagli oneri finanziari.

	<b>IAS 17</b>		<b>IFRS 16</b>
	<u>Leasing finanziario</u>	<u>Leasing operativo</u>	<u>Leasing</u>
Ricavi	-	-	-
Costi operativi	x	✓	x
<b>EBITDA</b>			↑ ↑
Ammortamento	✓	x	✓
<b>EBIT</b>			↑
Oneri finanziari	✓	x	✓
<b>Risultato prima delle imposte</b>			↔

La rilevazione tra il leasing operativo rispetto al leasing finanziario cambia notevolmente per quanto riguarda la natura dei costi e la rappresentazione in Conto Economico. La rilevazione dei costi a quote costanti dello IAS 17 viene sostituita da una registrazione del costo totale suddiviso tra la quota di ammortamento e una quota di interessi finanziari.

L'effetto maggiore si registrerà nel risultato intermedio dell'EBITDA, in quanto i costi operativi saranno minori in base all'IFRS 16. Nel metodo patrimoniale, nei costi operativi erano inclusi totalmente i canoni di leasing, i quali abbattevano più incisivamente il valore della produzione, mentre ora, l'EBITDA sarà molto più elevato non essendo considerate tali spese come operative. Tale effetto sarà alleviato nel calcolo dell'EBIT, il quale includerà al suo interno la rilevazione del costo per la quota di ammortamento del bene, la quale dovrà essere registrata

<sup>320</sup> IASB, Effects Analysis, Gennaio 2016

separatamente dalla rilevazione degli oneri finanziari che andranno ad aumentare l'incidenza della gestione finanziaria sulla formazione del reddito d'esercizio. Per finire l'effetto sul risultato prima delle imposte dipenderà a seconda dei casi, in quanto applicando l'IFRS 16 si registreranno degli oneri finanziari elevati all'inizio del periodo ma che, in base al piano di ammortamento calcolato con il tasso di interesse implicito vedranno ridursi sempre di più man mano che ci si sposta lungo la vita del contratto<sup>321</sup>. Questo fenomeno comporterà che il risultato prima delle imposte dipenderà molto dalla durata dei contratti, dai tassi applicati, e soprattutto dal periodo in cui si effettua la rilevazione rispetto alla vita stessa del contratto<sup>322</sup>.

Tali effetti che comportano una diversa rappresentazione in bilancio che influenzeranno anche le varie scelte degli stakeholders e degli analisti finanziari i quali, per esempio nelle valutazioni d'azienda effettuate in occasione di acquisizioni, fusioni o altre operazioni straordinarie o semplicemente per scegliere l'investimento, si basano molto spesso sull'utilizzo dei flussi di cassa operativi scontati come l'EBIT e l'EBITDA, che come abbiamo visto sono i maggiori valori che subiscono variazioni.

#### Impatto sul rendiconto finanziario

Per quanto riguarda il rendiconto finanziario e i vari flussi di cassa non si registreranno particolari cambiamenti inerenti la quantità di flussi di cassa in uscita ma quello che cambierà sarà la natura dei vari flussi, come visto in parte nel Conto Economico.

---

<sup>321</sup> M. Sacarin, IFRS 16 "Leases" – consequences on the financial statements and financial indicators, 2017

<sup>322</sup> IASB, Effects Analysis, Gennaio 2016 "Applying the IFRS 16, the sum of interest expense and the depreciation charge during the first half of the lease term is generally expected to be higher than a straight-line expense for off balance sheet leases recognised applying IAS 17. The opposite is expected to be true in the second half of the lease term – ie the sum of the interest expense and the depreciation charge during the second half of the lease term is generally expected to be lower than a straight-line expense for off balance sheet leases"



	<b>IAS 17</b>		<b>IFRS 16</b>
	<u>Leasing finanziario</u>	<u>Leasing operativo</u>	<u>Leasing</u>
Flusso di cassa generato dall'attività operativa	Quota interessi	Canone complessivo	Quota interessi ↑
Flusso di cassa generato dall'attività di investimento	-	-	-
Flusso di cassa generato dall'attività di finanziamento	Quota capitale	-	Quota capitale ↓
<b>Flusso di cassa netto</b>	↔	↔	↔

Come si può vedere il cambiamento è solo strutturale in quanto l'incidenza dei canoni viene ripartita per i vari flussi, apportando un incremento nel flusso di cassa generato dalla gestione operativa e poi un decremento dal flusso generato dall'attività di finanziamento comportando un compenso finale sul flusso di cassa netto.

#### Impatto sugli indicatori di bilancio

I cambiamenti che rilevano sia sullo Stato Patrimoniale che sul Conto Economico, influenzano notevolmente per ovvie ragioni anche il giudizio degli analisti finanziari, i quali basano le loro analisi sugli indicatori finanziari e sugli indici di bilancio per effettuare valutazioni in merito alle performance aziendali, alla solidità di un'entità e alle sue prospettive future. Di conseguenza anche gli indicatori di bilancio subiranno un'importante modifica e variazione per effetto delle differenze che avvengono nella rappresentazione, in particolar modo gli indici che si basano su valori patrimoniali. In particolare gli effetti sui maggiori indici di bilancio, derivanti dall'aumento dell'attivo e del passivo e della diversa classificazione dei costi saranno:

- *Return on Equity (ROE) = Utile d'esercizio / Capitale proprio*

Il ROE indica il rendimento del capitale proprio investito dai soci dell'azienda e viene calcolato tramite il rapporto tra il risultato d'esercizio e il capitale proprio. Tale indicatore è molto importante in quanto viene spesso confrontato con il rendimento di altri strumenti alternativi (obbligazioni, BOT, Titoli di Stato, ecc) e permette all'investitore di capire se gli conviene investire nell'azienda o scegliere un'altra

soluzione. Come visto precedentemente, la diminuzione più accelerata dell'immobilizzazione rispetto alla passività comporterà un peggioramento dell'Equity, ma che a parità di altre condizioni comporterà un aumento del tasso di redditività del capitale. A fronte di una diminuzione dell'Equity e a fronte in un livello invariato di reddito, la redditività del capitale aumenterà invogliando gli investitori ad avvicinarsi all'azienda in quanto si dimostra capace di generare e produrre reddito.

Tuttavia, l'andamento di tale indice non sarà solamente influenzato dall'Equity ma anche dal risultato economico il quale sarà notevolmente dipendente dal numero di contratti di leasing presenti in portafoglio<sup>323</sup>.

- *Return on Investment (ROI) = EBIT / Totale Impieghi*

Il ROI indica la redditività del capitale investito da parte di tutta l'azienda, non solo considerando il capitale apportato dai soci ma prendendo in considerazione anche i finanziamenti ricevuti, rappresentando quindi il rendimento della gestione tipica aziendale. Dall'analisi del Conto Economico abbiamo evidenziato che la rilevazione separata di ammortamenti e oneri finanziari migliora la gestione operativa, soprattutto per quanto riguarda l'EBIT e l'EBITDA. Un miglioramento dell'EBIT comporta un miglioramento del ROI, migliorando l'immagine dell'azienda in termini di capacità produttiva. D'altro canto l'incidenza dell'aumento dell'EBIT sarà compensato dall'aumento del totale impieghi derivanti dal nuovo immobile, quindi sarà presente un trade-off tra queste due grandezze, le quali pondereranno l'effetto rilevante sul ROI.

Il presente indicatore è molto utilizzato anche per valutare un singolo investimento, di conseguenza nella valutazione interna che una azienda effettua per decidere se intraprendere un determinato progetto o scegliere vie alternative, dovrà prendere in considerazione tale effetto.

- *Incidenza della gestione non caratteristica: Utile d'esercizio / EBIT*

Tale rapporto rappresenta quanto influisce la gestione non caratteristica sul risultato operativo. L'aumento dell'EBIT derivante da un miglioramento della gestione operativa comunica che il reddito viene maggiormente influenzato dalla gestione non

---

<sup>323</sup> IASB, Effects Analysis, Gennaio 2016 "Depends on the effect on profit or loss, which in turn depends on the lease portfolio. If there is no effect on profit or loss, then the ratio will be higher because reported equity will decrease"

caratteristica rispetto a prima. Gli oneri finanziari aumentano, aumentando il totale della gestione non caratteristica che avrà un impatto maggiore sulla formazione del reddito.

- *Leverage: Debito/Equity*

L'indice di indebitamento aumenterà per effetto dell'aumento del debito. L'aumento di questo indice è molto pericoloso poiché la maggior parte degli istituti finanziari basa la loro concessione di finanziamenti proprio su questo rapporto il quale preferibilmente dovrebbe rimanere tra la soglia dell'1 e del 2, mantenendo un rapporto tra capitale proprio e di terzi al di sotto del 50%. Se l'inclusione di numerosi contratti di leasing operativi comporta un aumento significativo dei debiti esposti in bilancio l'azienda potrebbe sfiorare questo limite aumentando così il rischio di insolvenza con aumento della difficoltà ad ottenere nuovi finanziamenti e con un aumento dei costi del debito, trovandosi con una situazione finanziaria molto squilibrata e precaria. L'azienda dovrà quindi calibrare e ponderare e compensare attentamente le rilevazioni dei nuovi debiti che in parte saranno alleviati dall'inclusione dei beni nell'attivo.

- *Turnover asset: Ricavi/Totale attività*

Tale indice che misura la rotazione degli impieghi di un'azienda e si ottiene tramite il rapporto tra ricavi di vendita e totale attività subirà un calo derivante dal fatto che a parità di ricavi, il totale degli assets aumenterà. La dinamicità aziendale dell'entità e la sua capacità di sfruttare al meglio le proprie immobilizzazioni diminuirà in quanto tramite questo indice comunicherà che l'azienda riesce a trasformare il proprio capitale investito in ricavi più lentamente rispetto a prima.

- *Current ratio: Attività correnti/Passività a breve*

Tramite questo rapporto, che subirà un peggioramento, si evidenzia la capacità dell'impresa di far fronte alle obbligazioni di breve termine. Fermo restando le altre condizioni, le passività a breve rappresentate dalle quote capitali che scadranno entro 12 mesi aumenteranno mentre le attività a breve rimarranno stabili essendoci stato solo un aumento dell'attivo immobilizzato. Una diminuzione di tale indice rappresenta una più scarsa capacità dell'impresa di far fronte alle proprie obbligazioni a breve tramite la propria liquidità, compromettendo l'immagine di solidità aziendale.

Oltre agli indici sopra citati è bene analizzare anche determinati indici di struttura che non comunicano la redditività generale nel suo insieme ma analizza quanto un'impresa presenta una situazione equilibrata dal punto di vista economico- finanziario e patrimoniale e il suo rapporto tra impieghi e fonti. Analizziamoli ora nel dettaglio:

- *Margine di struttura primario: Capitale proprio – Tot. Immobilizzazioni*

Indica la capacità dell'impresa di sostenere e far fronte agli investimenti riguardanti la struttura immobilizzata della stessa attraverso i mezzi propri. Se tale margine è negativo l'impresa non è in grado di finanziare gli investimenti in attività immobilizzate attraverso il Capitale proprio, di conseguenza con l'aumento dell'attivo immobilizzato per via dell'inclusione del bene ricevuto in leasing si registrerà una diminuzione di tale differenza. Se si è in presenza di numerosi contratti operativi, l'aumento esponenziale rischia di portare tale margine sotto lo 0, non consentendo così all'impresa di realizzare strategie di sviluppo se non tramite indebitamento, e quindi comportando un maggiore squilibrio da un punto di vista delle fonti.

- *Margine di struttura secondario: (Capitale proprio + Passività a lungo) – Tot. Immobilizzazioni*

Il valore risultante da tale analisi sarà molto più attenuato rispetto al margine primario in quanto tiene conto di tutte le fonti a disposizione dell'impresa a lungo termine, quindi il Capitale Proprio e le passività a lungo termine. La differenza derivante dall'aumento delle passività e delle attività sarà quasi nulla, poiché rimangono esclusi dal conteggio solamente le quote capitale a breve termine, di conseguenza la sua variazione dipenderà molto anche dalle tipologie di contratti e dal momento in cui si trova lungo la vita del contratto.

- *Capitale circolante netto: Attivo a breve – Debiti a breve*

In questo margine, che misura la capacità dell'impresa di gestire l'attività operativa e creare flussi di cassa, si registra un impatto solamente nei debiti a breve i quali saranno incrementati delle rate con scadenza entro l'anno.

Il CCNO è un dato molto importante poiché permette di capire se l'impresa sta creando valore attraverso la sua gestione quotidiana o se, al contrario lo sta distruggendo. Il peggioramento che ne deriva dovrà essere tenuto sotto controllo al fine di non incappare in un ciclo negativo consumando reddito in continuazione.

Quello che si evince dalla lettura dei sopra analizzati indicatori è che la situazione patrimoniale risulta fortemente impattata per l'inclusione del debito nel passivo. L'aumento del debito, peggiora la posizione finanziaria netta e rischia se non adeguatamente sostenuta (comunque in parte già attenuata dall'aumento dell'attivo per l'immobile) di provocare uno squilibrio finanziario e patrimoniale. Di conseguenza le imprese che presentavano un'elevata presenza di contratti di leasing operativi, dovranno ponderare adeguatamente il passaggio alle nuove disposizioni dell'IFRS 16, il quale possiamo affermare con certezza che raggiunge l'obiettivo preposto di maggiore trasparenza e veridicità del bilancio nei confronti di tutti i lettori.

### Le valutazioni d'azienda

Gli effetti sui documenti del bilancio e sugli indicatori finanziari, influenzeranno anche tutte le scelte degli investitori finanziari inerenti le valutazioni d'azienda in caso di particolari operazioni straordinarie. Nel fare una valutazione d'azienda, l'analista finanziario, può utilizzare vari metodi, i principali sono quelli basati sull'attualizzazione dei flussi DFC (Discounted Cash Flow) o quelli basati sui multipli di mercato.

Partendo dai metodi DFC, essi si dividono in approcci equity side e assets side a seconda della tipologia di flussi che utilizzano e con quale tassi attualizzano<sup>324</sup>. In base alla prospettiva asset side le variabili in gioco sono il flusso di cassa operativo e il costo medio ponderato del capitale (WACC), le quali entrambe subiranno una variazione derivante dall'applicazione dell'IFRS 16. I flussi di cassa operativi subiranno un forte aumento derivante dalla non inclusione dei canoni di leasing come costi operativi, mentre per il WACC sarà attendibile una diminuzione per via dell'aumento del debito, fermo restando le altre variabili<sup>325</sup>.

Spostandoci nelle valutazioni equity side invece, che scontano i flussi di cassa disponibili agli azionisti utilizzando il tasso che rappresenta il del capitale operativo, come detto in precedenza l'equity potrà subire una leggera variazione negativa ma nonostante ciò, tale

---

<sup>324</sup> Le valutazioni equity e asset side sono due differenti metodologie di valutazioni d'azienda che utilizzano il sistema dell'attualizzazione dei flussi di cassa (Discounted Cash Flow). Nella prospettiva asset side si mira ad ottenere il valore del totale dei capitali investiti in azienda scontando i flussi a disposizione degli investitori (FCF, Free Cash Flow) al tasso WACC (Costo medio ponderato del capitale). Invece, secondo la prospettiva equity side si stima il valore del Patrimonio direttamente, attualizzando i flussi a disposizione dei soli azionisti (FCE, Free Cash Flow to Equity) al tasso che rappresenta il costo del capitale proprio ottenuto mediante il CAPM (Capital Asset Pricing Model).

<sup>325</sup> Essendo la formula del  $WACC = Re \cdot (E/D+E) + Rd \cdot (1-Tc) \cdot (D/D+E)$  dove Re e Rd sono rispettivamente il costo dell'Equity e il costo del debito e Tc l'aliquota fiscale, ne deriva che la diminuzione complessiva del Wacc è valida se le altre componenti, come ammontare di Equity e relativi costo del debito e del capitale proprio restano stabili.

cambiamento sarà destinato a ridursi per il fatto che la diversa rappresentazione contabile non comporta un peggioramento della reale capacità dell'impresa, di conseguenza essa sarà comunque in grado di produrre e generare flussi di cassa allo stesso modo di come li otteneva prima del nuovo principio, non compromettendo quindi la sua reale capacità produttiva che le permetteva di generare valore per gli azionisti. Questo comporterà non un grande cambiamento sulle valutazioni basate su tali metodo, poiché il flusso scontato e il tasso corrispettivo non subiranno notevoli cambiamenti.

Il metodo basato sui multipli di mercato, detto anche metodo relativo, è basato sul prezzo di attività comparabili (società quotate appartenenti allo stesso settore) applicato ai dati di bilancio quali fatturato, EBITDA, EBIT, Utile, Equity, rappresentando quindi il rapporto tra capitalizzazione e dati di bilancio<sup>326</sup>. Tali multipli sono detti relativi, poiché il loro utilizzo è strettamente collegato al confronto con le altre imprese. I principali multipli sono:

- *Enterprise Value to EBITDA: EV / EBITDA*

Tale rapporto, che mette in relazione il valore d'azienda con l'EBITDA, ipotizzando la costanza della capitalizzazione, subirà una significativa diminuzione derivante dall'aumento dell'EBITDA per via degli effetti precedentemente illustrati.

- *Price to Earning: Prezzo di borsa/Utile*

Questo multiplo prende in considerazione il prezzo di borsa in rapporto con il reddito d'esercizio, e per effetto di una diminuzione dell'utile derivante dai consistenti oneri finanziari soprattutto nei primi periodi di applicazione dell'IFRS 16, subirà un aumento.

In questo contesto di innovazione e cambiamento dei dati contabili derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 è chiaro che l'utilizzo di questo metodo è fortemente messo a rischio, in quanto i parametri ottenuti tramite valori post IFRS 16 non potranno essere messi a confronto con i valori ottenuti ante IFRS 16, a meno che non si effettuino adeguate rettifiche e aggiustamenti dei dati storici (undjusted)<sup>327</sup>.

Possiamo affermare che l'introduzione dell'IFRS 16 provocherà numerosi cambiamenti sia se ci troviamo nella prospettiva interna di un'azienda, quindi la scelta delle forme di finanziamento, il tema della rilevazione contabile e della successiva rappresentazione in

---

<sup>326</sup> [www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it)

<sup>327</sup> C. Della Bella, IFRS 16 e valore: come cambiano la rappresentazione contabile e la valutazione delle aziende?, IPSOA, Le società, 11/2019

bilancio, sia se ci troviamo in un punto di vista esterno, quindi lettori del bilancio e stakeholders, i quali nelle loro valutazioni e analisi dovranno tenere conto dei cambiamenti che si sono verificati e che si verificheranno grazie all'innovazione prodotta dal nuovo principio.

## **CONCLUSIONI**

Il presente elaborato ha messo in luce l'operazione di leasing, partendo dai concetti base fino ad effettuare un confronto tra la normativa italiana e il cambiamento avvenuto negli ultimi anni con l'introduzione del nuovo principio IFRS 16. Come si è potuto riscontrare, alla base delle differenze contabili sussistono i diversi metodi di rilevazione previsti, cioè il metodo patrimoniale e il metodo finanziario. Prima dell'introduzione dell'IFRS 16, la situazione contabile internazionale, sia IAS che US GAAP, si basava sul metodo patrimoniale per il leasing operativo, mentre il metodo finanziario per il leasing finanziario. Addirittura in Italia, è tutt'ora previsto il metodo patrimoniale anche per i leasing finanziari, ma sembra ragionevole presumersi che il cambiamento possa essere imminente, anche grazie all'emanazione dell'IFRS 16 stesso. Lo scopo preposto dai due organismi, IASB e FASB, è stato proprio quello di migliorare la trasparenza contabile e di impedire che le parti, volontariamente o non, incentivassero la classificazione dei contratti in operativi, potendo così escludere i relativi effetti dal bilancio. Questo fenomeno si registra soprattutto nei locatari, ed è proprio in questa prospettiva che il nuovo principio si è voluto concentrare lasciando pressoché invariata la normativa per il locatore.

L'IFRS 16, supera i limiti analizzati e visti che erano stati segnalati nei confronti delle discipline previgenti, comportando numerosi benefici in termini di informativa contabile, soprattutto per la comunicazione verso l'esterno, rivolta a tutti i lettori del bilancio, come analisti e investitori, i quali dovevano incorrere in analisi e rettifiche complicate per giungere ad una idea sulla situazione dell'impresa più coerente con la realtà. Si può quindi affermare che l'IFRS 16, semplifica notevolmente l'operato degli investitori e li mette più al sicuro da inganni volontari che l'impresa può effettuare, migliorando nel complesso la qualità della comunicazione contabile sopperendo alla scarsa informativa prevista dallo IAS 17 tramite la sua disclosure. Infatti come abbiamo visto, partendo già dagli anni '50 con le prime regolamentazioni negli USA, la problematica principale era la tutela verso gli analisti e i vari investitori per quanto riguarda le informazioni che le aziende comunicavano con l'omissione di numerosi effetti che tali operazioni di leasing permettevano, ma grazie all'IFRS 16, permette una più chiara rappresentazione che si riflette anche nelle varie valutazioni aziendali.



Tuttavia i benefici derivanti, non possono ricondursi solamente in favore degli investitori, ma la qualità informativa fornita permette alle imprese di rappresentarsi come sono effettivamente. Molto spesso, gli investitori dovendo interpretare la situazione contabile in quanto consci del fatto che possono sussistere valori fuori bilancio, possono compiere stime errate, sottovalutando l'impresa e quindi decidendo di non investire in essa. Una comunicazione più idonea permette di evitare di incappare in errori di questo genere andando a favore dell'impresa che rischia di essere mal analizzata e soprattutto mal comparata.

In un mercato globalizzato, in cui le frontiere sono sempre meno evidenti e le risorse viaggiano da una parte all'altra del mondo, il confronto tra imprese operanti in settori simili ma in contesti normativi diversi diventa di importanza rilevante. L'IFRS 16, ma soprattutto il percorso di convergenza intrapreso tra FASB e IASB di cui tale principio è frutto, cerca di semplificare questo fenomeno permettendo una analisi comparativa adeguata e non distorta. Se due imprese che presentano gli stessi tipi di contratto, ma una volontariamente inquadra l'operazione come operativa, mentre l'altra correttamente come finanziaria, effettuando un confronto ci si farà un'idea distorta, in quanto una delle due presenta apparentemente una condizione e performance migliore, quando in realtà la loro situazione è identica.

L'altra faccia della medaglia dell'IFRS 16 è che, contemporaneamente ai benefici riscontrati, soprattutto per le aziende di piccole dimensioni o che presentano un elevato numero di contratti di leasing si possa incorrere in un aumento dei costi di implementazione non insignificanti. Questi costi sono relativi soprattutto ai sistemi di rilevazione, controllo e gestione, dovendo migliorare la comunicazione fino al possibile adeguamento di relativi budget e programmazioni future. Anche gli stessi stakeholders dovranno far fronte a disagi inerenti al dover cambiare il proprio approccio di valutazione soprattutto all'inizio del periodo di applicazione.

Nonostante queste conseguenze negative sotto il punto di vista pratico si può ben dichiarare che, nel complesso, l'IFRS 16 ha portato un miglioramento generale, portando dei benefici sia dal punto di vista degli investitori che dal punto di vista delle imprese, e che la maggior parte delle critiche che erano state presentate nei confronti dello IAS 17 sono state affrontate e superate brillantemente.

Da un punto di vista italiano, come abbiamo detto, la situazione è ben diversa: è vero che la legislazione ora permette un largo uso dei principi internazionali ma è vero anche che sono numerose le società che possono permettersi lo stratagemma degli “off-balance sheet” per via delle disposizioni presenti negli OIC. È quindi auspicabile e molto probabile un adeguamento della normativa nel prossimo futuro per un avvicinamento sempre più lineare anche tra principi OIC e principi IAS/IFRS non solo per quanto riguarda il leasing ma anche per tutte le altre tematiche contabili, così da poter migliorare la comparazione globale in un mercato sempre più unito e collegato.

## **BIBLIOGRAFIA CITATA E CONSULTATA**

E. ABATE, G. A. ACUNZO, N. FONTANA, IFRS 16. Il nuovo principio contabile sul leasing, Egea, Milano, 2018

AICPA, Accounting Research bulletin n. 38 – Disclosure of long-term leases in financial statements of lessees, 1949

AICPA, Accounting Research bulletin n. 4 – Reporting of leases in financial statements, 1962

M. ALBANESE, A. ZEROLI, Leasing e factoring, Fag, Milano, 2006

C. ALESSANDRA, Il contratto di leasing: nozione ed evoluzione, Diritto&Diritti dal 1996, Diritto civile e commerciale

ASSILEA, Lettera trimestrale del centro studi per il leasing, Leasing Notizie, n. 4 Ottobre/Dicembre, 1981

ASSILEA, Circolare 7 Giugno 1995, n. 8/95

ASSONIME, Leasing: le principali novità introdotte dall'IFRS 16, IPSOA, Bilancio e contabilità, 6 Dicembre 2019

BANCA D'ITALIA, Circolare 5 agosto 1996

BANCA D'ITALIA, Testo Unico Bancario (TUB), 1993

G. BARBAGELATA, A. TRABALLI, Leasing, Sistemi Editoriali, Napoli, III ed., 2008

M. BASSIGAGNA, Il contratto di Leasing. Nozione, natura e problematiche applicative, Edizioni Accademiche Italiane, Saarbruchen, 2016

F. BATELLA, Il leasing in Italia. Una storia significativa, Biblioteca Leasing Magazines, Milano, 2018

D. BECCARI, Orientamenti sul leasing, IPSOA, Il Corriere Giuridico, n. 5/2018

F. BUSBANI, La natura del contratto di leasing e la disciplina applicabile nell'ipotesi di risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore, Giureta, Rivista dell'Economia, dei Trasporti e dell'Ambiente, Vol. IX, 2011

L. CACCIAPAGLIA, R. PROTANI, Il leasing finanziario, SEAC, Trento 2015

F. CALIGIORE, Contabilizzazione dei contratti di leasing per i locatari: l'IFRS 16, Il Sole 24 ORE, Guida alla contabilità & bilancio, 10 Ottobre 2019, Vol. 10 pp 11-15

CASSAZIONE, Sentenze n. 6390 del 28 Ottobre 1983, n. 5569/5570/5571/5572/5573/5574 del 13 Dicembre 1989, n. 6369 del 3 Maggio 2002, n. 916 del 2 Giugno 2002, n. 1932 del 30 Settembre 2015,

P. CLAROTTI, Leasing Notizie, 1984, vol. I

L. CENCIONI, M. VINZIA, IFRS 16: prime considerazioni operative, criticità applicative e possibili soluzioni, Il Sole 24 ORE, Guida alla contabilità & bilancio, 10 Ottobre 2019, Vol. 10

CODICE CIVILE, art 1322, 1323, 1523, 1571, 1615, 2423, art. 2424, 2425, 2426, 2427

A. CONCAS, Il contratto di leasing: nozione e evoluzione, Diritto&Diritti dal 1996, Diritto Civile e Commerciale

M. CORDAZZO, P. ROSSI, L. LUBIAN, Implicazioni teoriche ed empiriche del nuovo principio contabile IFRS 16 sul leasing, Franco Angeli, Milano, 2019

F. DE LUCA, Il percorso di convergenza tra IAS/IFRS e US GAAP, G. Giappichelli, Collana di studi e ricerche sul sistema aziendale, Torino, Vol. 27, 2014

M. DE NICOLA, La rappresentazione delle operazioni di leasing nel bilancio, Aracne, Roma, 2008

C. DELLA BELLA, IFRS 16 e valore: come cambiano la rappresentazione contabile e la valutazione delle aziende?, IPSOA, Le società, n. 11/2019

FASB, Financial Accounting Standards n. 13 – Accounting for Leases, November 1976

G. FERRARINI, Dal progetto alla convenzione Unidroit sul leasing internazionale, Rivista Italiana sul leasing, 1988

L. FORNACIARI, Il leasing tra normativa OIC e IAS, IPSOA, Bilancio e contabilità, 20 Dicembre 2019

L. FORNACIARI, Bilanci e leasing finanziario: metodo patrimoniali in attesa dell'IFRS 16?, IPSOA, Bilancio e contabilità, 10 aprile 2017

F. FURLANI, Le operazioni di Leasing finanziario in bilancio, L'informazione quotidiana da professionista a professionista, Ed. 6 Marzo 2017

E. FUSA, Il leasing e il nuovo IFRS 16, Il Sole 24 ORE, Guida alla contabilità & bilancio, 8 Novembre 2018, Vol. 11, pp 21-26

F. M. GIULIANI, Il leasing nel bilancio di esercizio, alla luce dello IAS 17, CEDAM, Contratto e impresa, n. 1/2005

F. M. GIULIANI, Considerazioni (in)attuali attorno al leasing nel decreto legislativo sugli IAS, CEDAM, Contratto e impresa, n.2/2005

IASB, Effect Analysis, Gennaio 2016

IASB, IAS 1 Presentation of Financial Statements, 2008

IASB, IAS 17 Leases, 1997

IASB, IAS 17 Leases, 2010

IASB, IAS 8 Accounting policies, changes in accounting estimates and errors, 2005

IASB, Conceptual Framework for Financial Reporting, 2018

IASB, Definition of a lease-Decision making rights (IFRS 16 Leases), 20 Gennaio 2020

IASB, Preface to IFRS Standards, 2018

IASB, Lessee's incremental borrowing rate, Settembre 2019

IASB, IFRIC 4 – Determining whether an arrangement contains a lease, 2008

IASB, IFRS 15, Revenues from contracts with customers, 2014

IASB, IFRS 16, Leases, 2016

IASB, FASB, Norwalk Agreement, 2002

IASB, FASB, Discussion Paper DP/2009/1 Lease: Preliminary views, 2009

IASB, FASB, Exposure Draft ED/2010/9 Leases, 2010

IASB, FASB, Exposure Draft ED/2013/6 Leases, 2013

IPSOA, IFRS 16: Dopo trent'anni cambia la contabilizzazione del leasing, Bilancio e Contabilità, 14 Gennaio 2016

LEASING NOTIZIE, 1981, Vol. IV

LEASING NOTIZIE, Guida alle agevolazioni al Sud, 1982, Vol. I

LEASING NOTIZIE, Un altro anno di vita per la 675, 1982, Vol. II

LEASING NOTIZIE, 1983, Vol. I

LEASING NOTIZIE, 1983, Vol. III

S. LOCONTE, Il nuovo contratto di leasing. Cosa cambia dopo la legge n. 124/2017, Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna, 2018

E. LUCCHINI GUASTALLA, Il contratto di leasing finanziario alla luce della legge 124/2017, CEDAM, La nuova giurisprudenza civile commentata, n.1/2019

G. MANELLA, IFRS16: come presentare i contratti leasing nei prospetti di bilancio, IPSOA, 11 Novembre 2019

G. MANELLA, Leasing: nuovo IFRS 16 con impatti già sul bilancio 2018, IPSOA, Bilancio e contabilità, 25 Marzo 2019

MAZARS ITALIA, IFRS 16: il nuovo standard contabile per il leasing, Mazars insight, Gennaio 2017

MAZARS ITALIA, IFRS 16: le novità introdotte dal principio e la comparazione con lo IAS 17, Mazars insight, Giugno 2018

J. MORALES-DIAZ, C. ZAMORA-RAMIREZ, The Impact of IFRS 16 on Key Financial Ratios: A New Methodological Approach. In Accounting in Europe, 2 Gennaio 2018, Vol. 15(1) pp 105-133

K. MUTHUPANDIAN, IAS 17 Leases - A close look, IDEAS Working Paper Series fom RePec, 2009

OIC 1, I principali effetti della riforma del diritto societario sulla redazione del bilancio d'esercizio, Ottobre 2004

OIC 11, Finalità e postulati del bilancio, Marzo 2018

OIC 12, Composizione e schemi del bilancio d'esercizio, Agosto 2014

OIC 12, Composizione e schemi del bilancio d'esercizio, Ottobre 2016

OIC 32, Strumenti finanziari derivati, Gennaio 2019

G. OREFICE, Locazione finanziaria: tra atipicità, meritevolezza e causa in concreto, IPSOA, I Contratti n. 8-9/2014

G. PETRUZZELLIS, Contratti di leasing: in vigore nuove modalità di contabilizzazione, IPSOA, Bilancio e contabilità, 23 Gennaio 2019

E. PINTO, Riflessioni in tema di lease accounting, Libera università degli studi sociali, Roma, 2009

E. PISTONE, R. SANTINI, IFRS 16: nuove regole per il leasing, Il Sole 24 ORE, Guida alla contabilità & bilancio, 3 Marzo 2016, Vol. 3 pp 44-47

REGOLAMENTO EUROPEO n. 1606/2002

P. RESCIGNO, E. GABRIELLI, Leasing Finanziario, Giurisprudenza Italiana, Diritto Civile Novembre 2019

F. ROSCINI VITALI, IFRS 16 "Leasing": nuove regole contabili con qualche complicazione fiscale, Il Sole 24 ORE, Guida alla contabilità & bilancio, 10 Ottobre 2019, Vol. 10 pp 6-10

M. SACARIN, IFRS 16 "Leases" – consequences on the financial statements and financial indicators, Audit Financiar, 01 Febbraio 2017, Vol. 15(145), pp. 114-122

V. SALAFIA, Imputazione a bilancio dei canoni leasing, IPSOA, Le società, n. 5, 1990

S. SCUDERI, Il leasing finanziario alla luce della L. N. 124/2017, IPSOA, I Contratti, n. 3, 2019

SECURITY AND EXCHANGE COMMISSION (SEC), Report on off-balance sheet arrangements and aggregate, special purpose entities and related issues, 2005

SECURITY AND EXCHANGE COMMISSION (SEC), Final rule: Disclosure in management's discussion and analysis about off-balance sheet arrangements and aggregate contractual obligations, 2003

UNIDROIT CONVENTION ON INTERNATIONAL FINANCIAL LEASING, Ottawa, 1988

V. VITI, Leasing finanziario – Il tramonto della bipartizione tra leasing "di godimento" e leasing "translativo", UTET, Giurisprudenza italiana, n. 11, 2019