

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

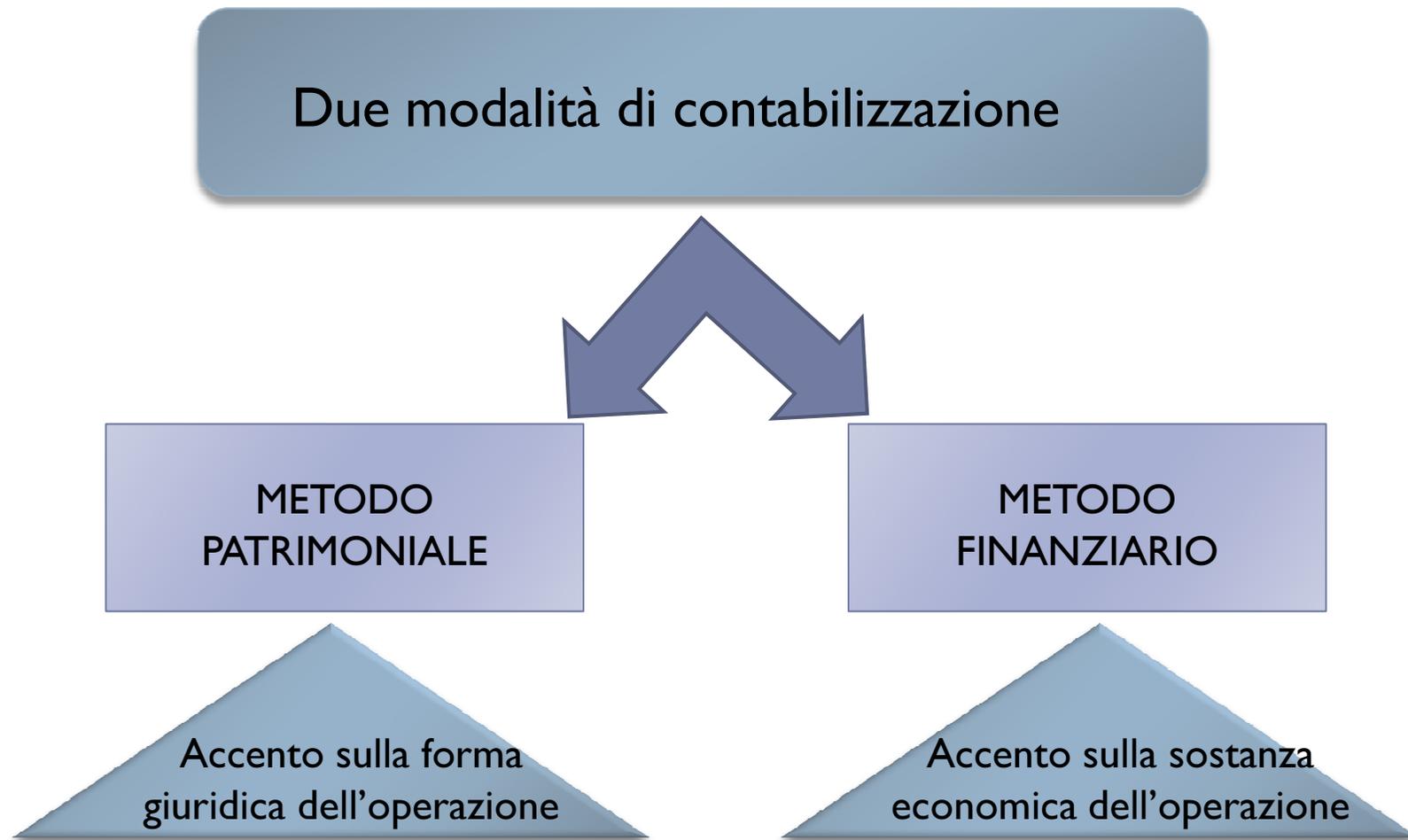
Il leasing operativo

- ▶ *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 ⁽¹⁾

- ▶ 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 del leasing)
 - ▶ Passivo: medesimo valore iscritto come “Debito verso società di leasing”
 - ▶ NB: TII = Tasso che eguaglia il FV 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 ⁽²⁾

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

TIR	35000		Valori attuali		
	-12000			11.526	Canoni
	-12000			11.070	Canoni
	-14000			10.632	Canoni
				1.772	Val.resid.
	4,116%			35.000	
Piano di ammortamento					
Anni	Canoni	Rimborsi capitale	Interessi pagati	Capitale residuo	
				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	
	38.000	35.000	3.000	0	
* Non ci sono interessi perché il riscatto avviene contestualmente al pagamento dell'ultimo canone					

Esempio 1

Scritture contabili 1° anno

I/I	Bene in leasing	a	Debiti v/soc.leasing		35.000
31/12	<u>Diversi</u>	<u>—</u>	<u>Banca c/c</u>		<u>14.520</u>
	Debiti v/soc.Leasing	a		10.559	
	Oneri finanziari			1.441	
	Iva a credito			2.520	
31/12	<u>Ammortamento</u>	<u>—</u>	<u>Fondo ammortam.</u>	<u>—</u>	<u>8.750</u>

Esempio 1

Scritture contabili 2° anno

31/12	Diversi Debiti v/soc.leasing Oneri finanziari Iva a credito	a	Banca c/c	10.994 1.006 2.520	14.520
31/12	<u>Ammortamento</u>	<u>a</u>	<u>Fondo ammortam.</u>	<u>8.750</u>	

Esempio 1

Scritture contabili 3° anno

31/12	Diversi Debiti v/soc.leasing Oneri finanziari Iva a credito	a	Banca c/c	11.447 553 2.520	14.520
31/12	<u>Ammortamento</u>	<u>a</u>	<u>Fondo ammortam.</u>	<u>8.750</u>	
31/12	Diversi Debiti v/soc.leasing Iva a credito	a	Banca c/c	2.000 420	2.420

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 2

- ▶ 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.

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

Esempio 2

Piano di ammortamento locatario/locatore				
Anni	Canoni	Rimborsi capitale	Interessi pagati	Capitale residuo (valore bene)
				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
	275.000	240.000	35.000	

Esempio 2

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