

Fondazione Luca Pacioli



LE NOVITÀ DELLA RIFORMA DEL DIRITTO SOCIETARIO SUL BILANCIO D'ESERCIZIO

OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA

Leasing finanziario

Documento n.14 del 19 aprile 2005

CIRCOLARE

INDICE

	Pag.
<i>Premessa</i>	1
1. La definizione delle operazioni di locazione finanziaria (<i>leasing finanziario</i>)	“ 3
2. La contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria (<i>leasing finanziario</i>)	“ 5
2.1 Rilevazione in bilancio fino all'esercizio 2003	“ 5
2.2 Le novità introdotte con il D.Lgs. n. 6/2003 (riforma diritto societario)	“ 6
2.3 Rilevazione in bilancio a partire dall'esercizio 2004	“ 7
2.3.1 Bilancio del concedente (locatore)	“ 7
2.3.2 Bilancio dell'utilizzatore (locatario)	“ 8
2.3.3 Bilancio dell'utilizzatore(locatario). Il prospetto contabile ASSILEA	“ 11
2.3.4 Bilancio dell'utilizzatore(locatario). Le informazioni aggiuntive raccomandate dal documento OIC 1	“ 17
2.4 Rilevazione in bilancio a partire dall'esercizio 2005	
3. Le operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore (<i>sale and lease back</i>)	“ 19
4. Le operazioni di locazione operativa (<i>leasing operativo</i>)	“ 23
4.1 La definizione delle operazioni di locazione operativa	“ 23
4.2 La contabilizzazione delle operazioni di locazione operativa	“ 25
4.3 Le operazioni di compravendita con locazione operativa al venditore	“ 25

APPENDICE

A - Metodo patrimoniale e metodo finanziario per la contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria: scritture contabili

B – Operazioni di locazione finanziaria: esempio applicativo della nuova normativa (art. 2427, n. 22)

OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA

Leasing finanziario

Premessa

Una delle principali novità introdotte dal D.Lgs. n. 6/2003 (riforma del diritto societario) è rappresentata dalle nuove informazioni che, a partire dai bilanci 2004, devono essere fornite in nota integrativa per le operazioni di locazione finanziaria (c.d. leasing finanziario).

Prima dell'entrata in vigore della riforma societaria (1° gennaio 2004), il codice civile e i principi contabili nazionali non contenevano disposizioni specifiche che disciplinassero il trattamento contabile delle operazioni di locazione finanziaria. Il metodo di contabilizzazione tradizionalmente utilizzato in Italia per tali operazioni è stato quello c.d. "patrimoniale", che dà rilievo esclusivo alla proprietà del bene. Il metodo patrimoniale prevede infatti che i beni locati siano iscritti nel patrimonio dell'impresa concedente (locatore) poiché essa ne è l'effettivo proprietario giuridico. Si privilegia dunque la forma giuridica piuttosto che la sostanza economica dell'operazione.

Tale metodologia è stata confermata anche dal D.Lgs. n. 6/2003 per i bilanci relativi all'esercizio 2004.

Tuttavia, nel rispetto del principio della prevalenza della sostanza sulla forma (principio introdotto con la stessa riforma del diritto societario), per gli stessi bilanci il legislatore ha previsto la presentazione in nota integrativa di una serie di informazioni che permettano di evidenziare quali sarebbero stati gli effetti sul bilancio dell'impresa utilizzatrice (locatario) qualora questa avesse contabilizzato le operazioni di locazione finanziaria (leasing finanziario) con il metodo finanziario anziché con quello patrimoniale (art. 2427, n. 22, cod. civ.).

Secondo il metodo finanziario, i beni locati sono iscritti nel patrimonio della società utilizzatrice (locatario), poiché essa, pur non avendo la proprietà giuridica dei beni locati, ne ha comunque la disponibilità per la gran parte della vita utile del bene. Si privilegia dunque la sostanza economica rispetto alla forma giuridica dell'operazione. Il metodo finanziario è quello utilizzato dai principi contabili internazionali (IAS 17).

Nel presente documento, dopo aver chiarito la definizione di locazione finanziaria (leasing

finanziario) e le regole della relativa contabilizzazione, si fornisce un'illustrazione delle nuove norme del codice civile introdotte con la riforma societaria.

Vengono inoltre presentate le informazioni utili per la redazione della nota integrativa dell'utilizzatore (locatario) fornite dal prospetto contabile ASSILEA e dal documento OIC 1. Un apposito paragrafo è dedicato alle operazioni di retrolocazione finanziaria (sale and lease back).

Il documento è completato da un paragrafo dedicato alla locazione operativa (leasing operativo).

In appendice è esposta la contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria sia con il metodo patrimoniale sia con il metodo finanziario, con particolare riferimento agli effetti sul bilancio dell'impresa utilizzatrice (locatario).

E' presentata inoltre un'esemplificazione con l'obiettivo di chiarire gli aspetti rilevanti nell'applicazione delle nuove regole contabili.

1. La definizione delle operazioni di locazione finanziaria (*leasing finanziario*)

Secondo una possibile definizione economica, le operazioni di locazione finanziaria (*leasing finanziario*) sono finalizzate a procurare la disponibilità di beni contro il pagamento di un corrispettivo, al pari delle locazioni disciplinate dal codice civile, e si distinguono da queste per taluni aspetti caratteristici, primo tra tutti il trasferimento a carico dell'utilizzatore dei rischi e dei benefici relativi alla cosa locata.

Nonostante la loro ampia diffusione, le operazioni di locazione finanziaria non hanno mai ricevuto un'organica disciplina giuridica. Questo spiega perché nella pratica commerciale le operazioni stesse siano realizzate in forme diverse.

Proprio in relazione a ciò è utile fare riferimento alla definizione datane dallo stesso legislatore:

“Per operazioni di locazione finanziaria si intendono le operazioni di locazioni di beni mobili e immobili, acquistati o fatti costruire dal locatore, su scelta e indicazione del conduttore, che ne assume tutti i rischi, e con facoltà per quest'ultimo di divenire proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo prestabilito” (art. 17, comma 2, della legge 2 maggio 1976, n. 183).

Il Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia¹ individua nelle banche (art. 13) e negli intermediari finanziari (artt. 106, 107 e 113) i soggetti abilitati all'esercizio dell'attività di locazione finanziaria. A tal fine questi ultimi devono attenersi alle regolamentazioni emanate dalla Banca d'Italia² che ha fornito in proposito la seguente definizione, sostanzialmente analoga alla precedente:

“Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate dai contratti di locazione di beni materiali (mobili e immobili) o immateriali (ad esempio, software), acquistati o fatti costruire dal locatore su scelta e indicazione del conduttore che ne assume tutti i rischi e con facoltà di quest'ultimo di divenire proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo prestabilito (riscatto)”.

La stessa definizione è ripresa dall'Amministrazione Finanziaria³, dalla giuri-

1 D.Lgs., 1° settembre 1993, n. 385.

2 Cfr. Circolare della Banca d'Italia n. 49 dell'8 febbraio 1989 “Manuale per la compilazione della matrice dei conti”, Avvertenze generali, paragrafo “Operazioni di leasing finanziario e di factoring”; Circolare Banca d'Italia n. 217 del 5 agosto 1996 “Manuale per la compilazione delle Segnalazioni di vigilanza per gli Intermediari Finanziari iscritti nell'Elenco Speciale”, Avvertenze generali, paragrafo “Locazione finanziaria”; Circolare n. 139 dell'11 febbraio 1991 (9° Aggiornamento del 22 giugno 2004) “Centrale dei rischi. Istruzioni per gli intermediari creditizi”, Glossario.

3 Cfr. Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 175/E del 12.8.2003.

sprudenza⁴ e più di recente dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) nel documento OIC 1 (versione al 25 ottobre 2004)⁵.

In sostanza, con una operazione di locazione finanziaria (*leasing finanziario*):

- il concedente (locatore) concede ad un utilizzatore (locatario) l'uso di un bene per un determinato periodo di tempo a fronte del pagamento di un corrispettivo periodico (canone);
- il bene è acquistato dal locatore su scelta e indicazione dell'utilizzatore;
- l'utilizzatore ancorché non proprietario assume tutti i rischi relativi al perimento del bene locato;
- in favore dell'utilizzatore è prevista una opzione finale di acquisto del bene locato ad un prezzo contrattualmente predeterminato (c.d. opzione di riscatto)⁶.

Da un punto di vista sostanziale quindi la locazione finanziaria realizza una forma di finanziamento per l'uso di un bene, garantito dal mantenimento in capo al concedente della proprietà del bene stesso sino al momento del suo eventuale riscatto da parte del locatario.

Sotto il profilo giuridico, l'operazione viene considerata dalla dottrina e dalla giurisprudenza un contratto atipico di godimento, disciplinato in via analogica utilizzando le figure tipizzate della locazione e della vendita rateale.

⁴ Cfr. Cassazione, Sez. Un., sentenza n. 65 del 7 gennaio 1993, Cass. Civile, sentenza n. 6034 del 4 luglio 1997, Cass. Civile, sentenza n. 4855 del 14 aprile 2000, Cass. Civile, sentenza n. 1715 del 7 febbraio 2001 e Cass. Civile, sentenza n. 18229 del 28 novembre 2003. Secondo la giurisprudenza, nell'ambito della locazione finanziaria vanno distinti due tipi contrattuali: il *leasing* di godimento e il *leasing* traslativo.

⁵ Cfr. Organismo Italiano di Contabilità, OIC 1 "*I principali effetti della Riforma del diritto societario sulla redazione del bilancio d'esercizio*" (versione 25 ottobre 2005). Nel documento sono riassunte le modifiche e le integrazioni ai Principi Contabili (emanati a cura del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e del Consiglio Nazionale dei Ragionieri) divenute necessarie a seguito della riforma del diritto societario (D.Lgs. 17 gennaio 2003, n. 6). Il capitolo 2 del documento approfondisce specificatamente "Le operazioni di locazione finanziaria (*Leasing*) (artt. 2424 e 2427 n. 22)" e si compone di 8 paragrafi: La nuova normativa; Definizione di *leasing*; Individuazione dei contratti di *leasing* finanziario; Effetti sul bilancio della nuova normativa; Determinazione del valore attuale delle rate di canone non scadute; Nota Integrativa del locatario (*lessee*); Nota Integrativa del locatore (*lessor*); Operazioni di retrolocazione (*Lease Back*).

⁶ La definizione di "locazione finanziaria" indicata dalla Banca d'Italia, in linea con quella fornita dal legislatore, differisce da quella di "*leasing finanziario*" utilizzata dalla prassi contabile internazionale. In particolare il principio contabile internazionale (IAS) 17 non include come elemento del contratto la c.d. opzione finale di acquisto (cd. "riscatto"). Lo IAS 17 definisce il *leasing finanziario* come la locazione in base alla quale vengono sostanzialmente trasferiti in capo all'utilizzatore tutti i rischi ed i benefici connessi alla proprietà del bene, ed in cui la stessa proprietà del bene al termine del periodo di locazione può essere trasferita o meno all'utilizzatore.

2. La contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria (*leasing finanziario*)

2.1 Rilevazione in bilancio fino all'esercizio 2003

Prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 6/2003 di riforma del diritto societario (1° gennaio 2004), il codice civile non recava disposizioni che disciplinassero la contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria. Anche nei principi contabili nazionali elaborati dalla Commissione paritetica dei Dottori e Ragionieri Commercialisti non erano presenti indicazioni sistematiche sul punto.

In mancanza di una disciplina specifica, il metodo di contabilizzazione tradizionalmente utilizzato in Italia per le operazioni di locazione finanziaria è stato quello c.d. *patrimoniale*, che dà rilievo esclusivo alla proprietà del bene⁷.

Operazioni di locazione finanziaria - Metodo patrimoniale

L'applicazione del *metodo patrimoniale* per la contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria comporta:

- l'iscrizione dei beni locati nello stato patrimoniale della concedente (società di *leasing*), che ne ha la proprietà giuridica;
- l'iscrizione nel bilancio dell'utilizzatore (locatario) dei "canoni di *leasing*" fra i costi per il godimento di beni di terzi;
- l'iscrizione nel bilancio dell'utilizzatore (locatario) dell'ammontare dei "canoni futuri" (ovvero l'importo dei canoni ancora da pagare) e del prezzo di riscatto del bene nei conti d'ordine agli impegni⁸;
- la rilevazione del bene in *leasing* nello stato patrimoniale dell'utilizzatore (locatario) alla data dell'esercizio dell'opzione finale (riscatto) per un importo pari al prezzo di cessione finale.

Gli schemi di stato patrimoniale e conto economico del concedente (locatore) si presentano come segue.

STATO PATRIMONIALE		CONTO ECONOMICO	
Bene concesso in <i>leasing</i>		Ammortamento bene concesso in <i>leasing</i>	Canoni di locazione

Gli schemi di stato patrimoniale e conto economico dell'utilizzatore (locatario) si presentano come segue.

STATO PATRIMONIALE		CONTO ECONOMICO	
CONTI D'ORDINE Impegni c / <i>leasing</i>	CONTI D'ORDINE <i>Leasing c / canoni</i>	Canoni di locazione (CE, B. 8 "Costi per godimento di beni terzi)	

⁷ Nel principio contabile nazionale n. 16 "Immobilizzazioni materiali" si legge: "il passaggio del titolo di proprietà determina l'inclusione dei beni che costituiscono le immobilizzazioni materiali nei relativi conti".

⁸ Nel principio contabile nazionale n. 22 (luglio 1997) "Conti d'ordine" si legge "nel caso di stipulazione di un contratto di *leasing finanziario*, qualora l'impresa utilizzatrice adotti il c.d. criterio patrimoniale di rilevazione, si dovrà indicare, nei conti d'ordine agli impegni l'importo dei canoni ancora da pagare oltre a quello costituito dal prezzo di riscatto del bene.".

Il metodo patrimoniale si basa sulla proprietà giuridica del bene, per cui i beni locati sono iscritti (e ammortizzati) nel bilancio dell'impresa concedente in quanto soggetto che ne ha la proprietà giuridica (ma non quella economica). Secondo l'approccio patrimoniale dunque un bene in *leasing finanziario* non può essere incluso tra le immobilizzazioni dell'utilizzatore fino a quando, a conclusione della durata contrattuale concordata, non diventa di proprietà dello stesso a seguito dell'esercizio della opzione di riscatto. In sostanza la forma giuridica prevale sulla sostanza economica dell'operazione (che indurrebbe a dare rilievo alla circostanza che il locatario diviene titolare dei rischi e dei benefici della cosa locata).

2.2 Le novità introdotte con il D.Lgs. n. 6/2003 (Riforma del diritto societario)

Con riferimento alle operazioni di locazione finanziaria (*leasing finanziario*), il D.Lgs. n. 6/2003⁹, entrato in vigore dal 1° gennaio 2004, ha modificato le norme del codice civile prevedendo:

- per le società concedenti (locatrici), la separata indicazione nello stato patrimoniale delle immobilizzazioni "*concesse in locazione finanziaria*" (art. 2424, macroclasse B);
- per le società utilizzatrici (locatarie), l'obbligo di fornire una serie di informazioni in nota integrativa, relative alla rappresentazione contabile dei contratti di *leasing finanziario* secondo il c. d. *metodo finanziario* (art. 2427, n. 22, c.c.), che è evidentemente diverso dal *metodo patrimoniale* di cui si è detto al paragrafo precedente.

Codice civile	Normativa civilistica (D.Lgs. n. 6/2003)
art. 2424	Nell'attivo di stato patrimoniale è richiesta la separata indicazione delle Immobilizzazioni (macroclasse B), concesse in locazione finanziaria.
art. 2427, n. 22	In nota integrativa devono essere indicate « <i>le operazioni di locazione finanziaria che comportano il trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni che ne costituiscono oggetto, sulla base di un apposito prospetto dal quale risulti il valore attuale delle rate di canone non scadute quale determinato utilizzando tassi d'interesse pari all'onere finanziario effettivo inerente i singoli contratti, l'onere finanziario effettivo attribuibile ad essi e riferibile all'esercizio, l'ammontare complessivo al quale i beni oggetto di locazione sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni, con separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti all'esercizio</i> ».

Le nuove norme sono applicabili a partire dal bilancio relativo all'esercizio 2004¹⁰ e restano valide anche per le imprese che redigono il bilancio in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-*bis* del codice civile.

⁹ Pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* n. 17 del 22 gennaio 2003 (Supplemento Ordinario n. 8).

¹⁰ L'art. 223-*undecies* del D.Lgs. n. 6 del 2003 prevede che "*i bilanci relativi agli esercizi chiusi prima del 1° gennaio 2004 sono redatti secondo le leggi anteriormente vigenti. I bilanci relativi agli esercizi chiusi fra il 1° gennaio 2004 e il 30 settembre 2004 possono essere redatti secondo le leggi anteriormente vigenti o secondo le nuove disposizioni. I bilanci relativi ad esercizi chiusi dopo la data del 30 settembre 2004 sono redatti secondo le nuove disposizioni*".

2.3 Rilevazione in bilancio a partire dall'esercizio 2004

Per valutare appieno le novità introdotte con la riforma del diritto societario, è opportuno distinguere la posizione dell'impresa concedente rispetto a quella dell'impresa utilizzatrice.

2.3.1 Bilancio del concedente (locatore)

Per le imprese concedenti (locatrici), rimane confermato che le operazioni di locazione finanziaria vanno contabilizzate in bilancio con il metodo patrimoniale. In altri termini i beni locati continuano ad essere iscritti nello stato patrimoniale della società concedente che ne ha la proprietà giuridica.

L'unica novità recata dalla riforma del diritto societario sta nell'introduzione dell'obbligo della separata indicazione delle immobilizzazioni "*concesse in locazione finanziaria*" (art. 2424, macroclasse B). Circa i modi di separata esposizione delle immobilizzazioni concesse in locazione finanziaria, si ritiene che un criterio idoneo potrebbe essere quello di evidenziare nell'ambito delle singole macroclassi (B.I, imm. immateriali, B.II, imm. materiali e B.III, imm. finanziaria) una voce "di cui". Nulla è stato previsto come informativa aggiuntiva da inserire in nota integrativa.

Si ricorda che le operazioni di locazione finanziaria sono realizzate, di regola, dalle banche e dagli intermediari finanziari¹¹ che redigono il bilancio secondo criteri diversi da quelli previsti dal codice civile (il D.Lgs n. 87/1992 ed il connesso provvedimento della Banca d'Italia 31 luglio 1992). Pertanto nei confronti di tali società le modificazioni apportate dalla riforma del diritto societario non hanno alcun rilievo.

Dette modificazioni riguardano invece le società concedenti iscritte nell'apposita sezione dell'elenco generale di cui all'art. 113 del t.u.b, vale a dire le società non operanti nei confronti del pubblico (ad esempio le società che concedono beni in *leasing* unicamente ad altri soggetti del medesimo gruppo), per le quali la compilazione del bilancio è disciplinata dalle norme del codice civile.

Pur in assenza di esplicite prescrizioni normative, l'OIC ritiene opportuno che tali imprese riportino nella nota integrativa l'informativa sui crediti e sugli interessi impliciti nei contratti di locazione, nonché più in generale gli effetti che deriverebbero dall'applicazione del *metodo finanziario* sulla rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società. L'OIC 1 propone apposite tabelle per esemplificare l'informazione dovuta dal locatore "non istituzionale".

¹¹ Ovvero dalle società concedenti iscritte all'elenco di cui all'art. 13 del t.u.b. (banche) e all'elenco generale di cui all'art. 106 del t.u.b. (intermediari finanziari).

2.3.2 Bilancio dell'utilizzatore (locatario)

Anche per le imprese utilizzatrici (locatarie) la contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria continua ad essere effettuata con il *metodo patrimoniale*. In altri termini, l'utilizzatore iscrive al conto economico i canoni di *leasing* tra i costi per il godimento di beni di terzi e rileva nei conti d'ordine l'ammontare dei canoni futuri e del prezzo di riscatto del bene¹².

In questo caso però la riforma del diritto societario incide in misura ben più significativa.

A partire dai bilanci 2004, è richiesto infatti che le informazioni ricavabili dallo stato patrimoniale e dal conto economico siano integrate con l'indicazione in nota integrativa di una serie di altre informazioni (art. 2427, n. 22, cod. civ.) che permettano di desumere quali sarebbero stati gli effetti delle operazioni di locazione finanziaria sul bilancio dell'impresa utilizzatrice, qualora questa avesse contabilizzato tali operazioni con il c.d. *metodo finanziario*.

A questo proposito va subito segnalato il rilievo ora dato alla contabilizzazione secondo il *metodo finanziario* che rappresenta una novità assoluta per le norme del codice civile. Tale criterio è invece l'unico utilizzato a livello internazionale ed in particolare nei principi contabili internazionali (IAS 17) che, anche in questo caso, danno prevalenza alla sostanza rispetto alla forma giuridica dell'operazione. Difatti, poiché è l'utilizzatore ad avere la disponibilità economica del bene locato, il *metodo finanziario* prevede che sia appunto l'utilizzatore, pur non avendone la proprietà giuridica, ad iscrivere i beni locati nel suo stato patrimoniale con conseguente ammortamento.

Operazioni di locazione finanziaria - Metodo finanziario

L'applicazione del metodo finanziario nella contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria avrebbe comportato:

- l'iscrizione dei beni locati nel bilancio dell'utilizzatore (locatario) ed in contropartita un debito verso il concedente (locatore);
- l'ammortamento dei beni locati da parte dell'utilizzatore (locatario);
- la ripartizione del canone di locazione tra una quota interessi (gli oneri finanziari da sostenersi lungo la durata del contratto) e una quota capitale (la quota di rimborso del capitale portata a riduzione del debito verso il concedente).

Gli schemi di stato patrimoniale e conto economico dell'utilizzatore (locatario) si sarebbero presentati come segue.

STATO PATRIMONIALE		CONTO ECONOMICO	
Bene in <i>leasing</i> finanziario	Debito verso società di <i>leasing</i>	Ammortamenti	Oneri finanziari

¹² Si segnala che il principio contabile nazionale n. 22 "Conti d'ordine" è attualmente in fase di aggiornamento da parte dell'Organismo Italiano di Contabilità che, relativamente alle operazioni di locazione finanziaria, dovrebbe eliminare per il locatario le informazioni nei conti d'ordine, non più necessarie alla luce della più completa informativa prevista dall'art. 2427, n. 22, cod. civ. L'eventuale novità resterebbe applicabile soltanto ai bilanci relativi all'esercizio 2005 e seguenti.

Nell'appendice A sono esposte le scritture contabili delle operazioni di locazione finanziaria con il metodo patrimoniale e con il metodo finanziario.

Al metodo finanziario si ispira appunto il nuovo punto 22 dell'art. 2427 c.c. secondo il quale per:

“le operazioni di locazione finanziaria che comportano il trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici”, nella nota integrativa dell'utilizzatore deve essere inserito un'apposito prospetto che illustri:

- *il valore attuale delle rate di canone non scadute quale determinato utilizzando tassi d'interesse pari all'onere finanziario effettivo inerente i singoli contratti¹³;*
- *l'onere finanziario effettivo attribuibile ad essi e riferibile all'esercizio;*
- *l'ammontare complessivo al quale i beni oggetto di locazione sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni, con separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti all'esercizio.*

Il prospetto di cui all'art. 2427, n. 22, cod. civ. potrebbe presentarsi come segue.

art. 2427, n. 22 Codice civile	
Valore attuale delle rate di canone non scadute (Debito residuo)
Oneri finanziari riferiti all'esercizio
Valore complessivo dei beni oggetto di locazione finanziaria alla data di chiusura dell'esercizio (qualora tali beni fossero stati considerati immobilizzazioni in base al metodo finanziario)
Ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbe stati inerenti all'esercizio

¹³ La norma presuppone dunque la determinazione e l'utilizzazione di un saggio di un "interesse effettivo". Tuttavia, come sottolineato dal documento OIC 1, il saggio di interesse indicato nei contratti di locazione finanziaria (denominato "tasso leasing"), a causa della varietà delle possibili formulazioni adottate in sede contrattuale tra le parti, potrebbe divergere dal "tasso d'interesse effettivo", che invece è calcolato in funzione dei complessivi oneri finanziari che gravano sulla locazione e della durata del contratto in base ai diversi periodi di tempo intercorrenti dalla data di entrata in vigore del contratto sino a ciascuna scadenza periodica. Tali oneri finanziari complessivi sono pari alla differenza tra il valore corrente di mercato del bene oggetto di leasing alla data di stipulazione del relativo contratto e l'ammontare complessivo delle somme (canoni anticipati e periodici) da corrisondersi. Qualora significativi, gli oneri accessori direttamente sostenuti per effettuare l'operazione sono considerati nel determinare il tasso d'interesse implicito. Il tasso d'interesse effettivo (o implicito) è definito dal principio contabile internazionale (IAS 17) come "....il tasso di attualizzazione che, all'inizio del leasing, fa sì che il valore attuale complessivo di (a) i pagamenti minimi derivanti dal leasing e (b) il valore residuo non garantito sia uguale alla somma di (i) il fair value (valore equo) del bene locato e (ii) gli eventuali costi diretti iniziali del locatore".

Per l'acquisizione dei dati relativi, le imprese utilizzatrici potranno rivolgersi direttamente alle società di *leasing*, che si sono già predisposte a rendere questo tipo di servizio alla propria clientela (vedi successivo paragrafo 2.3.3.).

Si segnala però che qualora le operazioni di locazione finanziaria siano di importo apprezzabile, l'OIC ritiene raccomandabile integrare le informazioni richieste dal codice civile con altre (vedi successivo par. 2.3.4.) idonee a mettere in evidenza gli effetti che si sarebbero prodotti sul patrimonio netto e sul conto economico rilevando le operazioni di locazione finanziaria con il *metodo finanziario*.

Per riassumere:

- a) il D.Lgs. n. 6/2003, pur avendo inserito nelle norme del codice il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, ha confermato per le operazioni di locazione finanziaria l'applicazione del *metodo patrimoniale*, ovvero di un criterio contabile che privilegia gli aspetti giuridico-formali piuttosto che quelli sostanziali dell'operazione¹⁴;
- b) in aggiunta ai dati contabili si richiede in nota integrativa (art. 2427, n. 22, cod. civ.) una serie di informazioni che permettano di evidenziare quali sarebbero stati gli effetti sul bilancio dell'impresa utilizzatrice (locatario) qualora questa avesse contabilizzato tali operazioni con il *metodo finanziario*;
- c) con l'applicazione del *metodo finanziario* è l'utilizzatore che iscrive (e ammortizza) i beni locati nel suo stato patrimoniale poiché, pur non avendone la proprietà giuridica, ne ha la disponibilità economica per la maggior parte della vita utile dei beni locati (con la possibilità di riscattarli al termine del contratto). Tale contabilizzazione consente dunque il rispetto del postulato della prevalenza della sostanza economica sulla forma giuridica dell'operazione;

¹⁴ Il principio della prevalenza della sostanza sulla forma è stato introdotto con la modifica dell'art. 2423-bis "Principi di redazione del bilancio" del codice civile. Nel testo modificato dal decreto, l'art. 2423-bis, comma 1, punto 1, prevede ora che «la valutazione delle voci deve essere fatta [...] tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato». Come si evince dalla relazione accompagnatoria al decreto, con «tale espressione si è inteso introdurre nel codice civile una disposizione in forza della quale, nella rappresentazione nel bilancio degli accadimenti economici, si deve privilegiare la sostanza sulla forma, e cioè andare oltre la forma giuridica, per tener conto del reale effetto economico dell'operazione o del contratto». Dispiace constatare che la formula legislativa adottata per modificare il codice civile non esprime con chiarezza tale indirizzo. La lettera della legge infatti non si riferisce ad una «prevalenza della sostanza sulla forma», ma suggerisce piuttosto di «tenere conto della funzione economica» nella valutazione dell'elemento considerato. In secondo luogo, la precisazione introdotta non riguarda solo la valutazione, ma anche e soprattutto la contabilizzazione delle operazioni o dei contratti e la loro conseguente iscrizione in bilancio.

d) in conclusione si realizza così per le operazioni di locazione finanziaria un'applicazione parziale del principio di prevalenza della sostanza sulla forma¹⁵.

Un'ultima considerazione riguarda l'individuazione dei soggetti obbligati all'informativa di cui all'art. 2427, n. 22, cod. civ.

In linea generale, i soggetti obbligati ad esporre in nota integrativa le informazioni di cui si è detto sono i soggetti utilizzatori di beni acquisiti in locazione finanziaria sulla base di contratti conformi alla definizione fornita dalla normativa e prassi nazionale (cfr. paragrafo n. 1). Detti contratti devono prevedere in particolare per l'utilizzatore la possibilità di acquisto del bene al termine del periodo contrattuale (opzione di riscatto).

A questo proposito, va segnalato tuttavia che secondo il documento OIC 1, le stesse informazioni in nota integrativa devono essere fornite dai soggetti utilizzatori "se le condizioni dell'operazione, indipendentemente dalla presenza dell'opzione di riscatto, determinano nella sostanza il trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni". L'OIC ritiene infatti che dette operazioni siano comunque da classificare come operazioni di locazione finanziaria, ai fini dell'informativa richiesta dall'art. 2427, n. 22, cod. civ.

2.3.3 Bilancio dell'utilizzatore (locatario). Il prospetto contabile ASSILEA

Secondo quanto riferito al paragrafo 2.3.2., l'art. 2427, n. 22, cod. civ. richiede che l'impresa utilizzatrice esponga in nota integrativa le informazioni riguardanti il debito residuo verso la società di *leasing*, l'ammontare degli oneri finanziari, il valore contabile netto del bene e gli ammortamenti, che si sarebbero determinati qualora l'impresa utilizzatrice avesse contabilizzato le operazioni di locazione finanziaria con il *metodo finanziario*.

Va però rilevato che l'applicazione del *metodo finanziario*, da cui desumere tali informazioni, è tutt'altro che semplice. Si pensi ad esempio alla predisposizione del piano di ammortamento finanziario (PAF) che presuppone specifiche competenze di matematica finanziaria¹⁶. Ciò vale in particolare per le piccole e medie imprese, generalmente dotate di sistemi informatici e gestionali meno complessi¹⁷.

¹⁵ Il postulato della prevalenza della sostanza sulla forma ha trovato invece piena applicazione per le operazioni di pronti contro termine con obbligo di retrocessione (cfr. Fondazione Luca Pacioli, Operazioni di pronti contro termine, doc. n. 9/2005) e per le operazioni di retrolocazione finanziaria.

¹⁶ Il piano di ammortamento finanziario consente di scindere il canone di locazione pagato in una "quota interessi" (oneri finanziari) e una "quota capitale" (rimborso del debito verso la società di *leasing*) (per approfondimenti cfr. appendice B).

¹⁷ Si ricorda che l'obbligo informativo di cui al punto 22 dell'art. 2427 è valido anche per le imprese che adottano il bilancio in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis.

È utile pertanto prendere nota che le informazioni di cui all'art. 2427, n. 22 possono essere fornite direttamente dalle società di *leasing*.

In questo senso si informa che nell'ambito dei lavori sulla trasparenza, l'ASSILEA, l'Associazione di categoria delle società di *leasing*, ha definito un prospetto contabile che presenta le seguenti caratteristiche:

- *modalità di rilascio*: facoltativa e su richiesta dell'utilizzatore;
- *ambito oggettivo di applicazione*: operazioni di locazione finanziaria così come definite e regolamentate dalla Banca d'Italia;
- *ambito soggettivo di applicazione*: locatari che, non applicando gli IAS, devono fornire in nota integrativa ai bilanci chiusi dopo il 30 settembre 2004 le informazioni di cui all'art. 2427 punto 22;
- *informazioni contenute*:
 - quota capitale riferibile ai canoni maturati nel periodo di riferimento (dove per maturati si intende la competenza finanziaria prescindendo dal pagamento e dalla fatturazione);
 - totale onere finanziario effettivo di competenza dell'esercizio determinato dalla quota interessi di competenza, inclusi eventuali ratei, del periodo di riferimento (con indicazione separata della quota interessi nell'ipotesi di contratti a canoni indicizzati con conguagli *ex post*);
 - valore attuale dei canoni a scadere;
 - valore attuale del prezzo d'opzione finale di acquisto.

Prospetto contabile ASSILEA

Informazioni utili per la redazione della Nota integrativa ai sensi della riforma del diritto societario (D.Lgs. n. 6/2003)

Quota capitale riferibile ai canoni maturati* nel periodo 1/1/... - 31/12/....
Quota capitale riferibile ai canoni maturati* nel periodo 1/1/... - 31/12/....
a. Quota interessi di competenza del periodo 1/1/... - 31/12/...
b. Quota interessi di competenza nel periodo 1/1... - 31/12/...** relativa ad eventuali conguagli per indicizzazione
c. Valore attuale dei canoni a scadere al 31/12....
d. Valore attuale del prezzo di opzione finale di acquisto
Totale (c + d)

* Per "maturati" s'intende la competenza finanziaria prescindendo dal pagamento e dalla fatturazione del canone

** Da indicare solo nei contratti a canoni indicizzati con conguagli *ex post*

Le imprese utilizzatrici potranno quindi avvalersi dei dati esposti nel prospetto contabile loro rilasciato dalla società di *leasing* come base di riferimento per la compilazione del prospetto da inserire in nota integrativa¹⁸.

2.3.4 Bilancio dell'utilizzatore (locatario). Le informazioni aggiuntive raccomandate dal documento OIC 1

In aggiunta alle informazioni di cui all'art. 2427, n. 22 cod. civ. e ancorché la norma non lo richieda espressamente, il documento OIC 1 raccomanda alle società che acquisiscono beni in *leasing finanziario* di fornire in nota integrativa altre informazioni circa gli effetti che si sarebbero prodotti sul patrimonio netto e sul conto economico rilevando le operazioni di locazione finanziaria con il *metodo finanziario* rispetto al *metodo patrimoniale*¹⁹.

L'informazione ulteriore è raccomandata solo se gli effetti che si sarebbero prodotti siano di importo apprezzabile.

In tal caso nella nota integrativa delle società che acquisiscono beni in *leasing finanziario* è raccomandato di rilevare:

- il valore del bene locato (che secondo il *metodo finanziario* sarebbe stato iscritto tra le immobilizzazioni). Tale valore corrisponde al minore tra il teorico prezzo del bene per il suo acquisto in contanti e il valore attuale dei canoni di locazione comprensivo del valore attuale del prezzo di riscatto pattuito; il valore del bene locato è esposto al netto degli ammortamenti che sarebbero stati stanziati applicando aliquote di ammortamento rappresentative della stimata vita utile del bene e di eventuali rettifiche e riprese di valore;
- il debito implicito verso il locatore (che sarebbe stato iscritto tra le passività), originariamente pari al valore del bene (come definito nel punto che precede) e progressivamente ridotto in base al piano di rimborso delle quote di capitale incluse nei canoni contrattuali;
- l'onere finanziario di competenza dell'esercizio, che è ottenuto attraverso la scomposizione dei canoni di locazione tra interessi passivi e quota capitale in base al tasso di interesse implicito nei contratti; qualora significativi, gli oneri accessori direttamente sostenuti per effettuare l'operazione sono considerati nel determinare il tasso di interesse implicito;

¹⁸ Occorre notare che nel prospetto contabile ASSILEA mancano alcune delle informazioni richieste dal punto 22 dell'art. 2427, quale ad esempio "l'ammontare complessivo al quale i beni oggetto di locazione sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni, con separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti all'esercizio". Il valore contabile del bene e gli ammortamenti sono elementi rimessi infatti, alla valutazione del redattore del bilancio.

¹⁹ Nel documento OIC 1 si legge testualmente "ancorché la norma non lo richieda espressamente, appare tuttavia raccomandabile che nel bilancio del locatario siano fornite in Nota Integrativa, se d'importo apprezzabile, informazioni circa.....".

- le quote di ammortamento relative ai beni in locazione di competenza dell'esercizio;
- il relativo effetto fiscale;
- l'effetto sul risultato dell'esercizio e quello complessivo sul patrimonio netto che si otterrebbero applicando il *metodo finanziario*²⁰.

Per fornire tali ulteriori informazioni l'OIC suggerisce di utilizzare le seguenti tabelle:

A) EFFETTO SUL PATRIMONIO NETTO

	Importo
Attività:	
a) Contratti in corso:	
Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente, al netto degli ammortamenti complessivi pari a €... alla fine dell'esercizio precedente	
+ Beni acquisiti in leasing finanziario nel corso dell'esercizio	
- Beni in leasing finanziario riscattati nel corso dell'esercizio ²¹	
- Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio	
+/- Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	
Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio, al netto degli ammortamenti complessivi pari a €...	
b) Beni riscattati	
Maggior valore complessivo dei beni riscattati, determinato secondo la metodologia finanziaria, rispetto al loro valore netto contabile alla fine dell'esercizio	

²⁰ La tabella esemplificativa dell'OIC non prevede l'indicazione:

- a) dei risconti attivi (in presenza di maxicanoni e/o canoni anticipati) o dei ratei passivi (in presenza di canoni posticipati) risultanti dalla contabilizzazione secondo il metodo patrimoniale per il rispetto della competenza economica;
- b) dei ratei passivi che possono emergere nel metodo finanziario in relazione agli interessi passivi contenuti nelle rate di rimborso del debito implicito verso la società di *leasing*.

²¹ Rappresenta l'eliminazione dall'elenco dei beni utilizzati in *leasing* dell'esercizio precedente, a seguito della definitiva acquisizione del bene medesimo (riscatto) e sua contestuale iscrizione contabile tra le immobilizzazioni cui il bene compete.

	Importo
Passività:	
Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente (di cui scadenti nell'esercizio successivo €..., scadenti da 1 a 5 anni €... e €... scadenti oltre i 5 anni)	
+ Debiti impliciti sorti nell'esercizio	
- Rimborso delle quote capitale e riscatti nel corso dell'esercizio	
Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio (di cui scadenti nell'esercizio successivo €..., scadenti da 1 a 5 anni €... e €... scadenti oltre i 5 anni)	
d) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio (a+b-c)	
e) Effetto fiscale	
f) Effetto sul Patrimonio Netto alla fine dell'esercizio (d-e)	

B) EFFETTO SUL CONTO ECONOMICO

Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario	
Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	
Rilevazione di:	
- quote di ammortamento:	
• su contratti in essere	
• su beni riscattati	
- rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	_____
Effetto sul risultato prima delle imposte	
Rilevazione dell'effetto fiscale	_____
Effetto sul risultato d'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario	=====

In mancanza di indicazioni da parte dell'Organismo Italiano di Contabilità, la valutazione circa l'apprezzabilità degli effetti sul patrimonio netto e sul conto economico, ovvero l'opportunità di presentare le tabelle di cui sopra, è rimessa al redattore del bilancio.

Non pare però che ai fini della valutazione possano assumere rilievo le dimensioni delle imprese locatarie.

Sul piano pratico, le tabelle raccomandate all'OIC 1 sono sicuramente non necessarie per le imprese che redigono il bilancio abbreviato e che non hanno rilevanti contratti di *leasing* (si pensi a *leasing* riferiti alle sole auto aziendali utilizzate dai proprietari-amministratori).

Nell'appendice B è riportata un'esemplificazione in cui partendo da un contratto di locazione finanziaria con opzione finale di riscatto si ricavano le informazioni di cui all'art. 2427, n. 22 e le tabelle raccomandate dall'OIC 1. L'esemplificazione è correlata ad un file "excel" in cui è sviluppato, tra l'altro, il piano di ammortamento finanziario (PAF) dell'operazione di leasing.

2.4 Rilevazione in bilancio a partire dall'esercizio 2005

Come già detto, l'applicazione delle nuove norme del codice civile (introdotte con il D.Lgs. n. 6/2003) è obbligatoria a partire dai bilanci 2004²².

Tuttavia, si tenga conto che è stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* in data 21 marzo 2005 il decreto legislativo n. 38 del 28 febbraio 2005 che introduce, per talune tipologie societarie del nostro Paese, l'obbligo o la facoltà a partire dal 2005 di adottare i principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dallo IASB (*International Accounting Standards Board*).

Il provvedimento prevede in particolare per le società quotate, le società aventi strumenti finanziari diffusi presso il pubblico, le banche e gli enti finanziari vigilati, l'estensione dei nuovi principi contabili internazionali IAS/IFRS:

- a partire dal 1° gennaio 2005 in via obbligatoria nella redazione del bilancio consolidato e in via facoltativa nella redazione del bilancio di esercizio;
- a partire dal 1° gennaio 2006 in via obbligatoria nella redazione del bilancio d'esercizio²³.

A partire dal 2005, tali società applicheranno dunque i principi contabili internazionali omologati dalla Commissione Europea con una serie di Regolamenti comunitari. In particolare, in data 31/12/2004 è stato pubblicato sulla *Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea* il Regolamento CE n. 2238 contenente la nuova versione del Principio Contabile Internazionale IAS 17 *Leasing*, approvato dallo IASB nel dicembre 2003, che sostituisce integralmente lo IAS 17 (rivisto nella sostanza nel 1997).

Lo IAS 17, come anticipato, prevede che le operazioni di *leasing finanziario* siano contabilizzate secondo il *metodo finanziario*.

Per quanto attiene alle altre imprese la facoltà di adozione degli IAS/IFRS prevede tempistiche più gradualistiche e non riguarda comunque le società di minori dimensioni che possono redigere il bilancio in forma abbreviata (art. 2435-bis).

Pertanto, è opportuno prendere nota che, a partire dal 1° gennaio 2005, le operazioni di *leasing finanziario* saranno contabilizzate nel bilancio d'esercizio secondo due criteri diversi:

- ☐ secondo il *metodo finanziario* previsto dai principi contabili internazionali, da parte dei soggetti che esercitano la facoltà di avvalersi di tali principi sulla base di quanto stabilito dal D.Lgs. n. 38/2005;

²² Cfr. nota 10.

²³ Lo stesso decreto prevede per le società di assicurazione:

- l'obbligo di redazione del bilancio consolidato secondo gli IAS/IFRS dal 2005 (come gli altri soggetti);
- l'obbligo di redazione del bilancio d'esercizio secondo gli IAS/IFRS dal 2006, solo se queste società non redigono il consolidato e sono quotate. Non è invece prevista alcuna facoltà per tali società di applicare gli IAS/IFRS nel bilancio d'esercizio a partire dal 2005.

Il D. Lgs., 28 febbraio 2005, n. 38 ha provveduto, per i soggetti che applicano i principi IAS a partire dal bilancio 2005, ad adeguare la norma fiscale (art. 102, comma 7, del TUIR), in modo da lasciare invariato l'onere dell'imposta (cfr. art. 11, comma 1, lett. b del decreto).

L'utilizzatore che si avvale del metodo finanziario deduce ai fini fiscali i canoni di locazione utilizzando il prospetto EC allegato alla dichiarazione dei redditi.

Si considerino i seguenti dati: canone *leasing* 100; quota di ammortamento nel conto economico 30; interessi passivi nel conto economico 20.

Deduzione extra-contabile in dichiarazione dei redditi (con indicazione nel quadro EC) pari a 50, ovvero la differenza tra il canone di locazione (100) e la somma tra gli interessi passivi e l'ammortamento $(50=20+30)$ ²⁴.

- secondo il *metodo patrimoniale*, da parte delle società che continuano ad applicare le norme del codice civile, ivi comprese le società di minori dimensioni che possono redigere il bilancio in forma abbreviata.

Si segnala che con l'approvazione della Legge comunitaria 2004 è stata data delega al Governo per il recepimento della direttiva Ce n. 51/2003, che contiene alcune rilevanti modifiche per la redazione del bilancio d'esercizio, tra cui l'inserimento del principio della prevalenza della sostanza sulla forma.

La delega dovrà essere attuata entro 18 mesi dall'entrata in vigore della stessa legge.

Si ritiene che in sede di attuazione della delega il *metodo finanziario* sarà generalizzato. In questa prospettiva le imprese dovranno cautelarsi, prevedendo in sede contrattuale che le società di *leasing* forniscano le informazioni necessarie per la contabilizzazione delle operazioni.

²⁴ Cfr. F.R. Vitali, "Gli IAS danno spazio al quadro EC", ne Il Sole 24 Ore del 27 febbraio 2005.

3. Le operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore (*sale and lease back*)

La c.d. operazione di “retrolocazione finanziaria” si sostanzia nella vendita di un bene ad un acquirente (in genere una società di leasing), il quale a sua volta retrocede in locazione finanziaria (*leasing finanziario*) il bene al venditore (*sale and lease back*). Da un punto di vista sostanziale si tratta di un’operazione unitaria in cui la vendita del bene è collegata alla previsione di una successiva locazione finanziaria allo stesso venditore.

Pertanto, nell’operazione di retrolocazione si possono individuare due fasi:

- l’operazione di vendita (*sale*) del bene;
- l’operazione di locazione finanziaria (*lease back*) dall’acquirente al cedente avente ad oggetto il bene originariamente di proprietà del cedente.

L’operazione di vendita e quella di concessione in *leasing* avvengono in genere contestualmente in modo che il venditore che diviene poi utilizzatore non sia mai privato della disponibilità del bene. Per l’impresa originariamente proprietaria del bene ceduto, di norma, l’operazione costituisce lo strumento per acquisire un finanziamento.

L’operazione presenta indubbi vantaggi per entrambe le parti:

- il venditore-utilizzatore consegue un’immediata disponibilità di denaro grazie alla vendita dei beni ma nel contempo non perde la disponibilità dei propri beni in quanto di regola, contestualmente alla vendita, li riceve in locazione finanziaria e, con il pagamento dei canoni di *leasing*, alla scadenza potrà riacquistarli esercitando la relativa opzione;
- l’acquirente-società di *leasing* ha la possibilità di lucrare sulla differenza tra il prezzo pagato per l’acquisto del bene e l’importo complessivo dei canoni dovuti a fronte della concessione in locazione finanziaria del bene stesso²⁵.

²⁵ Sotto il profilo giuridico, la liceità dell’operazione è stata contestata da parte della dottrina e della giurisprudenza, che ha assimilato il *lease-back* alla vendita a scopo di garanzia (vendo un bene al mio creditore con il patto che questo me lo restituirà solo se e quando avrà estinto il mio debito). Secondo questo orientamento, la vendita a scopo di garanzia ricadrebbe nel divieto del patto commissorio (art. 2744 cod. civ.) e sarebbe pertanto nullo (per la dottrina orientata in tal senso si veda tra gli altri Ferrarini, Cesaro, Bianca Corbo). Altra dottrina e altra più recente giurisprudenza si sono espressi invece in favore della liceità dell’operazione sulla base di due argomentazioni:

- il *lease-back* non è identificabile con la vendita a scopo di garanzia poiché nel primo manca un credito preesistente da garantire e soprattutto perché il bene resta nella disponibilità del venditore, sicché funzione complessiva dell’operazione non è solo quella di rafforzare la garanzia del creditore;
- la ragione del divieto di patto commissorio è quella di impedire che il debitore sia costretto a concedere in garanzia beni di valore superiore al credito concessogli, mentre nel *lease back* l’importo del credito garantito (ammontare dei canoni dovuti) è di regola proporzionato al valore del bene trasferito in proprietà all’impresa di *leasing*.

Il *lease-back* non sarebbe perciò operazione che di per sé contrasti con il divieto di patto commissorio, per cui non sarebbe sempre e comunque nullo. La nullità dell’operazione potrà aversi solo quando in concreto risulti palese una sproporzione fra credito garantito e valore del bene trasferito in proprietà alla società di *leasing* (in questo senso si veda tra altri De Nova, Frignani, Bussani, Pelosi. Nello stesso senso Cass., 16-10-1995, n. 10805 e nella giurisprudenza di merito, Trib. Milano, 3-3-1988, Trib. Pavia, 16-6-1988, Trib. Milano, 26-1-1955). La disciplina ora introdotta circa i criteri di contabilizzazione della plusvalenza (art. 2425-bis cod. civ.) conferma la liceità giuridica dell’operazione.

Il D.Lgs. n. 6/2003 di riforma del diritto societario ha disciplinato la materia aggiungendo un quarto comma all'art. 2425-*bis* del codice civile, secondo il quale: *"le plusvalenze derivanti da operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore sono ripartite in funzione della durata del contratto di locazione"*²⁶.

In altri termini, nel caso di retrolocazione finanziaria, il venditore deve innanzitutto rilevare la vendita del bene e imputare poi l'eventuale plusvalenza che si dovesse generare (ovvero la differenza positiva tra il prezzo della vendita ed il valore contabile netto del bene) al conto economico in funzione della durata del contratto di locazione. Tale soluzione contabile trova giustificazione nella unitarietà dell'operazione: il venditore tiene conto della plusvalenza quale elemento "compensativo" del costo finanziario da sostenere a seguito del contratto di *leasing*.

Pertanto, nel bilancio del venditore (ora locatario), in base alla durata del contratto di *leasing finanziario*, si deve procedere:

- a) all'imputazione graduale della plusvalenza tra i proventi del conto economico (CE. A.5 "Altri ricavi e proventi") mediante la tecnica dei risconti passivi^{27 28};
- b) alla contabilizzazione del contratto di *leasing finanziario* secondo la regola già esposta nei paragrafi precedenti (*metodo patrimoniale* e informazioni di cui all'art 2427, n. 22, in nota integrativa).

²⁶ La nuova disposizione è stata inserita con il D.Lgs. 28 dicembre 2004, n. 310 (decreto correttivo al D.Lgs. n. 6/2003, pubblicato nella G.U. n. 305 del 30 dicembre 2004) ed entra in vigore il 14 gennaio 2005. La stessa soluzione contabile era stata da tempo proposta dai principi contabili nazionali (documento n. 11 "Bilancio d'esercizio: finalità e postulati" del 1994) e più di recente dal documento OIC 1 "I principali effetti della Riforma del diritto societario sulla redazione del bilancio d'esercizio" (versione del 25 ottobre 2004). La stessa soluzione è prevista inoltre a livello di principi contabili internazionali dallo IAS 17 "Leasing" (IAS 17, 59).

²⁷ I risconti passivi consentono di rinviare agli esercizi successivi la parte di plusvalenza non di competenza. L'ammontare dei risconti passivi è rettificato nei vari esercizi lungo la durata del contratto di *leasing finanziario*.

²⁸ Da un punto di vista fiscale, alle plusvalenze che si generano della vendita si applicano le regole dell'art. 86 del TUIR. Pertanto, *"le plusvalenze realizzate [...] concorrono a formare il reddito, per l'intero ammontare nell'esercizio in cui sono state realizzate ovvero, se i beni sono stati posseduti per un periodo non inferiore a tre anni, o a un anno per le società sportive professionistiche, a scelta del contribuente, in quote costanti nell'esercizio stesso e nei successivi, ma non oltre il quarto. [...]"* (comma 4).

Ne deriva una divergenza tra l'imputazione civilistica e quella fiscale, con conseguente necessità di iscrizione in bilancio di fiscalità anticipata o differita, a seconda della durata contrattuale dell'operazione.

ESEMPIO - Operazioni di retrolocazione finanziaria

Si ipotizzi la vendita di un immobile da parte di un soggetto X ad un soggetto Y ad un prezzo di 150.000. Il valore contabile netto del bene alla data dell'operazione è pari a € 100.000. Lo stesso bene è locato al soggetto X (venditore, ora locatario) da parte del soggetto Y mediante un'operazione di *leasing finanziario*. La durata del contratto è di 10 anni (inizio 1.1.2004 - 1.1.2014).

L'ammontare della plusvalenza che si genera dall'operazione (€ 50.000) è imputata per competenza nel conto economico del soggetto X (venditore/locatario) lungo la durata del contratto di locazione. La quota di plusvalenza di competenza per ciascun esercizio è pari a € 5.000 (50.000/10).

Al termine di ciascun esercizio è necessario riscontare la quota di competenza degli esercizi futuri.

L'imputazione al conto economico della plusvalenza avviene dunque con il metodo lineare, ovvero in quote proporzionali alla durata contrattuale dell'operazione, sia ai fini della contabilizzazione in bilancio che ai fini dell'informativa da fornire in nota integrativa degli effetti del metodo finanziario.

Bilancio del soggetto A (venditore - locatario)**a) Vendita del bene**

Banca	a	Diversi Immobili	100.000	150.000
		Plusvalenze da cessione	50.000	

b) Acquisizione del bene in *leasing finanziario* e iscrizione nei conti d'ordine degli impegni (metodo patrimoniale)

Impegni c/Leasing	a	Leasing c/Canoni
-------------------	---	------------------	-------

c) Fatturazione dei canoni di locazione

Diversi	a	Diversi v/fornitori beni in <i>leasing</i>
Costi godimento beni di terzi		
Iva a credito		

d) Storno del conto d'ordine per la parte concernente il canone *leasing* rimborsato nell'anno

Leasing c/Canoni	a	Impegni c/Leasing
------------------	---	-------------------	-------

e) Ripartizione della plusvalenza (attraverso la tecnica dei risconti passivi) al 31.12.2004

Plusvalenza da cessione	a	Risconti passivi	45.000
-------------------------	---	------------------	--------

Si noti che il trattamento contabile previsto dall'art. 2425-*bis*, comma 4, del codice civile (ripartizione della plusvalenza per la durata del contratto di *leasing*) è in linea con il principio generale della prevalenza della sostanza sulla forma giuridica dell'operazione, statuito all'art. 2423-*bis* cod. civ. Infatti se la retrolocazione corrisponde a un *leasing finanziario*, l'operazione rappresenta un mezzo con il quale il locatore (acquirente) procura mezzi finanziari al locatario (venditore), avendo il bene come garanzia²⁹.

Il nuovo metodo di contabilizzazione per le plusvalenze trova applicazione per le operazioni concluse a partire dal 2004³⁰.

Le norme del codice civile non contemplano invece l'ipotesi in cui dalla vendita del bene e successiva retrolocazione in *leasing finanziario* allo stesso venditore si generino delle minusvalenze. Per il principio generale di prudenza, si ritiene che l'ammontare dell'eventuale minusvalenza debba essere imputato di regola direttamente al conto economico come costo³¹. Sulla materia dovrà pronunciarsi l'Organismo Italiano di Contabilità.

29 Il trattamento contabile previsto dall'art. 2425-*bis*, comma 4, cod. civ. non è applicabile nel caso in cui il bene è oggetto di retrolocazione nella forma del *leasing operativo* (cfr. paragrafo 4.3).

30 In questo senso si è espresso anche l'Organismo Italiano di Contabilità nel documento (ancora in bozza) "Appendice di aggiornamento al principio contabile OIC 1" del 1 marzo 2005.

31 In proposito si segnala che nel documento (ancora in bozza) "Appendice di aggiornamento al principio contabile OIC 1" dell'Organismo Italiano di Contabilità è stabilito che "qualora la compravendita e il *leasing* siano effettuati a valori di mercato, la minusvalenza si configura come una perdita durevole di valore e, come tale, deve essere imputata integralmente nel conto economico dell'esercizio in cui si realizza la vendita del bene, dal momento che la minusvalenza, nell'ipotesi in esame, è realizzata".

4. Le operazioni di locazione operativa (*leasing operativo*)

Le considerazioni fin qui svolte hanno riguardato esclusivamente le operazioni di locazione finanziaria (*leasing finanziario*). Per completezza è opportuno illustrare anche la disciplina applicabile alle operazioni di locazione operativa (*leasing operativo*).

4.1 *La definizione delle operazioni di locazione operativa*

A differenza delle operazioni di locazione finanziaria (*leasing finanziario*)³², manca nel nostro ordinamento una definizione dell'operazione di *leasing operativo*. Né sono di ausilio i principi contabili nazionali, che non considerano l'argomento.

Secondo i principi contabili internazionali (IAS 17), per *leasing operativo* s'intende un contratto di locazione diverso da quello di *leasing finanziario*. Un *leasing* è dunque classificato come:

- *leasing finanziario* se trasferisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà; o
- *leasing operativo* se non trasferisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà.

Questa definizione è stata recepita dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC 1) secondo il quale "un contratto di locazione che non possa definirsi finanziaria configura, quindi, una locazione operativa, in cui, sostanzialmente, il titolare del bene ne cede l'uso per un periodo di tempo ad un conduttore dietro il corrispettivo di un canone di affitto".

In sostanza, con un'operazione di locazione operativa (*leasing operativo*):

- i rischi derivanti dalla proprietà del bene rimangono a carico del concedente (locatore);
- l'ammontare complessivo dei canoni pattuiti risulta commisurato all'effettivo godimento e utilizzo del bene e dei servizi integrati di gestione ed assistenza;
- non è previsto contrattualmente il diritto dell'utilizzatore (locatario) a riscattare al termine del contratto la proprietà del bene locato ad un prezzo prestabilito.

³² Cfr. legge 2 maggio 1976, n. 183, art. 17, comma 2.

Le peculiarità delle operazioni di *leasing finanziario* e di *leasing operativo* possono essere riassunte nella tabella che segue.

	Leasing finanziario	Leasing operativo
Aspetto giuridico	Contratto di cessione d'uso «sui generis»	Analogo al contratto di locazione
Prestazioni principali	Finanziamento di un investimento	«Noleggio», manutenzione, prestazioni di servizio
Durata del contratto	Durata fissa e a lungo termine del contratto base: solitamente 24 - 72 mesi (96 mesi per gli immobili)	Durata fissa, ma a breve termine
Ammortamento del bene in leasing	Solitamente entro la scadenza del contratto	Nel corso di diversi periodi contrattuali, solitamente a breve termine
Rischi legati all'investimento	A carico dell'utilizzatore del bene locato	A carico del concedente (società di leasing)
Opzione di riscatto	Prevista	Non prevista

Più precisamente, dal punto di vista civilistico, il *leasing operativo* è riconducibile allo schema tipico della locazione, dell'affitto o del noleggio.

Proprio per questa estraneità rispetto alle attività di finanziamento, la Banca d'Italia permette agli operatori finanziari di stipulare contratti di *leasing operativo* solo a condizione che i rischi derivanti dalle operazioni stesse siano traslati su altri soggetti³³.

Alla luce delle caratteristiche descritte, la locazione operativa è giuridicamente ricondotta alla categoria dei contratti con causa di godimento (la locazione finanziaria è invece riconducibile alla categoria dei contratti con causa di finanziamento).

³³ La Banca d'Italia ha ritenuto compatibile con l'esercizio dell'attività finanziaria la stipula di contratti di *leasing operativo* in presenza delle seguenti condizioni (circolare 5 agosto 1996, n. 216):

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

4.2 La contabilizzazione delle operazioni di locazione operativa

Da un punto di vista contabile, le operazioni di *leasing operativo* non sono regolate dalle norme del codice civile, né dalle variazioni normative intervenute con il D.Lgs. n. 6/2003 (riforma diritto societario)³⁴.

Tuttavia, esiste in proposito una uniforme prassi contabile (nazionale e internazionale), condivisa dalla dottrina.

Tali operazioni devono essere rilevate in bilancio con il *metodo patrimoniale*: i beni locati sono iscritti (e ammortizzati) nel bilancio del concedente (locatore); nel bilancio dell'utilizzatore devono essere rilevati i canoni di locazione corrisposti periodicamente³⁵.

Ai fini della chiarezza e trasparenza del bilancio, il documento OIC 1 suggerisce di fornire in nota integrativa sufficienti informazioni "per valutare l'esposizione dello stesso in termini di impegni assunti e della loro rilevanza". A tale fine, in caso di *leasing operativo*, trova applicazione l'art. 2427, n. 9, cod. civ.³⁶.

4.3 Le operazioni di compravendita con locazione operativa al venditore

Il trattamento contabile previsto dall'art. 2425-bis, comma 4, cod. civ. (ripartizione della plusvalenza in base alla durata del contratto di *leasing*) per le operazioni di compravendita con locazione finanziaria (*leasing finanziario*) non è applicabile nel caso in cui il bene è oggetto di retrolocazione nella forma del *leasing operativo*.

Secondo quanto previsto dal documento (ancora in bozza) dell'Organismo Italiano di Contabilità "Appendice di aggiornamento al principio contabile OIC 1", dal momento che in presenza di un contratto di *leasing operativo* non è possibile equiparare, nella sostanza, l'utilizzo fatto del bene a quello del proprietario (come nel *leasing finanziario*), la plusvalenza sarà rilevata, per intero, nell'esercizio in cui il bene è oggetto di vendita.

³⁴ Le norme introdotte con il D.Lgs. n. 6/2003 hanno riguardato le sole operazioni di locazione finanziaria (*leasing finanziario*).

³⁵ Si tenga presente che l'applicazione del metodo patrimoniale per le operazioni di *leasing operativo* non determina l'iscrizione tra i conti d'ordine dell'ammontare dei "canoni futuri", ovvero dell'importo dei canoni ancora da pagare (come avviene in caso di *leasing finanziario*).

³⁶ Il punto 9 dell'art. 2427 richiede "Gli impegni non risultanti dallo stato patrimoniale; le notizie sulla composizione e natura di tali impegni e dei conti d'ordine, la cui conoscenza sia utile per valutare la situazione patrimoniale e finanziaria della società".

APPENDICE

APPENDICE A

Metodo patrimoniale e metodo finanziario per la contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria: scritture contabili

L'attuale normativa codicistica prevede che le operazioni di locazione finanziaria debbano essere rappresentate applicando il *metodo patrimoniale*, cioè in base alla forma giuridica negoziale piuttosto che alla sostanza economica dell'operazione. A livello internazionale, la contabilizzazione di tali operazioni è invece effettuata secondo il *metodo finanziario* (IAS 17). La conoscenza del *metodo finanziario* è funzionale all'inserimento in nota integrativa delle informazioni di cui all'art. 2427, n. 22, cod. civ.

Qui di seguito si espongono i due metodi di contabilizzazione con particolare riferimento al bilancio dell'utilizzatore (locatario).

3.1 Metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale comporta la contabilizzazione del contratto di locazione finanziaria in base alla sua forma giuridica.

Concedente (Locatore o Società di *leasing*)

Il bene viene iscritto al suo costo storico nell'attivo dello stato patrimoniale e forma oggetto di ammortamento. Lo stato patrimoniale della società di *leasing* è il seguente:

STATO PATRIMONIALE	
Attivo	Passivo
Beni in <i>leasing</i> (al netto del Fondo ammortamento)	

Utilizzatore (Locatario)

Le scritture contabili sono le seguenti:

1. al momento della stipula del contratto è riportato nei conti d'ordine l'ammontare complessivo dei canoni di *leasing* da corrispondere alla società di *leasing* fino al momento dell'esercizio dell'opzione finale di acquisto (riscatto)³⁷:

IMPEGNI C/LEASING	α	LEASING C/CANONI	
--------------------------	---	-------------------------	--

Nell'ipotesi di pagamento al momento della stipula del contratto di un maxi-canone, non essendo questo di competenza dell'esercizio in cui è stato corrisposto, ma dell'intero periodo di durata del contratto di *leasing*, deve essere suddiviso in parti uguali e riscontato ogni anno alla chiusura dell'esercizio:

2. al momento della fatturazione

<i>Diversi Costi godimento beni di terzi (B. 8) Iva a credito (...)</i>	α	<i>Debiti v/fornitori beni in leasing (D. 7)</i>	
---	---	--	--

3. al momento del pagamento del maxi canone

<i>Debiti v/fornitori beni in leasing</i>	α	<i>Banca</i>	
---	---	--------------	--

4. al momento della chiusura dell'esercizio

<i>Riscontri attivi</i>	α	<i>Costi godimento beni di terzi</i>	
-------------------------	---	--	--

Nel contempo deve essere stornato il conto d'ordine della parte concernente il canone *leasing* rimborsato nell'anno:

LEASING C/CANONI	α	IMPEGNI C/LEASING	
-------------------------	---	--------------------------	--

³⁷ Si ricorda che il principio contabile nazionale n. 22 "Conti d'ordine" prevede che, in caso di stipulazione di un contratto di *leasing finanziario*, qualora l'impresa utilizzatrice adotti il c.d. criterio patrimoniale di rilevazione, si dovrà indicare, nei conti d'ordine agli impegni: 1) l'importo dei canoni ancora da pagare e 2) l'importo costituito dal prezzo di riscatto del bene.

5. al ricevimento della fattura relativa al canone periodico

<i>Diversi</i>	a	<i>Debiti v/fornitori beni in leasing</i>	
<i>Costi per godimento beni di terzi Iva a credito</i>			

6. al momento del pagamento del canone periodico

<i>Debiti v/fornitori beni in leasing</i>	a	<i>Banca</i>	
---	---	--------------	--

Anche in questo caso deve essere stornato il conto d'ordine della parte concernente il canone *leasing* rimborsato nell'anno:

LEASING C/CANONI	a	IMPEGNI C/LEASING	
-------------------------	---	--------------------------	--

7. al momento dell'esercizio dell'opzione finale di acquisto (riscatto) del bene, lo stesso deve essere iscritto per il valore del prezzo di cessione finale (riscatto) e negli anni successivi verrà ammortizzato questo valore

<i>Diversi</i>	a	<i>Debiti v/fornitori</i>	
<i>Immobilizzazioni materiali (macchinario) Iva a credito</i>			

8. al momento del pagamento dell'opzione finale di acquisto (riscatto)

<i>Debiti v/fornitori</i>	a	<i>Banca</i>	
---------------------------	---	--------------	--

Contestualmente deve essere estinto il conto d'ordine riguardante gli impegni presi verso la società fornitrice del bene in *leasing*:

LEASING C/CANONI	a	IMPEGNI C/LEASING	
-------------------------	---	--------------------------	--

3.2 Metodo finanziario

Il metodo finanziario prevede l'iscrizione del costo originario del bene nello stato patrimoniale della società utilizzatrice, anche se tale bene è di proprietà della società di *leasing*. La contabilizzazione è attuata in base al principio della prevalenza della sostanza sulla forma, il quale assimila sostanzialmente il *leasing finanziario* all'acquisto di un bene mediante la stipulazione di un mutuo con la società di *leasing*.

Concedente (Locatore o Società di *leasing*)

Nel bilancio della società di *leasing*, l'operazione di *leasing finanziario* viene contabilizzata iscrivendo nello stato patrimoniale il credito verso la società utilizzatrice. Periodicamente la società di *leasing* incassa le rate del credito con i relativi interessi.

Utilizzatore (Locatario)

Nel bilancio della società utilizzatrice, il *leasing finanziario* viene rappresentato come segue:

- nello stato patrimoniale vengono iscritte le seguenti voci:
 - il costo originario del bene;
 - il debito verso la società di *leasing*;
- nel conto economico sono imputati i seguenti costi:
 - l'ammortamento del costo del bene;
 - gli interessi passivi corrisposti alla società di *leasing*.

Le scritture contabili sono le seguenti:

1. al momento di stipula del contratto, deve essere registrata l'entrata del bene acquisito in *leasing* nella sfera aziendale. Quindi, deve essere effettuata l'iscrizione del valore del bene nell'attivo dello stato patrimoniale

Macchinari (in leasing)	a	Debiti v / fornitori beni in leasing	
--------------------------------	---	---	--

Nell'ipotesi di pagamento di un maxicanone, occorre ridurre immediatamente il debito verso la società di *leasing*:

Diversi Debiti v/fornitori beni in leasing Iva a credito	a	Banca c/c	
---	---	------------------	--

Si noti che nessuna rilevazione deve essere effettuata nei conti d'ordine in quanto il sistema contabile è sufficiente per rilevare la natura sostanziale dell'operazione.

- al momento del pagamento del canone periodico, questo deve essere ripartito tra rimborso del finanziamento e interessi passivi (ovvero oneri finanziari) (con la relativa Iva a credito, essendo il *leasing* una operazione assimilata alle prestazioni di servizi imponibili)

<p>Diversi Debiti v/fornitori beni in leasing Interessi passivi Iva a credito</p>	a	<p>Banca c/c</p>	
--	---	-------------------------	--

- ammortamento del bene a fine esercizio

<p>Ammortamento beni in leasing</p>	a	<p>Fondo ammortamento beni in leasing</p>	
--	---	--	--

Al momento dell'esercizio dell'opzione finale di acquisto (riscatto), deve essere estinto il debito verso la società di *leasing*. Con l'esercizio dell'opzione di acquisto si attua il passaggio di proprietà tra il locatario e la concedente (società di *leasing*):

<p>Diversi Immobilizzazioni materiali (macchinario) Iva a credito</p>	a	<p>Debiti v / fornitori beni in leasing</p>	
--	---	--	--

Di seguito sono riportati gli schemi di stato patrimoniale e conto economico redatti secondo il metodo patrimoniale e il metodo finanziario per il bilancio dell'utilizzatore (locatario).

METODO PATRIMONIALE		METODO FINANZIARIO	
Stato Patrimoniale		Stato Patrimoniale	
<p>..... CONTI D'ORDINE Impegni c/ leasing</p>	<p>..... CONTI D'ORDINE Leasing c/ canoni</p>	<p>Bene in leasing finanziario</p>	<p>Debiti verso società di <i>leasing</i></p>
Conto Economico		Conto Economico	
<p>B) Costi della produzione 8) per godimento di bene di terzi</p>		<p>Ammortamenti</p> <p>Oneri finanziari</p>	

APPENDICE B**Operazioni di locazione finanziaria: esempio applicativo della nuova normativa
(art. 2427, n. 22, cod. civ.)**

Le informazioni da fornire in nota integrativa di cui al nuovo art. 2427, n. 22, possono essere fornite direttamente dalle società di leasing su richiesta dell'impresa utilizzatrice (locatario). Nell'esempio che segue, considerando un contratto di locazione finanziaria con opzione finale di riscatto, è elaborato il piano di ammortamento finanziario (PAF) per ricavare le informazioni anzidette. E' predisposta inoltre la tabella raccomandata dal documento OIC 1 in aggiunta alle informazioni richieste dall'art. 2427, n. 22. I calcoli sono sviluppati su un foglio di lavoro "excel" allegato al presente documento.

Dati del contratto

In data 31 marzo 2005 la società di leasing X concede in locazione finanziaria all'azienda utilizzatrice Y un macchinario. Il contratto di locazione finanziaria presenta le seguenti caratteristiche:

COSTO BENE	260.000 Euro
QUOTA ANTICIPATA (Maxicanone)	100.00 Euro
PREZZO DI CESSIONE FINALE (C.D. RISCATTO)	2.500 Euro
RATA CANONE PERIODICO	25.000 Euro
MESI LOCAZIONE	24
N. RATE TRIMESTRALI ANTICIPATE	7
AMMORTAMENTO CIVILISTICO BENE	25%

Rappresentazione dei flussi di cassa relativi all'operazione di finanziamento

	MESE	IMPORTO
31/03/2005	1	100.000 Euro
30/06/2005	4	25.000 Euro
30/09/2005	7	25.000 Euro
31/12/2005	10	25.000 Euro
31/03/2006	13	25.000 Euro
30/06/2006	16	25.000 Euro
30/09/2006	19	25.000 Euro
31/12/2006	22	25.000 Euro
31/03/2007	25	2.500 Euro
Totale		277.500 Euro

Tasso dell'operazione di finanziamento (tasso d'interesse effettivo (o implicito) dell'operazione)

È il tasso di attualizzazione che rende uguale a zero la differenza tra il valore attuale delle entrate e l'uscita iniziale. Il TIR (tasso interno di rendimento) fa sì che all'inizio dell'operazione di locazione finanziaria il valore attuale complessivo dei canoni periodici e del prezzo di cessione finale (riscatto) sia uguale all'importo finanziato (costo del bene – maxicanone, ovvero € 260.000 -€ 100.000).

31/03/2005		160.000
30/06/2005	-	25.000
30/09/2005	-	25.000
31/12/2005	-	25.000
31/03/2006	-	25.000
30/06/2006	-	25.000
30/09/2006	-	25.000
31/12/2006	-	25.000
31/03/2007	-	2.500

Tasso interno trimestrale pari a = 2,6273%

Per calcolare questo tasso (cioè il TIR) è sufficiente riportare in un foglio Excel il flusso di cassa connesso all'operazione ed utilizzare la funzione TIR.COST³⁸. La sua determinazione è facilmente desumibile nelle istruzioni riportate nella guida *on line* di excel.

³⁸ Il TIR COST restituisce il tasso di rendimento interno per una serie di flussi di cassa rappresentati dai numeri in valori. Non è necessario che i flussi di cassa siano costanti, come per un'annualità, però devono ricorrere ad intervalli regolari, ad esempio mensilmente o annualmente. Il tasso di rendimento interno è il tasso di interesse ricevuto per un investimento caratterizzato da uscite (valori negativi) ed entrate (valori positivi) che avvengono ad intervalli regolari. La funzione TIR.COST è strettamente correlata alla funzione VAN, la funzione che calcola il valore attuale netto. Il tasso di rendimento calcolato dal TIR.COST è il tasso di interesse corrispondente a un valore attuale netto (VAN) uguale a zero.

Piano di ammortamento finanziario (PAF)

L'individuazione del tasso effettivo (o implicito) dell'operazione di locazione finanziaria consente di ripartire i canoni di *leasing* tra quota capitale (riduzione delle passività) e quota interessi (oneri finanziari)³⁹. Il tasso interno trimestrale è pari a 2,6273%.

Rata n.	Data di pagamento	Importo Pagato	Quota interessi	Quota capitale	Debito Residuo (ovvero debito implicito dell'operazione)
	31/03/2005				260.000
	31/03/2005	100.000		100.000	160.000
1	30/06/2005	25.000	4.204	20.796	139.204
2	30/09/2005	25.000	3.657	21.343	117.861
3	31/12/2005	25.000	3.097	21.903	95.958
4	31/03/2006	25.000	2.521	22.479	73.479
5	30/06/2006	25.000	1.931	23.069	50.409
6	30/09/2006	25.000	1.324	23.676	26.734
7	31/12/2006	25.000	702	24.298	2.436
	31/03/200	2.500	64	2.436	0
	Totale	277.500	17.500	260.000	

Una volta determinato il TIR, nella costruzione del piano di ammortamento finanziario occorre procedere nel seguente modo:

- determinare la "quota interessi" moltiplicando il TIR per il debito residuo del periodo precedente (la "quota interessi" al 30.06.2005, pari a € 4.204, è determinata dalla seguente operazione: $2,6273\% * € 160.000$);
- determinare la "quota capitale" come differenza tra l'importo del canone periodico pagato e la "quota interessi" (la "quota capitale" al 30.06.2005, pari a € 20.796, è determinata dalla seguente operazione: $€ 25.000 - € 4.204$);
- determinare il debito residuo come differenza tra il debito residuo del periodo precedente e la "quota capitale" (il debito residuo al 30.06.2005, pari a € 139.204, è determinato dalla seguente operazione: $€ 160.000 - € 20.796$).

³⁹ Si sottolinea che il piano di ammortamento finanziario è sviluppato attraverso il tasso di interesse effettivo (o implicito) così come calcolato nel paragrafo precedente (2,6273%). Come detto tale tasso può divergere dal tasso di interesse esplicitamente indicato in un contratto di locazione finanziaria, c.d. "tasso leasing" (cfr. nota 13).

Piano di ammortamento civilistico

	Ammortamento (aliquota 25%) in caso di adozione del metodo finanziario
21/12/2005	65.000 Euro
31/12/2006	65.000 Euro
31/12/2007	65.000 Euro
31/12/2008	65.000 Euro
Totale	260.000 Euro

Sulla base delle informazioni desumibili dal piano di ammortamento finanziario e di ammortamento civilistico, nella tabella che segue sono riportate le informazioni di cui al punto 22 dell'art. 2427 cod. civ. per ciascun esercizio di durata dell'operazione di locazione finanziaria.

	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007
Debito residuo	95.958	2.436	0
Oneri finanziari riferiti all'esercizio	10.958*	6.478	64
Valore complessivo dei beni locati alla data di chiusura dell'esercizio	195.000**	130.000	65.000
Ammortamenti	65.000	65.000	65.000
Rettifiche/riprese di valore	0	0	0

* 4.204 + 3.657 + 3.097

** 260.000 - 65.000

Al 31 dicembre 2005 le informazioni di cui al punto 22 dell'art. 2427 del codice civile sono le seguenti.

Debito residuo	95.958
Oneri finanziari riferiti all'esercizio	10.958
Valore complessivo dei beni oggetto di locazione finanziaria alla data di chiusura dell'esercizio	195.000
Ammortamenti di competenza dell'esercizio	65.000
Rettifiche/riprese di valore inerenti all'esercizio	0

Sulla base delle indicazioni proposte la tabella raccomandata dall' OIC potrebbe presentarsi come segue⁴⁰.

EFFETTO SUL PATRIMONIO NETTO	2005	2006	2007	2008
a) Contratti in corso				
Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente, al netto degli ammortamenti alla fine dell'esercizio precedente	-	195.000,00	130.000,00	65.000,00
+ Beni acquisiti in leasing finanziario nel corso dell'esercizio	260.000,00	-	-	-
- Beni in leasing finanziario riscattati nel corso dell'esercizio	-	-	-	-
- Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio	- 65.000,00	- 65.000,00	- 65.000,00	- 65.000,00
+/- Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	-	-	-	-
Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio, al netto degli ammortamenti complessivi	195.000,00	130.000,00	65.000,00	-
b) Beni riscattati				
Maggior valore complessivo dei beni riscattati, determinato secondo la metodologia finanziaria, rispetto al loro valore netto contabile alla fine dell'esercizio	-	-	63.750,00⁴¹	
Storno risconti	- 71.404,11	- 33.904,11		
c) Passività				
	2005	2006	2007	2008
Debiti impliciti per Leasing Finanziari (L.F.) alla fine dell'esercizio precedente		95.957,59	2.436,00	
di cui scadenti entro esercizio successivo		93.521,60	2.436,00	
di cui scadenti fra 1 e 5 esercizi				
di cui scadenti oltre 5 esercizi				
Debiti impliciti per L.F. sorti nell'esercizio	260.000,00			
Riduzioni per rimborso quote capitale e riscatti durante esercizio ⁴²	164.042,41	93.521,60	2.436,00	

⁴⁰ Per il rispetto del principio della competenza economica, nella tabella OIC 1 si è tenuto conto dei risconti attivi che originano dalla presenza di una rata di maxicanone (€ 100.000) e da canoni di locazione anticipati (cfr. nota 20).

⁴¹ Tale importo è determinato come differenza tra il valore contabile al 31.12.2007 del bene locato qualora fosse stato iscritto tra le immobilizzazioni (metodo finanziario) (€ 65.000) e il valore netto contabile del bene al 31.12.2007 iscritto tra le immobilizzazioni al momento del riscatto (€ 1.250). Quest'ultimo importo è determinato dalla differenza tra l'importo iscritto tra le immobilizzazioni al momento del riscatto (2.500) e la quota di ammortamento annuale (€ 1.250); si è ipotizzato un ammortamento a rate costanti.

⁴² L'importo rappresenta l'ammontare delle quote di capitale rimborsate.

EFFETTO SUL PATRIMONIO NETTO	2005	2006	2007	2008
Debiti impliciti per L.F. a fine esercizio	95.957,59	2.436,00		
di cui scadenti entro esercizio successivo	93.521,60	2.436,00		
di cui scadenti fra 1 e 5 esercizi	2.436,00			
di cui scadenti oltre 5 esercizi				
d) Effetto complessivo lordo sul patrimonio aziendale alla fine dell'esercizio	27.638,30	66.021,60	- 29.909,89	- 63.750,00
Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio	195.000,00	130.000,00		
Maggior valore complessivo dei beni riscattati	-	-	63.750,00	
Storno risconti	- 71.404,11	- 33.904,11	-	
Debiti impliciti per L.F. a fine esercizio	95.957,59	2.436,00	-	
Totale effetto lordo alla fine dell'esercizio	27.638,30	93.659,89	63.750,00	
Effetto relativo all'esercizio precedente	-	27.638,30	93.659,89	63.750,00
e) Effetto fiscale⁴³	10.295,27	24.593,04	- 11.141,43	-23.746,88
f) Effetto netto sul patrimonio aziendale alla fine esercizio	17.343,03	41.428,55	- 18.768,46	- 40.003,13

EFFETTO SUL CONTO ECONOMICO	2005	2006	2007	2008
Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario ⁴⁴	103.595,89	137.500,00	33.904,11	
Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	10.957,59	6.478,40	64,00	
- Rilevazione di quote di ammortamento:	65.000,00	65.000,00	63.750,00	63.750,00
• contratti in essere	65.000,00	65.000,00	65.000,00	65.000,00
• su beni riscattati	-	-	1250,00	1250,00
- Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	-	-	-	-
Effetto sul risultato prima delle imposte ⁴⁵	27.638,30	66.021,60	- 29.909,89	- 63.750,00
Rilevazione dell'effetto fiscale (37,25% = 33% IRES + 4,25% IRAP)	10.295,27	24.593,04	- 11.141,43	- 23.746,88
Effetto sul risultato d'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario	17.343,03	41.428,55	- 18.768,46	- 40.003,13

⁴³ A titolo esemplificativo si è ipotizzata l'applicazione di un'aliquota d'imposta pari al 37,25% così composta: 33% IRES + 4,25% IRAP.

⁴⁴ Nella voce sono indicati i canoni di *leasing* di competenza dell'esercizio.

⁴⁵ Cfr. nota 43.