

# Il Leasing

Francesca Picciaia  
Università degli Studi di Perugia

# Cosa è il leasing

---

- ▶ In generale può essere definito come un utilizzo in locazione di un bene con possibilità di riscatto a termine
- ▶ Contratto atipico che trae la sua origine dal sistema anglosassone di common law
- ▶ È una combinazione tra più contratti (vendita con patto riservato di dominio, locazione)
- ▶ Può essere FINANZIARIO o OPERATIVO
- ▶ Esistenza anche della forma “SALE AND LEASE BACK”

# Il leasing finanziario

---

- ▶ Esistenza di un *rapporto trilaterale* tra:
  - ▶ il **locatore**, che svolge l'attività di intermediario finanziario (colui che acquista il bene e lo cede in leasing all'utilizzatore)
  - ▶ L'**utilizzatore (locatario)** che utilizza il bene
  - ▶ il **fornitore**, che fornisce al locatore il bene che sarà utilizzato dall'utilizzatore.
- ▶ Il bene viene scelto direttamente dall'utilizzatore presso il fornitore, con il quale determina le modalità della vendita al locatore. Al termine del contratto l'utilizzatore potrà riscattare il bene con l'opzione d'acquisto.
- ▶ I rischi e le responsabilità sono in capo all'utilizzatore (NB: presenza di alcune limitazioni)
- ▶ Presenza di un maxicanone iniziale che consente di tutelare il locatore

# Il leasing operativo

---

- ▶ *Rapporto bilaterale* tra costruttore del bene e utilizzatore
- ▶ Costituisce una sorta di “noleggio” (*cf. auto aziendali*)
- ▶ Solitamente non sono previsti trasferimenti dei rischi a carico del conduttore né previsione dell’opzione di riscatto. Nel canone sono ricompresi servizi aggiuntivi (manutenzione, assistenza, assicurazione ...)
- ▶ Durata del contratto generalmente più breve della vita economica del bene e possibilità di recedere in ogni momento dal contratto (con pagamento dei restanti canoni di noleggio)

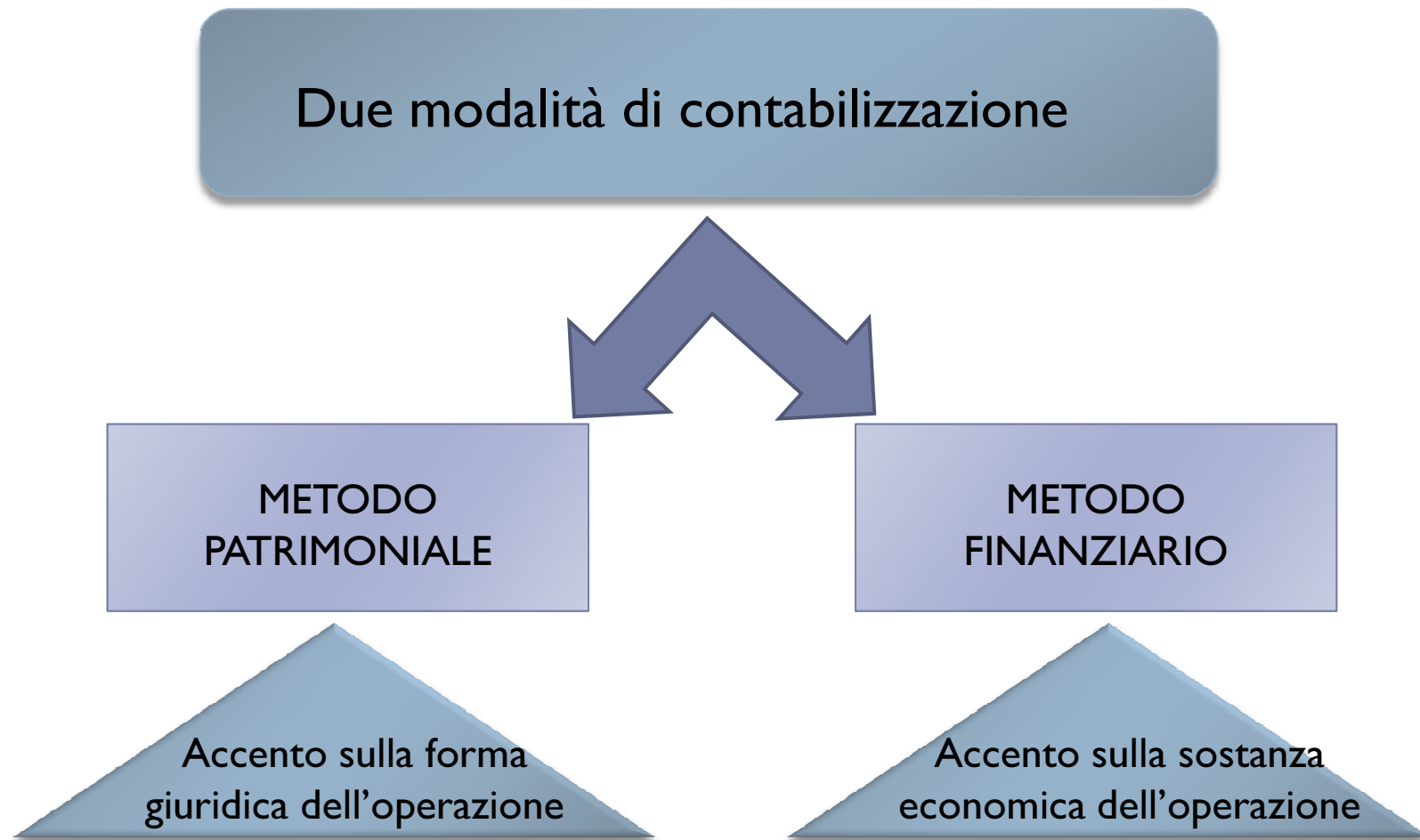
## Il “*sale and lease back*”

---

- ▶ Particolare forma di finanziamento
- ▶ L'azienda vende il bene ad una istituzione finanziaria (sale) la quale lo concede in locazione all'azienda medesima (lease back)
- ▶ Possibilità di riscatto del bene
- ▶ Strumento di smobilizzo del capitale
- ▶ Molto utilizzata per vantaggi di tipo fiscale

# Il trattamento contabile del leasing

---



# La normativa italiana

---

- ▶ Sebbene sia in vigore il principio della prevalenza della sostanza economica sulla forma giuridica, la contabilizzazione del leasing è secondo il metodo patrimoniale
- ▶ Nessuna distinzione tra leasing operativo e leasing finanziario
- ▶ Canoni leasing: “costi per godimento di beni di terzi” (B.8 CE)
- ▶ Presenza dei conti d’ordine dei “beni di terzi”
- ▶ NB: nel caso di leasing finanziario cfr. p.to 22 art. 2427 cod. civ.

# La normativa IAS/IFRS

---

- ▶ Trattato dallo IAS 17
- ▶ Distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo
- ▶ È leasing finanziario se:
  - ▶ Vengono trasferiti i rischi
  - ▶ Vengono trasferiti i benefici
- ▶ Casi residuali: leasing operativo



# Definizioni contenute nello IAS 17

---

- ▶ La **durata del leasing** è il periodo, non annullabile, per il quale il locatario ha preso in leasing il bene, compresi eventuali ulteriori periodi per i quali il locatario ha il diritto di opzione per continuare nel leasing del bene, con o senza ulteriori pagamenti, quando all'inizio del contratto è ragionevolmente certo che il locatario eserciterà l'opzione.
- ▶ Il **fair value** (valore equo) è il corrispettivo al quale un'attività può essere scambiata, o una passività estinta, in una libera transazione fra parti consapevoli e indipendenti.
- ▶ La **vita economica** è, alternativamente: il periodo di tempo nel quale ci si attende che un bene sia utilizzabile economicamente da uno o più utilizzatori; la quantità di produzione o il numero di unità simili che uno o più utilizzatori si attendono di ottenere dal suo utilizzo.
- ▶ La **vita utile** è il periodo restante stimato, dall'inizio del leasing, senza limitazioni nella durata del leasing, nel quale ci si attende che i benefici economici incorporati nel bene siano utilizzati dall'impresa

# Leasing finanziario vs. leasing operativo



# Contabilizzazione del leasing finanziario <sup>(1)</sup>

---

- ▶ Si applica il metodo finanziario
- ▶ Iscrizione iniziale:
  - ▶ Attivo: minore fra il fair value (FV) e valore attuale (VA) dei pagamenti minimi (per determinare il VA il tasso di sconto è il tasso di interesse implicito (TII) del leasing)
  - ▶ Passivo: medesimo valore iscritto come “Debito verso società di leasing”
  - ▶ NB: TII = Tasso che eguaglia il FV e gli eventuali costi diretti iniziali del locatore con il valore attuale dei pagamenti minimi e del valore residuo (non garantito)

Nota bene: Il valore residuo

Se è garantito va attualizzato e iscritto nell'Attivo del locatario

Se non è garantito, non rientra nel calcolo del valore attuale dei pagamenti minimi

# Contabilizzazione del leasing finanziario <sup>(2)</sup>

---

## Valutazione successiva

### ▶ Attivo:

- ▶ Si calcola l'ammortamento e le perdite durevoli di valore (cfr IAS 16 e IAS 36: *rinvio*)
- ▶ Durata ammortamento:
  - ▶ Vita utile del bene (nel caso di esercizio dell'opzione di acquisto)
  - ▶ Minore tra durata del leasing e vita utile del bene (nel caso di non esercizio dell'opzione di acquisto)

### ▶ Passivo:

- ▶ Ogni canone va scisso in due parti
  - ▶ Quota interessi con iscrizione in CE
  - ▶ Quota capitale a riduzione del debito

# Esempio 1

---

- ▶ Contratto di leasing di 3 anni (vita economica 4 anni), stipulato I/I
- ▶ Canoni annui posticipati di 12.000 [3 I/12]
- ▶ Opzione di riscatto garantita a 2.000
- ▶ Fair value del bene 35.000

(Canoni + Riscatto) - FV = 38.000 – 35.000 = 3.000  
interessi dei tre anni

Quota ammortamento  $35.000/4 = 8.750$

# Esempio 1

<b>TIR</b>	<b>35000</b>		<b>Valori attuali</b>		
	<b>-12000</b>			11.526	<b>Canoni</b>
	<b>-12000</b>			11.070	<b>Canoni</b>
	<b>-14000</b>			10.632	<b>Canoni</b>
				1.772	<b>Val.resid.</b>
	<b>4,116%</b>			<b>35.000</b>	
<b>Piano di ammortamento</b>					
<b>Anni</b>	<b>Canoni</b>	<b>Rimborsi capitale</b>	<b>Interessi pagati</b>	<b>Capitale residuo</b>	
				35.000	
1	12.000	10.559	1.441	24.441	
2	12.000	10.994	1.006	13.447	
3	12.000	11.447	553	2.000	
3*	2.000	2.000		0	
	<b>38.000</b>	<b>35.000</b>	<b>3.000</b>	<b>0</b>	
* Non ci sono interessi perché il riscatto avviene contestualmente al pagamento dell'ultimo canone					

## Esempio 2

---

- ▶ Contratto di leasing di 3 anni stipulato 1/1
- ▶ Canoni annui posticipati di 12.000 [31/12]
- ▶ Valore residuo non garantito 2.000
- ▶ Fair value del bene 35.000

TIR 4,116%

Valore attuale dei pagamenti = [1] 11.526; [2] 11.070; [3]  
10.632 = 33.228

Locatario iscrive il bene a 33.228 (minore del FV), interessi passivi per  $(36.000 - 33.228) = 2.772$  e ammortamento 11.076 (per durata contratto)

# Contabilità per il locatore

---

- ▶ I locatori rilevano, nello stato patrimoniale, i beni concessi in leasing finanziario come un credito nei confronti degli utilizzatori ad un valore uguale all'investimento netto del leasing;
- ▶ Il credito, successivamente, diminuisce con il pagamento delle rate per la quota capitale, sino ad azzerarsi;
- ▶ I proventi finanziari sono imputati nel conto economico in base a modalità che riflettono un tasso di rendimento periodico costante relativo all'investimento netto.



# Leasing operativo

---

## **SI APPLICA IL METODO PATRIMONIALE**

I pagamenti vanno rilevati a quote costanti per la durata del contratto (sono ammessi altri criteri di riparto purché sistematici)

### **Scritture**

Data	Diversi Canoni leasing Iva a credito	a	Debiti v/soc.leasing	12.000 2.520	14.520
------	--	---	-------------------------	-----------------	--------

# Il lease back

---

## Oggetto

Una società vende il bene ad un terzo, il quale lo concede alla prima in locazione finanziaria

**Forma:** vendita e successiva locazione finanziaria

**Sostanza:** è un finanziamento

## Nota bene

Non è corretto contabilizzare l'eventuale utile della vendita tutto in un esercizio, ma va ripartito negli anni di durata del leasing

## Esempio 3

- ▶ La società “Alfa” ha un bene del valore contabile 120.000 (Costo 200.000, ammortizzato al 40%, vita utile 10 anni).
- ▶ Dopo il 4 anno, la società lo vende ad un prezzo di 240.000 e sottoscrive un contratto di locazione finanziaria di 5 anni, canoni annui posticipati di 45.000+50.000 di prezzo riscatto garantito.

<b>Plusvalenza 240.000 - 120.000 = 120.000 da ripartire in 5 anni</b>					
<b>Ammortamento residuo (6 anni) 240.000/6 = 40.000</b>					
<b>TIR</b>	240.000	<b>Valori</b>		<b>Inv.lordo</b>	<b>275.000</b>
	-45.000	<b>attuali</b>	43.191	<b>Inv.netto</b>	<b>240.000</b>
	-45.000		41.454	<b>Proventi</b>	<b>35.000</b>
	-45.000		39.788		
	-45.000		38.188		
	-95.000		77.379		
	<b>4,1887%</b>	<b>Fv</b>	<b>240.000</b>		

## Esempio 3

---

<b>Piano di ammortamento locatario/locatore</b>				
<b>Anni</b>	<b>Canoni</b>	<b>Rimborsi capitale</b>	<b>Interessi pagati</b>	<b>Capitale residuo (valore bene)</b>
				240.000
1	45.000	34.947	10.053	205.053
2	45.000	36.411	8.589	168.642
3	45.000	37.936	7.064	130.706
4	45.000	39.525	5.475	91.181
5	95.000	91.181	3.819	0
	<b>275.000</b>	<b>240.000</b>	<b>35.000</b>	

## Esempio 3

Diversi	a	Diversi	370.400
F.ammort.bene			80.000
Banca c/c			290.400
	a	Bene	200.000
	a	Plusvalenza	120.000
	a	Iva n/debito	50.400
Bene in leasing	a	Debiti v/soc.leasing	240.000
Diversi	a	Banca c/c	54.450
Debiti v/soc.leasing			34.947
Oneri finanziari			10.053
Iva n/credito			9.450
Ammortamento	a	Fondo ammortam.	40.000
Plusvalenza	a	Risconti passivi	96.000

# Ipotesi di revisione dello IAS 17

---

## Obiettivi del progetto di revisione

- ▶ Eliminare la distinzione fra leasing finanziario e operativo, rappresentando sempre il leasing come un diritto d'uso
- ▶ Evidenziare l'indebitamento che il locatario si assume in entrambe le forme di leasing
- ▶ Il modello scelto è del Right of Use in base al quale:
  - ▶ il locatario contabilizza quale attività il diritto all'uso del bene e quale passività l'obbligazione a pagare i canoni
  - ▶ il locatore (non trasferisce il bene ma solo il diritto all'uso) contabilizza quale attività il diritto ad incassare i canoni e, a seconda dei rischi assunti,
    - ▶ il bene (oggetto del contratto) e una equivalente passività (performance obligation approach), quale permesso all'uso
    - ▶ il valore residuo del bene (derecognition approach)

**Nota bene:** viene modificato il Lease Back per cui il locatario non rileva la vendita quale ricavo