



Università
Ca' Foscari
Venezia

Corso di Laurea
magistrale
in
Amministrazione, Finanza e Controllo

Tesi di Laurea

**La contabilizzazione del
contratto di leasing secondo
l'IFRS 16**

Relatore

Prof. Ugo Sostero

Laureanda

Serena Fioretti

Matricola 810964

Anno Accademico

2019 / 2020

INDICE

INTRODUZIONE

CAPITOLO 1. LA DISCIPLINA INTERNAZIONE SUL LEASING.....	1
1.1. Il nuovo principio contabile internazionale: IFRS 16.....	4
1.1.1. Ambito di applicazione.....	5
1.1.2. Esenzioni di rilevazione.....	5
1.1.3. Definizione di un contratto di leasing.....	7
1.1.4. Durata del leasing e periodo non annullabile.....	15
1.2. Profili contabili dal punto di vista del locatario.....	15
1.2.1. Esempi di rilevazione contabile del locatario.....	18
1.3. Profili contabili dal punto di vista del locatore.....	21
1.3.1. Classificazione dei contratti di leasing.....	21
1.3.2. Esposizione a bilancio del leasing operativo.....	22
1.3.3. Esposizione a bilancio del leasing finanziario.....	24
1.3.4. Esempi di rilevazione contabile del locatore: il leasing finanziario.....	27
1.3.5. Esempi di rilevazione contabile del locatore: il leasing operativo.....	29
1.4. Contabilizzazione di un sub- leasing.....	31
1.4.1. Esempi di rilevazione contabile del sub-leasing.....	33
1.5. Rilevazioni contabili nel periodo di transizione.....	35
CAPITOLO 2. CONFRONTO TRA PRINCIPI CONTABILI.....	42
2.1. La contabilizzazione del leasing secondo lo IAS 17.....	42
2.1.1. Il metodo finanziario: rilevazioni contabili del locatario e del locatore.....	43
2.1.2. Il metodo patrimoniale: rilevazioni contabili del locatario e del locatore.....	45
2. 2. IFRS 16 e IAS 17 a confronto.....	47

2.2.1. Differenze nell'esposizione delle informazioni nelle note del bilancio.....	49
2.3. Criticità di applicazione dell'IFRS 16.....	50
2.4. Il leasing secondo la disciplina italiana.....	52
2.4.1. Le prime fonti normative del contratto di leasing.....	52
2.4.2. Introduzione delle Legge sulla concorrenza 124/2017.....	53
2.4.3. Contabilizzazione del leasing secondo l'OIC 12.....	55
2.4.4. OIC 17: trattamento contabile del leasing finanziario nel bilancio consolidato.....	59
CAPITOLO 3. ANALISI DEGLI EFFETTI DELL'IFRS 16.....	60
3.1. Gli effetti attesi dell'IFRS 16	60
3.1.1. Cambiamenti attesi per i locatari.....	60
3.1.2. Cambiamenti attesi per i locatori.....	62
3.2. Un'analisi dello IASB sugli effetti apportati dall'IFRS 16.....	63
3.2.1. Effetti sulla situazione patrimoniale.....	63
3.2.2. Effetti sulla situazione economica.....	65
3.2.3. Effetti fiscali.....	66
3.2.4. Effetti dell'IFRS 16 sul bilancio di una società rispetto allo IAS 17: un esempio.....	67
3.2.5. Effetti sul rendiconto finanziario.....	73
3.2.6. Effetti sugli indicatori di bilancio.....	74
3.3. Il Caso di una società italiana: effetti dell'applicazione dell'IFRS 16 ad un contratto di leasing contabilizzato con il metodo patrimoniale.....	78
CAPITOLO 4. POSSIBILI EFFETTI DELL'IFRS 16 SULL'AFFITTO D'AZIENDA.....	101
4.1. L' affitto d'azienda: inquadramento giuridico.....	101
4.1.1. Rischi e benefici del contratto di affitto d'azienda.....	102
4.2. Aspetti contabili: approccio della proprietà vs approccio della disponibilità.....	103
4.2.1. La rilevazione dell'ammortamento: aspetti civilistici e fiscali.....	105
4.3. Applicazione dell'IFRS 16 all'operazione di affitto d'azienda.....	107

4.3.1. Il bilancio dell'affittuario secondo l'IFRS 16.....	108
4.3.2. Il bilancio del locatore secondo l'IFRS 16.....	112
CONCLUSIONI.....	115
BIBLIOGRAFIA.....	117
SITOGRAFIA.....	118

INTRODUZIONE

L'elaborato ha l'obiettivo di esaminare il metodo di rilevazione e rappresentazione contabile delle operazioni di leasing previsto dall'IFRS 16 e di effettuare un'analisi dei possibili effetti provocati sui bilanci. Il nuovo principio contabile internazionale, entrato in vigore dal 1° gennaio 2019, ha modificato la precedente disciplina al fine di evidenziare la sostanza dei contratti di leasing e rendere i bilanci più comparabili, dando un'informativa più completa e trasparente. La prima parte della tesi è dedicata all'esposizione della nuova disciplina internazionale specificando l'ambito di applicazione, i criteri utilizzati per identificare un'operazione di leasing e la classificazione dei contratti. Viene descritto ed esemplificato il metodo di rilevazione e rappresentazione contabile delle operazioni di leasing nel bilancio del locatore e del locatario, mettendo in evidenza le differenze rispetto a quanto previsto dalla precedente disciplina dello IAS 17; inoltre viene fatto un confronto tra IFRS e quanto previsto dalla normativa italiana. Di seguito vengono analizzate le criticità dello standard e gli effetti di quest'ultimo sul bilancio, sia da un punto di vista contabile che fiscale, attraverso l'esposizione di esempi e lo studio di un caso pratico di una società italiana. L'ultima parte dell'elaborato riguarda l'esposizione delle regole di contabilizzazione previste per l'operazione straordinaria di affitto d'azienda e l'analisi dell'impatto dell'IFRS 16 su tale operazione.

CAPITOLO 1. LA DISCIPLINA INTERNAZIONE SUL LEASING

Fin dagli anni Cinquanta la valutazione a bilancio del contratto di leasing è stata oggetto di interesse da parte dell'*American Institute of Certified Public Accountants*, AICPA, il quale, nel 1962 ha pubblicato un documento, denominato "*Accounting Research Study n. 4 –Reporting on leases in financial statements*", in cui per la prima volta viene proposto un nuovo trattamento contabile per i contratti di leasing e viene messa in evidenza l'importanza di fornire maggiori informazioni in nota integrativa. Il nuovo trattamento contabile doveva evidenziare il fatto che con il contratto di leasing il diritto sul controllo del bene sottostante viene trasmesso dal locatore al locatario e per la prima volta tale diritto viene contabilizzato tra le attività di bilancio, anticipando di fatto quello che attualmente viene definito il diritto di utilizzo (o *right of use*).

Nel 1976 viene pubblicato il primo principio contabile sui contratti di leasing (SFAS 13) degli Stati Uniti, emanato dal *Financial Accounting Standard Board*, FASB¹, il quale è stato poi revisionato all'inizio degli anni Ottanta in seguito alla pubblicazione dello IAS 17 – *Leasing*² da parte dell'*International Accounting Standards Committee*, IASC³, nel 1982. Il trattamento contabile richiesto per i contratti di leasing voleva rispecchiare la disciplina contabile prevista per l'acquisto di proprietà, paragonando così il leasing ad una forma vera e propria di finanziamento. I contratti di leasing venivano classificati come leasing finanziari nel caso in cui tutti i rischi e i benefici legati all'utilizzo dell'attività sottostante venivano trasferiti al locatario,

¹ Il *Financial Accounting Standards Board* è un organismo non governativo statunitense, istituito nel 1973 in sostituzione dell'AICPA (*American Institute of Certified Public Accountants*), con poteri regolamentari in ambito contabile, in quanto emana i principi contabili per la redazione dei bilanci delle imprese statunitensi. La raccolta di tali principi prende il nome di US GAAP (*United States General Accepted Accounting Principles*) e detta le linee guida generali, che possono venire applicate in modo differente, ma rimane obbligatoria per tutte le società che vogliono quotarsi nel mercato finanziario statunitense. L'operato del FASB è strettamente sorvegliato dall'Agenzia Federale SEC (*Securities and Exchange Commission*), che ha anche lo scopo di regolamentare il mercato finanziario statunitense. Il FASB, sostanzialmente, è dotato gli stessi poteri promulgativi dello IASB e nonostante i due Organismi adottino approcci diversi nell'emanazione dei principi contabili, è in atto un processo di armonizzazione per la creazione di un unico sistema di riferimento contabile.

² Lo IAS 17 nel corso degli anni è stato rivisto più volte fino alla sua ultima versione del 2010, in vigore fino al 31 dicembre 2018, e successivamente sostituita dall'IFRS 16 oggetto di questo elaborato. Le caratteristiche dello IAS 17 e le principali differenze rispetto al nuovo Standard IFRS 16 verranno approfondite nei paragrafi e nei capitoli successivi.

³ L'organismo internazionale IASC (*International Accounting Standards Committee*) è stato sostituito nel 2001 dallo IASB (*International Accounting Standards Board*), tale organismo è responsabile dello sviluppo e della divulgazione dei principi contabili IAS/IFRS.

mentre venivano classificati come operativi nel caso in cui i rischi e i benefici rimanevano in capo al locatore; in base a tale classificazione veniva previsto un diverso trattamento contabile. Nel caso di leasing finanziario il locatore doveva rilevare nell'attivo dello stato patrimoniale il valore del bene locato e al passivo l'ammontare del debito dovuto nei confronti del locatore; nel caso di leasing operativo il locatario era tenuto soltanto alla rilevazione a conto economico dei pagamenti dovuti al locatore a quote costanti per tutta la durata del leasing.

Negli anni seguenti lo IAS 17 (così come lo SFAS 13) è stato ampiamente criticato in quanto presentava dei limiti nella rappresentazione contabile del leasing a bilancio. Secondo le critiche veniva lasciata troppa discrezionalità al redattore del bilancio rispetto alla valutazione dei rischi e dei benefici su cui si basava la classificazione delle operazioni di leasing. Da alcuni studi in letteratura emergeva che le imprese che identificavano le proprie operazioni di leasing come operative ottenevano risultati economico-finanziari migliori rispetto alle imprese che classificavano le proprie operazioni come leasing finanziari, per questo molte società venivano incentivate a classificare i leasing come operativi. Gli utilizzatori del bilancio a loro volta, nel tentativo di eliminare tali distorsioni, dovevano apportare degli aggiustamenti in fase di valutazione della performance economico-finanziaria delle imprese, aumentando così il rischio di creare ulteriori incongruenze. Le difficoltà di valutazione unite alla necessità di una maggiore trasparenza e una migliore possibilità di comparazione dei bilanci redatti con diversi principi contabili in un contesto economico globalizzato, hanno portato ad un processo di armonizzazione contabile da parte dei due principali Organismi di statuizione contabile a livello internazionale, lo IASB e il FASB.

Il progetto di armonizzazione denominato *"Memorandum of Understanding"*, pubblicato nel 2006, ha espresso la volontà da parte dei due Organismi di avviare un processo di revisione degli Standard in vigore fino a quel momento e alla creazione di nuovi principi contabili al fine di garantirne una maggiore qualità, omogeneità e comparabilità. Da più di 10 anni, IASB e FASB, lavorano congiuntamente per trovare una soluzione mirata a migliorare la trasparenza dei bilanci dei locatari e da questa riflessione condivisa, lo IASB ha pubblicato, il 13 gennaio 2016, il nuovo principio contabile IFRS 16 - *Leases* (Cordazzo M. et al., 2019, pag. 17-29).

Fino al momento dell'entrata in vigore del nuovo Standard, i contratti di leasing operativo non venivano rilevati negli stati patrimoniali dei locatari, con effetti sulla comparabilità dei bilanci delle imprese operanti nel medesimo settore, specialmente tra le imprese che acquistavano i beni in proprietà rispetto a quelle che ricorrevano ad operazioni di leasing. Da un'analisi effettuata dallo IASB nel 2016 risultava che circa l'85 per cento dei contratti di leasing non emergeva nei bilanci delle imprese americane, come si può vedere nella Figura 1.

Percentuale di imprese che presentando il bilancio IFRS/USGAAP considerano i contratti di leasing come "operazioni fuori bilancio" (ossia un totale stimato non attualizzato pari a 2,86 trilioni di dollari)



Figura 1 - La figura riporta la percentuale delle imprese che redigono il bilancio secondo i principi contabili internazionali IFRS/US GAAP e che contabilizzano i contratti di leasing come operazioni fuori bilancio secondo un'analisi svolta dallo IASB nel 2016.

1.1. Il nuovo principio contabile internazionale: IFRS 16

Dal 1° gennaio 2019 è entrato in vigore il nuovo principio contabile *International Financial Reporting Standard 16 – Leasing* (IFRS 16), sviluppato dallo IASB in collaborazione con il FASB e pubblicato nel 2016. Il nuovo standard nasce dall'esigenza di rispondere alle preoccupazioni degli *stakeholder* in merito alla trasparenza delle obbligazioni assunte in forza dei contratti di locazione⁴. Il nuovo standard si rivolge ai soggetti che utilizzano i principi contabili internazionali modificando la disciplina per la rilevazione dei contratti di leasing. L'IFRS 16 ha l'obiettivo di uniformare le modalità di rilevazione del leasing nei bilanci dei locatari, lasciando, invece, sostanzialmente invariate le modalità di contabilizzazione per i locatori (rispetto a quanto previsto dallo IAS 17). Esso sostituisce l'insieme preesistente dei principi e delle interpretazioni sui contratti di leasing:

- IAS 17 “Leasing”;
- IFRIC 4 “Determinare se un accordo contiene un contratto di leasing”;
- SIC 15 “Leasing operativi – incentivi”;
- SIC 27 “Valutare la sostanza delle operazioni che coinvolgono la forma giuridica di leasing”.

L'emanazione dell'IFRS 16 è finalizzata al superamento della distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo, per questo le modifiche apportate impattano principalmente sulle operazioni contabili effettuate dai locatari prevedendo la “capitalizzazione” dei contratti di leasing, attraverso la rilevazione tra gli *asset* del diritto di utilizzo del bene (*right of use asset*) e l'iscrizione al passivo del valore attuale dei pagamenti dovuti per i canoni leasing (Petruzzellis G., 2019). In applicazione della precedente disciplina sul leasing prevista dallo IAS 17, molte operazioni di locazione non venivano riportate nello stato patrimoniale dei locatari e, sebbene l'impatto variasse in base al settore di mercato, gli effetti sulla leva finanziaria erano significativi. (Ballarin F., 2018).

⁴Nel 2005 la SEC (*Securities Exchange Commission*, ossia l'ente federale americano di vigilanza dei mercati finanziari) aveva stimato che le *public companies* statunitensi potevano avere approssimativamente 1,25 trilioni di dollari americani di leasing fuori bilancio (Ballarin F., 2018, *op. cit.*).

1.1.1. Ambito di applicazione

L'IFRS 16 definisce i principi di riconoscimento, valutazione, esposizione ed informativa sui contratti di leasing al fine di fornirne una rappresentazione contabile corretta e attendibile; in questo modo gli utilizzatori del bilancio potranno essere in grado di valutare gli effetti dei contratti di leasing sulla situazione patrimoniale - finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa dell'impresa (IFRS 16.1). Il nuovo principio si applica a tutti i contratti di leasing, compresi i contratti di sub-leasing, con l'esclusione di alcuni particolari contratti:

- contratti di locazione per l'esplorazione o estrazione di minerali, petrolio, gas naturale e risorse simili non rinnovabili;
- contratti di locazione per attività biologiche rientranti nell'ambito di applicazione dello IAS 41 "Agricoltura" detenuti dal locatario;
- contratti per servizi in concessione che rientrano nell'ambito di applicazione dell'IFRIC 12 "Accordi per servizi in concessione";
- licenze di proprietà intellettuale concesse dal locatore ai sensi dell'IFRS 15 "Ricavi provenienti da contratti con i clienti";
- diritti detenuti dal locatario in forza di accordi di licenza nell'ambito dello IAS 38 "Attività immateriali" per prodotti quali filmati cinematografici, videocassette, opere teatrali, opere letterarie, brevetti e diritti d'autore.

Inoltre, il locatario può (ma non è obbligato) ad applicare il nuovo principio ai contratti di leasing di attività immateriali diverse dell'ultimo punto (IFRS 16.4, lettera e).

1.1.2. Esenzioni di rilevazione

In aggiunta alle eccezioni appena menzionate, viene lasciata al locatario la possibilità di non applicare l'IFRS 16:

- ai contratti di breve durata, o *short term lease* e
- ai contratti di locazione per beni di modico valore o *low value asset* (IFRS 16 B3-B8).

Il leasing di breve durata è un contratto di durata inferiore ai 12 mesi, fatta eccezione per i contratti che contengono un'opzione di acquisto del bene sottostante, che non possono rientrare in questa casistica (IFRS 16, Appendice A). Per capire se un contratto di leasing è di breve durata è necessario considerare con attenzione la definizione di durata del leasing, in quanto la durata comprende l'effetto delle opzioni di proroga o revoca. Secondo la definizione fornita dal nuovo standard la durata del leasing deve tener conto dei periodi coperti da opzioni di proroga che sono ragionevolmente certe di essere esercitate dal locatario, mentre non include le opzioni di revoca esercitabili solo dal locatore. Così, ad esempio, se un contratto di durata iniziale di 11 mesi e 29 giorni, contiene un'opzione di proroga di un ulteriore periodo di 11 mesi e 29 giorni e opzioni di revoca periodica non potrà essere considerato un leasing di breve durata (BDO, 2018, pag.5).

Nel valutare se un contratto di leasing rientra in questi termini, il locatario dovrà tenere conto, in modo coerente, di tutti gli altri contratti di leasing già in essere. Se il contratto di leasing rientra nella definizione di contratto di breve durata può essere mantenuto fuori bilancio, pertanto non verrà rilevata un'attività per il diritto d'uso e una passività per il leasing, ma dovranno essere iscritti a conto economico i canoni di leasing pagati nel periodo di locazione. Tale trattamento contabile tende a ridurre il costo e la complessità dell'applicazione dello standard, ma richiede di fornire un'adeguata informativa quantitativa e qualitativa aggiuntiva (IFRS 16, par.53). La stessa cosa vale per i contratti di modesto valore: la rilevazione contabile e l'informativa richiesta è analoga a quella per i contratti di breve durata. Il locatario deve valutare il bene sottostante in base al valore del bene come se fosse nuovo, indipendentemente dall'età del bene oggetto del leasing. La valutazione dei leasing di attività di modesto valore viene effettuata in termini assoluti, indipendentemente dall'importanza che hanno per il locatario, inoltre, la valutazione non è influenzata dalla dimensione, dalla natura e dalle circostanze specifiche del locatario. Di conseguenza, locatari diversi dovrebbero arrivare alle medesime conclusioni sul fatto che una particolare attività possa essere considerata di modesto valore (IFRS 16, Appendice B3-4).

Un bene può essere considerato di modico valore se entrambe le seguenti condizioni vengono soddisfatte:

- il locatario può utilizzare il bene sia da solo che insieme ad altre risorse prontamente accessibili al locatario;
- l'attività sottostante non è fortemente dipendente da altre attività né è fortemente interconnessa con queste ultime (IFRS 16, Appendice B5).

Si pensi ad esempio al leasing di un autocarro che include il noleggio degli pneumatici collegati al veicolo, questi ultimi non potranno rientrare nell'esenzione per beni di modesto valore in quanto sono strettamente connessi e dipendenti dall'utilizzo del veicolo (Abate E. et al., 2018). Tra gli esempi riportati nel testo del nuovo standard vi sono computer, piccoli mobili per l'ufficio, telefoni ed altre apparecchiature di modesto valore⁵. L'esenzione per i contratti a breve termine deve essere applicata a tutte le attività sottostanti appartenenti alla stessa classe, ossia di natura e utilizzo simili, mentre l'esenzione per modesto valore del bene si applica ad ogni singolo caso (Ballarin F., 2018).

1.1.3. Definizione di un contratto di leasing

L'IFRS16 definisce un contratto di locazione come *“un contratto, o parte di esso, che attribuisce il diritto di utilizzare il bene sottostante per un determinato periodo di tempo in cambio di un corrispettivo”* (IFRS 16, Appendice A). Un'entità registra a bilancio un contratto di leasing secondo le regole del nuovo standard solo se tale definizione viene soddisfatta, inoltre l'entità è tenuta a riesaminare il contratto di leasing, dopo la rilevazione iniziale, soltanto nel caso in cui i termini e le condizioni del contratto vengono modificati (IFRS 16, par.11). Se un contratto è o contiene un leasing, l'entità deve contabilizzare ogni componente di leasing contenuta nel contratto separatamente dalle componenti non leasing (IFRS 16, par.12), si pensi, ad esempio, ad un contratto di leasing di un macchinario che prevede dei costi di manutenzione durante il periodo di locazione. Tuttavia, il requisito della separazione delle componenti del contratto può essere ignorato dall'entità locataria in applicazione dell'espedito pratico previsto dal paragrafo 15 dell'IFRS 16. Tale espedito permette al locatario (ma non al locatore) di

⁵ Verso la fine dell'anno 2015 lo IASB riteneva di poter dare un importo di riferimento, che doveva essere di circa 5.000 dollari, ma tale importo non fu riportato nella stesura finale dello Standard (*Basis for Conclusions* 100).

rappresentare tutte le componenti del contratto come un unico contratto di leasing; ciò permette di semplificare la contabilizzazione del contratto e comporta, di conseguenza, maggiori importi registrati a bilancio rispetto a quelli che verrebbero rilevati se le componenti non leasing (ad esempio i servizi) venissero contabilizzate separatamente⁶ (BDO, 2018, pag.8). L'IFRS 16 fornisce nuove indicazioni per poter identificare un contratto di leasing, nello specifico devono essere soddisfatti contemporaneamente tre diversi criteri:

- i. l'esistenza di un bene identificato che il cliente ha diritto di utilizzare;
- ii. il diritto da parte del cliente di ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici derivanti dall'utilizzo dell'attività identificata;
- iii. il diritto del controllo sull'utilizzo del bene da parte del cliente.

Definire se un contratto è oppure contiene un'operazione di leasing può non essere così scontato e in particolari casi la valutazione è rimessa al giudizio del redattore del bilancio. I tre criteri appena menzionati verranno spiegati in maniera dettagliata, riportando alcuni esempi.

i. L'esistenza di un bene identificato

Il concetto di bene identificato è coerente con il concetto di "attività specificata" contenuto nell'IFRIC4 - "Determinare se un accordo contiene un leasing" (Abate E. et al., 2018). Nella maggior parte dei casi, il bene viene identificato con l'indicazione esplicita nel contratto (ad es. per il leasing di un'automobile in cui può essere indicato il numero di serie, la marca, il modello o la targa), ma in alcuni casi può essere identificato in modo implicito quando viene reso disponibile per l'utilizzo da parte del cliente (IFRS 16, Appendice B13). Si può intendere come bene identificato anche una parte della capacità di un bene, se quest'ultima è fisicamente distinta dall'intero bene (ad es. il piano di un immobile). Diversamente, quando la capacità di un bene non si può fisicamente distinguere dall'intero (come, ad esempio, una parte di capacità di un cavo di fibra ottica) non si può qualificare come bene identificato a meno che questo non

⁶L'espedito pratico può essere utilizzato anche per rappresentare un portfolio di contratti omogenei (ossia contratti con caratteristiche simili e stipulati contemporaneamente) se l'entità ragionevolmente si aspetta che gli effetti sul bilancio sarebbero simili agli effetti derivanti dall'applicazione del principio contabile ad ogni singolo contratto.

rappresenti tutta la capacità del bene stesso e, pertanto, fornisca al locatario il diritto ad ottenere tutti i vantaggi economici derivanti dal godimento del bene (IFRS 16, Appendice B20).

Tuttavia, anche se il contratto identifica un *asset* specifico, il cliente può non avere il diritto di utilizzare il bene nel caso in cui il fornitore detenga il diritto sostanziale di sostituire il bene lungo il periodo d'uso di quest'ultimo (Ballarin F., 2018). Il diritto sostanziale di sostituzione del bene si manifesta quando si verificano entrambe queste due condizioni:

- a) il fornitore può sostituire il bene oggetto del contratto con un bene alternativo e tale diritto è determinabile dal cliente in modo facile ed immediato (diritto di sostituzione);
- b) il fornitore trae un beneficio economico nella sostituzione del bene, ovvero quando percepisce un vantaggio economico superiore al costo di sostituzione (beneficio economico legato al diritto di sostituzione del bene).

Al contrario, non si può ritenere che si manifesti il diritto sostanziale di sostituzione in capo al fornitore, quando ci siano delle condizioni contrattuali di mera garanzia che consentano la fornitura di beni alternativi in determinate circostanze, come ad esempio nel caso di mal funzionamento del bene o in seguito alla disponibilità di aggiornamenti tecnici (IFRS 16, Appendice B18).

Esempio 1: Locazione di container. Il bene oggetto del contratto può ritenersi un bene identificato?

Si ipotizzi una situazione in cui venga stipulato un contratto con un fornitore per il trasporto di beni al cliente. Da contratto il fornitore si impegna ad utilizzare n.10 container con delle specifiche tecniche ben precise per il trasporto della merce durante l'intera durata del contratto. Il fornitore ha a disposizione un'ampia quantità di container con le stesse specifiche tecniche di cui può disporre liberamente e che può utilizzare in alternativa per adempiere agli obblighi contrattuali, sostenendo costi di sostituzione molto bassi.

In questo caso il bene oggetto del contratto non si può ritenere un bene identificato, in quanto il fornitore è libero di sostituire i container in qualsiasi momento, traendo un vantaggio economico dalla sostituzione che gli permetterebbe di soddisfare degli accordi con altri clienti.

Diversamente se il fornitore non avesse avuto la capacità pratica di sostituire i container oppure se il costo di sostituzione fosse stato significativo, il contratto avrebbe potuto essere identificato come contratto di leasing.

ii. I benefici economici derivanti dall'utilizzo del bene

Dopo aver identificato il bene è necessario determinare se il cliente ha il diritto di ottenere tutti i benefici economici, sia diretti che indiretti, derivanti dall'utilizzo del bene. Infatti, il locatario può ottenere dei benefici economici utilizzando, detenendo o sub-affittando il bene; inoltre, sono considerati vantaggi economici anche i prodotti derivati dall'utilizzo del bene e i flussi di cassa potenziali derivanti da questi prodotti (Abate E. et al., 2018). Il punto 22 dell'Appendice B dell'IFRS 16 riporta: *“nel valutare il diritto sostanziale dell'ottenimento di tutti i benefici derivanti dall'utilizzo dell'attività, l'entità deve considerare i benefici economici derivanti dall'esercizio dell'attività, entro i limiti definiti dal diritto del cliente di utilizzare l'attività”*. Lo standard riporta i due seguenti esempi:

- a) se il contratto limita l'utilizzo di un veicolo a motore ad uno specifico territorio lungo tutto il periodo di utilizzo, l'entità deve prendere in considerazione solo i benefici economici derivanti dall'utilizzo del veicolo a motore su detto territorio e non altrove;
- b) se il contratto specifica che il cliente può guidare un veicolo a motore per uno specifico numero di chilometri nel periodo di utilizzo, l'entità deve prendere in considerazione solo i benefici economici derivanti dall'utilizzo del veicolo a motore per i chilometri consentiti e non oltre.

Se il contratto impone al cliente di pagare al fornitore una quota dei flussi finanziari derivanti dall'utilizzo dell'attività come corrispettivo, tali flussi finanziari in uscita sono considerati parte dei benefici economici che il cliente ottiene dall'utilizzo dell'attività. Il punto B23 dell'IFRS 16 riporta il seguente esempio *“se il cliente è tenuto da contratto a pagare al fornitore una percentuale delle vendite come corrispettivo per l'utilizzo di spazio per la vendita al dettaglio, tale obbligo non impedisce al cliente di avere il diritto di ottenere sostanzialmente tutti i benefici*

economici derivanti dall'utilizzo dello spazio di vendita al dettaglio", in quanto i flussi finanziari derivanti dalle vendite sono considerati i benefici economici che il cliente ottiene dall'utilizzo dello spazio di vendita (una parte dei quali verrà corrisposta al locatore come corrispettivo per il diritto di utilizzo dello spazio).

Esempio 2: Benefici economici derivanti dall'utilizzo del bene vs Benefici incidentali

Un cliente stipula un contratto con un fornitore di energia elettrica per l'acquisto dell'energia proveniente da una centrale fotovoltaica, di cui il fornitore è il proprietario. Si ipotizzi che il fornitore possa ricevere dei contributi sotto forma di crediti d'imposta relativi alla costruzione della centrale e a sua volta il cliente riceverà dei crediti d'imposta per l'utilizzo dell'energia rinnovabile (Ballarin F., 2018, pag. 40).

In questo caso il cliente può trarre tutti i benefici economici derivanti dell'utilizzo della centrale fotovoltaica attraverso l'energia (prodotto primario derivante dall'utilizzo del bene oggetto del contratto), inoltre riceve dei crediti d'imposta per le energie rinnovabili (sottoprodotto derivante dall'utilizzo del bene). Il fornitore/locatore a sua volta riceve un vantaggio economico sottoforma di incentivi fiscali; ciò però non risulta rilevante al fine di determinare chi, tra il conduttore e il locatore, tragga sostanzialmente tutti i benefici derivanti dall'utilizzo del bene in quanto il locatore ha diritto agli incentivi fiscali in quanto legati alla proprietà del bene, non tanto dal suo utilizzo, quindi tale beneficio si può considerare incidentale rispetto all'oggetto del contratto (Ballarin F., 2018).

iii. Il diritto del controllo sull'utilizzo del bene da parte del cliente

Il diritto del controllo sull'utilizzo del bene si manifesta quando il cliente può indicare come e a quale scopo il bene sottostante viene utilizzato lungo tutto il periodo di utilizzo. Il diritto del controllo si ritiene valido anche nel caso in cui le modalità e le finalità d'uso siano predeterminate⁷ dal cliente e quest'ultimo abbia la piena gestione del bene, oppure, possa

⁷ La predeterminazione può avvenire in fase di progettazione per effetto di vincoli contrattuali sull'utilizzo del bene (IFRS 16, Appendice B28).

indicare ad altri la gestione nella modalità da lui definita, senza che il fornitore possa intervenire su tali direttive. Il diritto di controllare l'utilizzo dell'asset si concretizza nella possibilità di:

- governare l'utilizzo del bene identificato o decidere le modalità e le finalità di utilizzo;
- fruire dei benefici economici legali all'utilizzo del bene (IFRS 16, Appendice B24).

In base a tale definizione, sembra legittimo chiedersi in che modo sia possibile determinare se il cliente abbia effettivamente la capacità di agire sul metodo e sulla finalità di utilizzo del bene.

Per poterlo determinare vanno presi in considerazione diversi diritti decisionali, ad esempio:

- se il cliente ha il potere di modificare il tipo di produzione dell'attività;
- se può variare il momento o il luogo in cui avviene la produzione,
- se può determinare la quantità dei beni da produrre.

Esempio 3: Controllo sull'utilizzo diretto del cliente

Un cliente stipula un contratto di 5 anni con un fornitore in cui il cliente acquisterà il 100 per cento dell'energia prodotta da un impianto di biomassa. L'energia deve essere prodotta da questo particolare impianto e il fornitore non ha diritti sostanziali di sostituzione per fornire energia da una struttura diversa (se non in forza di accordi particolari solo per far fronte a determinate situazioni di emergenza). Nel contratto viene stabilito che il cliente deve comunicare al fornitore quanta energia produrre e quando produrla e il fornitore deve essere pronto per far funzionare l'impianto in base alle esigenze del cliente. Il fornitore non è autorizzato a generare energia per venderla ad altri clienti (BDO, 2018, pag. 15).

Il contratto contiene un leasing in quanto l'impianto di biomassa viene identificato nel contratto, il cliente può trarne tutti i benefici economici in quanto ottiene il 100 per cento dell'energia prodotta (oltre a ciò il fornitore non ha la possibilità di sostituire il bene se non per specifiche situazioni di emergenza). Inoltre, il cliente ha il controllo dell'utilizzo del bene potendo stabilire modalità e finalità di produzione dell'energia che attuerà tramite il fornitore.

Esempio 4: Controllo sull'utilizzo diretto vs Predeterminazione delle modalità e finalità d'uso

Un cliente stipula un contratto con un fornitore per l'acquisto del 100 per cento dell'energia prodotta da un impianto di biomassa. Il cliente ha progettato l'impianto assumendo esperti del settore per avere un supporto tecnico nelle decisioni in merito alla collocazione dell'impianto e alla progettazione dell'apparecchiatura da utilizzare. Il fornitore è responsabile della costruzione dell'impianto in base alle specifiche del cliente ed è inoltre responsabile del funzionamento e della manutenzione dell'impianto. Non ci sono decisioni da prendere in merito a se, quando o quanta elettricità sarà prodotta, in quanto la progettazione del bene ha predeterminato tali decisioni (BDO, 2018, pag.16).

Si ritiene che un contratto possa contenere un leasing quando le decisioni rilevanti sono predeterminate a condizione che il cliente abbia progettato il bene in maniera tale da predeterminare il suo utilizzo, oppure nel caso in cui il cliente abbia il diritto di far funzionare il bene, o di dare istruzioni ad altri per attuare le sue decisioni, per tutto il periodo di utilizzo senza che il fornitore abbia il diritto di interferire su tali decisioni. Nell'esempio la funzionalità dell'impianto è predeterminata in quanto il cliente ha progettato l'impianto definendo modalità e finalità, pertanto il controllo sulla progettazione dell'attività equivale di fatto ad avere il controllo sull'utilizzo del bene.

Nella Figura 2 verranno schematizzati i concetti chiave per poter identificare un contratto di leasing secondo la definizione data dall'IFRS 16.

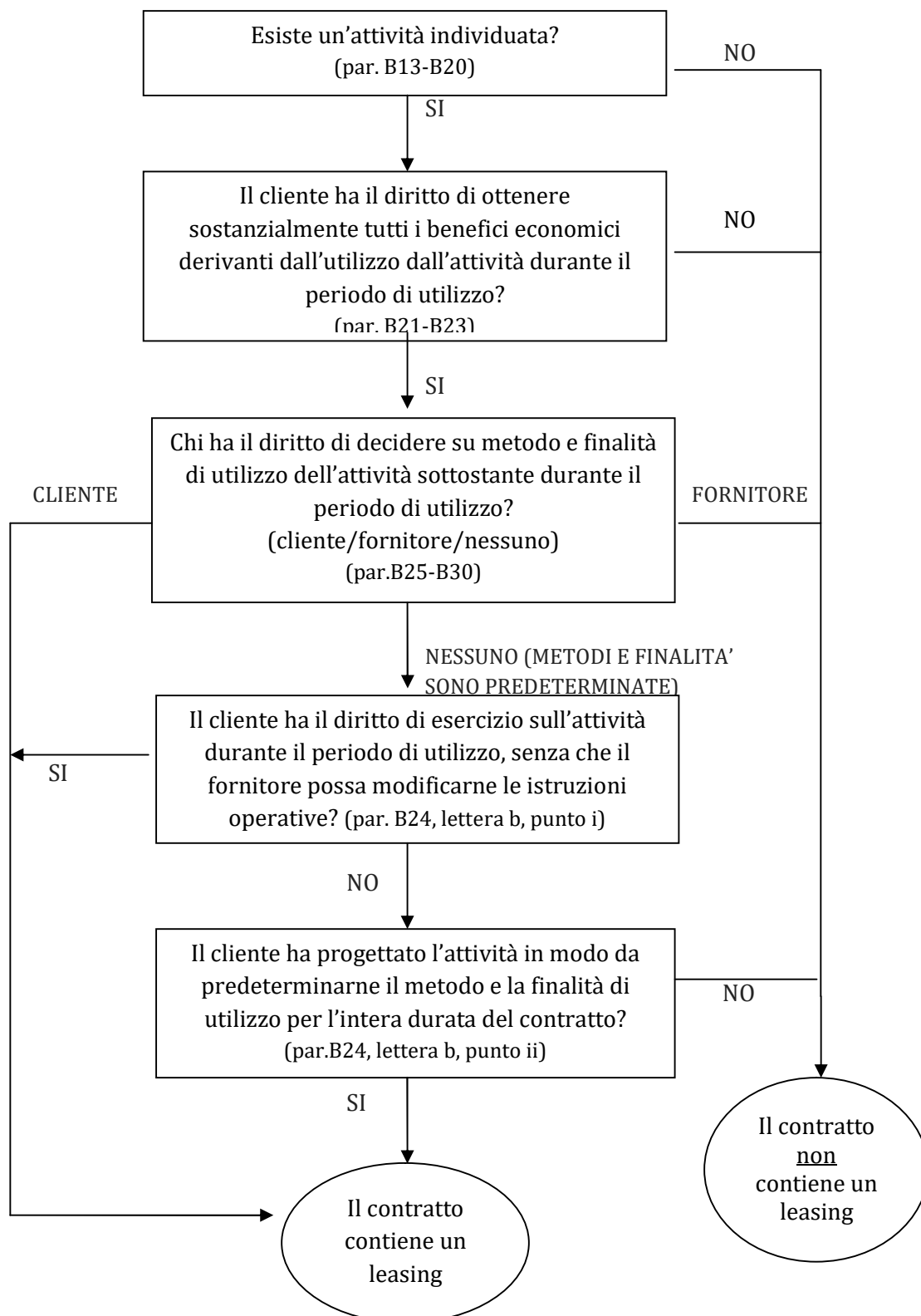


Figura 2 - Lo schema riassume i punti essenziali per la determinazione di un contratto di leasing (traduzione del diagramma IFRS 16, par. B31).

1.1.4. Durata del leasing e periodo non annullabile

La determinazione del contratto di leasing deve essere effettuata alla data di inizio del contratto (*inception date*) identificata come “la data anteriore tra la data di stipula e quella in cui le parti assumono l’impegno a rispettare le principali condizioni contrattuali” (IFRS 16, Appendice A).

La data di decorrenza del leasing (*commencement date*) viene determinata nel momento in cui il locatore rende disponibile al cliente il bene sottostante e non sempre coincide con la data indicata nel contratto. In alcuni casi la data di decorrenza può essere antecedente a quella del contratto, ad esempio, quando uno spazio oggetto della locazione viene modificato dal locatario per introdurre delle migliorie prima di iniziare la propria attività. Anche il pagamento dei canoni può essere successivo al momento in cui il locatario prende il possesso del bene locato e non pregiudica la data di decorrenza del contratto (Abate E. et al., 2018).

Il paragrafo 18 dell’IFRS 16 definisce la durata del contratto di leasing come “il periodo non annullabile durante il quale il locatario ha il pieno utilizzo del bene sottostante al contratto; per valutare la durata del contratto devono essere presi in considerazione:

- i periodi coperti dall’opzione di proroga del contratto, se si ritiene ragionevolmente certo che il locatario eserciti tale opzione;
- i periodi coperti per la risoluzione del contratto, se si ritiene ragionevolmente certo che il locatario non eserciti tale opzione”.

Al fine di valutare la ragionevole certezza dell’esercizio delle opzioni appena menzionate, il locatario deve considerare se esistono eventi significativi o circostanze che possano portare all’ottenimento di un incentivo economico (IFRS 16, par.19).

1.2. Profili contabili dal punto di vista del locatario

Una volta accertati i requisiti richiesti dall’IFRS 16, il locatario andrà ad iscrivere tra gli *asset* il diritto d’uso e tra le passività il debito per il leasing. Alla data di decorrenza il locatario valuta al costo l’attività consistente nel diritto di utilizzo (IFRS 16, par. 23), pertanto il valore contabile verrà rappresentato da:

- l'ammontare del debito iniziale iscritto come passività del leasing;
- eventuali pagamenti collegati al leasing effettuati prima della data di decorrenza, al netto di incentivi per favorire la locazione⁸;
- eventuali costi diretti iniziali sostenuti dal locatario per l'ottenimento del leasing⁹;
- la stima dei costi che verranno sostenuti dal locatario per lo smaltimento e rimozione del bene, del ripristino dell'area su cui insiste il bene alle condizioni previste dal contratto; l'obbligo del sostenimento di tali costi nasce alla data di decorrenza del leasing e come conseguenza dell'utilizzo del bene sottostante (IFRS 16, par. 25).

Negli esercizi successivi al primo, il diritto d'uso iscritto tra le attività di stato patrimoniale può essere valutato secondo il metodo del costo¹⁰, l'utilizzatore valuta l'attività per il diritto d'uso al netto degli ammortamenti accumulati e le eventuali perdite di valore e deve essere rettificato per l'eventuale rivalutazione della passività legata al leasing. Lo standard prevede che negli anni successivi alla sua iscrizione, il diritto d'uso venga ammortizzato secondo lo IAS 16 (IFRS 16, par.31), pertanto l'ammortamento dovrà essere calcolato in base al fatto che il diritto di opzione venga esercitato o meno. Secondo le due alternative l'ammortamento dovrà essere calcolato:

- a) nell'arco di tempo che va dalla data di inizio dell'operazione alla fine della vita utile del bene, se si ritiene sia molto probabile che il locatario eserciti l'opzione di riscatto alla fine del contratto, o nel caso in cui alla scadenza il contratto preveda il trasferimento della proprietà del bene al locatario;
- b) nell'arco di tempo che va dalla data di inizio dell'operazione alla data antecedente tra la fine della vita utile e il termine del contratto di leasing, nel caso in cui non si possa presumere con ragionevole certezza se sarà esercitata l'opzione di riscatto.

⁸ Sono definiti incentivi quei "pagamenti effettuati dal locatore a favore del locatario per il rimborso o assunzione da parte del locatore dei costi del locatario" (IFRS 16, Appendice A).

⁹ Per costi diretti iniziali si intendono i costi incrementali attribuibili direttamente alla negoziazione e al perfezionamento del leasing, come ad esempio le commissioni.

¹⁰ In alternativa il diritto d'uso può essere valutato con altri metodi. Ad esempio, se viene applicato il modello del *fair value* dello IAS 40 "Investimenti immobiliari", il locatario applica lo stesso modello anche al diritto d'uso iscritto tra le attività, che soddisfa la definizione di investimenti immobiliare dello IAS 40 (IFRS 16, par. 34). Invece il locatario può scegliere di applicare il modello della rideterminazione del valore dello IAS 16, se il diritto d'uso è compreso in una classe di immobili, impianti e macchinari a cui viene applicato lo IAS 16 (IFRS 16, par. 35).

Il debito per il leasing dovrà essere iscritto al valore attuale dei pagamenti ancora dovuti. Il valore attuale viene calcolato utilizzando il tasso di interesse implicito del leasing, a condizione che possa essere prontamente determinato; in caso contrario il locatario può utilizzare il proprio tasso di finanziamento incrementale (IFRS 16, par.26). L'ammontare del debito include tutti i pagamenti da effettuare a fronte del diritto d'uso del bene, ossia:

- pagamenti fissi (al netto di eventuali incentivi);
- pagamenti variabili, collegati ad un indice o tasso di mercato, misurati inizialmente all'indice o al tasso alla data di inizio dell'operazione;
- somme pagate dal locatario a titolo di garanzia;
- il prezzo dell'esercizio dell'opzione di acquisto, nel caso vi sia la ragionevole certezza che tale opzione venga esercitata;
- pagamenti per eventuali penali per l'estinzione anticipata del contratto, se si ritiene ragionevolmente certo che tale opzione verrà esercitata in base alla durata del contratto (IFRS 16, par.27).

Successivamente alla prima iscrizione, il locatario procede alla valutazione del debito tenendo in considerazione che il valore contabile dovrà essere incrementato per effetto della maturazione degli interessi passivi e ridotto a seguito dei pagamenti effettuati per tutta la durata del contratto. Il debito potrà subire degli adeguamenti per riflettere eventuali rivalutazioni o cambiamenti del leasing (Abate E. et al., 2018).

Il paragrafo 53 dell'IFRS 16 prevede una serie di obblighi di *disclosure* a carico dei locatari, ad esempio, riguardo alla distinzione delle quote di ammortamento del diritto d'uso in base alla classe del bene sottostante e al relativo valore contabile alla fine del periodo, agli oneri finanziari legati alle passività, ai costi relativi ai contratti di breve durata e per beni di modesto valore, ai proventi derivanti da sub-leasing, agli utili (o perdite) derivanti da operazioni di vendita e retro-locazione. Tutte le informazioni aggiuntive hanno l'obiettivo di dare agli utilizzatori del bilancio gli elementi necessari per valutare l'effetto del leasing sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del locatario. Viene richiesta, inoltre, un'informativa supplementare finalizzata a fornire informazioni quantitative e qualitative sulle operazioni di leasing, relativamente a:

pagamenti variabili, opzioni di estensione o estinzione anticipata e garanzie sul valore residuo. Come specificato dal paragrafo B49 al B51, tali informazioni potrebbe aiutare gli utilizzatori del bilancio, ad esempio, a valutare i motivi del locatario per l'utilizzo di canoni variabili, oppure delle opzioni di estensione o risoluzione o le ragioni per fornire garanzie, così come l'entità dei pagamenti variabili rispetto ai pagamenti fissi, l'entità dei canoni opzionali rispetto ai canoni leasing oppure l'entità del rischio a cui viene esposto il locatario per effetto delle garanzie prestate.

1.2.1. Esempio di rilevazione contabile del locatario

La società A (locatore) stipula un contratto di leasing con la società B (locatario) per la locazione di un autocarro della durata di sei anni. Il contratto prevede il pagamento di sei rate annuali posticipate di importo pari a 10 mila euro, ad eccezione della prima maxi rata di 15 mila euro che viene pagata non appena il bene entra nella disponibilità del locatario, all'inizio del periodo. Il tasso nominale indicato nel contratto è pari al 4 per cento. L'impresa B garantisce al locatore che al termine del rapporto potrà percepire 12 mila euro dalla vendita del bene a terzi.

Si precisa inoltre che:

- il contratto soddisfa la definizione di leasing in base all'IFRS 16;
- il locatario sostiene spese di istruttoria pari a 300 euro;
- il locatario stima un debito nei confronti del locatore, al termine del contratto, pari a 6 mila euro a titolo di garanzia sul valore residuo del bene;
- per semplicità i pagamenti delle rate vengono considerate al 31/12 di ogni esercizio per poter di far coincidere le scadenze dei pagamenti con la competenza economica;
- non si tiene conto dell'IVA.

Il debito nei confronti della società A viene calcolato sommando:

- l'importo della maxi rata iniziale, pari a 15.000 euro¹¹;

¹¹ Si precisa che il debito viene calcolato alla data dell'1/01/n prima del pagamento dell'importo della prima rata.

- al valore attuale dei canoni fissi periodici di 10 mila euro, scontati al tasso nominale del 4% che si ritiene essere una buona approssimazione del tasso di interesse effettivo. Il valore attuale è pari a 44.518,22 euro ed è determinato utilizzando la seguente formula:

$$VA = -10.000 \cdot (1.04)^{-1} - 10.000 \cdot (1.04)^{-2} - 10.000 \cdot (1.04)^{-3} - 10.000 \cdot (1.04)^{-4} - 10.000 \cdot (1.04)^{-5};$$

- al valore attuale della garanzia sul valore residuo del bene da corrispondere al termine del contratto, applicando il tasso nominale del leasing, pari a 4.741,89 euro ($VA = -6.000 \cdot (1.04)^{-6}$).

L'importo del debito così calcolato, pari a 64.260,11 euro, è la base di partenza per il calcolo del diritto d'uso a cui vanno sommati i costi diretti iniziali per le spese di istruttoria; quindi il valore del diritto d'uso alla data di stipula viene stimato per 64.560,11 euro.

Nell'esercizio n maturano interessi passivi sul debito verso il locatore al tasso del 4%, per un importo pari a 1.970,40 euro $((64.260,11 - 15.000) \cdot 0,04)$. L'importo del debito alla fine del primo esercizio sarà pari alla somma del debito iniziale e dell'interesse passivo di competenza al netto del pagamento della prima rata.

Il diritto d'uso verrà ammortizzato secondo il modello del costo lungo la durata del contratto, quindi in 6 anni; al termine del primo esercizio verrà rilevata la quota di ammortamento pari 10.760,02 euro.

Nell'esercizio n il locatario effettuerà le seguenti registrazioni contabili:

1. Alla data di stipula del contratto, verrà registrato il pagamento dei costi diretti iniziali e contemporaneamente sarà iscritto, tra le attività di stato patrimoniale, il diritto d'uso del bene sottostante; in contropartita verrà rilevato il debito nei confronti del locatore tra le passività.

<i>Diritto d'uso</i>	64.560,11		
<i>Passività per il leasing</i>			64.260,11
<i>Banca c/c</i>			300,00

2. In data 31/12/n viene rilevato il primo pagamento nei confronti della società di leasing (la scrittura verrà ripetuta per i pagamenti dei canoni negli esercizi successivi fino al termine del contratto, prestando attenzione all'importo del canone e all'importo decrescente degli interessi passivi).

<i>Passività per il leasing</i>	15.000,00		
<i>Interessi passivi</i>	1.970,40		
<i>Banca c/c</i>			16.970,40

3. Sempre in data 31/12/n viene rilevato l'ammortamento a quote costanti del diritto d'uso, calcolato secondo la durata del contratto (6 anni):

<i>Quota Amm. Diritto d'uso</i>	10.760,02		
<i>F.do amm. Diritto d'uso</i>			10.760,02

Le scritture di cui ai punti 2 e 3 si ripeteranno nei cinque esercizi successivi.

Nel prospetto di stato patrimoniale il locatario indica le attività per diritto d'uso separatamente rispetto alle altre voci delle attività, in alternativa può indicare il diritto d'uso all'interno della stessa voce in cui sarebbe stato indicato il bene sottostante se fosse stato di sua proprietà, specificando quali voci dello stato patrimoniale comprendono le attività per il diritto d'uso; allo stesso modo le passività per il leasing devono essere indicate distintamente dalle altre passività, oppure deve essere specificato in quali voci sono state incluse tali passività (IFRS 16, par.47). Alla stregua delle altre voci di attivo e passivo, le attività e le passività collegate al leasing devono seguire la distinzione tra correnti e non correnti.

Nel prospetto di conto economico, gli ammortamenti non dovranno essere cumulati agli interessi sul debito per il leasing, ma dovranno essere indicati separatamente (IFRS 16, par.49).

Si può notare che l'iscrizione dell'ammortamento (calcolato a quote costanti) e degli oneri finanziari comportano un costo complessivo maggiore nei primi esercizi e poi sempre più basso nei periodi successivi. L'importo degli oneri finanziari decresce progressivamente in seguito ai

pagamenti effettuati e alla conseguente diminuzione del debito, in quanto il tasso applicato è costante. Si riporta in Tabella 1 il piano di ammortamento della passività per il leasing.

N. rata	(A) Saldo iniziale passività	(B) Pagamento canone	(C) Interesse implicito	(D) Saldo finale passività
0	64.260,11 €	15.000,00	1970,40	51.230,51 €
1	51.230,51 €	10.000,00	1649,22	42.879,74 €
2	42.879,74 €	10.000,00	1315,19	34.194,92 €
3	34.194,92 €	10.000,00	967,80	25.162,72 €
4	25.162,72 €	10.000,00	606,51	15.769,23 €
5	15.769,23 €	10.000,00	230,77	6.000,00 €
6	6.000,00 €	6.000,00	0,00	0,00 €

Tabella 1 – Nel piano di ammortamento (A) rappresenta il valore iniziale della passività assunto ad ogni scadenza; (B) rappresenta i pagamenti fissi dovuti (maxirata, canoni periodici e prezzo delle garanzie sul valore residuo), (C) rappresenta il valore dell'interesse calcolato secondo la formula $(A-B)*0,04$; (D) rappresenta il valore che assume il debito per il leasing alla fine di ogni periodo, pari ad $(A)-(B)+(C)$.

1.3. Profili contabili dal punto di vista del locatore

Per quanto riguarda il modello contabile che il locatore è tenuto a seguire, l'IFRS 16 richiama sostanzialmente quanto previsto dal precedente IAS 17, con alcune differenze nel caso di sub-leasing, e contratti di leasing immobiliari, dei costi diretti iniziali e dell'informativa richiesta (Cordazzo M. et al., 2019).

1.3.1. Classificazione dei contratti di leasing

Secondo quanto previsto dal paragrafo 61, alla data della stipula il locatore deve classificare il leasing come operativo o come finanziario:

- a) il leasing viene considerato operativo se non trasferisce tutti i rischi e i benefici della proprietà di un bene sottostante;
- b) il leasing è classificato come finanziario se tutti i rischi e i benefici economici legati alla proprietà del bene vengono trasferiti al locatario.

La classificazione di un leasing, finanziario oppure operativo, viene effettuata guardando alla sostanza dell'operazione piuttosto che alla forma del contratto (IFRS 16, par.63). Non sempre

può essere chiaro se effettivamente avviene il trasferimento dei rischi e i benefici collegati alla proprietà dell'attività sottostante, per questo il nuovo standard riporta degli esempi di situazioni e degli indicatori di situazioni per agevolare l'individuazione di un leasing finanziario¹².

In caso contrario, se non vi è certezza sul trasferimento dei rischi e benefici, il leasing verrà classificato come operativo. Tale ipotesi potrebbe verificarsi quando la proprietà del bene viene trasferita alla fine del leasing per un pagamento variabile pari al suo *fair value*, oppure nel caso di pagamenti variabili; ciò porterebbe il locatore a non trasferire sostanzialmente tutti i rischi e i benefici (IFRS 16, par. 65).

Alcuni contratti possono prevedere l'adeguamento dei canoni al verificarsi di determinati cambiamenti avvenuti tra la data di inizio e la data di decorrenza, come ad esempio la variazione dei costi sostenuti per l'attività sottostante o per il finanziamento del leasing, ai fini della classificazione l'effetto di tali modifiche si ritiene avvenuto alla data di inizio (Appendice B, par. 54).

1.3.2. Esposizione a bilancio del leasing operativo

In linea con quanto previsto dallo IAS 17, anche con l'IFRS 16 il locatore rileva il bene locato tra le immobilizzazioni secondo la natura del bene sottostante (IFRS 16, par. 88), senza procedere

¹² Paragrafo 63: "Esempi di situazioni che individualmente o congiuntamente potrebbero di norma portare a classificare un leasing come finanziario sono:

- a) il leasing trasferisce la proprietà dell'attività sottostante al locatario al termine della durata del leasing;
- b) il locatario ha l'opzione di acquisto dell'attività sottostante a un prezzo che ci si attende sia sufficientemente inferiore al *fair value* alla data alla quale si può esercitare l'opzione, cosicché alla data di inizio ha la ragionevole certezza che sarà esercitata;
- c) la durata del leasing copre la maggior parte della vita economica dell'attività sottostante anche se la proprietà non è trasferita;
- d) alla data di inizio il valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing equivale almeno sostanzialmente all'intero *fair value* dell'attività sottostante;
- e) le attività sottostanti sono di natura così specialistica che solo il locatario può utilizzarle senza sostanziali modifiche".

Paragrafo 64: "Indicatori di situazioni che individualmente o congiuntamente potrebbero anche condurre a classificare un leasing come finanziario sono:

- a) ove il locatario può risolvere il leasing, le perdite del locatore relative alla risoluzione sono sostenute dal locatario;
- b) gli utili o perdite derivanti dalle variazioni del *fair value* (valore equo) del valore residuo ricadono sul locatario (per esempio sotto forma di restituzione di canoni equivalenti alla maggior parte dei ricavi di vendita al termine del leasing);
- c) il locatario ha la possibilità di continuare il leasing per un ulteriore periodo ad un canone sostanzialmente inferiore a quello di mercato".

alla rilevazione dell'investimento netto¹³ a stato patrimoniale, tantomeno dell'utile (o perdita) iniziale a conto economico: *“il produttore o commerciante non rileva utili derivanti dalla vendita alla stipula di un leasing operativo, poiché non è equivalente ad una vendita”* (IFRS 16, par.85).

A conto economico vengono rilevati:

- i proventi che consistono nei pagamenti dovuti dal locatario, secondo un criterio a quote costanti o un altro criterio sistematico (IFRS 16, par. 81);
- i costi, compreso l'ammortamento del bene, sostenuti per realizzare i proventi del leasing (IFRS 16, par. 82).

In ottemperanza di quanto disposto dal paragrafo 84, *“il locatore deve aggiungere i costi diretti iniziali sostenuti per l'ottenimento del leasing operativo al valore contabile dell'attività sottostante e rilevare tali costi come costo lungo la durata del leasing con lo stesso criterio di rilevazione dei proventi”*.

Come il locatario, anche il locatore è tenuto a dare informazioni integrative sul leasing, al fine di permettere ai fruitori del bilancio di valutare al meglio l'effetto sulla situazione patrimoniale - finanziaria e reddituale del locatore. Tra gli obblighi di *disclosure*, nel caso di leasing operativo, il locatore è tenuto ad indicare gli importi dei proventi con separata indicazione dei proventi relativi a pagamenti variabili che non dipendono da un indice o da un tasso (IFRS 16, par. 90). Tali informazioni dovranno essere fornite in formato tabellare, oppure in formati differenti se considerati più idonei (IFRS 16, par. 91). Vengono richieste informazioni supplementari di carattere qualitativo e quantitativo in ordine alla natura dell'attività di leasing e al modo di gestire la riduzione del rischio associato ai diritti che il locatore mantiene sulle attività sottostanti¹⁴ (IFRS 16, par. 92). Per fornire le informazioni integrative il locatore applica le disposizioni previste dallo IAS 16 *“Immobili, impianti e macchinari”* distinguendo, separatamente per ogni classe, le attività oggetto di leasing operativo dalle attività di proprietà e utilizzate dal locatore. Questo al fine di dare un rappresentazione aziendale più fedele alla realtà

¹³ Come verrà spiegato in seguito, l'investimento netto viene calcolato come il valore attuale, scontato al tasso di interesse implicito del leasing, della somma dei pagamenti dovuti al locatore e del valore residuo del bene non garantito, al netto dei costi diretti iniziali.

¹⁴ Lo standard riporta ad esempio *“accordi di riacquisto, garanzie sul valore residuo o pagamenti variabili dovuti per il leasing da utilizzare in caso di superamento di determinati limiti”* (IFRS 16, par. 92).

in quanto sia le attività oggetto di leasing, seppur indicate tra le immobilizzazioni come le attività non oggetto di leasing, hanno una diversa natura in quanto le prime generano ricavi per l'intera durata del contratto, mentre le seconde vengono impiegate direttamente nel processo produttivo (IFRS 16 *Basis for conclusion* 256).

1.3.3. Esposizione a bilancio del leasing finanziario

Quando il leasing viene classificato come finanziario, alla data della stipula, il locatore rileva tra le attività un credito di importo pari all'investimento netto (IFRS 16, par. 67). Il valore dell'investimento netto è valutato al tasso di interesse implicito del leasing, definito nell'Appendice A come il tasso di interesse che fa sì che il valore attuale a) dei pagamenti dovuti per il leasing e b) del valore residuo non garantito sia uguale alla somma i) del *fair value* dell'attività sottostante e ii) degli eventuali costi diretti iniziali del locatore.

In contropartita alla rilevazione del credito, il locatore dovrà eliminare il valore contabile del bene oggetto del contratto e contemporaneamente iscrivere a conto economico l'eventuale utile (o perdita) conseguita dall'operazione (Abate E. et al., 2018)

Secondo lo standard nella valutazione iniziale dell'investimento vanno inclusi i pagamenti relativi al diritto di usare il bene, anche se non corrisposti all'inizio dell'operazione, ossia:

- pagamenti fissi al netto di incentivi;
- pagamenti variabili legati a un indice o tasso diverso dalla data di inizio;
- eventuali garanzie;
- costi legati all'esercizio di un'opzione di acquisto (quando sia ragionevolmente certo che il locatario eserciterà l'opzione di acquisto alla scadenza del contratto) oppure pagamenti di penali legate ad un'opzione di estinzione anticipata, se in base alla durata stabilita dal contratto appaia evidente che il locatario eserciterà tale opzione (IFRS 16, par. 70).

Nel caso in cui il locatore non sia una società di leasing (le quali solitamente si limitano ad acquistare il bene dal fornitore per concederlo in locazione), ma si tratti di un produttore o un commerciante devono essere applicate delle precise disposizioni previste dal nuovo standard

(par. 71-74). Ai sensi del paragrafo 71, il produttore/commerciante deve rilevare per ciascuno dei propri leasing finanziari:

- a) proventi di vendita pari al *fair value* dell'attività sottostante o, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti dovuti attualizzati ad un tasso di interesse di mercato;
- b) il costo del venduto pari al costo, o se diverso, al valore contabile dell'attività sottostante diminuito del valore attuale del valore residuo non garantito;
- c) l'utile, o la perdita derivante dalla vendita (ossia pari alla differenza tra i ricavi della vendita e il costo della vendita) in ottemperanza del criterio adottato per le vendite dall'IFRS 15. Il profitto, o la perdita, deve essere rilevata, alla data di decorrenza, a prescindere dal fatto che il locatore trasferisca il bene sottostante, come disposto dall'IFRS 15.

Tale rilevazione trova giustificazione in quanto la scelta del locatore (quale produttore e/o commerciante del bene) di concedere in locazione il bene genera un risultato economico equivalente a quello derivante da una normale vendita al prezzo di mercato (IFRS 16, par.72. Molto spesso accade che per attirare più clientela e rendere più appetibile l'offerta, i produttori/commercianti applichino dei tassi di interesse artificialmente bassi, pertanto, in tali casi, lo standard impone che venga rilevato l'utile che si sarebbe ottenuto se fosse stato applicato un tasso di interesse di mercato (IFRS 16, par. 73). Ogni possibile costo legato alla negoziazione viene escluso dalla definizione di costo diretto iniziale e conseguentemente è escluso dall'investimento netto iniziale (IFRS 16, par. 74).

Successivamente alla rilevazione iniziale, il locatore rileva i proventi finanziari legati all'incasso dei canoni per l'intera durata del contratto, in modo tale che riflettano un tasso di rendimento periodico costante sull'investimento netto, inoltre, i proventi devono essere ripartiti secondo un criterio sistematico e razionale lungo la durata del contratto, in modo tale che i pagamenti ricevuti vadano a ridurre sia il capitale dell'investimento che la quota di proventi non ancora maturata (IFRS 16, par. 75-76). Il locatore rileva così la diminuzione dell'investimento iniziale al netto dei proventi finanziari. Secondo il paragrafo 77, devono essere rilevati anche i proventi di

pagamenti variabili non compresi nell'investimento netto del leasing in modo separata nel periodo di competenza. Per la stima, ed eventuale modifiche di questa, dei valori residui non garantiti, utilizzati nel calcolo dell'investimento iniziale si applicano le previsioni dell'IFRS 9 "Strumenti finanziari". Eventuali modifiche del leasing, non comprese nelle condizioni originali, avvenute dopo l'inizio del contratto, come ad esempio modifiche all'oggetto, al corrispettivo o variazioni della durata, comportano il riesame dell'investimento (Abate E. et al., 2018).

Ciò può comportare una modifica della contabilizzazione del leasing finanziario con l'eventuale indicazione di un leasing separato, nel caso in cui sussistano entrambe le condizioni indicate nel paragrafo 79: "a) la modifica aumenta l'oggetto del leasing aggiungendo il diritto di utilizzo di una o più attività sottostanti e b) il corrispettivo del leasing aumenta di un importo che riflette il prezzo *stand alone* per l'aumento dell'oggetto del leasing e le eventuali opportune modifiche del prezzo *stand alone* per tener conto delle circostanze del particolare contratto".

Anche nel caso di leasing finanziario il locatore è sottoposto ad una serie articolata di obblighi di informativa al fine di garantire agli *stakeholders* tutti gli elementi per valutare gli effetti dell'operazione sul bilancio, la natura delle operazioni la modalità della gestione del rischio legata al diritto conservato sull'attività sottostante e le eventuali, significative modifiche del valore contabile dell'investimento iniziale (IFRS 16, par. 93). Ai sensi del paragrafo 90, "il locatore presenta i seguenti importi per il periodo di riferimento:

- utile o perdita derivante dalla vendita;
- proventi finanziari sull'investimento netto;
- proventi relativi a pagamenti variabili non inclusi nella valutazione dell'investimento netto nel leasing".

Inoltre, viene richiesta un'analisi delle scadenze dei pagamenti in cui siano indicati i pagamenti dovuti da ricevere non attualizzati, su base annuale, per i primi cinque anni e la somma degli importi per gli anni restanti. Questi devono essere riconciliati all'investimento netto in modo da individuare la quota di utile finanziario non ancora maturato relativo ai pagamenti ancora dovuti attualizzati (IFRS 16, par. 94).

In analogia allo IAS 17, è previsto che i locatori rilevino a stato patrimoniale i beni concessi in leasing finanziario esponendoli come un credito per un importo pari all'investimento netto, il quale viene valutato, al pari delle altre poste patrimoniali, tra attività correnti e non correnti.

1.3.4. Esempi di rilevazione contabile del locatore: il leasing finanziario

Di seguito viene riportato un esempio di rilevazione contabile di un leasing finanziario, secondo le regole sopra descritte previste dal nuovo standard.

La società Alfa (locatore) stipula un contratto di leasing per attrezzatura con la società Beta (locatario). La durata prevista dal contratto è di 10 anni e all'01/01 di ogni esercizio Beta corrisponde ad Alfa un canone pari a 1.000 euro (rate anticipate). Al termine del contratto è prevista l'opzione di riscatto per un valore pari a 2.000 euro. Il tasso nominale indicato nel contratto è pari al 5 per cento ed è prevista una penalità del valore di 5 mila euro nel caso di estinzione anticipata del leasing.

Nell'esempio si considerino le seguenti ipotesi:

- la natura dell'attrezzatura è specializzata e soltanto il locatario può utilizzarla senza apportarvi delle modifiche;
- è ragionevolmente certo che la società Beta eserciterà l'opzione di riscatto al termine del contratto;
- al momento dell'acquisto l'attrezzatura era stata iscritta tra le attività ad un valore equivalente all'investimento netto e non è stata ancora ammortizzata;
- il locatore non ha sostenuto costi diretti iniziali;
- non si tiene conto dell'IVA.

Alla data di stipula del contratto il locatore stima il credito per il leasing (ossia l'investimento netto) corrispondente alla somma dei pagamenti fissi e del prezzo dell'opzione di riscatto attualizzati al tasso di sconto del 5% (in quanto il locatore dovrà fare riferimento al tasso di

interesse implicito) al netto della prima rata anticipata¹⁵. In contropartita il locatore dovrà registrare la dismissione del bene locato. Successivamente verrà determinato il piano di ammortamento per stabilire il valore assunto dal credito alla fine di ogni esercizio e l'importo degli interessi attivi di competenza, come illustrato nella Tabella 2.

N. rata	(A) Saldo iniziale passività	(B) Pagamento canone	(C) Interesse implicito	(D) Saldo finale passività
0	8.335,65		416,78	8.752,43
1	8.752,43	1.000,00	387,62	8.140,05
2	8.140,05	1.000,00	357,00	7.497,05
3	7.497,05	1.000,00	324,85	6.821,91
4	6.821,91	1.000,00	291,10	6.113,00
5	6.113,00	1.000,00	255,65	5.368,65
6	5.368,65	1.000,00	218,43	4.587,09
7	4.587,09	1.000,00	179,35	3.766,44
8	3.766,44	1.000,00	138,32	2.904,76
9	2.904,76	1.000,00	95,24	2.000,00
10	2.000,00	2.000,00	0,00	0,00
Tot.	11.000,002.664,35	

Tabella 2- In tabella (A) rappresenta il valore iniziale del credito assunto ad ogni scadenza; (B) rappresenta i pagamenti fissi dovuti al locatore (C) rappresenta il valore dell'interesse calcolato secondo la formula $(A-B) \cdot 0,05$; (D) rappresenta il valore che assume il credito per il leasing alla fine di ogni periodo, pari ad $(A)-(B)+(C)$. Si rileva che la somma dell'importo iniziale del credito e degli interessi complessivi è pari alla somma dei pagamenti effettuati.

Nell'esercizio n la società Alfa effettuerà le seguenti scritture contabili.

1. Al momento della stipula del contratto la società Alfa registrerà l'investimento netto del leasing, in contropartita dovrà dismettere il bene oggetto del contratto.

<i>Crediti per leasing</i>	8.335,65		
<i>Attrezzatura</i>			8.335,65

¹⁵ Si precisa che per il calcolo dei flussi attualizzati si dovrà fare riferimento alla formula del valore attuale di una rendita a rate costanti anticipate: $\ddot{a}_{n|i} = 1 - (1+i)^{-n} / i = a_{n|i} (1+i)$.

2. All' 01/01/*n* verrà rilevato il ricavo relativo ai proventi finanziari di competenza e in contropartita sarà contabilizzato l'aumento del credito per il leasing (in quanto la prima rata anticipata non viene inclusa nel calcolo dell'investimento netto).

<i>Crediti per leasing</i>	416,78		
<i>Interesse attivo su leasing</i>			416,78

3. A partire dall'esercizio *n+1*, alla data dell'incasso del canone di locazione, Alfa registrerà a fronte di un'entrata, la diminuzione della corrispondente quota capitale del credito verso il locatore e dei proventi finanziari attivi derivati dall'operazione, calcolati al tasso di interesse implicito del 0,05. La stessa scrittura andrà ripetuta per ogni esercizio facendo attenzione all'importo degli interessi attivi.

<i>Banca c/c</i>	1.000,00		
<i>Crediti per leasing</i>			612,38
<i>Interessi attivi su leasing</i>			387,62

1.3.5. Esempi di rilevazione contabile del locatore: il leasing operativo

Si prendano in considerazione i dati riportati nell'esempio precedente, ma questa volta si ipotizzi che il contratto venga valutato come leasing operativo, in quanto:

- non è prevista un'opzione di acquisto alla scadenza;
- l'attrezzatura non ha natura specifica e può avere un'utilità alternativa per la società Alfa (locatore) al termine del contratto;
- nel caso in cui la società Beta (locatario) decida di recedere dal contratto le eventuali perdite saranno a carico della società Alfa.

Di seguito verranno riportate le scritture contabili del locatore, ricordando che le attrezzature sono esposte al loro valore contabile 8.335,65 euro, tra le attività classificate per natura, nel prospetto della situazione patrimoniale e alla data della stipula non verrà effettuata nessuna

rilevazione contabile in quanto l'operazione non si configura come una vendita, bensì come mero noleggio.

Al momento della riscossione dei canoni, la società Alfa rileverà un ricavo per il canone di locazione:

<i>Banca c/c</i>	1.000		
<i>Canoni di locazione attivi</i>			1.000

Al 31/12/n, verrà rilevata la quota di ammortamento delle attrezzature, secondo il metodo del costo. Il locatore dovrà procedere all'ammortamento dell'attività sottostante in maniera coerente rispetto al criterio di ammortamento normalmente utilizzato per attività simili, pertanto l'ammortamento è stato calcolato in base alla vita economica del bene (stimata in 15 anni) per un importo pari a 555,71 euro.

<i>Ammortamento attrezzatura</i>	555,71		
<i>F.do ammortamento Attrezzatura</i>			555,71

1.4. Contabilizzazione di un contratto di sub-leasing

In un contratto di sub-leasing, il locatario del contratto principale, definitivo anche locatore intermedio, utilizza il bene sottostante per concedere in locazione lo stesso bene ad un altro soggetto. Lo standard prevede che per il trattamento contabile del contratto del leasing principale vengano seguiti i criteri previsti per il bilancio del locatario, mentre il contratto di sub-leasing dovrà seguire le regole di classificazione del leasing finanziario oppure operativo e in funzione a questa classificazione verrà applicato il trattamento contabile previsto dall'IFRS 16 come precedentemente illustrato.

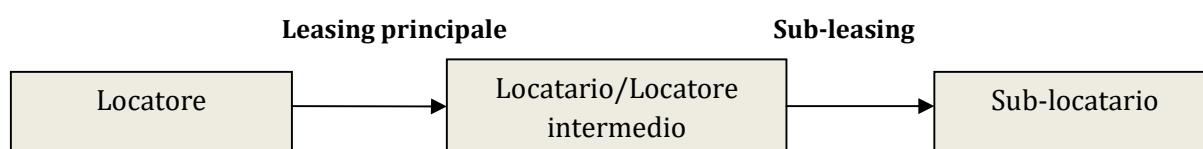


Figura 3 – Lo schema riporta le parti contrattuali del sub-leasing.

Nella fattispecie del contratto di sub-leasing si possono distinguere tre parti:

- a. Il locatore (*lessor*) che concede in locazione un bene al locatario principale;
- b. Il locatario principale (*original lessee*) che, pur mantenendo i suoi obblighi nei confronti del locatore principale, a sua volta concede in locazione il bene ad un terzo rivestendo la doppia veste di locatario e locatore intermedio (*intermediate lessor*);
- c. Il sub-locatario (*sub-lessee*) obbligato nei confronti nel locatore intermedio.

Lo standard prevede una contabilizzazione separata e indipendente del contratto di leasing principale rispetto al contratto di leasing secondario (sub-leasing), pertanto fornisce una rappresentazione che rispecchia ciò che accade da un punto di vista giuridico, trattandosi di due accordi distinti stipulati con diverse controparti, nonostante da un punto di vista sostanziale non sempre si verifichi tale distinzione. Si pensi, ad esempio, alla situazione in cui il contratto di leasing principale viene interrotto e tale circostanza si ripercuote sul locatore intermedio che è costretto ad interrompere l'utilizzo del bene da parte del sub-locatario (Cordazzo M. et al., 2019).

Secondo quanto riportato nell'Appendice C dell'IFRS 16, un'operazione di sub-leasing viene classificata come finanziaria oppure operativa secondo le seguenti linee guida:

- se il contratto principale è un leasing di breve durata e in quanto tale rientra nei casi di esenzione previsti dal nuovo principio contabile, il sub-leasing dovrà essere classificato come operativo;
- in tutti gli altri casi, il sub-leasing viene classificato come operativo o finanziario, prendendo come riferimento l'attività per il diritto d'uso del contratto (IFRS 16, Appendice B, par. 58).

In base a tale classificazione, nella contabilità del locatore intermedio il contratto di sub-leasing dovrà essere così rappresentato:

- a) se il sub-leasing viene classificato come operativo, il locatario originale contabilizza il diritto d'uso del bene tra le attività e contestualmente le passività del leasing principale (come illustrato nel paragrafo 1.2.). Se il costo residuo totale del leasing principale è maggiore dell'utile previsto dalla sub locazione, può significare che si sia verificata una perdita per riduzione del valore dell'attività per il diritto d'uso del bene¹⁶
- b) se il sub-leasing viene classificato come finanziario, alla data di decorrenza del contratto secondario, il locatario originale procede ad annullare l'attività per il diritto d'uso mentre mantiene l'iscrizione della passività iniziale legata al leasing principale. Il locatario, nella veste di locatore intermedio, dovrà iscrivere tra i crediti l'investimento netto del sub-leasing e sottoporlo ad *impairment test* (Abate E. et al., 2018).

Il sub-locatario contabilizza l'operazione di leasing come farebbe un locatario, come previsto dall'IFRS 16 per qualsiasi altro leasing.

Ai locatori intermedi non è consentito compensare le attività e le passività collegate al leasing principale con quelle relative all'operazione di sub-leasing, eccetto nel caso cui vi siano le condizioni previste dallo IAS 1 per le compensazioni¹⁷ (IFRS 16, *Bases for Conclusions* 235),

¹⁶ Se ciò si verifica il locatario/locatore intermedio deve sottoporre l'attività ad *impairment test* (Abate E. et al., 2018, *op. cit.*).

¹⁷ Lo IAS 1 "Presentazione del bilancio" pone un divieto generale per le compensazioni. La compensazione viene ammessa solo con riferimento a costi e ricavi se, nella medesima transazione, la compensazione

inoltre, i proventi derivanti dal sub-leasing devono essere contabilizzati al lordo, ossia separatamente dai costi legati al leasing principale¹⁸. Ai sensi delle disposizioni, di cui al paragrafo 68, quando il tasso di interesse implicito non può essere prontamente identificato, l'investimento netto del sub-leasing dovrà essere valutato al tasso di attualizzazione marginale utilizzato per il leasing principale (IFRS 16, par. 68).

Come per i locatori, anche per i locatari intermedi, la disciplina impone l'obbligo di fornire informazioni integrative dettagliate, sia quantitativamente che qualitativamente, che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare l'effetto del leasing sulla situazione finanziaria - patrimoniale, economica e flussi di cassa del locatore.

1.4.1. Esempi di rilevazione contabile del sub-leasing

Si riportano di seguito due esempi di contabilizzazione di un contratto di sub-leasing dal punto di vista del locatore intermedio, tratti dagli *"Illustrative Examples IFRS 16"*, classificati rispettivamente come leasing finanziario e leasing operativo.

Esempio 1: Sub-leasing classificato come leasing finanziario (*Illustrative Examples 20 – Subleas classified as a finance lease*)

- Leasing principale: un locatore intermedio stipula un contratto di leasing quinquennale su uno spazio commerciale di 5.000 metri quadri (locazione principale) con l'impresa A (locatore).
- Sub-leasing: all'inizio del terzo anno, il locatore intermedio subaffitta lo spazio di 5.000 metri quadri per i restanti tre anni al sublocatario.

rifletta la sostanza dell'operazione oppure se previsto da altri principi o interpretazioni. *"Un'entità espone distintamente le attività e le passività, e i ricavi e i costi. Le compensazioni nei prospetti del conto economico complessivo o della situazione patrimoniale-finanziaria o nel conto economico separato (se presentato), salvo che esse riflettano la sostanza dell'operazione o di altro fatto, riducono la capacità degli utilizzatori di comprendere le operazioni, altri fatti e condizioni che si sono verificati e di valutare i futuri flussi finanziari dell'entità"*.

¹⁸ Tali proventi possono essere rappresentati su base netta nel caso in cui il locatore intermedio sia un agente come previsto dall'IFRS 15.

Il locatore intermedio classifica il sub-leasing con riferimento all'attività per il diritto d'uso derivante dal leasing principale. Il locatore intermedio classifica il sub-leasing come leasing finanziario, considerati i requisiti di cui ai paragrafi 61-66 dell'IFRS 16. Pertanto, alla stipula del sub-leasing il locatore intermedio:

- a) procede alla cancellazione dell'attività per il diritto d'uso del leasing principale che trasferisce al sub-locatario e rileva l'investimento netto per il sub-leasing;
- b) rileva eventuali differenze tra l'attività per il diritto d'uso e l'investimento netto nel sub-leasing a conto economico;
- c) mantiene a stato patrimoniale la passività per il leasing principale, che rappresentano i pagamenti verso il locatore principale.

Per l'intera durata del sub-leasing il locatore intermedio rileva sia i proventi finanziari del sub-leasing che gli oneri finanziari legati al leasing principale.

Esempio 2: Sub-leasing classificato come operativo (*Illustrative Examples 21 – Subleases classified as an operating lease*)

Leasing principale: un locatore intermedio stipula un contratto di leasing quinquennale su uno spazio commerciale di 5.000 metri quadri (locazione principale) con l'impresa A (locatore).

- Sub-leasing: All'inizio del leasing principale, il locatore intermedio subaffitta, per due anni, lo spazio di 5.000 metri quadri ad un sublocatario.

Il locatore intermedio classifica il sub-leasing in riferimento all'attività per il diritto d'uso derivante dal leasing principale e considerati i paragrafi 61-66 dell'IFRS 16, il sub-leasing viene classificato dal locatore intermedio come operativo. Per la durata del sub-leasing il locatore intermedio:

- a) procede all'iscrizione dell'ammortamento dell'attività per il diritto d'uso e gli interessi sulla passività per il leasing;
- b) rileva i ricavi da locazione derivanti dal sub-leasing.

1.5. Rilevazioni contabili nel periodo di transizione

Nonostante l'IFRS 16 abbia efficacia per gli esercizi dal 1° gennaio 2019, viene lasciata agli operatori di bilancio la facoltà di applicare il nuovo standard nei tre anni antecedenti alla sua entrata in vigore (essendo stato pubblicato nel gennaio 2016). Vista la particolare complessità dello standard, lo IASB ha ritenuto opportuno lasciare alle imprese un tempo congruo per poter adeguare i propri sistemi informatici e i processi aziendali. Inoltre, nel tentativo di agevolare i redattori di bilancio durante la fase transitoria, lo IASB ha previsto delle esenzioni e delle semplificazioni, come la possibilità di adottare degli espedienti pratici. Nel caso in cui un'entità locataria volesse adottare il nuovo principio in via anticipata¹⁹, potrà seguire in alternativa l'approccio retrospettivo completo oppure l'approccio retrospettivo modificato. L'entità locatore invece non dovrà effettuare alcuna rettifica transitoria e applicherà il principio alla data di applicazione iniziale (fanno eccezione i locatori intermedi nel caso di sub leasing (IFRS 16, Appendice C)).

L'approccio retrospettivo completo prevede che un'entità applichi l'IFRS 16 a tutti i periodi presentati come se fosse sempre stato applicato. Tale approccio prevede utilizzo di un solo l'espediente pratico, ossia l'espediente pratico relativo alla definizione di leasing²⁰ e richiede la presentazione di un terzo prospetto della situazione patrimoniale finanziaria. L'applicazione del metodo retrospettivo completo viene riportata di seguito attraverso un esempio.

L'entità locataria X stipula un contratto di leasing in data 01/01/2016, della durata di 10 anni, per l'utilizzo di un macchinario alle seguenti condizioni:

- pagamento di commissioni per 1.000 euro (considerati come costi diretti);
- canone annuo da corrispondere in data 01/01 di ogni esercizio pari a 15.000 euro;
- non sono presenti opzioni di revoca, proroga o acquisto al termine del contratto;

¹⁹ In tal caso l'entità dovrà adottare anche l'IFRS 15 "Ricavi provenienti da contratti con i clienti", poiché esiste la possibilità di interazioni significative tra i due principi.

²⁰ Nel periodo di transizione viene concesso ai locatari di valutare l'esistenza di un leasing secondo la definizione dell'IFRS 16 o dello IAS 17 e IFRIC 4, pertanto viene concessa la possibilità di rideterminare tutti i leasing secondo i criteri stabiliti dall'IFRS 16 se soddisfano la definizione di leasing secondo l'IFRS 16, oppure di applicare la valutazione dell'IFRS 16 ai contratti identificati come leasing secondo i principi previgenti, oppure ancora di non applicare la valutazione dell'IFRS 16 ai contratti che non soddisfano la definizione di leasing secondo i principi previgenti.

- tasso implicito del leasing pari al 7%;
- tasso di finanziamento marginale pari al 5%.

Il contratto di leasing è stato contabilizzato come leasing operativo ai sensi dello IAS 17. Inoltre, si consideri che l'esercizio contabile dell'entità X coincide con l'anno solare, che il contratto di leasing soddisfa la definizione di leasing sia secondo lo IAS 17 sia in base all'IFRS 16.

Nel caso in questione l'entità X decide di adottare l'approccio retrospettivo completo, pertanto deve riconoscere a stato patrimoniale l'attività che rappresenta il diritto d'uso e la passività per il leasing come se l'IFRS 16 fosse sempre stato in vigore e dare evidenza dei dati comparativi al 01/01/2018 e al 01/01/2019.

Innanzitutto, alla data del 01/01/2016, deve essere calcolata sia l'attività che la passività per il leasing. La passività è pari alla somma del valore attuale dei pagamenti dei canoni attualizzata al tasso implicito del 7 per cento (nell'esempio non previsti pagamenti variabili, garanzie, prezzo di riscatto e indennità di revoca). L'importo della passività per il leasing iscritta a bilancio al 01/01/2016 sarà pari a 97.278,48, calcolata secondo la formula del valore attuale dei pagamenti fissi attualizzati per 9 anni al tasso d'interesse implicito.

$$\text{DEBITO} = -15.000 (1.07)^{-1} - 15.000 (1.07)^{-2} - 15.000 (1.07)^{-3} \dots - 15.000 (1.07)^{-9} = 97.278,48^{21}$$

Il valore dell'attività consistente nel diritto d'uso viene calcolato sommando il valore del debito per il leasing, ai costi indiretti iniziali, ai costi di rimozione e manutenzione e ai pagamenti effettuati prima dell'inizio del leasing, al netto di eventuali incentivi ricevuti. In questo esempio i costi diretti sostenuti a titolo di commissioni e il pagamento iniziale anticipato sono capitalizzati nell'attività per il diritto d'uso, pertanto l'importo dell'attività al 01/01/2016 è pari a 113.278,48.

$$\text{DIRITTO D'USO} = 97.278,48 + 1.000 + 15.000 = 113.278,48$$

²¹La scadenza dei pagamenti è prevista all'1/1 di ogni anno, pertanto il primo pagamento è stato effettuato all'inizio del leasing e verrà capitalizzato nell'attività per il diritto d'uso.

Successivamente la passività per il leasing e l'attività per il diritto d'uso devono essere valutate alla fine di ogni esercizio comparativo; pertanto il valore contabile della passività per il leasing viene proiettato in avanti tenendo conto degli interessi maturati e dei pagamenti effettuati, mentre per quanto riguarda il diritto d'uso, l'entità X ritiene di poter ammortizzare il valore dell'attività a quote costanti lungo tutta la durata del contratto, e quindi in 10 anni, considerando che la vita economica del bene supera la durata del contratto di leasing. I valori contabili alla fine dei tre esercizi contabili, antecedenti all'entrata in vigore dell'IFRS 16, sono riportati di seguito.

Fine esercizio	Saldo apertura	Pag. canone	Interesse²²	Saldo chiusura²³
31/12/2016	97.728,48	-	6.840,99	104.569,47
31/12/2017	104.569,47	15.000,00	6.269,86	95.839,34
31/12/2018	95.839,34	15.000,00	5.658,75	86.498,09

Tabella 3 - La tabella riporta i valori assunti dalla passività per il leasing alla fine dei tre anni compresi nel periodo transitorio di applicazione dell'IFRS 16.

Fine esercizio	Saldo apertura	Ammortamento²⁴	Saldo chiusura
31/12/2016	113.278,48	11.327,85	101.950,63
31/12/2017	101.950,63	11.327,85	90.622,78
31/12/2018	90.622,78	11.327,85	79.294,93

Tabella 4 - La tabella riporta i valori assunti dal diritto d'uso per il leasing alla fine dei tre anni compresi nel periodo transitorio di applicazione dell'IFRS 16.

Il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2019 dovrà presentare un terzo prospetto finanziario (come previsto dall'IAS 1) per dare evidenza della ricostruzione dei valori contabili al 31/12/2017 comparati con quelli al 31/12/2018 e delle variazioni sul patrimonio netto. Nell'esempio i valori rappresentati dall'attività per il diritto d'uso e dalla passività al 31/12/17 e al 31/12/18 comportano una variazione negativa sul patrimonio netto rispettivamente di 5.217 euro e 7.203 euro (si veda la Tabella 5).

²² L'interesse è stato calcolato sull'importo del debito iniziale diminuito dell'importo del canone pagato, ad eccezione del primo periodo in quanto la prima rata è stata pagata in anticipo.

²³ Il saldo di fine esercizio è calcolato sommando l'importo dell'interesse all'importo del saldo di inizio anno diminuito dei pagamenti effettuati.

²⁴ La quota di ammortamento annuale è pari a 1/10 del valore del diritto d'uso.

	31/12/2018	31/12/2017
Diritto d'uso	79.294,93	90.622,78
Passività	86.498,09	95.839,34
Δ PN	- 7.203,16	- 5.216,56

Tabella 5 - La tabella riporta i valori assunti dal diritto d'uso, dal debito per il leasing e la variazione del patrimonio netto alla data del 31/12/17 e del 31/12/2018, in applicazione dell'approccio retrospettivo completo.

Nel caso in cui un'entità locataria volesse utilizzare l'approccio retrospettivo modificato non dovrebbe riclassificare gli esercizi comparativi, come sopra, ma sarebbe tenuta a contabilizzare una rettifica al patrimonio netto iniziale dell'esercizio 2019 (ossia l'anno in cui l'IFRS 16 viene applicato per la prima volta). L'applicazione dell'approccio retrospettivo modificato risulta più semplice in quanto fornisce una serie di espedienti pratici²⁵, a differenza dell'approccio retrospettivo completo; tuttavia fornisce informazioni meno affidabili in quanto il bilancio di prima applicazione non può essere confrontato con i bilanci degli esercizi precedenti. Per questo viene richiesto ai redattori del bilancio di fornire spiegazioni rispetto alle eventuali rettifiche apportate al patrimonio netto, nello specifico viene richiesto di spiegare la differenza tra l'ammontare degli impegni per il leasing operativo (conformemente allo IAS 17) al 31 dicembre 2018 e l'ammontare delle passività per leasing riconosciute al 01 gennaio 2019.

Vi sono due varianti dell'approccio retrospettivo modificato:

- a) la prima variante prevede che l'attività per il diritto d'uso, riconosciuta alla data di entrata in vigore dell'IFRS 16, sia pari all'importo della passività per il leasing, calcolata secondo il tasso di finanziamento marginale. In questo caso le cifre comparative non saranno riportate e non vi sarà alcun impatto sul patrimonio netto alla data di applicazione iniziale.

²⁵ Nell'appendice C al punto 10 dell'IFRS 16 vengono elencati gli espedienti pratici che il locatario può applicare ai leasing classificati in precedenza come operativi secondo lo IAS 17:

- a) Applicare un unico tasso di attualizzazione ad un portafoglio di leasing con caratteristiche ragionevolmente simili;
- b) Basarsi sulla propria valutazione del carattere oneroso del leasing applicando lo IAS 37 prima della data di applicazione iniziale;
- c) Non applicare le disposizioni ai leasing la cui durata termina entro 12 mesi dalla data di applicazione iniziale;
- d) Escludere i costi diretti iniziali dalla valutazione dell'attività ROU alla data di applicazione iniziale;
- e) Basarsi sulle esperienze acquisite nel determinare se il leasing contiene opzioni di proroga o risoluzione.

- b) la seconda variante dell'approccio retrospettivo modificato prevede che l'attività per il diritto d'uso venga calcolata retroattivamente²⁶ (ossia come se l'IFRS 16 fosse sempre stato in vigore). Anche in questo caso sarà possibile fare riferimento agli espedienti pratici e verrà utilizzato il tasso di finanziamento marginale, pertanto la passività riconosciuta per il leasing alla data di applicazione iniziale sarà pari alla passività calcolata come nella prima variante dell'approccio retrospettivo modificato.

In entrambi i casi, rispetto all'approccio retrospettivo completo, si otterrebbero diversi valori contabili dell'attività per il diritto d'uso che di conseguenza avrebbero un diverso impatto sulle quote di ammortamento degli esercizi successivi. Nella Tabella 6 si riportano i valori contabili calcolati secondo le due diverse varianti dell'approccio retrospettivo modificato, utilizzando i dati riportati nell'esempio precedente.

01/01/2019	Approccio retrospettivo modificato (a)	Approccio retrospettivo modificato (b)
Diritto d'uso	91.135,38	85.132,14
Passività	91.135,38	91.135,38
Δ PN	-	-6.003,24

Tabella 6 - Nella tabella vengono confrontati i valori del diritto d'uso, della passività per il leasing e dell'impatto sul patrimonio netto, calcolati secondo le due varianti dell'approccio retrospettivo modificato.

Come premesso, nella prima variante il valore contabile dell'attività per il diritto d'uso è pari al valore della passività. La passività viene calcolata come previsto dall'IFRS 16 (come la somma dei pagamenti fissi, dei pagamenti variabili, delle garanzie per il valore residuo, il prezzo dell'esercizio di opzione di acquisto e le indennità di revoca²⁷), e rappresenta il valore attuale dei pagamenti fissi effettuati all'01/01 di ogni esercizio a partire dal 01/01/2019, in applicazione del tasso di sconto del 5% pari al tasso di finanziamento marginale alla data di applicazione

²⁶ Per poter rideterminare l'importo dell'attività per il diritto d'uso sarà necessario calcolare la passività per il leasing alla data del 1° gennaio 2016 utilizzando come tasso di sconto il tasso di finanziamento marginale prevalente alla data di applicazione iniziale.

²⁷ Si ricorda che nell'esempio riportato non sono previsti pagamenti variabili, garanzie per il valore residuo, prezzo dell'esercizio di opzione di acquisto o indennità di revoca.

iniziale (nonostante sia noto il tasso implicito nel contratto di locazione) ed è pertanto pari a 91.135,38 euro.

$$VA = -15.000 - 15.000 (1.05)^{-1} - 15.000 (1.05)^{-2} - 15.000 (1.05)^{-3} \dots - 15.000 (1.05)^{-6} = 91.135,38$$

Il valore dell'attività rispecchia il valore della passività alla data di applicazione iniziale, quindi non si rileverà nessuna variazione al patrimonio netto.

Nella seconda variante dell'approccio retrospettivo, la passività viene calcolata come nella prima, mentre l'attività per il diritto d'uso viene rideterminata alla data del 01 gennaio 2016. Esclusivamente al fine della determinazione dell'attività è necessario ricalcolare la passività in maniera retrospettiva, la quale sarà pari a 106.617,33²⁸. Il valore contabile dell'attività viene determinato al 01/01/2016 sommando alla passività ricalcolata, i pagamenti effettuati prima dell'inizio del leasing (pari a 15.000 euro) per un valore di 121.617,33 euro²⁹. In questo caso l'entità X potrà evitare di capitalizzare i costi diretti iniziali, in applicazione dell'espedito pratico. Successivamente l'entità X valuta di poter ammortizzare il costo dell'attività per il diritto d'uso lungo tutta la durata del contratto (10 anni) in quote costanti, come riportato in Tabella 7.

Fine esercizio	Saldo apertura	Ammortamento	Saldo chiusura
31/12/2016	121.617,33	12.161,73	109.455,60
31/12/2017	109.455,60	12.161,73	97.293,87
31/12/2018	97.293,87	12.161,73	85.132,14

Tabella 7 - La tabella riporta i valori assunti dal diritto d'uso alla fine degli esercizi comparabili.

Si evince che in base all'approccio retrospettivo scelto dal redattore del bilancio si raggiungeranno valori contabili diversi che non consentiranno la piena comparabilità tra i bilanci di diverse entità; ciò nonostante lo IASB ha ritenuto opportuno lasciare agli operatori di

²⁸ Il valore contabile della passività è pari al valore attuale dei pagamenti fissi di 15.000 euro scontati per 9 anni al tasso del 5% pari al tasso di finanziamento marginale alla data di applicazione iniziale.

²⁹ Si ricorda che anche in questo caso non sono previsti né costi di rimozione e manutenzione né incentivi.

bilancio tali opzioni nella fase di transizione per semplificare il più possibile l'applicazione del nuovo principio (BDO, 2018, pag. 48-62).

CAPITOLO 2. CONFRONTO TRA PRINCIPI CONTABILI

Prima dell'introduzione dell'IFRS 16 il trattamento contabile delle operazioni di leasing era disciplinato dallo IAS 17- *Leases*, nell'ultima versione aggiornata al 2010, e da alcuni documenti finalizzati all'interpretazione ed integrazione di tale principio (tra cui il SIC 15, il SIC 27 e l'IFRIC 4). L'introduzione del nuovo standard tende ad uniformare la disciplina prevista per le operazioni di leasing sia finanziario che operativo, imponendo al locatario l'iscrizione a stato patrimoniale delle attività e delle passività a prescindere dalla tipologia del contratto di leasing. L'obiettivo di tale cambiamento mira a limitare la discrezionalità dei redattori del bilancio precedentemente consentita dallo IAS 17, al fine di migliorare l'omogeneità e la trasparenza dei bilanci.

2.1. La contabilizzazione del leasing secondo lo IAS 17

Lo IAS 17 definiva il contratto di leasing finanziario come *“un'operazione in cui tutti i rischi e i benefici derivati dal contratto venivano trasferiti dal locatore al locatario”*, dove per rischio si intendevano le eventuali perdite conseguite per il mancato utilizzo del bene locato, ad esempio a causa dell'obsolescenza tecnica, o cambiamenti nel rendimento del bene, e per benefici si intendevano le attività redditizie derivanti dall'impiego del bene, come ad esempio gli eventuali profitti derivanti dalla vendita del cespite (Simoncini M., 1996). In tutti gli altri casi, se non avveniva il trasferimento dei rischi e benefici, l'operazione veniva classificata come locazione operativa.

A partire da questa classificazione, il principio contabile prevedeva due differenti metodi di contabilizzazione in base alla tipologia del contratto:

- i. utilizzo del metodo finanziario per i leasing finanziari;
- ii. utilizzo del metodo patrimoniale per i leasing operativi.

Di seguito vengono descritti ed esemplificati i due metodi di rappresentazione contabile sia nel bilancio del locatario che del locatore.

2.1.1. Il metodo finanziario: rilevazioni contabili del locatario e del locatore

Il metodo finanziario previsto per la contabilizzazione del leasing finanziario, sottolinea la sostanza economica dell'operazione di leasing finanziario, in quanto si può assimilare ad un'operazione di acquisto del bene tramite finanziamento indiretto concesso dalla società di leasing, così come i canoni pagati dal locatario corrispondono al capitale prestato dal locatore maggiorato dell'interesse (Loconte S., 2018).

Nello stato patrimoniale il locatario rileva il bene tra le immobilizzazioni e il debito tra le passività verso il locatore. È importante sottolineare che secondo lo IAS 17 l'importo da rilevare nell'attivo sarà pari al minore tra il *fair value* e il valore attuale dei canoni periodici, calcolati in base al tasso d'interesse implicito indicato nel contratto.

Per quanto riguarda le rilevazioni successive, alla data del versamento del canone periodico dovrà essere rilevata la quota capitale che andrà a diminuire il debito verso il locatore e la quota degli interessi, che rappresenta il costo del finanziamento di competenza dell'esercizio, che dovrà essere iscritta tra gli oneri finanziari di conto economico. Se la rata del canone verrà versata anticipatamente, dovrà essere rilevato il risconto attivo, se al contrario sarà posticipata rispetto al termine dell'esercizio, dovrà essere rilevato il rateo passivo³⁰. Alla fine di ogni esercizio deve essere rilevato l'ammortamento del bene, calcolato secondo la vita utile, che corrisponderà alla durata del contratto se si ritiene ragionevole che il locatario eserciterà l'opzione di riscatto. In alternativa il bene dovrà essere ammortizzando in base al più breve tra la durata del contratto e la vita utile del bene³¹. Di seguito vengono riportate le scritture contabili. Alla momento della stipula del contratto, si procede alla registrazione del bene oggetto del contratto:

<i>Beni in leasing</i>	X		
<i>Debiti vs locatore</i>			X

³⁰ In maniera speculare anche il locatore rileverà risconti passivi nel primo caso e ratei attivi nel secondo. E' necessario puntualizzare che nella prassi internazionale non vengono previsti ratei e risconti pertanto le due voci andrebbe rilevate tra crediti e debiti.

³¹ In base allo IAS 36 sarà necessario verificare la riduzione del valore del bene in leasing iscritto all'attivo utilizzando l'*impairment test*.

Al momento del pagamento dei canoni periodici, la quota degli interessi passivi dovrà essere registrata separatamente rispetto alla quota capitale del debito. La registrazione andrà ripetuta alla data di ogni scadenza del canone fino al termine del contratto, ponendo attenzione all'importo degli interessi che diminuirà progressivamente al diminuire del debito.

<i>Debiti vs locatore (quota capitale)</i>	X		
<i>Interessi passivi sul leasing</i>	X		
<i>Iva a credito</i>	X		
<i>Banca c/c</i>			X

Al termine di ogni esercizio il bene iscritto tra le immobilizzazioni del locatario dovrà essere ammortizzato in base alla durata della vita utile.

<i>Ammortamento</i>	X		
<i>F.do ammortamento</i>			X

Il locatore, alla data di stipula del contratto, procede alla cancellazione del bene acquistato (o fatto costruire per il locatario) dall'attivo patrimoniale e in contropartita rileva un credito pari al valore attuale dell'importo dei canoni, che verranno percepiti durante la durata del contratto, determinato secondo il tasso di interesse implicito. I canoni attivi percepiti in ciascun esercizio andranno in parte a rimborso del credito, per la quota capitale, mentre la quota parte degli interessi sarà iscritta come provento finanziario tra i ricavi. Le relative scritture contabili vengono esemplificate di seguito.

Alla momento della stipula del contratto, si procedere cancellazione del bene oggetto del contratto di leasing:

<i>Crediti vs locatario</i>	X		
<i>Bene concesso in leasing(storno)</i>			X

Al momento dell'incasso del canone periodico, il locatore registra la quota capitale in riduzione del credito complessivo vantato nei confronti del locatario e la quota degli interessi attivi di

competenza. La registrazione verrà ripetuta ad ogni scadenza fino al termine del contratto (ed estinzione del credito).

<i>Banca c/c</i>	X		
<i>Crediti verso locatore (quota capitale)</i>			X
<i>Interessi attivi su leasing</i>			X
<i>Iva a debito</i>			X

2.1.2. Il metodo patrimoniale: rilevazioni contabili del locatario e del locatore

Il metodo patrimoniale è previsto per la contabilizzazione del leasing operativo, tale metodo si avvicina alla rilevazione contabile di un'operazione di locazione o noleggio, dove i rischi e i benefici legali all'operazione restano in capo dal soggetto locatore, così come la proprietà del bene. Nel bilancio del locatario, l'operazione viene contabilizzata come un'operazione di mera locazione, rilevando a conto economico i canoni versati periodicamente. Il bene non verrà iscritto tra le immobilizzazioni, se non, in seguito all'esercizio dell'opzione di riscatto. Le relative scritture contabili vengono esemplificate di seguito.

Alla data di ricevimento della fattura per il canone di locazione verrà rilevato il costo e il rispettivo debito nei confronti del locatore, che verrà poi stornato al data di scadenza del pagamento (la registrazione verrà ripetuta per tutta la durata del contratto fino al termine).

a) Registrazione della fattura

<i>Canoni di locazione</i>	X		
<i>Iva a credito</i>	X		
<i>Debiti vs locatore</i>			X

b) Pagamento del canone

<i>Debiti vs locatore</i>	X		
<i>Banca c/c</i>			X

Nel caso in cui il contratto preveda un'opzione di riscatto e quest'ultima venga esercitata al termine del contratto, il locatario dovrà contabilizzare il bene tra le immobilizzazioni di stato patrimoniale.

a) Registrazione della fattura

<i>Bene riscattato</i>	X		
<i>Iva a credito</i>	X		
<i>Debiti vs locatore</i>			X

b) Pagamento del riscatto

<i>Debiti vs locatore</i>	X		
<i>Banca c/c</i>			X

Al termine di ogni esercizio si rileverà la quota di ammortamento del bene riscattato.

<i>Ammortamento</i>	X		
<i>F.do ammortamento</i>			X

Secondo il metodo patrimoniale, al momento della stipula del contratto, il locatore non procederà a nessuna rilevazione contabile in quanto il bene sottostante rimarrà iscritto a bilancio tra le immobilizzazioni e alla fine di ogni esercizio verrà rilevata la quota di ammortamento fino al termine del contratto; i canoni periodici percepiti verranno iscritti tra i ricavi di conto economico. Le relative scritture contabili vengono esemplificate di seguito.

Alla data di emissione della fattura, il locatore registra il ricavo afferente al canone periodico e in contropartita registra un credito nei confronti del locatario. Successivamente al momento dell'incasso del canone il credito verrà stornato (la registrazione verrà ripetuta per tutta la durata del contratto fino al termine).

a) Emissione della fattura

<i>Crediti vs locatario</i>	X		
<i>Iva a debito</i>			X
<i>Canoni di locazione attivi</i>			X

b) Incasso del canone

<i>Banca c/c</i>	X		
<i>Crediti vs locatario</i>			X

Al termine di ogni esercizio verrà rilevazione l'ammortamento del cespiti locato alla stregua degli altri cespiti di proprietà del locatore.

<i>Ammortamento</i>	X		
<i>F.do ammortamento</i>			X

2.2. IFRS 16 e IAS 17 a confronto

L'IFRS 16 introduce alcuni cambiamenti sostanziali rispetto allo IAS 17, a partire dalla definizione di leasing. Lo IAS 17 definisce il leasing come "un contratto per mezzo del quale il locatore trasferisce al locatario, in cambio di un pagamento o di una serie di pagamenti, il diritto all'utilizzo di un bene per un periodo di tempo stabilito" facendo poi un distinguo tra leasing finanziario e operativo in base al trasferimento dei rischi e dei benefici legati all'utilizzo del bene. A differenza dell'IFRS 16, tale definizione non prevede che il contratto conferisca necessariamente il diritto del controllo dell'utilizzo del bene, così come specificato nell'interpretazione dell'IFRIC 4 (Cordazzo M. et al., 2019). L'IFRS 16 introduce il concetto del diritto d'uso del bene oggetto del leasing, che permette di stabilire quando si è di fronte ad un contratto di leasing oppure ad un contratto di servizio, inoltre tale distinzione, effettuata in sede di prima iscrizione del leasing a bilancio, deve essere revisionata ogni volta che i termini o le condizioni del contratto vengono modificate rispetto all'accordo originale (Losito S., 2018).

Il nuovo principio contabile supera la distinzione tra leasing operativo e finanziario nel bilancio del locatario, prevedendo un'unica modalità di rilevazione. La novità è sostanziale rispetto a quanto disciplinato dallo IAS 17 (ad eccezione dei contratti a breve termine e di modesto valore per i quali è prevista una diversa contabilizzazione in base alla scelta del locatario). L'IFRS 16 prevede che i contratti di breve termine o di modesto valore possano essere contabilizzati fuori bilancio, alla stregua di quanto previsto dallo IAS 17 per la contabilizzazione del leasing operativo (Cordazzo M. et al., 2019).

La differenza principale risiede nel metodo di rilevazione contabile del leasing da parte del locatario. Lo IAS 17 prevedeva, in caso di leasing finanziario, la rilevazione iniziale a stato patrimoniale di attività e passività al *fair value* del bene sottostante, o se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi futuri dovuti per il leasing. In seguito, il bene doveva essere ammortizzato secondo la vita utile del bene, in maniera coerente rispetto alla classe di attività. I canoni di leasing venivano ripartiti tra la componente finanziaria da iscriverne a conto economico (oltre alle quote di ammortamento del bene) e la riduzione delle passività residue. Invece, nel caso di leasing operativo, i locatari non dovevano dare evidenza dei beni locati nello stato patrimoniale, limitandosi a rilevare a conto economico i canoni passivi di competenza.

Secondo l'IFRS 16 il locatario, a prescindere dalla tipologia del contratto, applica le stesse regole di contabilizzazione previste per il leasing finanziario secondo lo IAS17. In questo modo, il locatario è tenuto ad iscriverne a stato patrimoniale un'attività che rappresenti il diritto di utilizzo del bene e una passività che equivalga all'obbligazione contratta nei confronti del locatore. L'importo del debito è pari alla somma dei pagamenti dovuti per i canoni attualizzati secondo il tasso di interesse implicito, oppure in alternativa, se non determinabile, al tasso di finanziamento marginale. Nelle rilevazioni successive, l'attività deve essere ammortizzata secondo la vita utile del bene, in modo analogo al trattamento di un bene immobilizzato appartenente alla stessa classe; mentre la passività viene contabilizzata secondo il metodo dell'interesse effettivo conformemente a quanto previsto per le passività finanziarie. In linea con lo IAS 17, i canoni sono ripartiti tra gli oneri finanziari e la riduzione del debito per il leasing; a

conto economico gli interessi passivi maturati sono esposti separatamente dalla quota di ammortamento dell'attività per il diritto d'uso.

Per il locatore, la contabilizzazione prevista dallo IAS 17 rimane pressoché invariata rispetto a quella prevista dal nuovo standard, infatti, la distinzione tra leasing finanziario e operativo viene mantenuta. Al locatore viene però richiesto di dare un'informativa più dettagliata soprattutto con riferimento all'esposizione al rischio di credito derivante dal leasing e rispetto al valore dei beni al termine del contratto (Rizzi M., 2016).

2.2.1. Differenze nell'esposizione delle informazioni nelle note del bilancio

Il nuovo standard richiede un'informativa da riportare nelle note di bilancio molto più ampia e dettagliata, sicuramente superiore rispetto a quanto richiesto dallo IAS 17 sia sul piano quantitativo che qualitativo. Con applicazione dell'IFRS 16 una società è tenuta a fornire informazioni sugli *asset*, sui costi legati al leasing, sui flussi di cassa generati, sulle scadenze dei pagamenti e altre informazioni aggiuntive. A differenza dello IAS 17 non viene solo richiesto all'entità di indicare la ripartizione delle spese relative alle operazioni di leasing, bensì anche informazioni sulle attività detenute in leasing, distinte per classe di attività e sull'ammontare dei flussi di cassa in uscita. Per quanto riguarda l'analisi delle scadenze legate alle passività del leasing, l'IFRS 16 prevede un approccio diverso rispetto allo IAS 17. La precedente disciplina prevedeva l'utilizzo di fasce temporali inferiori ad un anno, tra uno e cinque anni oppure superiori a cinque anni; l'IFRS 16 invece si basa sui requisiti previsti all'IFRS 7 "Strumenti finanziari: informazioni integrative per l'analisi delle scadenze delle passività del leasing", in base al quale viene richiesto alle entità di utilizzare il proprio giudizio per decidere quali fasce temporali utilizzare, affinché queste possano fornire informazioni utili ad investitori e analisti.

L'IFRS 16 richiede, inoltre, che vengano indicate informazioni aggiuntive per i contratti di leasing più complessi, ossia nei casi in cui i leasing contengano pagamenti variabili, opzioni di estensione, garanzie di valore residuo, ecc. A differenza dello IAS 17, in cui erano contenute indicazioni prescrittive sulle informazioni da dare, l'IFRS 16 definisce degli obiettivi e richiede alle aziende di fornire informazioni adeguate, al fine di soddisfare tali obiettivi. Lo IASB punta a

migliorare l'efficacia dell'informativa sul leasing, focalizzando l'attenzione sulle informazioni più utili per gli utilizzatori del bilancio, affinché questi ultimi possano valutare l'effetto che i contratti di leasing hanno sulla posizione finanziaria e sui flussi di cassa di una società (IASB, 2016, pag. 51).

2.3. Criticità di applicazione dell'IFRS 16

L'applicazione dell'IFRS 16 risulta più complessa rispetto a quella dello IAS 17, in quanto richiede un maggior impegno da parte di locatori e locatari nell'identificazione e alla valutazione delle operazioni di leasing.

La prima difficoltà che le aziende si trovano a dover fronteggiare è l'identificazione degli accordi di leasing in base alla nuova definizione e al concetto di controllo. Tale problematica risulta più gravosa per le aziende con un portafoglio di leasing più ampio, che avranno bisogno di sviluppare un processo di valutazione sistematico. Per venire incontro a tale problematica e agevolare il passaggio dal vecchio al nuovo standard, lo IASB ha pubblicato delle disposizioni transitorie, all'interno dell'Appendice C dell'IFRS 16, in cui viene specificato che l'entità non è costretta rideterminare se un contratto è, o contiene, un accordo di leasing alla data di prima applicazione, ma è sufficiente applicare il nuovo principio ai leasing definiti come tali in base alle disposizioni dello IAS 17 (IFRS 16, Appendice C). Le aziende che subiranno costi più elevati legati all'adeguamento saranno quelle che fino all'entrata in vigore dell'IFRS 16 hanno presentato dei leasing fuori bilancio, mentre sarà meno avvertito da tutti quei soggetti che, secondo le precedenti disposizioni, hanno classificato i leasing come finanziari. Le aziende che presentavano dei leasing fuori bilancio si ritrovano a dover far fronte anche a un problema di informativa, in quanto devono provvedere all'aggiornamento dei propri sistemi informativi in modo tale da garantire la produzione di dati contabili necessari. Ciò comporterà il sostenimento di costi e di un'adeguata organizzazione del personale, principalmente per le aziende di grandi dimensioni che ricorrono ad operazioni di leasing con una certa frequenza, mentre riguarderà

solo marginalmente le aziende che fanno ricorso ad operazioni di leasing in maniera sporadica e che pertanto non saranno costrette a ricorrere a processi di valutazione strutturati.

Un altro aspetto critico è la valutazione di alcune componenti fondamentali delle operazioni di leasing e in particolare rispetto alla determinazione della passività collegata al leasing, del tasso di attualizzazione e alla durata del contratto. L'IFRS 16 impone che la passività per il leasing sia valutata in base alla durata del contratto e alla natura dei pagamenti dovuti, i quali possono essere fissi o variabili se collegati ad eventuali variazioni del tasso di mercato (IFRS 16, par. 27). Il locatario, quindi, valuta la passività in base ai canoni di locazione previsti per l'intera durata del contratto ma, se questi ultimi dovessero subire delle variazioni a causa di una variazione del tasso, l'importo del debito dovrà essere rideterminato (IFRS16, par. 42).

Un altro punto debole dell'applicazione dell'IFRS 16 è la determinazione del tasso di attualizzazione da parte del locatario, il quale dovrebbe utilizzare un tasso che rifletta l'effettivo valore del leasing. L'IFRS 16 dispone l'utilizzo del tasso di interesse implicito, che non sempre risulta essere di facile determinazione in quanto risente delle stime del locatore sul valore residuo dell'attività alla fine del contratto, delle imposte e di altri fattori noti esclusivamente a lui. Nel caso in cui il locatario non possa determinare facilmente tale tasso, può utilizzare il tasso di finanziamento marginale (IFRS 16, par. 26), ossia un tasso (in molti casi simile al tasso di interesse implicito) utilizzato per un prestito con durata e garanzie simili, necessario per ottenere un'attività di valore simile all'attività per il diritto d'uso in un contesto economico a quello in cui avviene l'operazione. Nonostante l'IFRS 16 disponga tale alternativa, per il locatario potrebbe non risultare semplice operare una valutazione coerente, ad esempio, nel caso in cui non abbia contratto dei debiti comparabili alla passività per il leasing a causa delle diversità nei termini di scadenza (Cordazzo M. et al., 2019).

Anche la durata del contratto di leasing implica un margine di discrezionalità da parte del locatario. Lo standard richiede che per la determinazione della durata venga tenuto conto del diritto di estendere il leasing oltre il periodo non annullabile, o di risolvere il contratto anticipatamente rispetto al termine previsto. Nella valutazione dell'esercizio o meno di un'opzione contrattuale prevista dall'accordo, l'entità deve tenere conto di tutti i fatti e le

circostanze pertinenti che creano un incentivo economico per il locatario (IFRS 16, Appendice B par. 37). La determinazione della durata ha particolare importanza anche per l'applicazione dell'esenzione relativa ai leasing di breve durata (*short term leases*); la durata del leasing deve includere anche i periodi di estensione esercitabili da parte del locatario che si ritengono ragionevolmente certi mentre non viene tenuto conto delle opzioni di cessazione esercitabili solo da parte del locatore (Cordazzo M. et al., 2019).

2.4. Il leasing secondo la disciplina italiana

A partire dagli anni Sessanta il contratto di leasing finanziario si è diffuso in Italia grazie all'influenza del sistema economico anglosassone. Oggi il leasing è una delle forme di finanziamento più utilizzate, non solo per l'acquisto di beni strumentali finalizzati all'attività imprenditoriale, ma anche da soggetti privati; si pensi, ad esempio, al leasing immobiliare per l'acquisto della prima casa previsto dalla Legge di bilancio 2016. Con l'espressione leasing finanziario intendiamo il contratto con il quale un soggetto, detto concedente, si obbliga ad acquistare da un altro soggetto, fornitore/costruttore, un bene che soddisfi i bisogni di un soggetto terzo, l'utilizzatore, il quale ha la disponibilità del bene a fronte del pagamento di un canone di locazione verso il concedente (Uda A. M., 2014).

2.4.1. Le prime fonti normative del contratto di leasing

Il sistema giuridico previsto dal Codice Civile del 1942 ha permesso la diffusione del contratto di leasing in quanto (rispetto al Codice del 1865) prevedeva un sistema aperto lasciando spazio a fonti delle obbligazioni atipiche, ossia non espressamente previste dalla legge. Inizialmente, non trovando una specifica collocazione normativa, il contratto di leasing veniva ricondotto dagli interpreti ad una forma di contratto atipico (ai sensi art. 1322 c.c.) come libera espressione dell'autonomia privata. Una parte della dottrina, tuttavia, cercava di ricondurre il contratto di leasing finanziario alla categoria dei contratti socialmente tipici, ossia quei contratti ampiamente diffusi nella prassi commerciale, ma privi di una disciplina codicistica.

Secondo un'altra scuola di pensiero il contratto di leasing trovava riferimento nella fattispecie dei contratti tipici, in particolare alla fattispecie del contratto di locazione (ai sensi dell'art. 1571 c.c.), in quanto il bene veniva dato in godimento ad un soggetto terzo, per un certo periodo di tempo dietro pagamento di un corrispettivo. Ciò nonostante, tra l'operazione di leasing finanziario e la definizione del contratto di locazione disciplinata dall'art. 1571 c.c., emergeva una differenza sostanziale in merito alla natura del corrispettivo. Nella locazione finanziaria, infatti, il corrispettivo ha anche natura di finanziamento e non solo di mero godimento del bene. Secondo altre tesi interpretative, il contratto di leasing poteva essere ricondotto ad altri contratti tipici, come la vendita a rate con riserva di proprietà (art. 1526 c.c.), oppure il contratto di mutuo (art. 1813 c.c.). Negli anni si sono susseguite diverse tesi interpretative anche se la corrente di pensiero preponderante riconduceva il contratto di leasing finanziario ai contratti atipici, proprio perché dotato di peculiarità che non si riscontravano nella disciplina del Codice Civile (Loconte S., 2018).

2.4.2. Introduzione delle Legge sulla concorrenza 124/17

La prima definizione normativa del contratto di leasing si può ritrovare nella Legge 183/1976³², all'art. 17: *“Per operazioni di locazione finanziaria si intendono le operazioni di locazione di beni mobili ed immobili, acquistati o fatti costruire dal locatore, su scelta e indicazione del conduttore, che ne assume i rischi e con facoltà per quest'ultimo di divenire proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo prestabilito”*. Nonostante la norma sia stata abrogata dal D.L. 112/2008, è rimasta per gli interpreti un modello di riferimento per la definizione di leasing finanziario (Loconte S., 2018). Negli anni successivi si sono susseguite diverse leggi che hanno richiamato l'istituto del leasing finanziario senza però darne una disciplina generale³³, fino alla Legge 124 del 4 agosto 2017 “Legge annuale per il mercato e la concorrenza”.

³² Legge successivamente abrogata dal D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni della Legge 6 agosto 2008 n. 133.

³³D.Lgs. 163 del 12/04/2006 “Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”; D. Lgs.50 del 18 aprile 2016 “Nuovo Codice dei contratti pubblici” art.72-quater della Legge Fallimentare del 1942.

Tale norma ha reintrodotto la definizione di locazione finanziaria prevedendo una disciplina di riferimento di carattere generale e ha il pregio di raccogliere le soluzioni pervenute dalla giurisprudenza nel corso degli anni e di definire due tipologie di contratto, distinguendo il leasing finanziario dal leasing operativo.

Secondo la Legge sulla concorrenza 124/17, comma 136: *“per locazione finanziaria si intende il contratto con il quale la banca o l’intermediario finanziario, iscritto nell’albo di cui art. 106 del testo unico di cui al D.lgs. 1 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 il diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l’obbligo di restituirlo”*.

La nuova definizione fornisce i vari elementi identificati del leasing finanziario, ossia:

- il soggetto concedente, il quale deve essere necessariamente un soggetto iscritto all’albo degli intermediari finanziari;
- i rischi connessi alla proprietà del bene in capo all’utilizzatore;
- il riscatto del bene, consistente nella facoltà da parte dell’utilizzatore di acquistare la proprietà del bene al termine del contratto, ovvero l’obbligo di restituzione del bene, nel caso in cui non venga esercitata l’opzione di acquisto.

Il leasing operativo può essere individuato in negativo tenendo conto degli elementi costitutivi del leasing finanziario, come previsti dalla norma (Loconte S., 2018).

Nel contratto di leasing si possono distinguere sostanzialmente tre soggetti: il fornitore (impresa costruttrice); il concedente (società di leasing) e l’utilizzatore (imprenditore).

Dal punto di vista giuridico si può considerare l’operazione di leasing come il risultato del collegamento negoziale di due distinti contratti bilaterali, il contratto di compravendita tra fornitore e concedente e il contratto di leasing in senso stretto tra concedente ed utilizzatore.

Dal lato economico, invece, si può considerare un contratto unitario in cui tutte le parti traggono un beneficio in quanto, l’utilizzatore ha la possibilità di disporre dei beni necessari all’attività

senza dover attingere a grossi capitali, il concedente esegue un'operazione di investimento e il fornitore ha più possibilità di collocare i suoi prodotti nel mercato.

Il concedente assume obblighi sia dal lato del fornitore che dal lato dell'utilizzatore del contratto; inizialmente nei confronti del costruttore si impegna ad acquistare (oppure a far costruire) il bene, pertanto a corrisponderne il prezzo ed a concordare tutte le condizioni che soddisfino l'interesse dell'utilizzatore. Dall'altro lato, nei confronti dell'utilizzatore, assume la veste di intermediario finanziario e si impegna a verificare che la consegna del bene avvenga secondo i termini pattuiti e a non compiere qualsiasi tipo di azione che possa limitare il pieno godimento della cosa oggetto del contratto. In quanto mero intermediario finanziario, la società di leasing viene sollevata da ogni tipo di rischio, vizio causato da terzi o la concessione di garanzie a carico dell'utilizzatore. Il concedente è tenuto a concordare con il fornitore che l'utilizzatore possa esercitare i diritti e le azioni sul bene, derivanti dal contratto di compravendita, autonomamente nei confronti del fornitore. Infine, si impegna a trasferire la proprietà del bene nel caso in cui il conduttore intenda esercitare l'opzione di riscatto nei termini previsti, in caso contrario il concedente si riterrà liberato da tale onere. L'impresa utilizzatrice acquisisce l'obbligo di versare i canoni periodici nei termini e modalità previsti da contratto, nonché l'obbligo di assicurare il bene e di svolgere la manutenzione ordinaria e straordinaria; tutti i rischi derivanti dall'operazioni gravano sull'utilizzatore (Loconte S., 2018).

2.4.3. Contabilizzazione del leasing secondo l'OIC 12

Il legislatore italiano non ha introdotto una distinzione contabile tra leasing operativo e leasing finanziario, pertanto a prescindere dalla loro classificazione è previsto un unico metodo di contabilizzazione: il metodo patrimoniale. In merito al trattamento delle operazioni di leasing finanziario vi sono soltanto alcune disposizioni normative:

- i. articolo 2424 del Codice Civile "Contenuto dello stato patrimoniale";
- ii. articolo 2427 comma 1 punto 22 del Codice Civile "Contenuto della nota integrativa";
- iii. articolo 2425-bis comma 4 del Codice Civile "iscrizione dei ricavi, proventi, costi e oneri";

- iv. Principi contabili OIC 12 “Composizione e schemi di bilancio” e OIC 17 “Bilancio consolidato e metodo del patrimonio netto”.

Per quanto riguarda la disciplina del Codice Civile, l’art. 2424 comma 1 dispone che *“le immobilizzazioni vengano iscritte nell’attivo di stato patrimoniale con separata indicazione di quelle concesse in locazione finanziaria”*, inoltre, art. 2425 bis, prevede che le plusvalenze derivanti da operazioni di compravendita con retro locazione finanziaria siano ripartite in funzione della durata del contratto di locazione.

Ai sensi dell’art. 2427 c.1, n.22, il locatario è tenuto ad indicare in un apposito prospetto nella nota integrativa le seguenti informazioni:

- il valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell’esercizio, determinato utilizzando il tasso di interesse effettivo del contratto di locazione finanziaria;
- gli oneri finanziari di competenza dell’esercizio determinati sulla base del tasso di interesse effettivo;
- l’ammontare complessivo al quale i beni oggetto della locazione finanziaria sarebbero stati iscritti al termine dell’esercizio se fossero stati considerati immobilizzazioni;
- gli ammortamenti, rettifiche e rispose di valore che sarebbero stati di competenza dell’esercizio.

Le informazioni richieste dalla normativa civilistica hanno carattere prettamente finanziario, nonostante la prassi contabile nazionale preveda la contabilizzazione delle operazioni di leasing secondo il metodo patrimoniale come stabilito dall’ OIC 12. Il metodo patrimoniale prevede che il leasing venga contabilizzato come segue:

- a) l’utilizzatore/locatario deve rilevare a conto economico i canoni passivi di leasing, alla voce B.8 dello schema di CE, più l’importo di competenza del maxi canone iniziale, il cui costo verrà ripartito negli esercizi successivi in base alla durata del contratto; al termine

del contratto, nel caso in cui venisse esercitato il diritto di riscatto, il bene sottostante dovrà essere rilevato tra le immobilizzazioni di stato patrimoniale³⁴.

- b) il concedente/locatore alla data stipula non effettua nessuna rilevazione ma mantiene l'iscrizione del bene oggetto del contratto tra le immobilizzazioni dell'attivo di stato patrimoniale, mentre contabilizza i canoni attivi come ricavi di conto economico.

A seguito delle nuove disposizioni introdotte dal D.lgs. 139/2015, per il recepimento della Direttiva contabile 34/2013/UE, l'OIC ha ritenuto opportuno aggiornare alcuni principi contabili, tra cui l'OIC 12, con lo scopo di disciplinare i criteri per la presentazione dello stato patrimoniale, del conto economico e della nota integrativa, con particolare riguardo alla struttura e al contenuto. Mentre l'ordinamento giuridico fornisce una nozione di locazione basandosi sulla natura del rapporto, ai sensi dell'art. 1571c.c.³⁵, l'OIC 12 fornisce degli indicatori che permettono l'individuazione della natura finanziaria di un'operazione di locazione, tra cui:

- il contratto prevede il trasferimento della proprietà del bene al termine del contratto e il prezzo per esercitare l'opzione di acquisto solitamente è inferiore al *fair value* del bene alla data in cui è possibile esercitare tale opzione;
- la natura particolare del bene locato, in modo tale che nessun altro soggetto possa utilizzarlo senza apportarvi importanti modifiche;
- il valore attuale dei canoni dovuti, calcolato all'inizio del contratto, deve essere equivalente almeno al *fair value* del bene;
- la durata del contratto copre la maggior parte della vita utile del bene anche se la proprietà non viene trasferita.

Questo tipo di approccio, paragonato a quanto disciplinato dagli IFRS, privilegia l'aspetto formale del contratto in quanto al locatario rimane preclusa la possibilità di iscrivere il bene tra

³⁴ Nel caso di riscatto anticipato, l'ammontare del risconto attivo relativo al maxi-canone deve essere capitalizzato nel valore del cespite, tale valore si aggiunge al costo sostenuto per il riscatto del bene (Abate E. et al., 2018).

³⁵ Il Codice Civile, tra le disposizioni sulle obbligazioni, definisce all'art.1571 la locazione come "il contratto con il quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato periodo di tempo, verso un determinato corrispettivo". Mentre, nell'art. 2427, c.1, n.22 ritroviamo una definizione di locazione finanziaria: "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".

le immobilizzazione del proprio bilancio, nonostante tra le norme per la redazione del bilancio non vi sia un divieto di rilevazione dei beni che non sono esclusivamente di proprietà nell'attivo di stato patrimoniale.

Il legislatore italiano, con l'introduzione del punto n.22 all'art.2427 del c.c. (D.lgs. n.6/2003), ha manifestato la volontà di supplire alla mancanza informativa dovuta all'applicazione del metodo patrimoniale introducendo dei dati di carattere finanziario, extra contabili, da riportare in nota integrativa, per dare agli *stakeholder* una rappresentazione del bilancio più vicina a quanto previsto dalla prassi internazionale.

Volendo fare un confronto tra l'approccio contabile nazionale e quello internazionale, risulta evidente che applicando il metodo patrimoniale, nel bilancio della società utilizzatrice, si vengono a creare una serie di distorsioni in quanto vi è sia una sottostima sia dell'attivo patrimoniale immobilizzato che dei debiti iscritti al passivo, con possibili effetti negativi sull'informativa di bilancio relativamente all'esposizione debitoria; mentre a conto economico si può notare una sovraesposizione del costo per godimento beni di terzi e la totale mancanza degli oneri relativi al finanziamento dell'operazione.

Dal punto di vista fiscale, i soggetti che applicano i principi contabili internazionali potranno portare a deduzione del reddito le quote di ammortamento relative al bene e agli interessi impliciti, invece i soggetti che adottano i principi contabili nazionali dovranno seguire un sistema di deduzione molto più articolato dettato dalle norme TUIR, integrate nel corso degli ultimi anni dal legislatore italiano per cercare di semplificarne la disciplina (Loconte).

Da ciò, ma anche alla luce dell'introduzione del criterio della prevalenza della sostanza sulla forma giuridica (tra le novità apportate dal D.L. 139/2015) si evince che la prassi contabile nazionale voglia aprirsi all'utilizzo del metodo finanziario come già previsto dallo IASB, in un'ottica di armonizzazione con il nuovo IFRS 16.

Nella Figura 4 vengono sintetizzati i diversi approcci contabili secondo quanto previsto dai principi contabili nazionali e internazionali.

OIC 12	IAS 17 (valido fino all'entrata in vigore dell'IFRS 16)	IFRS 16 (dal 01/01/2019)
Leasing operativo e finanziario: contabilizzazione secondo il metodo patrimoniale	Leasing finanziario: contabilizzazione secondo il metodo finanziario	Il locatario contabilizza tutti i leasing secondo il metodo finanziario
	Leasing operativo: contabilizzazione secondo il metodo patrimoniale	Il locatore utilizza il criterio esposto dallo IAS 17

Figura 4 – Lo schema riassume i diversi approcci contabili secondo l'OIC e l'IFRS.

2.4.4. OIC 17: trattamento contabile del leasing finanziario nel bilancio consolidato

A differenza della disciplina del bilancio d'esercizio, le norme che disciplinano la redazione del bilancio consolidato non stabiliscono esplicitamente le modalità di rappresentazione a bilancio delle operazioni di leasing, tantomeno richiedono una specifica informativa nella nota integrativa richiesta per le operazioni di leasing finanziario (OIC 17, 106).

Nel bilancio consolidato, la cui natura è essenzialmente informativa, le operazioni di leasing finanziario possono essere contabilizzate utilizzando direttamente negli schemi il metodo finanziario; l'OIC 17 raccomanda l'adozione di questa soluzione in quanto tecnicamente preferibile anche se è ammessa la contabilizzazione delle operazioni di leasing secondo la disciplina prevista dall'OIC 12. Per le operazioni di locazione operativa, la cui definizione viene ricavata in negativo dalla definizione di leasing finanziario ai sensi dell'art.2724 c.1 n.22 c.c., è prevista la contabilizzazione secondo le regole del metodo patrimoniale, così come nel bilancio d'esercizio (OIC 17, 104, 107,108). Nel caso in cui l'impresa volesse variare il metodo di rappresentazione contabile delle locazioni finanziarie, da patrimoniale a finanziario o viceversa, dovrebbe rilevare gli effetti del cambiamento come previsto dall'OIC 29.

CAPITOLO 3. ANALISI DEGLI EFFETTI DELL'IFRS 16

In questo capitolo verranno analizzati gli effetti dell'applicazione della nuova disciplina contabile prevista per la contabilizzazione dei contratti di leasing, a partire dall'analisi delle differenze e delle criticità tra il vecchio IAS 17 e il nuovo IFRS 16. Verrà posta particolare attenzione agli effetti prodotti dall'IFRS 16 sui bilanci e in particolare sulla situazione patrimoniale - finanziaria ed economica, sia dal punto di vista degli operatori di bilancio che da quello degli utilizzatori. Infine verrà studiato un caso aziendale in cui verranno messe in luce le differenze tra il metodo di contabilizzazione proposto dall'IFRS 16 e il metodo patrimoniale previsto dall'OIC, evidenziando anche i possibili effetti fiscali.

3.1. Gli effetti attesi dell'IFRS 16

Prima di emanare un nuovo standard, o di apportare delle modifiche ad uno principio contabile già esistente, lo IASB effettua un'analisi sui potenziali costi e benefici che verranno apportati dai nuovi requisiti, sia dal punto di vista degli operatori che degli utilizzatori del bilancio. Il *Board* ha stimato che il cambiamento investirà buona parte delle società quotate che applicano gli IFRS o gli US GAAP³⁶, mentre le società minori non quotate verranno coinvolte solo marginalmente, in quanto non obbligate all'applicazione degli IFRS (IASB, 2016, pag. 4).

3.1.1. Cambiamenti attesi per i locatari

Adozione dell'IFRS 16 comporterà sicuramente maggiori cambiamenti nella contabilità dei locatari ed in particolare nel caso delle operazioni di leasing operativo (contabilizzate fuori bilancio secondo lo IAS 17); mentre avrà un impatto ridotto sulle operazioni di leasing finanziario. L'entità degli effetti provocati sarà ovviamente legata alla quantità dei contratti di leasing detenuti dall'azienda, al valore delle locazioni, alla tipologia e alle dimensioni aziendali.

³⁶Il S.E.C. (*Securities and Exchange Commission*, ossia l'ente federale statunitense investito dell'incarico di vigilanza sulla Borsa valori) nel 2016 aveva stimato che il valore degli impegni per leasing fuori bilancio aveva raggiunto i 3 trilioni di dollari americani.

Uno studio statistico condotto da BDO³⁷ Italia in collaborazione con il Dipartimento di management di Ca' Foscari e il Dipartimento di economia e management dell'Università di Trento ha dimostrato, mettendo in relazione i bilanci di un campione di società quotate alla Borsa italiana di diversi settori (come ad esempio petrolifero, industriale, tecnologico, telecomunicazioni, *retail* e servizi al consumo³⁸), che la capitalizzazione del leasing nei bilanci 2019 comporterà un generale aumento dell'attivo immobilizzato, contrapposto a un peggioramento dei livelli di indebitamento e di liquidità e un miglioramento della redditività, dovuto a un aumento dell'EBITDA e dell'EBIT³⁹ (Cordazzo M. et al., 2019).

L'introduzione del nuovo standard segna la fine della distinzione tra leasing operativo e leasing finanziario, stabilendo un unico metodo di trattamento contabile che comporterà l'emersione del debito fuori bilancio. Sebbene gli operatori di mercato e gli utilizzatori di bilancio siano d'accordo sull'adozione di criteri uniformi per la contabilizzazione delle operazioni di leasing, non sembrano condividere l'eliminazione della distinzione del contratto operativo da quello finanziario in quanto il mercato del leasing potrebbe risentire di tale cambiamento in maniera negativa. Si suppone che l'aumento dei costi legati all'aggiornamento dei processi informativi interni aziendali unito al peggioramento della posizione finanziaria, porti ad una diminuzione della domanda del leasing operativo a vantaggio di altre forme di acquisto dei beni.

Gli studi presenti in letteratura evidenziano come alcune tipologie di imprese facessero più frequentemente ricorso al leasing operativo, in base a determinati fattori tra cui: la dimensione dell'impresa, l'indebitamento verso terzi, la natura del bene, la performance reddituale, le opportunità di investimento e l'aliquota fiscale. È stato dimostrato, ad esempio, che le aziende di piccole dimensioni ricorrono preferibilmente ai contratti di leasing, piuttosto che all'acquisto di un bene, in quanto devono sostenere costi più elevati per il ricorso a finanziamenti esterni; la

³⁷ BDO è un network internazionale, composto da società operanti in 167 Paesi, che offre servizi di revisione e consulenza aziendale.

³⁸ Gli studi condotti hanno mostrato risultati più significativi soprattutto nel settore dei servizi al consumo e della tecnologia (Cordazzo M. et al., 2019, *op. cit.*).

³⁹ EBITDA (*Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization*), corrisponde al MOL (Margine Operativo Lordo) ed è un indicatore di redditività che evidenzia il reddito della gestione operativa, al lordo di ammortamenti, svalutazioni, interessi e imposte. L'EBIT (*Earnings Before Interests and Taxes*) corrisponde al reddito operativo ed esprime il reddito prima della remunerazione del capitale sia proprio che di terzi.

stessa cosa si verifica per le aziende che presentano flussi di cassa poco elevati, in quanto cercano di minimizzare i costi per i finanziamenti ricorrendo come alternativa al leasing. Anche l'aliquota fiscale incide nella scelta del ricorso al leasing, in quanto il leasing permette di detrarre dal reddito imponibile costi maggiori (ossia la quota di ammortamento più gli oneri finanziari⁴⁰) rispetto all'acquisizione di bene da terzi, che comporterebbe soltanto il riconoscimento della quota di ammortamento (Cordazzo M. et al., 2019).

3.1.2. Cambiamenti attesi per i locatori

L'impatto dell'IFRS 16 sul bilancio dei locatori sarà sicuramente minore rispetto ai locatari, in quanto i contratti di leasing continueranno ad essere contabilizzati in maniera distinta in base alla tipologia dell'operazione, in base alla classificazione in operativa o finanziaria. Questo perché, secondo l'analisi condotta dallo IASB, non vi era da parte di investitori e analisti una reale esigenza di avere un'informativa diversa da quella a disposizione con gli attuali criteri contabili. Nonostante in molti ritenessero che una contabilizzazione del leasing più omogenea e in linea con i criteri di contabilizzazione previsti per i locatari potesse portare dei vantaggi, il *Board* ha ritenuto che i costi associati a tale cambiamento sarebbero stati superiori rispetto ai potenziali benefici ottenuti.

Ciò che cambia per i locatori, rispetto allo IAS 17, è sostanzialmente l'informativa riportata tra le note di bilancio, la quale sarà qualitativamente e quantitativamente superiore rispetto al passato. L'IFRS 16 richiede al locatore di fornire informazioni aggiuntive per consentire agli utenti dei bilanci di poter valutare al meglio l'incertezza dei flussi di cassa generati dalle operazioni di leasing (IASB, 2016, pag. 72). I nuovi obblighi di *disclosure* nelle note di bilancio riguardano principalmente:

⁴⁰Studi fatti da *Lasfer & Levis* (1998) e *Callimaci* (2011) dimostravano che le aziende ricorrevano più frequentemente al leasing operativo nei Paesi con un'aliquote fiscali minori, mentre le imprese sottoposte ad una maggiore pressione fiscale ricorrevano al leasing finanziario come strategia per abbattere la base imponibile (Cordazzo M. et al., 2019, *op. cit.*).

- l'indicazione delle componenti di reddito del leasing rilevate nel periodo di riferimento, poiché lo IASB ritiene che sia importante fornire informazioni sulla composizione del reddito legato alle operazioni di leasing;
- l'indicazione di informazioni sulla gestione del rischio legata alle attività di leasing, per sopperire alla mancanza di trasparenza sull'esposizione del locatore al rischio, che agevolerebbe gli utilizzatori di bilancio nella stima del valore aziendale;
- indicazione delle informazioni integrative richieste dallo IAS 16 "Immobili, impianti e macchinari", distinguendo i beni oggetto di leasing operativi (a loro volta suddivisi in classi omogenee) dai beni di proprietà detenuti per altre finalità. Tali informazioni potrebbero essere rilevanti per gli utilizzatori di bilancio per poter valutare il diverso livello di rischio legato alle attività concesse in leasing piuttosto che alle attività di proprietà utilizzate per diversi scopi (IASB, 2016, pag. 73,).

3.2. Un'analisi dello IASB sugli effetti apportati dall'IFRS 16

Secondo l'analisi dei potenziali effetti apportati dall'IFRS 16, il *Board* è arrivato alla conclusione che i benefici attesi supereranno i costi previsti per l'adeguamento dei sistemi informatici e dei processi aziendali. La significatività dei costi causati dal cambiamento sarà legata alla dimensione aziendale, al portafoglio di leasing detenuti, ai termini e alle condizioni delle operazioni di leasing e ai sistemi pre-esistenti, ma una volta superata la prima fase di aggiornamento, i costi saranno solo marginalmente superiori rispetto a quelli sostenuti al momento dell'applicazione dello IAS 17. D'altra parte i vantaggi previsti non sono trascurabili, infatti, applicazione dell'IFRS 16 si tradurrà in una rappresentazione più fedele delle attività e delle passività e in una maggiore chiarezza sulla posizione finanziaria e sul capitale impiegato. Di conseguenza migliorerà la comparabilità tra i bilanci delle società, fornendo un'informativa per gli operatori di mercato sempre più trasparente.

3.2.1. Effetti sulla situazione patrimoniale

Secondo l'analisi effettuata dallo IASB, l'applicazione dell'IFRS 16 avrà un effetto significativo per le aziende con leasing fuori bilancio, in quanto comporterà la capitalizzazione di tutte le operazioni di leasing (con l'eccezione dei leasing di breve durata e dei leasing di modesto valore, rif. capitolo 1). Similmente a quanto avveniva per la contabilizzazione del leasing finanziario secondo lo IAS 17, il nuovo standard comporterà delle variazioni in aumento sia dell'attivo che del passivo patrimoniale. Tali variazioni sono dovute, infatti, alla rilevazione tra gli *asset* del diritto d'uso, e all'iscrizione del debito per il leasing tra le passività. Apparentemente, tali variazioni non dovrebbero comportare una variazione considerevole dell'*equity*⁴¹, in quanto i valori del diritto d'uso e del debito per il leasing dovrebbero essere pressoché allineati.

$$\text{PATRIMONIO NETTO} = (\text{ATTIVO} + \text{DIRITTO D'USO}) - (\text{PASSIVO} + \text{DEBITO PER LEASING})$$

Nell'ipotesi in cui la durata del contratto di leasing coincida con il periodo di ammortamento del diritto d'uso, si assisterebbe ad una diminuzione dell'attivo rispetto al passivo patrimoniale e ad una conseguente riduzione dell'*equity*, in quanto il valore contabile del diritto d'uso si ridurrebbe più rapidamente rispetto al valore delle passività per il leasing, per effetto dell'ammortamento a quote costanti; mentre il debito per il leasing verrebbe diminuito dell'importo dei canoni pagati e contemporaneamente aumentato dell'importo degli interessi passivi. Ipotizzando, inoltre, che gli altri fattori che influenzano l'*equity* (come ad esempio le imposte) rimangano costanti, per le aziende che presentano operazioni di leasing fuori bilancio, l'applicazione dell'IFRS 16 causerebbe una riduzione del patrimonio netto rispetto allo IAS 17. Tuttavia, tale effetto dovrebbe manifestarsi durante il primo esercizio di applicazione del nuovo standard, negli esercizi successivi l'*equity* dovrebbe rimanere costante nella misura in cui il portafoglio di leasing detenuto dall'azienda rimane costante.

⁴¹ L'*equity* rappresenta il patrimonio netto, calcolato come la differenza tra il valore dell'attivo e del passivo patrimoniale.

Secondo l'analisi condotta dal *Board*, prendendo in considerazione un'azienda con più contratti di leasing, l'effetto sull'*equity* sarà maggiore se l'entità detiene un portafoglio leasing uniformemente distribuito (ossia un numero di leasing con la stessa durata, che iniziano e finiscono in un determinato esercizio, con uguali termini e condizioni) rispetto a un portafoglio più differenziato (IASB, 2016, pag. 42-43).

3.2.2. Effetti sulla situazione economica

L'applicazione dell'IFRS 16 comporterà degli effetti anche sotto il profilo reddituale, in quanto si prevede una variazione in aumento del margine operativo e dei costi finanziari.

Facendo un confronto rispetto allo IAS 17, per le operazioni di leasing finanziario, le spese venivano suddivise tra i costi operativi (quota di ammortamento) e gli oneri finanziari (interessi finanziari), mentre per le operazioni di leasing operativo, i costi venivano ripartiti sistematicamente in quote costanti lungo tutta la durata del contratto (esclusi i pagamenti variabili). Diversamente a quanto avviene per i contratti di leasing contabilizzati secondo l'IFRS 16, il cui modello di riconoscimento delle spese dipende dalla durata, dalla tempistica dei pagamenti e dal tasso del leasing. Inoltre, il nuovo standard prevede, a prescindere dalla tipologia del contratto di leasing, che le spese vengano ripartite tra i costi operativi, per la quota di ammortamento del diritto d'uso, e tra gli oneri finanziari, per la parte degli interessi impliciti calcolati sul debito.

Da ciò si evince che l'IFRS 16 comporta un miglioramento del margine operativo per le aziende che, in applicazione dello IAS 17, registravano il leasing fuori bilancio. A parità di importo, lo slittamento di parte dei costi dalla gestione operativa alla gestione finanziaria comporta un aumento dell'EBITDA, mentre tale effetto non comporterà alcuna variazione al risultato prima delle imposte.

Altra importante considerazione può essere fatta mettendo a confronto la rilevazione dei costi di un contratto di leasing operativo secondo lo IAS 17 e secondo l'IFRS 16. Durante la prima metà del periodo del leasing, la somma degli interessi passivi e della quota di ammortamento

tendenzialmente sarà superiore al costo ripartito su base costante di un contratto di leasing rilevato fuori bilancio. Nella seconda metà del periodo del leasing, invece, si verificherà la situazione opposta: la somma della quota di ammortamento e degli oneri finanziari sarà inferiore al costo ripartito a quote costanti, poiché l'interesse implicito è calcolato sull'importo del debito, il quale decresce lungo la durata del contratto.

Lo IASB ha effettuato un'analisi sugli effetti prodotti da un portafoglio di leasing rispetto ad un singolo contratto. Dall'analisi è emerso che se il portafoglio è distribuito uniformemente (quindi un portafoglio con lo stesso numero di leasing che iniziano e terminano in un certo esercizio, aventi stessi termini e condizioni) l'effetto complessivo sul conto economico dato dall'applicazione dell'IFRS 16 dovrebbe essere neutrale; al contrario se il portafoglio di leasing è molto differenziato, come nell'esempio di un'azienda in fase di espansione che vuole finanziare i propri investimenti attraverso operazioni di leasing, si registreranno maggiori costi nella prima fase del ciclo vitale in quanto l'azienda detiene un maggior numero di leasing. Questo risultato migliorerebbe il grado di comparabilità anche rispetto alle aziende in crescita che si avvalgono dell'indebitamento finanziario per l'acquisto degli *asset*, comportando un vantaggio per gli *stakeholders* (IASB, 2016, pag. 44-46).

3.2.3. Effetti fiscali

Ai fini del calcolo delle imposte, l'aumento degli oneri finanziari dovrebbe comportare una diminuzione della base imponibile; tuttavia l'effetto fiscale causato dall'IFRS 16 sarà legato alle aliquote e al trattamento fiscale previsto da ogni singola giurisdizione.

In Italia il M.E.F., con il Decreto del 5 agosto 2019, ha emanato delle disposizioni per coordinare la determinazione della base imponibile dell'Ires e dell'Irap, per i soggetti che redigono i propri bilanci in conformità ai principi contabili internazionali. Nel Decreto sono contenute le indicazioni necessarie alla valutazione del diritto d'uso e dell'ammortamento ai fini della determinazione Ires e Irap. Secondo l'art .1, la deducibilità delle quote di ammortamento viene determinata in base alle regole seguite in sede di ammortamento del diritto di utilizzo, ai sensi dell'art.32 dell'IFRS 16. È necessario, quindi, distinguere:

- se il leasing è traslativo della proprietà dell'attività sottostante al termine del contratto, in questo caso l'ammortamento del diritto di utilizzo deve essere calcolato nel periodo compreso tra la data di decorrenza e la fine della vita utile dell'attività sottostante. Ai fini fiscali la deducibilità delle quote di ammortamento segue le regole previste per i beni materiali (secondo l'art. 102 e 102 bis del TUIR) e per i beni immateriali (secondo l'art. 103 del TUIR);
- se il leasing non è traslativo della proprietà, l'ammortamento del diritto di utilizzo viene calcolato nel periodo compreso tra la data di decorrenza e la fine della vita utile, oppure la data del termine del contratto se anteriore. Ai fini fiscali le quote di ammortamento devono essere dedotte secondo l'art. 103, comma 2, del TUIR⁴².

Le variazioni al valore del diritto d'uso imputate a bilancio, avvenute successivamente, assumono rilevanza ai fini fiscali, ad eccezione di quanto disposto dal primo comma dell'art. 2 del Decreto del M.E.F.⁴³. Inoltre, l'art.2, specifica che nel caso di leasing non traslativi della proprietà, se l'attività consistente nel diritto d'uso è valutata al *fair value* (IFRS 16, par.34) assumono rilevanza ai fini fiscali le svalutazioni e le rivalutazioni imputate a conto economico. Pertanto, è possibile affermare che, nonostante l'IFRS 16 modifichi la contabilizzazione delle operazioni di leasing eliminando la classificazione tra leasing operativo e leasing finanziario, dal punto di vista fiscale il legislatore italiano ha preferito conservare le regole di deduzione vigenti, adottando regole di deduzione differenti a seconda della tipologia di leasing, se traslativo o meno della proprietà. Nel caso di studio al paragrafo 3.3. verranno analizzati gli effetti sulle imposte secondo la vigente normativa fiscale.

⁴² Secondo l'art. 103 c.2: *"le quote di ammortamento del costo dei diritti di concessione e degli altri diritti iscritti nell'attivo del bilancio sono deducibili in misura corrispondente alla durata di utilizzazione prevista dal contratto o dalla legge"*.

⁴³ Ai sensi dell'art.2, comma1: non assumono rilevanza ai fini Ires e Irap, le svalutazioni del ROU operate a norma del paragrafo 33, IFRS 16 (secondo cui viene disposto che il locatario deve effettuare l'*impairment test* per determinare se l'attività consistente nel diritto di utilizzo ha subito una riduzione del valore e contabilizzarne la variazione, secondo le disposizioni dello IAS 36) né le svalutazioni e le rivalutazioni derivanti dal modello di rideterminazione del valore, in riferimento al paragrafo 35, IFRS 16.

3.2.4. Effetti dell'IFRS 16 sul bilancio di una società rispetto allo IAS 17: un esempio.

Di seguito viene riportato un esempio⁴⁴ degli effetti provocati sulla situazione patrimoniale ed economica dopo l'applicazione dell'IFRS 16 ad un contratto di locazione. Si ipotizzi che una società locataria abbia in essere un contratto di locazione immobiliare della durata di 8 anni, al canone annuo di euro 50.000. Si ipotizzi, inoltre, che tale contratto rientri nella definizione dell'IFRS 16, in quanto: la società locatrice possiede il controllo sull'utilizzo del bene, il bene sottostante è chiaramente identificato nel contratto e la società ha il diritto decidere liberamente sull'utilizzo di tale bene e dispone della facoltà di modificarne la modalità d'uso senza l'autorizzazione del locatore.

In applicazione dello IAS 17, l'operazione di locazione verrà riportata a bilancio registrando, al momento del pagamento, i canoni di locazione tra i costi operativi e a stato patrimoniale la relativa uscita bancaria.

In base a quanto previsto dall'IFRS 16, alla data decorrenza del contratto, l'azienda dovrà valutare:

- il debito per il leasing al valore attuale dei pagamenti futuri, i quali verranno attualizzati in base al tasso di finanziamento marginale del 4%⁴⁵, non essendo prontamente determinabile il tasso di interesse implicito;
- l'attività consistente nel diritto di utilizzo secondo il metodo del costo (per semplicità si ipotizza che non vi siano incentivi da parte del locatore e non siano stati sostenuti costi aggiuntivi iniziali).

Il valore iniziale del debito per il leasing è stato calcolato sommando i valori attuali dei canoni previsti dal contratto, calcolati secondo la seguente formula:

⁴⁴Si precisa che nell'esempio riportato non vengono considerati gli effetti fiscali. I dati contabili sono presi dall'articolo "IFRS 16 Leases – Impatto sui soggetti OIC" pubblicato il 1° ottobre 2019 dal dott. R. Ciani, e successivamente rielaborati e commentati (tratto da www.ranierociani.com).

⁴⁵ Si assume che il T.F.M. annuo del 4% sia il tasso che l'azienda dovrebbe pagare per un prestito della stessa durata, con garanzie simili, necessario per ottenere un'attiva simile all'attività consistente nel diritto d'uso. Nell'esempio non sono previsti né costi dovuti a titolo di garanzia né pagamenti di penalità per la risoluzione del contratto.

$$\sum_n^1 VA = \sum_n^1 \frac{\text{canone}}{(1 + \text{tasso})^n}$$

Nella Tabella 8 viene rappresentato il valore assunto dalla passività per il leasing lungo la durata del contratto, il cui valore iniziale è pari a 336.637,24 euro, dato dalla somma del valore attuale dei canoni di locazione (colonna A) scontato al tasso di finanziamento marginale del 4 per cento. Ad ogni esercizio il valore del debito diminuisce di un importo pari alla quota capitale (C), calcolata come la differenza dell'importo del canone (E) e dell'importo degli interessi passivi annui (D). Gli interessi passivi sono calcolati moltiplicando il tasso di interesse del 4% al valore assunto dal debito all'inizio di ogni esercizio al netto del pagamento del canone (ad eccezione del primo esercizio, in quanto il pagamento delle rate si intende effettuato all'inizio di ogni periodo).

Anno	(A) VA canone	(B) Debito leasing	(C) Quota capitale	(D) Interessi passivi	(E) Pag. canone
n	48.076,92	336.637,24	36.534,51	13.465,49	50.000,00
n+1	46.227,81	300.102,73	37.995,89	12.004,11	50.000,00
n+2	44.449,82	262.106,84	39.515,73	10.484,27	50.000,00
n+3	42.740,21	222.591,12	41.096,36	8.903,64	50.000,00
n+4	41.096,36	181.494,76	42.740,21	7.259,79	50.000,00
n+5	39.515,73	138.754,55	44.449,82	5.550,18	50.000,00
n+6	37.995,89	94.304,73	46.227,81	3.772,19	50.000,00
n+7	36.534,51	48.076,92	48.076,92	1.923,08	50.000,00
Tot.	336.637,24	0,00	336.637,24	63.362,76	400.000,00

Tabella 8 – Nella tabella sono riportati i valori assunti della passività per leasing lungo la durata del contratto e l'importo degli interessi passivi calcolato secondo il tasso di finanziamento marginale pari al 4%. Si evidenzia che la somma degli interessi passivi e del valore iniziale assunto dal debito è pari alla somma dei canoni per il leasing.

Il diritto d'uso deve essere rilevato tra gli *asset* dell'attivo patrimoniale e successivamente ammortizzato alla fine di ogni esercizio. Dato che il contratto non trasferisce alla società locataria la proprietà dell'immobile (non prevedendo un'opzione di acquisto al termine del contratto), la società deve ammortizzare il bene entro il più breve termine tra la durata del leasing e la vita utile del bene. La società valuta che la vita economica del bene è superiore alla durata del contratto di locazione e decide di ammortizzare il diritto d'uso secondo un piano a quote costanti per l'intera durata del contratto (pari ad 8 anni), in quanto rappresenta in modo

migliore l'uso dei benefici economici del bene. I valori assunti dal diritto d'uso sono riportati nella Tabella 9.

Anno	Valore iniziale Diritto d'uso	Quota ammortamento	Valore finale Diritto d'uso
n	336.637,24	42.079,66	294.557,59
n+1	294.557,59	42.079,66	252.477,93
n+2	252.477,93	42.079,66	210.398,28
n+3	210.398,28	42.079,66	168.318,62
n+4	168.318,62	42.079,66	126.238,97
n+5	126.238,97	42.079,66	84.159,31
n+6	84.159,31	42.079,66	42.079,66
n+7	42.079,66	42.079,66	0,00

Tabella 9 – Nella tabella viene riportato il piano di ammortamento a quote costanti del diritto d'uso.

Osservando i dati della Tabella 10 si può notare un aumento delle attività patrimoniali dovuto all'iscrizione del diritto d'uso tra le immobilizzazioni e un aumento delle passività, per effetto del riconoscimento del debito per il leasing e dalla rilevazione dell'uscita bancaria relativa al pagamento degli interessi passivi impliciti. Tale variazione è maggiore nei primi esercizi e poi decresce via via fino alla fine del contratto. Inoltre, si verifica una diminuzione del valore del patrimonio netto, dovuta alla contrazione dell'attivo maggiore rispetto alla diminuzione del passivo (il valore dell'*asset* subisce una diminuzione costante pari al valore dell'ammortamento, mentre il passivo diminuisce del valore decrescente degli interessi impliciti), fino al progressivo riallineamento dei valori patrimoniali nell'ultimo esercizio.

Anno	Valori contabili secondo IAS 17			Valori contabili secondo IFRS 16			Variazioni		
	Attivo	Passivo	Patrimonio Netto	Attivo	Passivo	Patrimonio Netto	Attivo	Passivo	Patrimonio Netto
n	-	50.000,00	- 50.000,00	294.557,59	350.102,73	- 55.545,14	294.557,59	300.102,73	- 5.545,14
n+1	-	100.000,00	- 100.000,00	252.477,93	362.106,84	- 109.628,91	252.477,93	262.106,84	- 9.628,91
n+2	-	150.000,00	- 150.000,00	210.398,28	372.591,12	- 162.192,84	210.398,28	222.591,12	- 12.192,84
n+3	-	200.000,00	- 200.000,00	168.318,62	381.494,76	- 213.176,14	168.318,62	181.494,76	- 13.176,14
n+4	-	250.000,00	- 250.000,00	126.238,97	388.754,55	- 262.515,58	126.238,97	138.754,55	- 12.515,58
n+5	-	300.000,00	- 300.000,00	84.159,31	394.304,73	- 310.145,42	84.159,31	94.304,73	- 10.145,42
n+6	-	350.000,00	- 350.000,00	42.079,66	398.076,92	- 355.997,26	42.079,66	48.076,92	-5.997,26
n+7	-	400.000,00	- 400.000,00	0,00	400.000,00	- 400.000,00	0,00	0,00	0,00

Tabella 10 - Nella tabella sono riportati i valori contabili della situazione patrimoniale secondo lo IAS 17, l'IFRS 16 e le variazioni tra i due diversi approcci contabili.

Per quanto riguarda la situazione economica, considerando l'intera vita del contratto, si può notare che l'importo complessivo dei costi sostenuti per il leasing rimane invariato in applicazione di entrambi i principi contabili. Ciò che cambia è la ripartizione dei costi, in quanto, secondo lo IAS 17, i canoni del leasing venivano registrati per un importo costante lungo tutta la durata del contratto, mentre con l'introduzione dell'IFRS 16 le spese sono suddivise tra le quote di ammortamento e gli interessi passivi. L'effetto sul risultato d'esercizio è peggiorativo per la prima metà del contratto, mentre subisce un miglioramento dall'esercizio n+4 fino al termine del contratto. Rispetto alla ripartizione lineare dei costi registrata in applicazione dello IAS 17, l'azienda riporta un aumento della perdita d'esercizio nella prima metà del contratto (nei primi quattro esercizi), in quanto la somma dei costi operativi e degli oneri finanziari supera l'importo del canone annuo di locazione, mentre subisce un aumento nella seconda metà del contratto a causa dell'abbattimento del costo complessivo, dovuto dalla diminuzione dell'importo degli interessi passivi impliciti (poiché calcolati sull'importo del debito residuo via via decrescente).

Valori situazione economica IAS 17			Valori situazione economica IFRS 16			Variazioni
Anno	Costi operativi	Perdita d'esercizio	Costi operativi	Oneri finanziari	Perdita d'esercizio	Perdita d'esercizio
n	50.000,00	50.000,00	42.079,66	13.465,49	55.545,15	- 5.545,15
n+1	50.000,00	50.000,00	42.079,66	12.004,11	54.083,77	- 4.083,77
n+2	50.000,00	50.000,00	42.079,66	10.484,27	52.563,93	- 2.563,93
n+3	50.000,00	50.000,00	42.079,66	8.903,64	50.983,30	- 983,30
n+4	50.000,00	50.000,00	42.079,66	7.259,79	49.339,45	660,55
n+5	50.000,00	50.000,00	42.079,66	5.550,18	47.629,84	2.370,16
n+6	50.000,00	50.000,00	42.079,66	3.772,19	45.851,85	4.148,15
n+7	50.000,00	50.000,00	42.079,66	1.923,08	44.002,74	5.997,26

Tabella 11 - Confronto dei valori contabili della situazione economica secondo IAS 17 e IFRS 16.

L'effetto sopracitato causato dalla diversa ripartizione dei costi per il leasing si può osservare nel grafico della Figura 5. Nell'asse delle ascisse è stata indicata la durata del piano di

ammortamento (che coincide con la durata del contratto di locazione) e nell'asse delle ordinate sono stati indicati i valori relativi ai costi per il leasing. Le colonne dell'istogramma rappresentano i costi annuali registrati in applicazione dell'IFRS 16 (la parte blu rappresenta l'ammortamento, quella rossa gli interessi passivi), mentre la linea retta tratteggiata, in corrispondenza dell'importo di 50.000 euro, rappresenta il costo per il leasing contabilizzato secondo lo IAS 17.

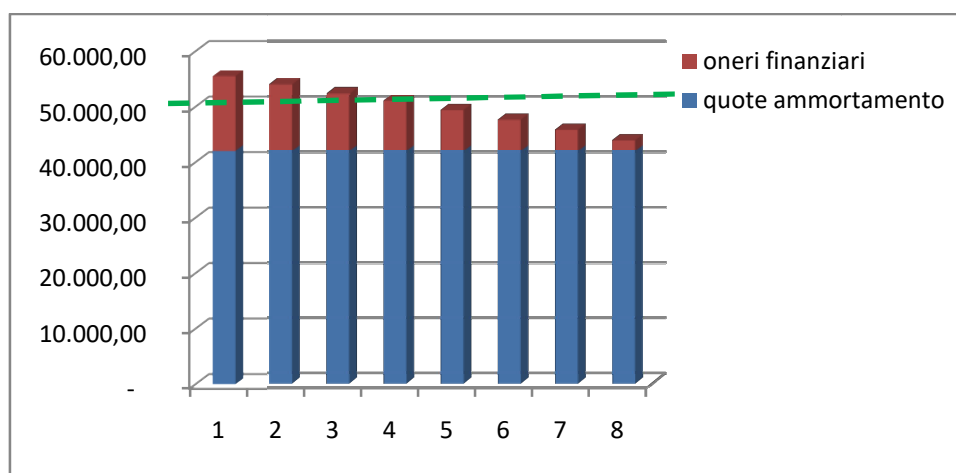


Figura 5 – L'Istogramma rappresentata la ripartizione dei costi del leasing secondo l'IFRS 16: la parte blu delle colonne rappresenta la quota di ammortamento, mentre la parte rossa rappresenta gli oneri finanziari che diminuiscono progressivamente lungo la durata del contratto. La linea verde tratteggiata rappresenta il costo dei canoni leasing secondo lo IAS 17.

3.2.5. Effetti sul rendiconto finanziario

Secondo lo IASB, l'IFRS 16 non avrà nessun impatto sull'ammontare totale dei flussi di cassa, poiché le modifiche apportate ai requisiti contabili non causeranno differenze nella quantità di denaro trasferito tra le parti in un accordo di leasing. Tuttavia, per le entità che presentavano il leasing fuori bilancio, si prevede che l'IFRS 16 comporti un cambiamento nella presentazione dei flussi di cassa. Secondo quanto previsto, l'effetto totale sul *cash flow* sarà neutro: verrà registrata una diminuzione dei flussi di cassa operativi in uscita e un corrispondente aumento dei flussi di cassa finanziari in uscita, in quanto il pagamento dei canoni prima considerato nella sezione dell'attività operativa verrà considerato nella sezione dell'attività di finanziamento (IASB, 2016, pag. 50).

3.2.6. Effetti sugli indicatori di bilancio

Come descritto nei paragrafi precedenti, i principali effetti dell'applicazione dell'IFRS 16 nei bilanci dei locatari, che contabilizzavano le operazioni di leasing operativo fuori bilancio secondo le disposizioni dello IAS 17, sono le seguenti:

- i. l'iscrizione del diritto d'uso tra gli *asset*, con un conseguente aumento dell'attivo patrimoniale;
- ii. il riconoscimento dell'impegno per il pagamento dei canoni leasing tra i debiti, con un conseguente aumento delle passività patrimoniali;
- iii. la rilevazione delle quote di ammortamento tra i costi operativi e dell'importo degli interessi impliciti tra gli oneri finanziari.

Gli effetti causati dalla capitalizzazione del leasing operativo sulla situazione patrimoniale - finanziaria possono essere analizzati anche attraverso l'utilizzo di alcuni indicatori di bilancio e in particolare degli indicatori di struttura finanziaria e di liquidità.

Gli indicatori di liquidità vengono utilizzati per valutare la relazione esistente tra le fonti e gli impieghi, ossia per valutare se l'azienda è in grado, o meno, di far fronte alle passività correnti attraverso le disponibilità correnti. Prendendo in considerazione sia l'indice di disponibilità che l'indice di liquidità⁴⁶, ci si aspetta una riduzione di entrambi gli indici in quanto, con la capitalizzazione del leasing operativo, le attività a breve rimangono invariate poiché il diritto d'uso viene iscritto nell'attivo immobilizzato, mentre le passività a breve aumentano per la quota a breve degli impegni di leasing.

⁴⁶ L'indice di disponibilità (o *current ratio*) è calcolato come il rapporto tra attivo corrente e il passivo corrente mentre l'indice di liquidità (o *acid test*) è dato dal rapporto dell'attivo corrente diminuito del valore delle rimanenze rispetto alle passività correnti. Se l'indice di disponibilità è superiore a 1 significa che l'azienda è in grado di far fronte alle passività correnti attraverso le disponibilità correnti, le attività finanziarie correnti, l'incasso dei crediti a breve e lo smobilizzo di parte del magazzino; se invece l'indice di liquidità è superiore ad 1 significa che l'azienda è in grado di far fronte alle passività correnti attraverso le componenti più liquide dell'attivo corrente, senza dover necessariamente procedere alla vendita di parte delle rimanenze di magazzino (Sostero U., Ferrarese P., Mancin M., Marcon c., *Elementi di bilancio e di analisi economico-finanziaria*, Libreria Editrice Cafoscarina, Venezia, 2010).

Per l'analisi della struttura finanziaria, si può far riferimento al tasso di indebitamento, il quale viene espresso come il rapporto tra il valore totale dei mezzi di terzi (e quindi dell'esposizione debitoria) e il patrimonio netto aziendale. Ciò premesso, ci si aspetta che l'applicazione dell'IFRS 16 comporti un aumento del rapporto di indebitamento dato dall'aumento dei debiti causato dal riconoscimento del debito per il leasing, prima assente, e ad una presumibile diminuzione del patrimonio netto (rif. paragrafo 3.1.2.). Di conseguenza ci si dovrebbe attendere un aumento del grado di rischio finanziario, che comporterebbe un giudizio negativo da parte dei finanziatori. Infatti, durante lo sviluppo del progetto di emanazione dell'IFRS 16, in molti avevano evidenziato che, a causa dell'aumento dell'esposizione debitoria a bilancio, le aziende avrebbero riscontrato maggiore difficoltà di accesso al credito. Bisogna considerare però che l'IFRS 16 modifica soltanto la rappresentazione dell'operazione di leasing a bilancio, non influenza la posizione economica di una società né gli impegni assunti verso gli istituti di credito. Pertanto, il *Board* è del parere che eventuali modifiche al costo del prestito, a seguito dell'attuazione dell'IFRS 16, potrebbero sorgere come conseguenza di un migliore processo decisionale, che a sua volta sarà il risultato di una maggiore trasparenza dell'esposizione debitoria aziendale.

Prima dell'IFRS 16, in presenza di accordi fuori bilancio gli istituti bancari, provvedevano ad incrementare il rapporto di indebitamento calcolato sulla base di algoritmi e in alcuni casi tali aggiustamenti potevano portare a dei risultati falsati, magari peggiori rispetto alla situazione reale. In conclusione, non sarebbe corretto affermare che l'IFRS 16 comporta un peggioramento della performance finanziaria, che al contrario rimane invariata, ma consente di darne una rappresentazione contabile più veritiera e corretta (IASB, 2016, pag. 6).

Per quanto riguarda l'analisi reddituale, come anticipato nei paragrafi precedenti, l'effetto più significativo lo si può osservare nell'aumento nell'EBITDA, soprattutto rispetto alle società che presentavano rilevanti operazioni di leasing fuori bilancio. La variazione positiva è dovuta al fatto che, in applicazione dello IAS 17, le spese per il leasing operativi venivano comprese nel calcolo dell'EBITDA (in quanto contabilizzate come costi operativi). Al contrario con l'IFRS 16 le spese per il leasing vengono suddivise tra quote di ammortamento e oneri finanziari, i quali non sono inclusi nel calcolo del margine operativo lordo. (IASB, 2016, pag. 44-45). Nella valutazione

aziendale molto spesso tale misura di reddito viene utilizzata per analizzare il grado di indebitamento aziendale. Il rapporto dato dalla posizione finanziaria netta (calcolata come la somma algebrica di debiti, crediti finanziari e liquidità) e dall'EBITDA viene utilizzato nella pratica professionale per valutare la capacità aziendale di far fronte ai debiti finanziari attraverso i flussi di cassa della gestione caratteristica.

L'effetto complessivo apportato dal nuovo standard sugli indicatori di bilancio sarà maggiore per le aziende che davano rappresentazione dei contratti di leasing fuori bilancio (classificati come operativi). Si ritiene che investitori e analisti trarranno dal cambiamento un notevole vantaggio, in quanto non saranno più costretti ad apportare degli adeguamenti ai valori contabili per avere una rappresentazione della performance aziendale più veritiera e trasparente. Al contrario, invece, il cambiamento avrà un impatto più ridotto per gli utilizzatori, i quali consapevoli del fatto che il contratto di leasing presentava le caratteristiche per essere registrato a bilancio, avevano già predisposto adeguati sistemi e processi interni per apportare le modifiche necessarie agli schemi di bilancio.

Di seguito vengono riportati i principali indici e indicatori utilizzati per la valutazione della performance economico-finanziaria di un'azienda con operazioni di leasing fuori bilancio, evidenziando il relativo effetto atteso dopo l'applicazione dell'IFRS 16.

INDICE o INDICATORE	FORMULA	EFFETTO ATTESO CON L'IFRS16
Indice di indebitamento	$\text{Passività}/\text{Equity}$	Incremento: le passività aumentano a seguito dell'iscrizione del debito per il leasing + diminuzione attesa dell' <i>equity</i> .
Indice di disponibilità	$\frac{\text{Attivo Corrente}}{\text{Passivo Corrente}}$	Decremento: la passività correnti aumentano per iscrizione dei debiti per leasing a breve, mentre le attività correnti restano invariate
ROD	$\frac{\text{Oneri finanziari}}{\text{Passività}}$	Incremento: se la variazione degli interessi passivi è maggiore rispetto alla variazione delle passività / Decremento: nel caso contrario

Asset turnover	Vendite/Attivo	Decremento: in quanto aumenta l'attivo a seguito dell'iscrizione del diritto d'uso tra gli <i>asset</i>
Copertura degli interessi	EBITDA/Interessi passivi	Dipende dal momento temporale che si prende in considerazione (l'importo degli interessi e decrescente lungo la durata del contratto)
EBITDA		Incremento: non vengono considerati ammortamenti e interessi passivi
EBIT		Incremento: non include gli interessi passivi
ROE	Risultato d'esercizio/ Equity	Dipende dal momento temporale che si prende in considerazione (verso la fine del contratto il risultato d'esercizio migliora grazie alla diminuzione degli interessi passivi)
Flusso di cassa operativo	Somma algebrica dei flussi di cassa operativi	Incremento: i flussi di cassa in uscita per il pagamento dei canoni vengono considerati nella sezione dell'attività di finanziamento

Tabella 12 - La tabella riporta l'elenco dei principali indici e indicatori di bilancio influenzati dalle variazioni contabili apportate dall'IFRS 16.

3.3. Il Caso di una società italiana: effetti dell'applicazione dell'IFRS 16 ad un contratto di leasing contabilizzato con il metodo patrimoniale.

In questo paragrafo verrà preso in considerazione il caso di una società italiana "A. srl" per poter analizzare i possibili effetti dell'IFRS 16 sul bilancio di una società locataria, partendo dall'ipotesi che la società "A. srl" sia tenuta alla predisposizione di un bilancio secondo i principi IFRS e decida di adottare l'approccio di transizione retrospettivo completo (come descritto nel capitolo 1). Verrà posta particolare attenzione alle implicazioni causate dall'IFRS 16 sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica e alle implicazioni dal punto di vista fiscale, mettendo a confronto gli ultimi tre bilanci della società, chiusi rispettivamente al 31/12/2017, 31/12/2018 e 31/12/2019.

La società "A. srl", con sede a Venezia, è stata costituita il 31 gennaio 2017 e attualmente opera nel settore terziario svolgendo attività di consulenza in ambito medico-legale. In data 16/06/2017 la società ha stipulato un contratto di leasing finanziario con la società "S. Leasing Spa" per la locazione di un immobile del valore commerciale di 300.000 euro, in cui svolge la propria attività. Tale contratto è stato contabilizzato a bilancio secondo il metodo patrimoniale, come previsto dall'OIC 12.

Di seguito si riportano le condizioni del contratto di leasing⁴⁷:

- Maxirata pari ad euro 45.000,00 da corrispondere all'inizio del contratto,
- Spese di istruttoria pari ad euro 1.174,00;
- Spese notarili sostenute pari euro 28.963,91;
- Durata del leasing: 144 mesi (pari a 12 anni);
- N.143 canoni mensili dell'importo di euro 2.181,00 (le rate comprendono inoltre spese d'incasso e servizi di assicurazione per 179,00 euro);
- Prezzo di riscatto previsto di euro 3.000,00 (pari all'1% del valore dell'immobile);
- Tasso di leasing annuo: 3,617%.

⁴⁷ Tutti gli importi indicati nelle condizioni del contratto si intendono al netto dell'IVA.

Il contratto prevede che la società di leasing metta a disposizione della società "A. srl" l'immobile, acquistato su indicazione di quest'ultima, autonomamente scelto e giudicato idoneo allo svolgimento della propria attività e perfettamente corrispondente alle proprie esigenze. Viene specificato che tutti rischi derivanti dell'utilizzo del bene sottostante sono trasferiti alla società locataria, la quale si impegna al pagamento dei canoni periodici, con la facoltà di divenire proprietario dell'immobile alla scadenza del contratto tramite l'esercizio dell'opzione di riscatto. A tali condizioni, ipotizzando di applicare l'IFRS 16, il contratto rientra nella definizione di contratto di leasing, in quanto: il bene sottostante è un bene chiaramente identificato, tutti i rischi e i benefici derivanti dall'utilizzo del bene sono in capo alla società locataria "A. srl", la quale ha il pieno controllo sull'utilizzo dell'immobile, mentre la società di leasing non ha in nessun modo la facoltà di intervenire sulle finalità e modalità di utilizzo dell'immobile.

Partendo dai dati a disposizione si procederà alla valutazione della passività nei confronti della società di leasing e del valore del *right of use* alla data della stipula del contratto, dopodiché si procederà alla ricostruzione dei bilanci secondo le regole del nuovo standard ed infine verrà fatto un confronto tra i due metodi di contabilizzazione al fine di svolgere un'analisi dei principali effetti dell'IFRS 16 sia dal punto di vista economico – patrimoniale che fiscale.

Si riportano di seguito i valori contabili degli ultimi tre bilanci approvati dalla società, in cui il contratto di leasing è stato registrato secondo il metodo patrimoniale. Si noti che, come previsto dalla normativa vigente, nello stato patrimoniale non è stata rilevata né alcuna attività né passività per il leasing, mentre a conto economico è stato rilevato il costo riferito ai canoni di locazione, nel rispetto del principio di competenza. Nello specifico, alla voce "costi per godimento beni di terzi" viene imputato il costo riferito ai canoni leasing e alle spese accessorie. Sempre nel rispetto del principio di competenza economica, il costo complessivo delle spese accessorie (comprensive di costi notarili e spese di istruttoria) e del maxicanone iniziale sono state riscontate per un periodo pari alla durata del contratto.

STATO PATRIMONIALE	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
ATTIVO			
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I – Immobilizzazioni immateriali			
1) Costi di impianto e ampliamento	940	1.409	1.878
II – Immobilizzazioni materiali			
2) Impianti e macchinari	874	1.235	
4) Altri beni	1.275	440	490
Totale Immobilizzazioni (B)	3.089	3.084	2.368
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
II – CREDITI			
1) Vs clienti entro l'es. succ.	157.721	157.171	115.032
5) Verso altri		2.403	
5)bis Crediti tributari	97.878		
Totale Crediti	255.599	159.574	115.032
IV – DISPONIBILITA' LIQUIDE			
1) Depositi bancari	549.874	329.833	252.852
3) Denaro e valori in cassa	1.435	2.329	272
Totale disponibilità liquide	551.309	332.162	253.124
Totale attivo circolante (C)	806.908	491.736	368.156
D) RATEI E RISCONTI	59.709	65.471	71.727
<i>di cui risconti attivi pluriennali leasing</i>	<i>59.215</i>	<i>65.47</i>	<i>71.727</i>
TOTALE ATTIVO	869.706	560.291	442.251
PASSIVO			
A) PATRINIO NETTO			
I - Capitale	10.000	10.000	10.000
IV - Riserva legale	2.000	2.000	
VIII – Riserve di utili	281.033	7.952	
Totale Patrimonio netto (A)	293.033	19.952	10.000
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	8.419	4.525	1.930
D) DEBITI			
3) Debiti verso soci per finanziamenti			3.900
5) Debiti verso altri finanziatori	9.551	5.538	4.494
<i>di cui esigibili oltre l'es. succ.</i>	<i>9.551</i>	<i>5.538</i>	<i>4.494</i>
7) Debiti verso fornitori	24.322	24.754	12.973
<i>di cui esigibili entro l'es. succ.</i>	<i>20.296</i>	<i>20.728</i>	<i>12.073</i>
<i>di cui esigibili oltre l'es. succ.</i>	<i>4.026</i>	<i>4.026</i>	<i>900</i>
12) Debiti tributari	94.962	9.441	132.897
13) Debiti per istituti di previdenza sociale	3.065	2.370	2.341
14) Altri debiti	156.760	220.630	13.764
Totale Debiti (D)	288.660	262.733	170.369
<i>di cui esigibili entro l'es.succ.</i>	<i>275.083</i>	<i>253.169</i>	<i>165.875</i>
<i>di cui esigibili oltre l'es.succ.</i>	<i>13.577</i>	<i>9.564</i>	<i>4.494</i>
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	131		

TOTALE PASSIVO	590.243	287.210	182.299
UTILE D'ESERCIZIO	279.463	273.081	259.952

CONTO ECONOMICO	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
A) VALORE DELLA PRODUZIONE			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	577.975	571.735	475.702
2) Altri ricavi e proventi	4.248	416	
TOTALE A	582.223	572.151	475.702
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.903	1.722	1.692
7) Per servizi	84.198	72.514	43.303
8) Per godimento beni di terzi	35.868	34.776	18.678
9) Per il personale	83.656	72.846	42.415
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.902	683	523
14) Oneri diversi di gestione	4.967	4.794	4.744
Totale B	212.494	187.335	111.355
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	369.729	384.816	364.347
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16) Altri proventi finanziari	834	29	7
17) Interessi e altri oneri finanziari	461	1.172	693
TOTALE C	373	-1.143	-686
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	370.102	383.673	363.661
20) Imposte sul reddito d'esercizio	90.639	110.591	103.709
21) UTILE D'ESERCIZIO	279.463	273.082	259.952

Tabella 13 – I bilanci raffrontati della società “A. srl” riportano i valori contabili di stato patrimoniale e di conto economico per gli esercizi 2017, 2018 e 2019.

Si ipotizzi che la società “A srl” voglia adottare il metodo retrospettivo completo, previsto per il periodo di transizione prima dell'entrata in vigore dell'IFRS 16. Pertanto si procederà alla ricostruzione dei valori contabili come segue:

1. Calcolo della passività per il leasing alla data di inizio del contratto;
2. Calcolo dell'attività per il diritto d'uso alla data di inizio del contratto;
3. Valutazione successiva della passività alla data di chiusura di ogni esercizio comparabile secondo il metodo dell'interesse effettivo;
4. Valutazione successiva dell'attività negli esercizi comparabili.

Ciò premesso, si procede al calcolo della passività riconosciuta per il leasing sommando i seguenti valori:

- Valore attuale dei pagamenti fissi scontato per il tasso di interesse nominale specificato nel contratto;
- Valore attuale del prezzo di riscatto poiché l'opzione di riscatto verrà esercitata alla fine del contratto con ragionevole certezza.

Nel calcolo vengono esclusi i pagamenti variabili, la garanzia sul valore residuo e le indennità di revoca perché non previsti dal contratto. La passività è quindi pari alla somma dei pagamenti fissi (calcolati come il valore attuale di 143 canoni mensili pari a 2.181 euro), del valore attuale del prezzo di riscatto, che si prevede di esercitare al termine del contratto, e della maxirata iniziale. Si precisa che il valore della passività per il leasing viene calcolato alla data del 16/06/2017 prima del pagamento della maxirata.

Il tasso di sconto mensile utilizzato è pari a 0,2965323%⁴⁸, pertanto l'importo del debito da rilevare a stato patrimoniale per il leasing sarà pari ad euro 300.848,15.

$$\text{PASSIVITA}' = -2181(1+0,002965323)^{-1} - 2181(1+0,002965323)^{-2} - 2181(1+0,002965323)^{-4} \\ + \dots + 2181(1+0,002965323)^{-143} + 3000*(1+0,002965323)^{-144} + 45.000 = 300.848,15$$

L'attività consistente nel diritto d'uso da rilevare alla data di inizio del contratto è calcolata come la somma della passività per il leasing sopra determinata, dei costi diretti iniziali, dei pagamenti già effettuati e dei costi per manutenzione e/o smaltimento del bene alla fine del contratto al netto di incentivi ricevuti dal locatore (nel caso trattato non sono previste né spese di smaltimento/rimozione, né incentivi). Tra i costi diretti da capitalizzare vengono inclusi i costi di istruttoria e le spese notarili, per un totale di 30.137,91 euro, pertanto il valore per il diritto d'uso sarà pari a 330.986,06.

⁴⁸ Il tasso implicito mensile è stato calcolato applicando la formula dei tassi equivalenti $i_m = (1+i)^{1/m} - 1$ in regime di interesse composto. Partendo dal tasso implicito annuo si ottiene $(1+0.03167)^{1/12} - 1 = 0.002965323$.

$$\text{DIRITTO D'USO} = 300.848,15 + 30.137,91 = 330.986,06$$

Termini del contratto di leasing	
Decorrenza	16/06/2017
Termine	16/06/2029
Durata	144 mesi
Canoni mensili	2.181,00 €
Maxicanone	45.000,00 €
Prezzo di riscatto	3.000,00 €
Costi diretti iniziali	30.137,91 €
Tasso nominale annuo	3,16700%
Tasso nominale mensile	0,296532%
Determinazione dei valori contabili al 16/06/2017	
Passività Leasing	300.848,15 €
Diritto d'uso	330.986,06 €

Figura 6 – Nella figura vengono riportati i valori contabili della passività per il leasing e dell'attività per il diritto d'uso determinati alla data di inizio del contratto secondo l'approccio retrospettivo completo.

Si procede alla valutazione della passività alla fine dei tre esercizi secondo il metodo dell'interesse effettivo. L'importo dell'interesse viene calcolato partendo dal valore contabile della passività per il leasing moltiplicato per il tasso di interesse nominale mensile; alla scadenza di ogni rata il valore della passività si riduce dell'importo della quota capitale del canone, ossia per un importo pari all'ammontare del canone mensile decurtato dell'interesse. L'importo totale dei pagamenti sarà pari al valore totale della passività aumentato dell'importo totale dell'interesse implicito, calcolato ad un tasso costante per tutta la durata del contratto. Si rileva, inoltre, che la rata dei pagamenti fissi scade il giorno 16 di ogni mese, pertanto, per poter calcolare l'importo complessivo di competenza degli interessi maturati al 31/12 sarà necessario operare un risconto attivo⁴⁹. Si riporta di seguito il piano di ammortamento ricalcolato rispetto al piano di ammortamento finanziario contenuto nel contratto.

⁴⁹La quota di interessi pagata alla scadenza del 16/12/2017 (rata n. 6) comprenderà 15 giorni di competenza dell'esercizio 2017 e 16 giorni di competenza dell'esercizio futuro, pertanto l'importo dell'interesse di competenza sarà pari a 354,76 euro ($733,18 \cdot 15/31$).

N. rata	Scadenza	(A) Saldo iniziale passività	(B) Pagamento canone	(C) Interesse implicito	(D) Saldo finale passività
0	16/06/2017	300.848,15	45.000,00	758,67	256.606,82
1	16/07/2017	256.606,82	2.181,00	754,45	255.180,28
2	16/08/2017	255.180,28	2.181,00	750,22	253.749,50
3	16/09/2017	253.749,50	2.181,00	745,98	252.314,48
4	16/10/2017	252.314,48	2.181,00	741,73	250.875,21
5	16/11/2017	250.875,21	2.181,00	737,46	249.431,67
6	16/12/2017	249.431,67	2.181,00	733,18	247.983,84
7	16/01/2018	247.983,84	2.181,00	728,88	246.531,73
8	16/02/2018	246.531,73	2.181,00	724,58	245.075,31
9	16/03/2018	245.075,31	2.181,00	720,26	243.614,57
10	16/04/2018	243.614,57	2.181,00	715,93	242.149,50
11	16/05/2018	242.149,50	2.181,00	711,58	240.680,08
12	16/06/2018	240.680,08	2.181,00	707,23	239.206,31
13	16/07/2018	239.206,31	2.181,00	702,86	237.728,16
14	16/08/2018	237.728,16	2.181,00	698,47	236.245,64
15	16/09/2018	236.245,64	2.181,00	694,08	234.758,72
16	16/10/2018	234.758,72	2.181,00	689,67	233.267,38
17	16/11/2018	233.267,38	2.181,00	685,25	231.771,63
18	16/12/2018	231.771,63	2.181,00	680,81	230.271,44
19	16/01/2019	230.271,44	2.181,00	676,36	228.766,80
20	16/02/2019	228.766,80	2.181,00	671,90	227.257,70
21	16/03/2019	227.257,70	2.181,00	667,43	225.744,13
22	16/04/2019	225.744,13	2.181,00	662,94	224.226,06
23	16/05/2019	224.226,06	2.181,00	658,44	222.703,50
24	16/06/2019	222.703,50	2.181,00	653,92	221.176,42
25	16/07/2019	221.176,42	2.181,00	649,39	219.644,81
26	16/08/2019	219.644,81	2.181,00	644,85	218.108,66
27	16/09/2019	218.108,66	2.181,00	640,30	216.567,96
28	16/10/2019	216.567,96	2.181,00	635,73	215.022,68
29	16/11/2019	215.022,68	2.181,00	631,14	213.472,83
30	16/12/2019	213.472,83	2.181,00	626,55	211.918,38
31	16/01/2020	211.918,38	2.181,00	621,94	210.359,32
32	16/02/2020	210.359,32	2.181,00	617,32	208.795,63
33	16/03/2020	208.795,63	2.181,00	612,68	207.227,31
34	16/04/2020	207.227,31	2.181,00	608,03	205.654,34
35	16/05/2020	205.654,34	2.181,00	603,36	204.076,70
36	16/06/2020	204.076,70	2.181,00	598,69	202.494,39
37	16/07/2020	202.494,39	2.181,00	593,99	200.907,38
38	16/08/2020	200.907,38	2.181,00	589,29	199.315,67
39	16/09/2020	199.315,67	2.181,00	584,57	197.719,24
40	16/10/2020	197.719,24	2.181,00	579,83	196.118,07
41	16/11/2020	196.118,07	2.181,00	575,09	194.512,16
42	16/12/2020	194.512,16	2.181,00	570,32	192.901,48
43	16/01/2021	192.901,48	2.181,00	565,55	191.286,03

44	16/02/2021	191.286,03	2.181,00	560,76	189.665,79
45	16/03/2021	189.665,79	2.181,00	555,95	188.040,74
46	16/04/2021	188.040,74	2.181,00	551,13	186.410,88
47	16/05/2021	186.410,88	2.181,00	546,30	184.776,18
48	16/06/2021	184.776,18	2.181,00	541,45	183.136,63
49	16/07/2021	183.136,63	2.181,00	536,59	181.492,22
50	16/08/2021	181.492,22	2.181,00	531,72	179.842,94
51	16/09/2021	179.842,94	2.181,00	526,83	178.188,76
52	16/10/2021	178.188,76	2.181,00	521,92	176.529,68
53	16/11/2021	176.529,68	2.181,00	517,00	174.865,68
54	16/12/2021	174.865,68	2.181,00	512,07	173.196,75
55	16/01/2022	173.196,75	2.181,00	507,12	171.522,87
56	16/02/2022	171.522,87	2.181,00	502,15	169.844,02
57	16/03/2022	169.844,02	2.181,00	497,18	168.160,19
58	16/04/2022	168.160,19	2.181,00	492,18	166.471,38
59	16/05/2022	166.471,38	2.181,00	487,17	164.777,55
60	16/06/2022	164.777,55	2.181,00	482,15	163.078,70
61	16/07/2022	163.078,70	2.181,00	477,11	161.374,81
62	16/08/2022	161.374,81	2.181,00	472,06	159.665,88
63	16/09/2022	159.665,88	2.181,00	466,99	157.951,87
64	16/10/2022	157.951,87	2.181,00	461,91	156.232,78
65	16/11/2022	156.232,78	2.181,00	456,81	154.508,59
66	16/12/2022	154.508,59	2.181,00	451,70	152.779,29
67	16/01/2023	152.779,29	2.181,00	446,57	151.044,87
68	16/02/2023	151.044,87	2.181,00	441,43	149.305,30
69	16/03/2023	149.305,30	2.181,00	436,27	147.560,57
70	16/04/2023	147.560,57	2.181,00	431,10	145.810,66
71	16/05/2023	145.810,66	2.181,00	425,91	144.055,57
72	16/06/2023	144.055,57	2.181,00	420,70	142.295,28
73	16/07/2023	142.295,28	2.181,00	415,48	140.529,76
74	16/08/2023	140.529,76	2.181,00	410,25	138.759,01
75	16/09/2023	138.759,01	2.181,00	405,00	136.983,01
76	16/10/2023	136.983,01	2.181,00	399,73	135.201,74
77	16/11/2023	135.201,74	2.181,00	394,45	133.415,19
78	16/12/2023	133.415,19	2.181,00	389,15	131.623,34
79	16/01/2024	131.623,34	2.181,00	383,84	129.826,18
80	16/02/2024	129.826,18	2.181,00	378,51	128.023,69
81	16/03/2024	128.023,69	2.181,00	373,16	126.215,85
82	16/04/2024	126.215,85	2.181,00	367,80	124.402,66
83	16/05/2024	124.402,66	2.181,00	362,43	122.584,08
84	16/06/2024	122.584,08	2.181,00	357,03	120.760,12
85	16/07/2024	120.760,12	2.181,00	351,63	118.930,74
86	16/08/2024	118.930,74	2.181,00	346,20	117.095,94
87	16/09/2024	117.095,94	2.181,00	340,76	115.255,70
88	16/10/2024	115.255,70	2.181,00	335,30	113.410,01
89	16/11/2024	113.410,01	2.181,00	329,83	111.558,84

90	16/12/2024	111.558,84	2.181,00	324,34	109.702,18
91	16/01/2025	109.702,18	2.181,00	318,84	107.840,01
92	16/02/2025	107.840,01	2.181,00	313,31	105.972,32
93	16/03/2025	105.972,32	2.181,00	307,77	104.099,10
94	16/04/2025	104.099,10	2.181,00	302,22	102.220,32
95	16/05/2025	102.220,32	2.181,00	296,65	100.335,97
96	16/06/2025	100.335,97	2.181,00	291,06	98.446,03
97	16/07/2025	98.446,03	2.181,00	285,46	96.550,49
98	16/08/2025	96.550,49	2.181,00	279,84	94.649,32
99	16/09/2025	94.649,32	2.181,00	274,20	92.742,52
100	16/10/2025	92.742,52	2.181,00	268,54	90.830,06
101	16/11/2025	90.830,06	2.181,00	262,87	88.911,94
102	16/12/2025	88.911,94	2.181,00	257,19	86.988,12
103	16/01/2026	86.988,12	2.181,00	251,48	85.058,60
104	16/02/2026	85.058,60	2.181,00	245,76	83.123,36
105	16/03/2026	83.123,36	2.181,00	240,02	81.182,38
106	16/04/2026	81.182,38	2.181,00	234,26	79.235,65
107	16/05/2026	79.235,65	2.181,00	228,49	77.283,14
108	16/06/2026	77.283,14	2.181,00	222,70	75.324,84
109	16/07/2026	75.324,84	2.181,00	216,90	73.360,74
110	16/08/2026	73.360,74	2.181,00	211,07	71.390,81
111	16/09/2026	71.390,81	2.181,00	205,23	69.415,04
112	16/10/2026	69.415,04	2.181,00	199,37	67.433,41
113	16/11/2026	67.433,41	2.181,00	193,49	65.445,90
114	16/12/2026	65.445,90	2.181,00	187,60	63.452,50
115	16/01/2027	63.452,50	2.181,00	181,69	61.453,19
116	16/02/2027	61.453,19	2.181,00	175,76	59.447,95
117	16/03/2027	59.447,95	2.181,00	169,82	57.436,77
118	16/04/2027	57.436,77	2.181,00	163,85	55.419,62
119	16/05/2027	55.419,62	2.181,00	157,87	53.396,49
120	16/06/2027	53.396,49	2.181,00	151,87	51.367,36
121	16/07/2027	51.367,36	2.181,00	145,85	49.332,21
122	16/08/2027	49.332,21	2.181,00	139,82	47.291,03
123	16/09/2027	47.291,03	2.181,00	133,77	45.243,80
124	16/10/2027	45.243,80	2.181,00	127,70	43.190,49
125	16/11/2027	43.190,49	2.181,00	121,61	41.131,10
126	16/12/2027	41.131,10	2.181,00	115,50	39.065,60
127	16/01/2028	39.065,60	2.181,00	109,37	36.993,97
128	16/02/2028	36.993,97	2.181,00	103,23	34.916,21
129	16/03/2028	34.916,21	2.181,00	97,07	32.832,28
130	16/04/2028	32.832,28	2.181,00	90,89	30.742,17
131	16/05/2028	30.742,17	2.181,00	84,69	28.645,86
132	16/06/2028	28.645,86	2.181,00	78,48	26.543,34
133	16/07/2028	26.543,34	2.181,00	72,24	24.434,58
134	16/08/2028	24.434,58	2.181,00	65,99	22.319,57
135	16/09/2028	22.319,57	2.181,00	59,72	20.198,29

136	16/10/2028	20.198,29	2.181,00	53,43	18.070,71
137	16/11/2028	18.070,71	2.181,00	47,12	15.936,83
138	16/12/2028	15.936,83	2.181,00	40,79	13.796,62
139	16/01/2029	13.796,62	2.181,00	34,44	11.650,07
140	16/02/2029	11.650,07	2.181,00	28,08	9.497,14
141	16/03/2029	9.497,14	2.181,00	21,69	7.337,84
142	16/04/2029	7.337,84	2.181,00	15,29	5.172,13
143	16/05/2029	5.172,13	2.181,00	8,87	3.000,00
144	16/06/2029	3.000,00	3.000,00	- 0,00	- 0,00
Tot.			359.883,00	59.034,85	

Tabella 14 - In tabella si rileva il valore assunto dal debito residuo e dagli interessi di competenza dopo ogni pagamento fino al pagamento del riscatto finale. (A) Rappresenta il valore iniziale della passività assunto ad ogni scadenza; (B) rappresenta i pagamenti fissi dovuti ad ogni scadenza, (C) rappresenta il valore dell'interesse calcolato secondo la formula $(A-B)*0,0029653$; (D) rappresenta il valore che assume il debito per il leasing alla fine di ogni periodo, pari ad $(A)-(B)+(C)$. Si rileva che la somma dell'importo della passività iniziale e del totale degli interessi impliciti è pari alla somma dei pagamenti dovuti.

La società valuta la vita economica utile dell'immobile in 30 anni e, dato che ragionevolmente eserciterà l'opzione di riscatto al termine del contratto (cioè nel corso del tredicesimo anno), decide di procedere all'ammortamento secondo il modello del costo lungo la vita utile dell'attività sottostante. Di seguito viene riportato il valore netto contabile che assume il diritto d'uso alla fine di ogni esercizio.

Esercizio	Saldo Iniziale Diritto d'uso	Quota ammortamento	Saldo finale Diritto d'uso
31/12/2017	330.986,06	5.516,43	325.469,63
31/12/2018	325.469,63	11.032,87	314.436,76
31/12/2019	314.436,76	11.032,87	303.403,89
31/12/2020	303.403,89	11.032,87	292.371,02
31/12/2021	292.371,02	11.032,87	281.338,15
31/12/2022	281.338,15	11.032,87	270.305,28
31/12/2023	270.305,28	11.032,87	259.272,41
31/12/2024	259.272,41	11.032,87	248.239,54
31/12/2025	248.239,54	11.032,87	237.206,67
31/12/2026	237.206,67	11.032,87	226.173,80
31/12/2027	226.173,80	11.032,87	215.140,93
31/12/2028	215.140,93	11.032,87	204.108,06
31/12/2029	204.108,06	11.032,87	193.075,19
31/12/2030	193.075,19	11.032,87	182.042,32
31/12/2031	182.042,32	11.032,87	171.009,45
31/12/2032	171.009,45	11.032,87	159.976,58
31/12/2033	159.976,58	11.032,87	148.943,71
31/12/2034	148.943,71	11.032,87	137.910,84

31/12/2035	137.910,84	11.032,87	126.877,97
31/12/2036	126.877,97	11.032,87	115.845,10
31/12/2037	115.845,10	11.032,87	104.812,23
31/12/2038	104.812,23	11.032,87	93.779,36
31/12/2039	93.779,36	11.032,87	82.746,49
31/12/2040	82.746,49	11.032,87	71.713,62
31/12/2041	71.713,62	11.032,87	60.680,75
31/12/2042	60.680,75	11.032,87	49.647,88
31/12/2043	49.647,88	11.032,87	38.615,01
31/12/2044	38.615,01	11.032,87	27.582,14
31/12/2045	27.582,14	11.032,87	16.549,27
31/12/2046	16.549,27	11.032,87	5.516,40
31/12/2047	5.516,40	5.516,40	- 0,00

Tabella 15 - In tabella si rileva il valore assunto dall'attività per il diritto d'uso alla fine di ogni esercizio, pari al valore iniziale di ogni periodo ridotto della quota costante di ammortamento. Visto che l'immobile viene considerato disponibile dalla data di stipula del contratto (16/06/2017), l'aliquota di ammortamento del primo esercizio viene dimezzata (1.6667%) per non creare un disallineamento ai fini fiscali.

Una volta ricalcolati i valori contabili riferiti all'attività per il diritto d'uso e alla passività, vengono riportate le scritture contabili che la società avrebbe dovuto effettuare dal momento della stipula del contratto fino al pagamento del prezzo di riscatto⁵⁰.

Alla data di stipula del contratto si registra il pagamento delle spese notarili e dei costi di istruttoria:

<i>Diritto d'uso (SP)</i>	330.986,06	
<i>Debiti per leasing (SP)</i>		300.848,15
<i>Banca c/c (SP)</i>		30.137,91

In data 16/06/2017 viene registrato il versamento per l'anticipo di 45.000 euro:

<i>Debiti per leasing (SP)</i>	44.241,33	
<i>Interessi passivi (CE)</i>	758,67	
<i>Banca c/c (SP)</i>		45.000,00

Alla data di scadenza di ogni rata viene effettuata la medesima registrazione, ponendo attenzione all'importo degli interessi passivi progressivamente decrescente⁵¹:

⁵⁰ Nelle registrazioni non viene indicato l'importo dell'IVA poiché influente ai fini della ricostruzione dei valori.

<i>Debiti per leasing (SP)</i>	1.422,33		
<i>Interessi passivi (CE)</i>	758,67		
<i>Banca c/c (SP)</i>			2.181,00

Al 31/12 di ogni esercizio viene rilevato l'ammortamento di fine periodo⁵²:

<i>Amm. Diritto d'uso (CE)</i>	11.032,87		
<i>F.do Amm. Diritto d'uso (SP)</i>			11.032,87

Al termine del contratto viene registrato il pagamento del prezzo di riscatto e l'estinzione del debito:

<i>Debiti per leasing (SP)</i>	3.000,00		
<i>Banca c/c (SP)</i>			3.000,00

Di seguito si riportano gli schemi di bilancio dei tre esercizi oggetto di confronto, successivamente si procede alla valutazione della performance economico-finanziaria attraverso gli indici di bilancio, ricalcolati partendo dai dati di bilancio ricostruiti secondo l'IFRS 16.

⁵¹ Le registrazioni delle rate in scadenza il 16/12 di ogni esercizio comprenderanno un sconto attivo pari alla quota dell'interesse di competenza dell'esercizio futuro.

⁵² Si ricorda che la registrazione dell'ammortamento riferita al primo (e all'ultimo) esercizio è pari a 5.516,43.

	(A) OIC	(B) IFRS	Variazione (B-A)	(A) OIC	(B) IFRS	Variazione (B-A)	(A) OIC	(B) IFRS	Variazione (B-A)
STATO PATRIMONIALE	31/12/2019	31/12/2019		31/12/2018	31/12/2018		31/12/2017	31/12/2017	
ATTIVO									
B) IMMOBILIZZAZIONI									
I – Immobilizzazioni immateriali									
1) Costi di impianto e ampliamento	940	940	0	1.409	1.409	0	1.878	1878	0
II – Immobilizzazioni materiali									
2) Impianti e macchinari	874	874	0	1.235	1.235	0			
4) Altri beni	1.275	304.679	303.404	440	314.877	314.437	490	325.960	325.470
<i>di cui Diritto d'uso</i>		303.404	303.404		314.437	314.437		325.470	325.470
Totale Immobilizzazioni (B)	3.089	306.493	303.404	3.084	317.521	314.437	2.368	327.838	325.470
C) ATTIVO CIRCOLANTE									
II – CREDITI									
1) Vs clienti entro l'es. succ.	157.721	157.721	0	157.171	157.171	0	115.032	115.032	0
5) Verso altri				2.403	2.403	0			
5)bis Crediti tributari	97.878	97.878	0						
Totale Crediti	255.599	255.599	0	159.574	159.574	0	115.032	115.032	0
IV – DISPONIBILITA' LIQUIDE									
1) Depositi bancari	549.874	549.874	0	329.833	329.833	0	252.852	252.852	0
3) Denaro e valori in cassa	1.435	1.435	0	2.329	2.329	0	272	272	0
Totale disponibilità liquide	551.309	551.309	0	332.162	332.162	0	253.124	253.124	0
Totale attivo circolante (C)	806.908	806.908	0	491.736	491.736	0	368.156	368.156	0
D) RATEI E RISCONTI ATTIVI	59.709	323	-59.386	65.471	351	-65.120	71.727	378	-71.349
<i>di cui risconti attivi pluriennali leasing</i>	<i>59.215</i>	<i>0</i>	<i>-59.215</i>	<i>65.471</i>	<i>0</i>	<i>-65.471</i>	<i>71.727</i>	<i>0</i>	<i>-71.727</i>
TOTALE ATTIVO	869.706	1.113.724	244.018	560.291	809.608	249.317	442.251	696.372	254.121
PASSIVO									
A) PATRINIO NETTO									

I - Capitale	10.000	10.000	0	10.000	10.000	0	10.000	10.000	0
IV - Riserva legale	2.000	2.000	0	2.000	2.000	0			0
VIII – Riserve di utili	281.034	302.262	21.228	7.952	16.271	8.319			0
Totale Patrimonio netto (A)	293.034	314.262	21.228	19.952	28.271	8.319	10.000	10.000	0
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	8.419	8.419	0	4.525	4.525	0	1.930	1.930	0
D) DEBITI									
3) Debiti verso soci per finanziamenti							3.900	3.900	0
5) Debiti verso altri finanziatori	9.550	221.468	211.918	5.538	235.809	230.271	4.494	251.745	247.251
<i>di cui esigibili oltre l'es. succ.</i>	9.550	221.468	211.918	5.538	235.809	230.271	4.494	251.745	247.251
<i>di cui debiti per leasing</i>		211.918	211.918		230.271	230.271		247.984	247.984
7) Debiti verso fornitori	24.322	21.646	-2.676	24.754	22.572	-2.182	12.973	11.524	-1.449
<i>di cui esigibili entro l'es. succ.</i>	20.296	17.620	-2.676	20.728	18.546	-2.182	12.073	10.624	-1.449
<i>di cui esigibili oltre l'es. succ.</i>	4.026	4.026	0	4.026	4.026	0	900	900	0
12) Debiti tributari	94.962	97.179	2.217	9.441	9.441	0	132.897	132.897	0
13) Debiti per istituti di previdenza sociale	3.065	3.065	0	2.370	2.370	0	2.341	2.341	0
14) Altri debiti	156.760	156.760	0	220.629	220.629	0	13.764	13.764	0
Totale Debiti (D)	288.659	500.118	211.459	262.732	490.821	228.089	170.369	416.171	245.802
<i>di cui esigibili entro l'es. succ.</i>	275.083	274.624	-459	253.169	250.986	-2.183	165.875	164.426	-1.449
<i>di cui esigibili oltre l'es. succ.</i>	13.576	225.494	211.918	9.563	239.835	230.272	4.494	251.745	247.251
E) RATEI E RISCONTI PASSIVI	131	131	0						
TOTALE PASSIVO	590.243	822.930	232.687	287.209	523.617	236.408	182.299	428.101	245.802
UTILE D'ESERCIZIO	279.463	290.794	11.331	273.082	285.991	12.909	259.952	268.271	8.319

	(A) OIC	(B) IFRS	Variazione (B-A)	(A) OIC	(B) IFRS	Variazione (B-A)	(A) OIC	(B) IFRS	Variazione (B-A)
CONTO ECONOMICO	31/12/2019	31/12/2019		31/12/2018	31/12/2018		31/12/2017	31/12/2017	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE									
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	577.975	577.975	0	571.735	571.735	0	475.702	475.702	0
2) Altri ricavi e proventi	4.248	4.248	0	416	416	0			
Totale A	582.223	582.223	0	572.151	572.151	0	475.702	475.702	0
B) COSTI DELLA PRODUZIONE									
6) Per mat. prime, suss., di cons.	1.903	1.903	0	1.722	1.722	0	1.692	1.692	0
7) Per servizi	84.198	84.198	0	74.498	74.498	0	43.303	43.303	0
8) Per godimento beni di terzi	35.868	3.440	-32.428	32.792	364	-32.428	18.678		-18.678
<i>di cui per canoni leasing</i>	<i>32.428</i>			<i>32.428</i>			<i>18.678</i>		<i>-18.678</i>
9) Per il personale	83.656	83.656	0	72.846	72.846	0	42.415	42.415	0
10) Ammortamenti e svalutazioni	1.902	12.935	11.033	683	11.716	11.033	523	6.039	5.516
<i>di cui amm. Diritto d'uso</i>		<i>11.033</i>	<i>11.033</i>		<i>11.033</i>	<i>11.033</i>		<i>5.516</i>	<i>5.516</i>
14) Oneri diversi di gestione	4.967	4.967	0	4.794	4.794	0	4.744	4.744	0
Totale B	212.494	191.099	-21.395	187.335	165.940	-21.395	111.355	98.193	-13.162
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	369.729	391.124	21.395	384.816	406.211	21.395	364.347	377.509	13.162
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI									
16) Altri proventi finanziari	834	834	0	29	29	0	7	7	0
17) Interessi e altri oneri finanziari	461	8.308	7.847	1.172	9.658	8.486	693	5.536	4.843
<i>di cui interessi passivi su leasing</i>		<i>7.847</i>	<i>7.847</i>		<i>8.486</i>	<i>8.486</i>		<i>4.843</i>	<i>4.843</i>
Totale C	373	-7.474	-7.847	-1.143	-9.629	-8.486	-686	-5.529	-4.843
Risultato prima delle imposte	370.102	383.650	13.548	383.673	396.582	12.909	363.661	371.980	8.319
20) Imposte sul reddito d'esercizio	90.639	92.856	2.217	110.591	110.591	0	103.709	103.709	0
21) UTILE D'ESERCIZIO	279.463	290.794	11.331	273.082	285.991	12.909	259.952	268.271	8.319

Mettendo a confronto i bilanci reali della società "A. srl" con i bilanci ricostruiti secondo le regole dell'IFRS 16, emerge una variazione significativa delle attività e delle passività di stato patrimoniale. Analizzando l'esercizio 2019, si evidenzia all'attivo un aumento significativo delle immobilizzazioni, in quanto quest'ultime subiscono un incremento dovuto alla rilevazione del diritto d'uso (da 3.089 euro a 306.493 euro) e una diminuzione dei risconti attivi pluriennali, da (59.709 euro a 323 euro) a causa dell'eliminazione della registrazione dei canoni di competenza. Nel passivo si registra un aumento dei debiti a lungo termine (da 13.576 euro a 225.494 euro) in seguito alla rilevazione della passività per il leasing. Tali variazioni portano ad un aumento del patrimonio netto, poiché il valore contabile dell'attivo diminuisce gradualmente (per effetto della riduzione delle immobilizzazioni a cui è iscritto il diritto d'uso pari alla quota di ammortamento costante), ma in misura inferiore rispetto al valore delle passività. Infatti, il debito rilevato per il leasing subisce una graduale diminuzione, ma di un importo maggiore rispetto al decremento dell'attività. Nel conto economico si evidenzia una diminuzione dei costi per godimento beni di terzi, in quanto i canoni leasing non vengono più registrati come costo di competenza; mentre si nota un aumento degli ammortamenti, incrementati dall'ammortamento per il diritto d'uso, e un aumento degli oneri finanziari dovuto alla rilevazione dell'interesse passivo implicito. La quota dell'ammortamento per il diritto d'uso rimane costante lungo tutta la durata della vita utile dell'immobile, mentre gli interessi passivi decrescono fino ad azzerarsi al pagamento dell'ultima rata del piano di leasing. L'effetto complessivo sul conto economico si traduce in un maggior utile d'esercizio; a parità degli altri valori economici, tale variazione positiva dovrebbe tendenzialmente aumentare negli anni successivi fino alla conclusione del contratto, grazie alla progressiva riduzione degli interessi passivi. A causa dello scostamento temporale tra la durata del contratto di leasing e la durata della vita utile dell'immobile, si rilevarebbe un minor utile dopo la conclusione del contratto, poiché i costi rilevati secondo l'IFRS 16 sarebbero maggiori rispetto ai costi rilevati secondo il metodo patrimoniale. Nell'esercizio n+12, in base all'IFRS 16, si procede alla rilevazione della quota di ammortamento del diritto d'uso, mentre, secondo il metodo patrimoniale, andrebbe rilevata la quota di

ammortamento calcolata sul valore dell'immobile iscritto tra le immobilizzazioni per un importo pari al prezzo di riscatto.

Si può notare che nei bilanci ricostruiti secondo le regole dell'IFRS 16 non sono state apportate modifiche alle imposte nei due esercizi compresi nella fase transitoria.

L'attuale normativa fiscale italiana prevede, per i contratti di leasing immobiliare stipulati dal 01 gennaio 2014, che il locatario possa dedurre i canoni di locazione dal reddito a condizione che la durata del contratto non sia inferiore a 12 anni. Cita infatti l'art. 102 comma 7 del TUIR: *“per l'impresa utilizzatrice che imputa a conto economico i canoni di locazione finanziaria, a prescindere dalla durata contrattuale prevista, la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento (...); in caso di beni immobili la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore a dodici anni”*.

Ad oggi non esiste una normativa fiscale di riferimento per la gestione transitoria delle operazioni pregresse in corso alla data di prima applicazione del nuovo standard, sebbene ci siano delle norme di coordinamento, contenute nel Decreto Ministeriale del 05 agosto 2019. Il DM (trattato al paragrafo 3.2.3.) prevede una diversa disciplina fiscale in base alla qualificazione del diritto d'uso, ossia stabilisce come tale valore debba essere considerato ai fini fiscali in base alle caratteristiche del contratto: come un bene immateriale oppure come una bene materiale. Nel caso di studio, si tratta di un contratto traslativo della proprietà pertanto le quote di ammortamento del diritto d'uso seguiranno le disposizioni fiscali per l'ammortamento dei beni materiali. In particolare, ai sensi dell'art. 102 del TUIR, il diritto d'uso dovrà essere ammortizzato applicando l'aliquota fiscale del 3 per cento come previsto dalla tabella dei coefficienti del DM 31/12/1988. Pertanto, l'ammortamento civilistico, pari a 11.033 euro, risulterà maggiore rispetto all'ammortamento fiscale, pari a 9.930 euro⁵³, e in sede di dichiarazione dei redditi sarà possibile dedurre l'importo civilistico fino a concorrenza di quello fiscale, generando una variazione in aumento pari alla differenza tra l'ammortamento civilistico e quello fiscale, pari a 1.103 euro.

⁵³ L'ammortamento fiscale è pari al valore del diritto d'uso moltiplicato per l'aliquota ministeriale del 3% ed è previsto che l'aliquota venga dimezzata per il primo anno.

I dubbi connessi alle regole fiscali da applicare alla *First Time Adoption* sono stati recentemente oggetto di studio, a cui ha contribuito anche Assonime con la circolare 26/2019. Nella disamina compiuta da Assonime si fa riferimento al principio generale, contenuto nell'art. 15 del D.L. 185/2008, secondo cui, durante la transizione a nuovi principi contabili, si ritiene applicabile la previgente disciplina fiscale fino all'esaurimento degli effetti reddituali e patrimoniali. La regola generale, pertanto, fa riferimento alla precedente normativa che prevedeva la neutralità fiscale⁵⁴, comportando la creazione di un doppio binario civilistico – fiscale. È evidente che questo comporterebbe ulteriori oneri da parte delle società interessate. In alternativa, per evitare di attivare un regime transitorio delle operazioni pregresse, l'art.15 del D.L. 185/2008 comma 4, prevede la possibilità di optare per il metodo del riallineamento: *“il riallineamento delle divergenze di cui al comma 3, lettera a), può essere attuato sulla totalità delle differenze positive e negative e, a tal fine, l'opzione è esercitata nella dichiarazione dei redditi relativa all'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007. In tal caso, la somma algebrica delle differenze stesse, se positiva, va assoggettata a tassazione con aliquota ordinaria, ed eventuali maggiorazioni, rispettivamente, dell'IRES e dell'IRAP, separatamente dall'imponibile complessivo. L'imposta è versata in unica soluzione entro il termine di versamento a saldo delle imposte relative all'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007. Se il saldo è negativo, la relativa deduzione concorre, per quote costanti, alla formazione dell'imponibile del secondo esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007 e dei 4 successivi”*. Ciò premesso, volendo applicare al caso in esame il meccanismo del riallineamento, si andrebbero a tassare separatamente all'aliquota ordinaria (Ires e Irap) le differenze positive esistenti all'inizio del

⁵⁴Il D.Lgs. 38/2005 prevedeva, per i bilanci redatti a norma dello IAS 17, l'elaborazione in via extracontabile dei valori fondati sul metodo patrimoniale, permettendo in capo all'utilizzatore la deduzione dei canoni di locazione finanziaria a prescindere dal criterio di contabilizzazione adottato. Pertanto i costi a titolo di ammortamento e interessi passivi imputati a conto economico secondo il metodo finanziario, potevano essere dedotti fino a concorrenza dei canoni leasing calcolati in via extra contabile. Emergevano così delle differenze di natura temporanea tra il risultato civilistico e il reddito imponibile generando fiscalità differita. Tale disposizione fiscale aveva il pregio di avere un effetto complessivo di neutralità fiscale della scelta contabile del metodo finanziario piuttosto che del metodo patrimoniale (Allegrini M., Quagli A., Zattarin S., *Principi contabili internazionali: casi risolti*, IPSOA, Milano, 2006).

periodo di imposta di prima applicazione. In base a tale metodo vengono accertate maggiori imposte a causa della riduzione dei costi deducibili iscritti a conto economico. Secondo il metodo patrimoniale, sono deducibili (prima dell'eventuale riscatto del bene) esclusivamente i canoni secondo il principio della competenza economica nei limiti stabiliti dal TUIR (artt. 102, 102 bis e 103), pertanto l'importo deducibile è pari a 18.678 euro per il 2017 e a 32.428 euro per il 2018; mentre secondo il criterio finanziario sono deducibili l'ammortamento del bene sottostante e l'interesse implicito imputato a conto economico, secondo le regole previste per la deducibilità degli interessi passivi (ex art. 96 del TUIR). Guardando ai valori ricostruiti nei primi due esercizi, si potrà portare in deduzione un importo totale di 10.359 euro nell'anno d'imposta 2017 e 19.519 euro nel 2018. Tali minori costi deducibili generano una variazione fiscale in aumento da riportare in dichiarazione e maggiori imposte ai fini Ires per un totale di 5.095 euro⁵⁵.

Calcolo imposte ai fini IRES				
Esercizio	(A) Importo imputato a CE	(B) Importo deducibile	Variazione fiscale (A-B)	Maggiori imposte da versare
2017	18.678,00	10.359,00	8.319,00	1.996,56
2018	32.428,00	19.519,00	12.909,00	3.098,16

Tabella 16 - In tabella si rileva la variazione fiscale in aumento su cui vengono calcolate le maggiori imposte, in osservanza del metodo del riallineamento.

Nonostante il Decreto di *endorcement* abbia fatto luce sulla disciplina fiscale relativa all'ammortamento e alla valorizzazione del diritto d'uso, rimangono delle incertezze sulle regole da seguire nella fase transitoria e pertanto si attendono ulteriori chiarimenti sulla questione da parte dell'Amministrazione finanziaria (Ballarin F. et al., 2019).

Di seguito vengono riportati i bilanci riclassificati dei tre esercizi in esame, raffrontati secondo i due criteri di contabilizzazione, e una breve analisi di bilancio attraverso gli indici maggiormente interessati.

⁵⁵ Per semplicità è stata calcolata solo la variazione ai fini Ires (aliquota 24%) e non anche ai fini Irap.

SP RICLASSIFICATO IN FORMA FINANZIARIA	OIC			IFRS		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
IMPIEGHI						
A) Disponibilità liquide	551.309	332.162	253.124	551.309	332.162	253.124
B) Attività finanziarie a breve	-	-	-	-	-	-
C) Crediti a breve	256.093	159.574	115.032	255.922	159.925	115.410
D) Rimanenze	-	-	-	-	-	-
E) Attivo corrente (A+B+C+D)	807.402	491.736	368.156	807.231	492.087	368.534
F) Immobilizzazioni finanziarie	59.215	65.471	71.727	-	-	-
G) Immobilizzazioni materiali	2.149	1.675	490	305.553	316.112	325.960
H) Immobilizzazioni immateriali	940	1.409	1.878	940	1.409	1.878
I) Attivo immobilizzato (F+G+H)	62.304	68.555	74.095	306.493	317.521	327.838
TOTALE IMPIEGHI (E+I)	869.706	560.291	442.251	1.113.724	809.608	696.372
FONTI						
A) Passivo corrente	275.214	253.169	165.875	274.755	250.986	164.426
B) Passivo consolidato	21.995	14.088	6.424	233.913	244.360	253.675
C) Mezzi di terzi (A+B)	297.209	267.257	172.299	508.668	495.346	418.101
D) Patrimonio netto	572.497	293.034	269.952	605.056	314.262	278.271
TOTALE FONTI (C+D)	869.706	560.291	442.251	1.113.724	809.608	696.372

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	OIC			IFRS		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Valore della produzione	582.223	572.151	475.702	582.223	572.151	475.702
- Consumo di materie	1.903	1.722	1.692	1.903	1.722	1.692
- Costi per servizi	84.198	74.498	43.303	84.198	74.498	43.303
- Costi per godimento beni di terzi	35.868	32.792	18.678	3.440	364	-

Valore Aggiunto	460.254	463.139	412.029	492.682	495.567	430.707
- Costi del personale	83.656	72.846	42.415	83.656	72.846	42.415
M.O.L./EBITDA	376.598	390.293	369.614	409.026	422.721	388.292
- Ammortamenti/svalutazioni	1.902	683	523	12.935	11.716	6.039
Reddito operativo	374.696	389.610	369.091	396.091	411.005	382.253
+/- Prov. e oneri gest. non caratteristica	4.967	4.794	4.744	4.967	4.794	4.744
EBIT	369.729	384.816	364.347	391.124	406.211	377.509
- Oneri finanziari	461	1.172	693	8.308	9.658	5.536
+ Proventi finanziari	834	29	7	834	29	7
+/- Proventi e oneri straordinari	-	-	-	-	-	-
Reddito ante imposte	370.102	383.673	363.661	383.650	396.582	371.980
- Imposte	90.639	110.591	103.709	92.856	110.591	103.709
Reddito netto	279.463	273.082	259.952	290.794	285.991	268.271

INDICI	FORMULA	OIC			IFRS		
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Elasticità degli impieghi	Attivo corr./Impieghi	92,84	87,76	83,25	72,48	60,78	52,92
Leverage	Fonti/PN	1,52	1,91	1,64	1,84	2,58	2,50
Quoziente di disponibilità	Att.corr./Pass.corr..	2,93	1,94	2,22	2,94	1,96	2,24
Q. Indebitamento complessivo	Mezzi terzi/PN	0,52	0,91	0,64	0,84	1,58	1,50
Quoziente primario di struttura	PN/Att. Immob.	9,19	4,27	3,64	1,97	0,99	0,85
Return on Equity (ROE)%	Reddito netto/PN%	48,81	93,19	96,30	48,06	91,00	96,41
Return on Investment (ROI)%	Ebit/Impieghi	42,51	68,68	82,38	35,12	50,17	54,21
Return on Debt (ROD)%	Oneri fin./Mezzi terzi	0,16	0,44	0,40	1,63	1,95	1,32

Dall'analisi dello stato patrimoniale riclassificato secondo il criterio finanziario si possono fare alcune considerazioni in merito all'equilibrio patrimoniale. La composizione e la struttura degli impieghi possono essere misurati attraverso l'indice di elasticità; in entrambi gli approcci contabili si può notare che l'indice subisce un miglioramento progressivo negli anni, sebbene i valori ricalcolati secondo l'IFRS 16, evidenzino una diminuzione del rapporto tra l'attivo corrente e gli impieghi, dovuto all'aumento dell'attivo immobilizzato. Maggiore è l'incidenza dell'attivo corrente sugli impieghi e maggiore è la capacità dell'azienda di adattarsi in maniera flessibile alle mutevoli condizioni di mercato.

Attraverso il quoziente di indebitamento complessivo è possibile misurare la struttura delle fonti di finanziamento, ossia il peso del capitale di terzi rispetto al capitale proprio, maggiore è il livello di indebitamento e maggiore sarà il rischio per l'impresa di essere insolvente. Mettendo a confronto i valori del quoziente di indebitamento notiamo che l'IFRS 16 ha un effetto peggiorativo su tale indice, dovuto all'aumento dei mezzi di terzi in seguito all'iscrizione della passività nei confronti della società di leasing, mentre rimane pressoché costante in base ai valori reali di bilancio (da 0,64 nel 2017 a 0,52 nel 2019), evidenziando una situazione di equilibrio tra i mezzi propri e i mezzi di terzi.

Nel complesso la struttura degli impieghi risulta coerente rispetto alla struttura delle fonti di finanziamento, nello specifico il quoziente di disponibilità⁵⁶ indica che l'impresa è in grado di far fronte ai debiti a breve mediante l'utilizzo dell'attivo corrente. In entrambi gli approcci contabili il quoziente di disponibilità riporta dei valori omogenei in quanto i valori dell'attivo corrente e del passivo corrente con vengono influenzati dall'IFRS 16.

Il *leverage* esprime il livello di indebitamento dell'azienda, determinando il rapporto esistente tra le fonti di finanziamento e i mezzi propri⁵⁷. L'applicazione dell'IFRS 16 tende a peggiorare tale indice proprio in ragione del fatto che fa emergere a bilancio la passività nei confronti della

⁵⁶ Il quoziente di disponibilità in questo caso coincide con il quoziente di tesoreria in quanto le rimanenze sono pari a zero.

⁵⁷ Se l'indice è pari a 1 indica che l'azienda non è indebitata in quanto i finanziamenti sono rappresentati solo dal capitale proprio; se assume un valore compreso tra 1 e 2 significa che l'impresa è indebitata e il capitale proprio è maggiore rispetto all'indebitamento; quando l'indice assume un valore superiore a 2 significa che i debiti sono maggiori rispetto al capitale proprio.

società di leasing, ciò nonostante in entrambi i casi riporta dei valori inferiori a due, indicando che il capitale proprio è maggiore rispetto all'indebitamento.

Il ROE (*Return on Equity*), calcolato come il rapporto tra il reddito netto e il patrimonio netto, offre una misurazione sintetica dell'economicità globale della gestione aziendale nel suo complesso e della capacità di misurare il capitale proprio; come si può notare i valori percentuali assunti da tale indice rimangono pressoché invariati in entrambe le modalità di contabilizzazione, poiché gli importi su cui viene effettuato il calcolo del rapporto non presentano delle differenze importanti⁵⁸.

Il ROI (*Return on Investment*) indica la redditività della gestione caratteristica e della capacità di autofinanziamento dell'impresa, indipendentemente dalle scelte di struttura finanziaria, ed è calcolato come il rapporto tra l'EBIT (*Earning Before Interest and Taxes*) e il totale degli impieghi. Facendo un confronto dei valori calcolati secondo i due diversi metodi contabili, si può osservare che l'IFRS 16 comporta una lieve riduzione del ROI, poiché il valore assunto dall'EBIT aumenta (per effetto dell'assenza dei canoni di locazione tra i costi caratteristici) ma in maniera inferiore rispetto all'aumento degli impieghi (che aumentano grazie all'iscrizione del diritto d'uso tra le immobilizzazioni).

Infine il ROD (*Return on Debt*) rappresenta il costo dell'indebitamento ed è calcolato come il rapporto tra gli oneri finanziari e i mezzi di terzi; la sua incidenza è praticamente nulla sui valori di bilancio calcolati con il metodo patrimoniale, mentre assume un valore circa pari al due per cento in base ai valori di bilancio ricostruiti secondo l'IFRS 16, a causa dell'incidenza degli interessi passivi calcolati sulla passività per il leasing.

⁵⁸ L'applicazione dell'IFRS 16 comporterebbe un aumento del patrimonio netto di circa il 5,69% nel 2019, del 7,24% nel 2018 e del 3,08 nel 2017.

CAPITOLO 4. POSSIBILI EFFETTI DELL'IFRS 16 SULL'AFFITTO D'AZIENDA

4.1. L' affitto d'azienda: inquadramento giuridico

L'affitto d'azienda viene disciplinato in maniera abbastanza sintetica dall'art. 2562, il quale rinvia alla disciplina dell'usufrutto d'azienda ai sensi dell'art. 2561 c.c.: *“L'usufruttuario dell'azienda deve esercitarla sotto la ditta che la contraddistingue. Egli deve gestire l'azienda senza modificarne la destinazione in modo da conservarne l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni delle scorte (...)”*; tuttavia all'affitto d'azienda sono applicabili alcune norme relative alla locazione in generale (dall'art. 1615 all' 1627 c.c.) quando compatibili. Pertanto, l'affitto d'azienda può essere definito come un contratto con cui un soggetto, proprietario, trasferisce in godimento ad un altro soggetto un complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'impresa, dietro corrispettivo per un determinato periodo di tempo (Nastri M. P., 2010). L'art. 2561 definisce i confini entro i quali l'affittuario ha il diritto di agire per il raggiungimento del proprio scopo imprenditoriale. Il secondo comma, infatti, stabilisce che l'affittuario è tenuto alla conservazione del patrimonio aziendale del locatore, affinché quest'ultimo, al termine del contratto, abbia la facoltà di proseguire la propria attività avvalendosi dello stesso complesso aziendale⁵⁹. Al quarto comma dell'art. 2561 viene specificato che *“la differenza tra le consistenze di inventario all'inizio e al termine dell'usufrutto è regolata in danaro, sulla base dei valori correnti al termine dell'usufrutto”*. Sembra evidente che al termine del contratto di affitto, il complesso aziendale possa assumere un valore economico differente da quello alla data di inizio del rapporto contrattuale. Tale differenza è causata da diversi fattori tra cui: l'acquisto e/o la cessione di alcuni cespiti, il normale deperimento dei beni e l'ammontare delle scorte di magazzino. Al termine del contratto sarà necessario procedere ad una nuova

⁵⁹ In dottrina si ritiene che i poteri gestori dell'affittuario includano la possibilità di decidere in merito all'acquisto, sostituzione o cessione dei cespiti dell'impresa locatrice, nel pieno interesse della conservazione del patrimonio aziendale. A riguardo si è espressa la Corte di Cassazione con la sentenza n.2574 del 12/10/73, in cui viene espresso che *“ tutti i beni che vi vengono immessi dall'affittuario per il conseguimento di tali finalità vanno a parte del complesso aziendale e la conseguenza è che la proprietà delle cose immesse rimane di regola acquisita al dominus dell'azienda, mentre l'affittuario ha solo il diritto alla eventuale differenza in danaro tra la consistenza di inventario all'inizio e a termine del rapporto, sulla base dei valori correnti a quest'ultima data (...)”*.

valutazione aziendale per raccordare il valore iniziale d'inventario a quello finale e stabilire quale delle due parti dovrà effettuare all'altra un conguaglio in denaro pari all'ammontare della differenza che si è generata.

Una caratteristica importante dell'affitto di azienda sta nella sua natura temporanea, infatti se non subentrano nuovi accordi tra le parti, al termine del contratto, il complesso aziendale ritorna nella disponibilità del locatore. Proprio per questo l'affitto d'azienda, molte volte, viene utilizzato come strumento preliminare per il compimento di operazioni successive come la cessione d'azienda o la cessione di rami d'azienda (o altre possibili operazioni straordinarie come la cessione d'azienda, la fusione, la scissione o il conferimento), si pensi ad esempio alla situazione in cui il locatore, al termine della sua vita lavorativa, voglia continuare a trarre guadagno dall'impresa oppure ad una situazione di crisi aziendale in cui l'affitto potrebbe essere un'alternativa temporanea, in vista di una successiva e più proficua vendita. Tale operazione trova applicazione anche in ambito fallimentare (artt. 104 e seguenti Legge Fallimentare) al mero fine di conservare il patrimonio aziendale in vista di una successiva vendita⁶⁰.

4.1.1. Rischi e benefici del contratto di affitto d'azienda

In ragione del fatto che il contratto di affitto di azienda viene stipulato in particolari situazioni, è possibile individuare i possibili vantaggi e svantaggi connessi a tale operazione sia dal punto di vista del locatore che dell'affittuario.

Il locatore ha la possibilità di ridurre il rischio aziendale ed ha il vantaggio di garantirsi una remunerazione certa, in sostituzione ad un rendimento variabile e incerto correlato alla gestione dell'impresa, e di conservare il valore dell'azienda concessa in affitto grazie alle garanzie previste dall'art. 2561 c.c. Il rischio principale che grava sul locatore è legato al pagamento del canone di locazione nel caso di inadempienza da parte dell'affittuario. La durata temporale limitata del contratto potrebbe portare all'ulteriore svantaggio di indurre l'affittuario a

⁶⁰ Ai sensi dell'art. 104 bis L.F : *“il giudice delegato, su proposta del curatore e previo ottenimento del parere favorevole del comitato dei creditori, autorizza l'affitto dell'azienda del fallito a terzi anche limitatamente a specifici rami, quando questo appaia utile al fine della più proficua vendita dell'azienda o di parti della stessa”*

contenere al massimo gli investimenti di mantenimento e sviluppo, causando una riduzione del valore aziendale.

Anche dal punto di vista dell'affittuario vi sono numerosi vantaggi, infatti, quest'ultimo può venire a conoscenza delle peculiarità del complesso aziendale direttamente tramite la gestione dello stesso, riducendo allo stesso tempo l'esborso iniziale per l'avvio dell'attività (in quanto limitato al solo pagamento del canone periodico). Inoltre, l'affittuario ha la possibilità di identificare in modo specifico gli elementi patrimoniali, attivi e passivi, che rientrano nel contratto evitando il trasferimento di alcune categorie di debito (come ad es. debito verso i dipendenti preesistenti alla data della stipula del contratto) e di avere la possibilità di acquistare successivamente l'azienda conoscendone già le potenzialità di business. Tuttavia l'affittuario potrebbe correre il rischio di addentrarsi nella gestione di un'attività che potrebbe risultare non sufficientemente remunerativa, a causa dell'incidenza di un canone di affitto troppo elevato (Mancin M., 2016).

4.2. Aspetti contabili: approccio della proprietà vs approccio della disponibilità

Nell'affitto di azienda si assiste alla dissociazione tra la proprietà del complesso aziendale, che resta in capo al locatore, e la gestione dello stesso (inclusa la possibilità di acquistare/cedere beni strumentali) che spetta all'affittuario nei limiti stabiliti nel contratto. Sotto il profilo contabile vi sono diverse scuole di pensiero che possono condurre a due modalità alternative di contabilizzazione: l'approccio della proprietà e l'approccio della disponibilità.

L'approccio più diffuso in dottrina e nella prassi è l'approccio della proprietà, secondo il quale tutti gli elementi patrimoniali sono contabilmente mantenuti nel bilancio del locatore, in virtù del diritto di proprietà conservato da quest'ultimo sui beni aziendali (nonostante tali beni siano trasferiti all'affittuari). Inoltre, l'affittuario è tenuto ad iscrivere nella nota integrativa al bilancio la presenza di "beni di terzi presso l'impresa", al fine di fornire informazioni in merito al valore dei beni contenuti nel complesso aziendale ricevuto in affitto, pur non essendo iscritti nello stato

patrimoniale. Solitamente, a differenza dei cespiti, le rimanenze di magazzino vengono cedute all'affittuario separatamente, per semplificare la determinazione dei valori di inventario iniziale e finale ed evitare di partecipare al calcolo del conguaglio finale (anche se non è escluso che le giacenze di magazzino possano essere inventariate al valore corrente insieme al resto dei beni). Contabilmente il locatore iscriverà a conto economico un provento a fronte dell'incasso del canone periodico e manterrà le immobilizzazioni iscritte nello stato patrimoniale⁶¹; specularmente l'affittuario iscriverà il canone periodico tra i costi secondo il principio di competenza.

L'approccio della disponibilità prevede lo stesso trattamento contabile per quanto riguarda la rilevazione del canone periodico, ma presenta una soluzione diametralmente opposta per quanto riguarda l'iscrizione degli elementi patrimoniali contenuti del contratto. Infatti, gli elementi patrimoniali verranno trasferiti nel bilancio dell'affittuario, in contropartita alla rilevazione di un debito nei confronti del locatore, in virtù del completo trasferimento dei poteri-doveri gestori dell'affittuario, al quale spetterà di decidere senza limiti in ordine all'impiego o alla sostituzione dei cespiti; in questo modo anche il rischio di deterioramento fisico- tecnico di cespiti viene trasferito all'affittuario. Specularmente, nel bilancio del locatore verranno dismessi i beni trasferiti nella contabilità dell'affittuario e dovrà essere iscritto un credito di restituzione nei confronti di quest'ultimo (Mancin M., 2016).

Nell'ipotesi in cui l'affittuario dovesse acquistare un bene strumentale (o dovesse provvedere alla rimozione o alla vendita di un cespite) contenuto nel perimetro aziendale trasferito con il contratto, si troverebbe di fronte ha due diverse opzioni di rilevazione contabile. In linea con l'approccio della proprietà, nel caso di acquisto di un nuovo cespite, l'affittuario dovrebbe iscrivere a stato patrimoniale un credito nei confronti del locatore di un importo pari al costo storico del cespite; il locatore a sua volta dovrebbe registrare il bene tra le immobilizzazioni di stato patrimoniale a fronte di un debito contratto nei confronti dell'affittuario. In questo caso l'iscrizione nello stato patrimoniale del locatore è giustificata dal riconoscimento del diritto di proprietà sugli elementi patrimoniali compresi nel contratto.

⁶¹ L'ammortamento dei cespiti verrà trattato nel paragrafo seguente.

Invece, coerentemente con l'approccio della disponibilità, l'acquisto di un cespite da parte dell'affittuario troverebbe iscrizione tra le immobilizzazioni di stato patrimoniale di quest'ultimo. Sebbene nella redazione del bilancio non esiste una norma che vieta il riconoscimento di un'attività patrimoniale in assenza del diritto di proprietà, l'approccio della disponibilità viene criticato in quanto esporrebbe l'affittuario al rischio di fornire un'informativa poco chiara in merito alla solidità patrimoniale; è altrettanto vero però che l'affittuario è tenuto a dare adeguata informativa in nota integrativa a supporto di quanto esposto a bilancio. Sinora l'approccio della disponibilità è molto meno diffuso nella pratica aziendale, ma trova coerenza con quanto disposto dal D.Lgs. 139 del 2015 che introduce in maniera esplicita il principio di prevalenza della sostanza sulla forma tra le norme civilistiche e allo stesso tempo si avvicina ai postulati alla base dei principi contabili internazionali⁶².

4.2.1. La rilevazione dell'ammortamento: aspetti civilistici e fiscali

Le criticità appena esposte in merito alla contabilizzazione dei cespiti nell'affitto d'azienda comportano non pochi problemi al livello del riconoscimento dell'ammortamento e della relativa deduzione fiscale. L'art. 102 c.8 del TUIR dispone che *“per le aziende date in affitto o in usufrutto le quote di ammortamento sono deducibili nella determinazione del reddito dell'affittuario o dell'usufruttuario. Le quote di ammortamento sono commisurate al costo originario dei beni quale risulta dalla contabilità del concedente e sono deducibili a concorrenza del costo non ancora ammortizzato (...). Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano nei casi di deroga convenzionale alle norme dell'articolo 2561 del c.c. concernenti l'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili”*.

Si riscontra subito un primo problema poiché per poter portare in deduzione un costo è necessario che questo sia rilevato a conto economico (ex art. 109 c.4 del TUIR). Se da un lato la normativa fiscale dispone la possibilità in capo all'affittuario di portare in deduzione

⁶² L'approccio della disponibilità presenta delle analogie con il metodo di contabilizzazione previsto dall'IFRS 16. Basti pensare al riconoscimento del diritto d'uso nella contabilità del locatario a prescindere dalla tipologia di leasing, così come nella contabilità del locatore nel caso di si tratti di leasing finanziario (e pertanto tutti i rischi e i benefici legati alla proprietà dell'attività sottostante vengano trasferiti al locatario).

l'ammortamento dei cespiti nel limite del costo non ancora ammortizzato (pertanto si presume che venga messo a disposizione dall'affittuario il registro dei cespiti del locatore⁶³), dall'altro non trova riscontro nella prassi contabile prevalente (approccio della proprietà) in quanto risulterebbe alquanto rischiosa da parte dell'affittuario l'imputazione a conto economico delle quote di ammortamento dei cespiti rimasti iscritti tra le attività del locatore.

La norma fiscale impone un ulteriore limite, in quanto precisa che la facoltà di portare in deduzione le quote di ammortamento spetta all'affittuario solo nel caso in cui non sia prevista dal contratto una deroga all'obbligo di conservazione dell'efficienza dei cespiti; per questo si evince che la deducibilità del costo spetta alla parte che subisce l'onere del deperimento dei beni.

Secondo il principio contabile OIC 31 -Fondi per rischi e oneri e trattamento di fine rapporto: *“le imprese che hanno ricevuto in affitto o in usufrutto un'azienda devono effettuare periodicamente un accantonamento in grado di misurare il deperimento dei beni subito nell'esercizio, a fronte del conguaglio monetario che si manifesterà soltanto a chiusura del contratto, in fase di restituzione dell'azienda al locatore”*. Alla luce di quanto disposto, l'ammortamento vero e proprio (che non troverebbe giustificazione in quanto i cespiti a disposizione dell'affittuario restano iscritti nel bilancio del locatore) può essere sostituito da un accantonamento al fondo rischi, in ragione della diminuzione del valore del complesso aziendale dovuto a causa del deperimento fisico-tecnico dei beni durante il periodo del contratto. La stima dell'importo accantonato dovrà corrispondere approssimativamente al conguaglio in denaro dovuto al termine del rapporto. Di conseguenza, l'affittuario potrà procedere all'accantonamento in maniera sistematica lungo tutta la durata del contratto nel rispetto del principio di competenza economica e potrà essere portato in deduzione, in sede di dichiarazione dei redditi, nel limite della quota di ammortamento⁶⁴.

⁶³ L'art.102 c.8 precisa, inoltre, che nel caso in cui il concedente non abbia tenuto regolarmente il registro dei beni ammortizzabili si considerano già dedotte per il 50 per cento del loro ammontare le quote relative al periodo di ammortamento già decorso.

⁶⁴ Il calcolo della quota di ammortamento deve essere effettuato in base a quanto disciplinato dall'art. 102 c.8, pertanto sarà calcolato in base all'aliquota fiscale riconosciuta sul costo storico del cespite iscritto nel bilancio del locatore per la parte non ancora ammortizzata.

Solo nell'ipotesi in cui venisse adottato l'approccio contabile della disponibilità, l'affittuario potrebbe registrare a conto economico l'ammortamento dei cespiti poiché i corrispondenti cespiti troverebbero iscrizione nello stato patrimoniale.

In sintesi, si potrebbero prospettare tre diversi scenari in merito alla deduzione delle quote di ammortamento:

- Se il contratto prevede la deroga all'obbligo di conservazione del deperimento dei beni, la deduzione spetta al locatore;
- In linea con l'approccio della proprietà, la deduzione dell'ammortamento inteso come accantonamento al fondo rischi e oneri spetta all'affittuario (nei limiti previsti dalla norma);
- In linea con l'approccio della disponibilità, la deduzione dell'ammortamento, inteso in senso stretto, spetta all'affittuario.

4.3. Applicazione dell'IFRS 16 all'operazione di affitto d'azienda

L'IFRS 16 definisce il leasing come *“il contratto, o parte di un contratto, attraverso il quale si trasmette il diritto d'uso di un'attività sottostante per un periodo di tempo in cambio di un corrispettivo”*, in base a ciò si può ritenere che anche un contratto di affitto d'azienda possa rientrare in tale definizione, nel rispetto dei limiti imposti dalla disciplina (restano esclusi pertanto i contratti di durata inferiore ai 12 mesi e le tipologie di contratto elencate nel par. B3 del nuovo standard). Per quanto riguarda il diritto d'uso si farà riferimento non ad un singolo bene ma al complesso del patrimonio aziendale trasferito con il contratto.

Nei paragrafi successivi verrà illustrato il metodo di applicazione dell'IFRS 16, sia dal punto di vista del locatore che del locatario, rispetto ad un ipotetico contratto d'affitto d'azienda, evidenziando l'impatto del nuovo standard sui rispettivi bilanci al 31/12/2020. Nell'esempio riportato si ipotizza che entrambe le società siano tenute alla redazione del bilancio secondo i principi internazionali.

4.3.1. Il bilancio dell'affittuario secondo l'IFRS 16

La società Alfa stipula un contratto per concedere in affitto la propria attività di bar-pizzeria alla società neo costituita Beta. Il contratto d'affitto avrà effetto a partire dal 01/01/2020 e prevede il trasferimento di tutte le attività e le passività presenti nello stato patrimoniale alla data di inizio del contratto ad esclusione delle rimanenze di magazzino, che verranno cedute separatamente. Viene specificato che, ai sensi degli artt. 2561 e 2562 c.c., l'affittuario si impegna a mantenere l'organizzazione e l'efficienza produttiva degli impianti e delle attrezzature di proprietà del locatore. La durata del contratto è prevista per un periodo di 4 anni (al termine dei quali l'azienda tornerà nella disponibilità del concedente), con pagamento anticipato della rata mensile, al giorno 01 di ogni mese, per un importo di 1.300 euro. Al termine del contratto è previsto il pagamento del conguaglio in denaro di 15 mila euro, pari alla differenza tra il valore corrente dei cespiti alla data di inizio e al termine del contratto (il valore corrente viene stimato rispettivamente in 21 e 6 mila euro). Si ipotizzi inoltre che l'affittuario sostenga spese notarili per 1.600 euro che verranno incluse nei costi diretti iniziali⁶⁵.

In applicazione del nuovo standard, la società affittuaria Beta dovrà procedere alla rilevazione a stato patrimoniale del valore del debito verso il locatore e del diritto d'uso.

Il valore del debito viene calcolato (secondo le modalità già esposte nel terzo capitolo) mediante l'attualizzazione dei flussi finanziari relativi al pagamento dei canoni periodici e del conguaglio finale, tenendo presente che nell'esempio proposto si tratta di rate anticipate⁶⁶. Il contratto di affitto d'azienda, a differenza di un contratto di leasing, non contiene il tasso d'interesse nominale da utilizzare per calcolare lo sconto dei pagamenti, pertanto sarà necessario fare riferimento ad un tasso di finanziamento marginale, ossia al tasso di interesse che il locatario dovrebbe pagare per un prestito con durata e garanzie simili, al fine di ottenere un'attività di

⁶⁵ Nell'esempio non si tiene conto dell'IVA in quanto, vista la sua neutralità, non influisce nella rappresentazione dei valori.

⁶⁶ Nel caso di una rendita a rate costanti anticipate la formula da utilizzare per il calcolo è la seguente: $\ddot{a}_{n|i} = 1 - (1+i)^{-n}$ $i = a_{n|i} (1+i)$.

valore simile all'attività consistente nel diritto d'uso. Nell'esempio si ipotizza che il tasso annuo di finanziamento marginale sia pari al 4,5%⁶⁷.

Il valore del diritto d'uso viene stimato partendo dal calcolo della passività a cui verranno sommati i costi diretti iniziali e i pagamenti sostenuti in anticipo rispetto all'inizio del contratto (pertanto verrà incluso il pagamento della prima rata anticipata). Si riportano di seguito gli importi calcolati.

	A	B	C
1	Termini contratto di affitto di azienda		
2			
3	Rata mensile anticipata	1300	
4	Conguaglio finale	15000	
5	Costi diretti (spese notarili)	1600	1600
6	Tasso marginale d'interesse	0,045	4,5
7	Tasso marginale mensile	0,00367481	$=((1,045)^{(1/12)})-1$
8			
9	Totale pagamenti	77400	$=(1300*48)+15000$
10			
11	Flussi attualizzati:		
12	VA pagamenti fissi	57320,38	$=VA(0,00367481;48;-1300;;1)$
13	VA conguaglio finale	12578,42	$=15000*(1,00367481)^{-48}$
14	Tot. Flussi attualizzati	69898,8	=C13+C12
15			
16	Costi diretti iniziali	1600	1600
17	Diritto d'uso	71498,8	=C14+C16
18			
19	Debito vs locatore	68598,8	=C14-1300
20			

Figura 7- Nella figura si evidenziano i valori assunti dal diritto d'uso e dal debito nei confronti del locatore alla data di inizio del contratto.

Nel conto economico dovranno essere riportati l'ammontare degli interessi passivi di competenza, calcolati secondo il metodo dell'interesse effettivo, e dell'ammortamento del diritto d'uso calcolato lungo la durata del contratto di affitto (pertanto la quota di ammortamento annua sarà pari ad euro $17.874,70 = 71.498,80/4$ ⁶⁸). Si riporta di seguito il piano di ammortamento per la determinazione del debito residuo e degli interessi di competenza dopo

⁶⁷ Il tasso mensile di finanziamento marginale è stato calcolato applicando la formula dei tassi equivalenti $i_m=(1+i)^{1/m}-1$ in regime di interesse composto.

⁶⁸ Per quanto riguarda la deducibilità fiscale dell'ammortamento del diritto d'uso si fa riferimento all'art. 103 c.2 del TUIR, come previsto dal Decreto del MEF del 05/08/2019 in merito alla determinazione della base imponibile ai fini IRES e IRAP per i contratti non traslativi della proprietà. Secondo l'art. 103 c.2: "le quote di ammortamento del costo dei diritti di concessione e degli altri diritti iscritti nell'attivo del bilancio sono deducibili in misura corrispondente alla durata di utilizzazione prevista dal contratto o dalla legge".

ogni pagamento fino al pagamento del conguaglio finale. Dal piano di ammortamento è possibile calcolare la quota degli interessi di competenza dell'esercizio 2020, pari a 2.767,75, data dalla somma degli interessi fino alla rata n.11.

N. rata	(A) Saldo iniziale passività	(B) Pagamento canone	(C) Interesse implicito	(D) Saldo finale passività
0	68.598,80	-	252,09	68.850,89
1	68.850,89	1.300,00	248,24	67.799,13
2	67.799,13	1.300,00	244,37	66.743,50
3	66.743,50	1.300,00	240,49	65.683,99
4	65.683,99	1.300,00	236,60	64.620,59
5	64.620,59	1.300,00	232,69	63.553,28
6	63.553,28	1.300,00	228,77	62.482,05
7	62.482,05	1.300,00	224,83	61.406,88
8	61.406,88	1.300,00	220,88	60.327,76
9	60.327,76	1.300,00	216,92	59.244,68
10	59.244,68	1.300,00	212,94	58.157,62
11	58.157,62	1.300,00	208,94	57.066,56
12	57.066,56	1.300,00	204,93	55.971,49
13	55.971,49	1.300,00	200,91	54.872,40
14	54.872,40	1.300,00	196,87	53.769,26
15	53.769,26	1.300,00	192,81	52.662,08
16	52.662,08	1.300,00	188,75	51.550,82
17	51.550,82	1.300,00	184,66	50.435,49
18	50.435,49	1.300,00	180,56	49.316,05
19	49.316,05	1.300,00	176,45	48.192,50
20	48.192,50	1.300,00	172,32	47.064,82
21	47.064,82	1.300,00	168,18	45.933,00
22	45.933,00	1.300,00	164,02	44.797,02
23	44.797,02	1.300,00	159,84	43.656,86
24	43.656,86	1.300,00	155,65	42.512,51
25	42.512,51	1.300,00	151,45	41.363,96
26	41.363,96	1.300,00	147,23	40.211,19
27	40.211,19	1.300,00	142,99	39.054,18
28	39.054,18	1.300,00	138,74	37.892,92
29	37.892,92	1.300,00	134,47	36.727,39
30	36.727,39	1.300,00	130,19	35.557,58
31	35.557,58	1.300,00	125,89	34.383,47
32	34.383,47	1.300,00	121,58	33.205,05
33	33.205,05	1.300,00	117,24	32.022,29
34	32.022,29	1.300,00	112,90	30.835,19
35	30.835,19	1.300,00	108,54	29.643,73
36	29.643,73	1.300,00	104,16	28.447,88
37	28.447,88	1.300,00	99,76	27.247,65
38	27.247,65	1.300,00	95,35	26.043,00
39	26.043,00	1.300,00	90,93	24.833,92
40	24.833,92	1.300,00	86,48	23.620,41

41	23.620,41	1.300,00	82,02	22.402,43
42	22.402,43	1.300,00	77,55	21.179,98
43	21.179,98	1.300,00	73,06	19.953,03
44	19.953,03	1.300,00	68,55	18.721,58
45	18.721,58	1.300,00	64,02	17.485,60
46	17.485,60	1.300,00	59,48	16.245,08
47	16.245,08	1.300,00	54,92	15.000,00
48	15.000,00	15.000,00	0,00	0,00
Tot.		76.100,00	7.501,20	

Tabella 17 - In tabella (A) rappresenta il valore iniziale della passività assunto ad ogni scadenza; (B) rappresenta i pagamenti fissi dovuti, (C) rappresenta il valore dell'interesse calcolato secondo la formula $(A-B) \times$ tasso di finanziamento marginale; (D) rappresenta il valore che assume il debito per il leasing alla fine di ogni periodo, pari ad $(A)-(B)+(C)$. Si rileva che la somma dell'importo iniziale del debito e degli interessi complessivi è pari alla somma dei pagamenti effettuati.

Si riporta di seguito il bilancio dell'affittuario al 31 dicembre 2020, composto da conto economico e stato patrimoniale, precisando che:

- il costo per l'acquisto di beni e servizi e il costo del personale vengono considerati pagati nell'anno (ad eccezione della quota relativa al TFR), così come i ricavi delle vendite vengono considerati nell'anno;
- per semplicità è stato tralasciato il calcolo delle imposte.

CONTO ECONOMICO al 31/12/2020			
COSTI		RICAVI	
Acquisto merci e prodotti	€ 55.000	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 134.000
Imballaggi	€ 1.500	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	€ 134.000
Acquisto materiali di consumo	€ 2.200	Rimanenze finali	€ 3.100
Costi della produzione	€ 56.500	Rimanenze finali di merci	€ 3.100
Rimanenze iniziali	€ 2.200		
Rimanenze iniziali merci	€ 2.200		
Consulenze tecniche	€ 3.500		
Costi per il personale	€ 15.000		
Servizi bancari	€ 900		
Servizio lavanderia	€ 3.000		
Smaltimento rifiuti	€ 2.500		
Utenze	€ 8.000		
Costi per servizi	€ 32.900		
Ammortamento diritto d'uso	€ 17.875		
Ammortamenti	€ 17.875		
Interessi passivi su debiti vs locatore	€ 2.768		
Oneri finanziari	€ 2.768		
TOTALE COSTI	€ 112.242		
UTILE D'ESERCIZIO	€ 24.858		
TOTALE A PAREGGIO	€ 137.100	TOTALE RICAVI	€ 137.100

STATO PATRIMONIALE al 31/12/2020			
ATTIVO		PASSIVO	
Diritto d'uso	€ 71.499	Capitale sociale	€ 4.000
(F.do amm. diritto d'uso)	€ -17.875	Utile d'esercizio	€ 24.858
Totale Immobilizzazioni Materiali	€ 53.624	Patrimonio netto	€ 28.858
Rimanenze di merci	€ 3.100	Trattamento di fine rapporto	€ 1.100
Disponibilità liquide	€ 30.300	Debito verso locatore	€ 57.067
Totale Attivo circolante	€ 30.300	Totale Debiti	€ 57.067
TOTALE ATTIVO	€ 87.024	TOTALE PASSIVO	€ 87.024

4.3.2. Il bilancio del locatore secondo l'IFRS 16

Facendo riferimento ai dati del contratto di affitto esposti nel precedente paragrafo, verrà esposto l'effetto dell'IFRS 16 nel bilancio chiuso al 31/12/2020 della società Alfa (concedente). Partendo dal presupposto che il contratto prevede l'obbligo di conservazione dell'efficienza del complesso aziendale, ai sensi dell'artt. 2561 e 2562 del c.c., il contratto verrà contabilizzato secondo la disciplina del nuovo standard prevista per i contratti di locazione finanziaria, in quanto tutti i rischi e i benefici legati alla proprietà dell'attività sottostante sono trasferiti in capo all'affittuario. Si formulano inoltre le seguenti ipotesi:

- Il *fair value* dell'attività sottostante coincide con il valore attuale dei pagamenti previsti al contratto;
- Il valore contabile dei cespiti trasferiti con il contratto, al 31/12/2019, è pari a 21 mila euro (corrispondente al valore corrente dei beni ammortizzabili alla data della stipula del contratto);
- Il locatore non ha sostenuto costi diretti iniziali.

Secondo quanto previsto dall'IFRS 16 per i contratti di locazione finanziaria, il locatore è tenuto ad iscrivere nello stato patrimoniale un credito pari al valore dell'investimento netto e, contemporaneamente, a procedere alla dismissione del bene oggetto del contratto.

Il valore dell'investimento netto è rappresentato dalla somma dei pagamenti fissi (al netto di eventuali incentivi in favore del locatario), dei pagamenti variabili, dall'eventuale valore residuo

del bene coperto da garanzia, dal prezzo di esercizio dell'opzione di acquisto (se prevista) e dalle eventuali penalità nel caso di estinzione anticipata del contratto. Di fatto tale importo corrisponde alle somme che l'affittuario utilizza per calcolare il valore della passività nei confronti del concedente e garantisce simmetria tra l'importo iscritto come credito nel bilancio del locatore e come debito nel bilancio del locatario⁶⁹. Successivamente, su tale credito verranno determinati gli interessi attivi da imputare a conto economico.

Nell'esempio il credito iscritto a bilancio, pari a 57.066,56 euro, è dato dalla somma dei flussi finanziari dei pagamenti fissi delle rate anticipate e del conguaglio finale (pari a 68.598,80 euro), diminuito dell'importo della quota capitale dei canoni incassati nell'esercizio; specularmente gli interessi attivi di competenza sono pari 2.767,75 euro.

Nell'IFRS 16 viene inoltre specificato (par. 71) che nel caso in cui il locatore sia produttore o commerciante dell'attività locata (quindi nel caso in cui il locatore non sia una società di leasing), alla data di inizio del contratto di locazione finanziaria, deve rilevare i seguenti valori⁷⁰:

- Il ricavo di vendita rappresentato dal minore tra il *fair value* dell'attività sottostante e il valore attuale dei pagamenti dovuti al locatore per il leasing, attualizzati utilizzando un tasso di interesse di mercato;
- Il costo del venduto, rappresentato dal costo, oppure dal valore contabile dell'attività sottostante (se diverso) al netto del valore residuo non garantito;
- L'utile o la perdita, pari alla differenza tra il ricavo di vendita e il costo del venduto sopracitati, secondo il criterio normalmente adottato per le vendite a cui si applica l'IFRS 15. L'utile o la perdita vanno rilevati alla data di stipula indipendentemente dal fatto che la proprietà del bene sottostante venga trasferita al locatario al termine del contratto.

Nell'esempio l'utile complessivo è pari 50.367 euro, dato dalla somma algebrica dei proventi, rappresentati dal valore attuale dei pagamenti dovuti dal locatario (68.958,80 euro) e il valore

⁶⁹ Lo IASB riconosce che si possono verificare dei casi di asimmetria (nel caso di leasing classificati come operativi nel bilancio del locatore), ciò nonostante la questione è stata ritenuta poco rilevante in quanto i potenziali investitori non hanno motivo di rielaborare i bilanci sia del locatore e che del locatario dello stesso bene sottostante (BDO, 2018, *op. cit.*).

⁷⁰ Solitamente i produttori/commercianti danno la duplice possibilità di scegliere tra la vendita diretta a la locazione del bene, pertanto la scelta del leasing finanziario genererebbe un provento, o una perdita, equivalente al reddito generato dalla vendita diretta del bene a normali condizioni di mercato.

contabile dei cespiti (21 mila euro), a cui va aggiunto l'importo degli interessi attivi di competenza. Il conto economico e lo stato patrimoniale del concedente presentano la seguente configurazione.

CONTO ECONOMICO al 31/12/2020				
COSTI		RICAVI		
Costo del venduto	21.000	Ricavi di vendita	€	68.599
		Int. Attivi su crediti vs affittuario	€	2.768
TOTALE COSTI	€ 21.000			
UTILE D'ESERCIZIO	€ 50.367			
TOTALE A PAREGGIO	€ 71.367	TOTALE RICAVI	€	71.367

STATO PATRIMONIALE al 31/12/2020				
ATTIVO		PASSIVO		
Crediti vs affittuario	€ 57.067	Capitale sociale		10.000
Totale Immobilizzazioni	€ 57.067	Riserve		11.000
		Utile d'esercizio		50.367
Banca c/c	€ 14.300	Patrimonio netto		71.367
Disponibilità liquide	€ 14.300			
TOTALE ATTIVO	€ 71.367	TOTALE PASSIVO	€	71.367

CONCLUSIONI

L'elaborato è stato realizzato con l'obiettivo di comprendere e approfondire gli aspetti pratici del recente principio contabile internazionale IFRS 16, pubblicato dallo IASB nel 2016 ed entrato in vigore dal 1° gennaio 2019. L'idea del mio progetto è nata dalla volontà di conciliare lo studio di questo nuovo principio contabile al mio attuale lavoro, andando a sperimentare gli effetti potenziali derivanti dall'applicazione del nuovo standard, sia da punto di vista contabile che fiscale, attraverso l'analisi di un caso pratico.

Nel primo capitolo viene esposta la disciplina contabile internazionale prevista per i contratti di leasing, partendo da un quadro generale introduttivo in cui vengono riassunte le motivazioni che hanno portato all'emanazione dell'IFRS 16. È stata effettuata una disamina del contenuto dello standard, prestando attenzione alle disposizioni in merito all'identificazione di un contratto di leasing, alle modifiche del concetto del controllo sull'attività sottostante e alle regole di rilevazione contabile sia dal punto di vista del locatore che del locatario. Per meglio comprendere tali concetti sono stati apportati diversi esempi e nell'ultimo paragrafo sono state esposte ed esemplificate le rilevazioni contabili da effettuare durante il periodo di transizione.

Nel secondo capitolo viene eseguito un confronto tra la nuova disciplina prevista per i contratti di leasing e quanto contemplato dal precedente principio contabile internazionale, lo IAS 17, ponendo attenzione alle principali novità introdotte dall'IFRS 16 e le conseguenti criticità di applicazione. Inoltre, è stata svolta una comparazione tra la disciplina contabile internazionale e quella nazionale, partendo da una panoramica introduttiva sull'evoluzione della normativa italiana rispetto ai contratti di leasing fino ad arrivare a quanto attualmente previsto dal Codice Civile e dall'OIC 12.

Il terzo capitolo si apre con un'introduzione rispetto agli effetti attesi riportati in un'analisi del 2016 effettuata dal *Board*, per poi passare all'analisi di un caso pratico di una società italiana, ipotizzando che quest'ultima sia un soggetto IFRS *compliant*. Dall'osservazione svolta sui bilanci degli ultimi tre esercizi chiusi (dal 2017 al 2019), ricostruiti secondo le regole del principio contabile internazionale, emerge che l'effetto complessivo è positivo in quanto comporta un incremento del patrimonio netto della società; inoltre, dando esposizione del diritto d'uso tra gli

asset societari e facendo emergere la passività nei confronti della società di leasing, viene fornita una situazione più trasparente per gli utilizzatori di bilancio. In ambito fiscale le ripercussioni ci sono ma sono contenute, premesso che, a quasi più di un anno dalla data di prima applicazione, nonostante sia stato emanato un Decreto Ministeriale di coordinamento, non c'è ancora una disciplina fiscale di riferimento per il periodo di transizione ed in merito ci si aspettano ulteriori chiarimenti da parte delle autorità competenti.

Nel quarto capitolo viene effettuata l'analisi degli effetti dell'IFRS 16 sui bilanci del locatore e dell'affittuario in relazione ad un'operazione di affitto d'azienda. Quest'ultimo capitolo inizia con la presentazione del quadro giuridico di riferimento di tale operazione straordinaria, per poi passare all'illustrazione degli aspetti contabili. Vengono introdotti i due filoni di pensiero prevalenti in dottrina: l'approccio della proprietà (attualmente prevalente nella pratica) e l'approccio della disponibilità. Quest'ultimo, sebbene non venga utilizzato nella prassi, presenta delle analogie rispetto all'IFRS 16 trovando fondamento nel concetto di *substance over form*.

Prendendo spunto da un reale contratto di affitto d'azienda, viene esposto il potenziale effetto dell'applicazione dell'IFRS 16 sui bilanci riferiti all'esercizio 2020; dal punto di vista dell'affittuario, similmente a quanto esposto nel capito 3, si evita la sovraesposizione a conto economico (dovuta alla registrazione dei canoni di locazione) e contemporaneamente si dà esposizione a stato patrimoniale del diritto d'uso tra le attività e del debito nei confronti del locatore tra le passività. Dal punto di vista del locatore, classificando l'operazione come forma di leasing finanziario, si rileva un credito nei confronti dell'affittuario pari al valore del debito registrato nello stato patrimoniale di quest'ultimo, che trova giustificazione nella dismissione del compendio aziendale trasferito in forza del contratto; l'effetto a conto economico si traduce in un incremento dell'utile di esercizio riferito al primo anno del contratto.

L'opinione conclusiva rispetto alla contabilizzazione dei contratti di leasing secondo l'IFRS 16 è sicuramente positiva in quanto rende maggiore chiarezza espositiva e maggiore informazione rispetto al passato, consentendo agli *stakeholders* più elevate possibilità di comparazione tra i bilanci.

BIBLIOGRAFIA

- Abate E., Acunzo G.A., Fontana N., *Il nuovo principio contabile sul leasing*, Egea, Milano, 2018.
- Allegrini M., Quagli A., Zattarin S., *Principi contabili internazionali: casi risolti*, IPSOA, Milano, 2006.
- Ballarin F., *IFRS 16: l'assessment dei contratti di locazione* in "Amministrazione & Finanza", n.12/2018.
- Ballarin F., Serena A., Pavanetto S., *IFRS 16: decreto di endorcement fiscale ed aspetti contabili* in "Bilancio e reddito d'impresa", n.11/2019.
- Basso A., Pianca P., *Introduzione alla matematica finanziaria*, Cedam, Padova, 2010.
- Bianchi S., *L'IFRS 16 gonfia l'indebitamento. Gli impatti del nuovo principio contabile secondo un'analisi statistica di BDO Italia* in "Italia Oggi Sette", 23/04/2019.
- Busso D., Devalle A., *Il nuovo rendiconto finanziario: schema, costruzione e interpretazione secondo il codice civile e l'OIC 10*, Eutekne, Torino, 2016.
- Cavallari M., *Novità di bilancio 2016* in "Fisco e Tasse", 07/3/2016.
- Cordazzo M., Rossi P., Lubian L., *Implicazioni teoriche ed empiriche del nuovo principio contabile IFRS 16 sul leasing*, FrancoAngeli, Milano, 2019.
- De Angelis L., *Elementi di diritto contabile : disciplina civilistica e principi contabili internazionali*, Giuffrè, Milano, 2013.
- Fazzini M., *Analisi di bilancio*, IPSOA Guide Operative, Milano, 2020.
- Gnudi M., *Leasing: il regime transitorio nella prima adozione dell'IFRS 16* in "IPSOA Quotidiano", 23/12/2019.
- Loconte S., *Il nuovo contratto di leasing : cosa cambia dopo la legge n. 124/2017*, Maggioli, Santarcangelo di Romagna, 2018.
- Losito S., *Il principio contabile IFRS 16 Lease: aspetti contabili e fiscali del leasing* in "Commercialista telematico", 13/04/2018.
- Mancin M., *Operazioni straordinarie e aggregazioni aziendali, Risvolti contabili, civilistici e fiscali*, G. Giapichelli Editore, Torino, 2016.
- Nastri M. P., *L'affitto d'azienda*, Il Sole 24 Ore, Milano, 2010.
- Nastri M., Piazza M., Volante ., *Leasing operativo: con l'IFRS 16 cambia il bilancio ma non il fisco* in "Quotidiano del Fisco", 23/09/2019.
- OIC, *Guida operativa: aspetti applicativi di principi IAS/IFRS*, IPSOA, Milano, 2008.
- Petruzzellis G., *IFRS 16 Contratti di leasing: in vigore le nuove modalità di contabilizzazione*, in "IPSOA Quotidiano", 23/01/2019.
- Sarcina G., *IFRS 16 diritto di utilizzo: effetti su tassazione Ires e Irap* in "Fisco Oggi", 19/09/2019.

Simoncini M., *Il contratto di leasing finanziario; spetti contabili, aziendali e tributari*, G. Giapichelli Editore, Torino, 1996.

Sostero U., Ferrarese P., Mancin M., Marcon c., *Elementi di bilancio e di analisi economico-finanziaria*, Libreria Editrice Cafoscarina, Venezia, 2010.

Sostero U., Cerbioni F., Saccon C., *Bilancio consolidato: disciplina nazionale e IFRS*, McGraw Hill Education, Milano, 2016.

Uda A. M., *Profili civilistici e modelli contrattuali del leasing d'azienda*, Edizioni Scientifiche Italiane, Roma, 2014.

SITOGRAFIA

BDO, *IFRS IN PRACTICE, IFRS 16 Leases* (2018). Tratto da <https://www.bdo.it>.

Ciani R., *IFRS 16 Leases – impatto sui soggetti OIC* (2019). Tratto da <https://ranierociani.com/ifrs-16-impatto-sui-soggetti-OIC/>

IASB, *IFRS 16 Leases - Effects Analysis* (2016). Tratto da <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>.

IASB, *IFRS 16 Leases - Illustrative examples* (2016). Tratto da https://ifrs16org.files.wordpress.com/2016/07/ifrs-16-leases_illustrative-examples.pdf

Rizzi M., *La contabilizzazione dei contratti leasing secondo l'IFRS 16 - le principali novità rispetto allo IAS 17* (2016). Tratto da https://www.odcec.roma.it/images/file/FPC_Materiale_didattico_2016/M_%20Rizzi/%20-%20La%20contabilizzazione%20dei%20contratti%20di%20leasing%20secondo%20l%27IFRS%2016%20-%20Le%20principali%20novità%20rispetto%20allo%20IAS%2017.pdf

Principi contabili internazionali e nazionali

IAS 1 - Presentazione del bilancio

IAS 16 - Immobili, impianti e macchinari

IAS 17 - Lease

IFRS 3 - Aggregazioni aziendali

IFRS 9 - Strumenti finanziari

IFRS 15 - Ricavi provenienti da contratti con clienti

IFRS 16 - Lease

OIC 12 - Composizione e schemi di bilancio

OIC 17 - Bilancio consolidato e metodo del patrimonio netto

OIC 31 - Fondi per rischi e oneri e trattamento fine rapporto