

# CONTABILIZZAZIONE DEL LEASE BACK CON IL NUOVO IAS 17

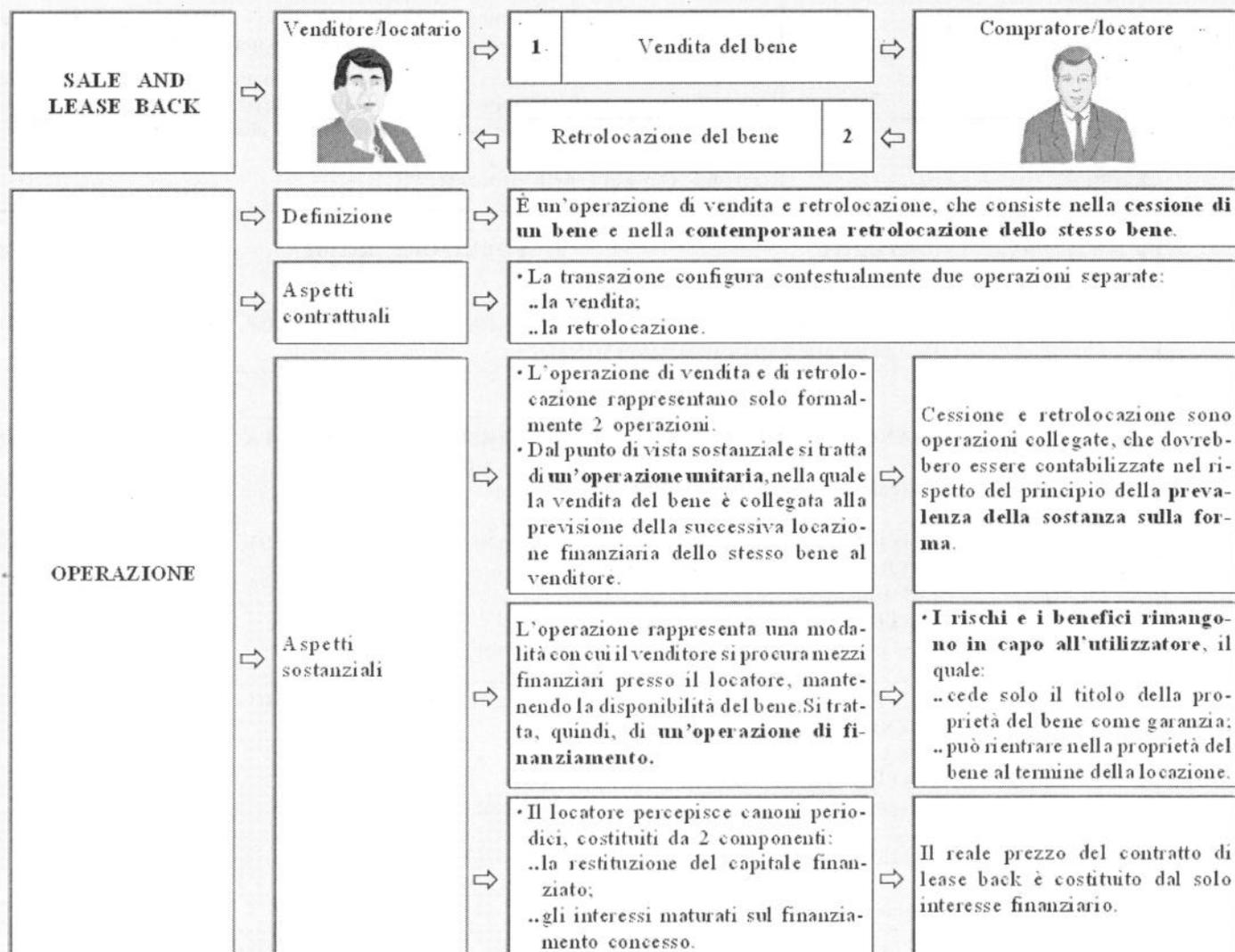
## SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI

Ias 17 - Bozza lasb di revisione dello Ias 17

Lo Iasb ha emanato una bozza di principio contabile sul leasing che modifica lo Ias 17, apportando novità nella contabilizzazione delle operazioni di locazione e delle operazioni di lease back per i soggetti che applicano i principi contabili internazionali. Queste ultime consistono formalmente in 2 operazioni, ossia nella vendita di un bene e nella contemporanea retrolocazione dello stesso; tuttavia, nella sostanza, nel caso di leasing finanziario, si tratta di un'operazione unitaria, nella quale la vendita è collegata alla successiva locazione finanziaria dello stesso bene, al fine di ottenere un mero finanziamento. Sulla base di tale assunto, pertanto, le modifiche al principio contabile consistono principalmente nell'interpretare il risultato della cessione del bene non come plusvalenza (se positivo, o minusvalenza se negativo), ma come un debito nei confronti del finanziatore, il quale sarà ripagato con i canoni futuri di locazione. L'operazione è considerata così nei suoi aspetti finanziari, con evidenti riflessi sul conto economico: non sarà più interessato dall'importo della plusvalenza e il costo rappresentato dai canoni periodici si riduce alla sola quota relativa agli interessi. La restante parte, infatti, si trasforma in una diminuzione del debito. Inoltre, la nuova modalità di contabilizzazione dovrà considerare anche le innovazioni sul fronte delle operazioni di leasing, per le quali non sussiste più differenza tra locazioni finanziarie e locazioni operative, con adozione del metodo finanziario per entrambe.

## SCHEMA DI SINTESI



APPROFONDIMENTI

S

ASPETTI CONTABILI

- Rischi e benefici
- Attività patrimoniale e ammortamento

- I rischi e i benefici rimangono in capo all'utilizzatore.
- L'utilizzatore:
  - .. iscrive il bene nell'attivo dello stato patrimoniale e lo mantiene anche dopo la sua cessione, in quanto lo detiene in leasing;
  - .. procede all'ammortamento del bene in base alla sua vita utile.

IAS 17 IN VIGORE

- Plusvalenza
- Leasing finanziario
- Leasing operativo
- Minusvalenza

- La contabilizzazione della plusvalenza derivante dalla cessione del bene cambia in funzione della natura del leasing.
- Se la retrolocazione corrisponde ad un leasing finanziario, la contabilizzazione della cessione del bene richiede l'imputazione in capo all'utilizzatore della plusvalenza nel conto economico in base al **principio di competenza**; pertanto, la plusvalenza deve essere ripartita sulla durata del contratto di leasing, mediante l'utilizzo dei risconti passivi.
- Con un leasing operativo la plusvalenza può essere **imputata immediatamente a conto economico o ripartita in funzione della durata del contratto**, a seconda del risultato che si ottiene confrontando il prezzo di cessione, il fair value e il valore contabile.
- Anche nel caso di emersione di minusvalenza è previsto un diverso trattamento contabile in base alla natura del leasing.

NUOVO IAS 17

- Operazione di finanziamento
- Successivi pagamenti

- L'operazione deve essere considerata in modo unitario, dando prevalenza alla sostanza sulla forma.
- Pertanto, l'utilizzatore rileva in contabilità non la plusvalenza per la cessione del bene, ma il **debito nei confronti della società di leasing**.
- I successivi pagamenti dei canoni periodici, per una quota riducono il debito nei confronti della società di leasing, mentre la parte riferita agli interessi è imputata tra i costi del conto economico.

Esempio

Scritture contabili dell'utilizzatore<sup>(1)</sup>

P B II 2)	P D 7	IMPIANTI Acquisto impianti.	30.06.(x-1)	a FORNITORE ROSSI	30.000,00
P D 7	P C IV 1	FORNITORE ROSSI Saldo fattura Rossi per acquisto impianti.	30.06.(x-1)	a BANCA C/C ORDINARIO	30.000,00
		...omissis...			
P C IV 1	P D 5	BANCA C/C ORDINARIO Stipulazione contratto lease back.	1.01.x	a DEBITI VERSO SOCIETÀ DI LEASING	30.000,00
P D 5	P C IV 1	DIVERSI DEBITI VERSO SOCIETÀ DI LEASING	1.06.x	a BANCA C/C ORDINARIO	8.000,00
E C 17		INTERESSI PASSIVI Pagamento 1ª rata piano ammortamento leasing.			6.800,00 1.200,00
P D 5	P C IV 1	DIVERSI DEBITI VERSO SOCIETÀ DI LEASING	31.12.x	a BANCA C/C ORDINARIO	8.000,00
E C 17		INTERESSI PASSIVI Pagamento 2ª rata piano ammortamento leasing.			7.000,00 1.000,00
E B 10 b)	P B II 2)	AMMORTAMENTO IMPIANTI Ammortamento impianti in lease back (12,50%).	31.12.x	a FONDO AMMORTAMENTO IMPIANTI	3.750,00

Nota<sup>(1)</sup> Il piano di ammortamento è stato calcolato in modo approssimativo su un contratto con durata di 5 anni. Non si considerano gli aspetti IVA per semplificazione degli elementi che si intendono mettere in luce.



Principio contabile Ias n. 17

## ***Sale and lease-back*** ***Leasing finanziario*** ***e leasing operativo***

di Flavio Dezzani e Luca Dezzani<sup>(\*)</sup>

Il *sale and lease-back* è l'insieme di due contratti: il contratto di vendita del bene, mobile o immobile, e il contratto di retrolocazione del bene ceduto, che può essere finanziario o operativo. Se il contratto di retrolocazione (o *lease-back*) è costituito da un *leasing* finanziario, l'operazione - sul fondamento del principio della prevalenza della sostanza sulla forma - è un'operazione di finanziamento dell'impresa (o debito garantito dalla proprietà del bene).

Le regole di contabilizzazione nel bilancio del cedente/locatario sono due:

- 1) la rilevazione del debito verso la società di *leasing*, mantenendo iscritto nell'attivo dello Stato patrimoniale il bene al suo originario valore contabile;
- 2) la rilevazione della cessione del bene (*sale*) e la registrazione dell'operazione di retrolocazione finanziaria (*lease-back*).

### 1. Premessa

Il *lease-back* (Ias n. 17<sup>1</sup>, paragrafi 58-66) è una particolare tipologia di *leasing* attraverso la qua-

<sup>(\*)</sup> L'articolo è tratto dal volume *IAS/IFRS*, a cura di F. Dezzani-P.P. Biancone-D. Busso, IPSOA, 2010, pagg. 523 e seguenti.

<sup>1</sup> Si riporta il principio Ias n. 17, nella parte relativa al *sale and lease-back*:

"Operazione di vendita e retrolocazione

58. Un'operazione di vendita e retrolocazione comporta la vendita di un bene e la retrolocazione dello stesso bene. I canoni delle operazioni di *leasing* e il prezzo di vendita sono, di solito, interdipendenti essendo negoziati congiuntamente. Il trattamento contabile di un'operazione di vendita e retrolocazione dipende dalla relativa tipologia di *leasing*.

59. Se un'operazione di vendita e retrolocazione corrisponde a un *leasing* finanziario, eventuali eccedenze del corrispettivo di vendita rispetto al valore contabile non devono essere rilevate immediatamente come proventi dal venditore/locatario. La loro rilevazione, invece, deve essere differita e imputata lungo la durata del *leasing*.

60. Se la retrolocazione corrisponde a un *leasing* finanziario, l'operazione rappresenta un mezzo con il quale il locatore procura mezzi finanziari al locatario, avendo il bene come garanzia. Per tale motivo non è corretto considerare come provento l'eccedenza del corrispettivo di vendita, rispetto al valore contabile. Tale eccedenza deve essere differita e rilevata sulla durata del *leasing*.

61. Se un'operazione di vendita e retrolocazione corrisponde a un *leasing* operativo, ed è evidente che l'operazione è effettuata al fair value (valore equo), ogni utile o perdita deve essere rilevato immediatamente. Se il prezzo di vendita è inferiore al fair value (valore equo), ogni utile o perdita deve essere rilevato immediatamente eccetto il caso in cui, la perdita è compensata da futuri canoni delle operazioni di *leasing* non a livelli di mercato, in tal caso essa deve essere differita e imputata in proporzione ai canoni delle operazioni di *leasing* durante il periodo atteso di utilizzo del bene. Se il prezzo di vendita è maggiore del fair value (valore equo), l'eccedenza rispetto al fair value (valore equo) deve essere differita e rilevata con riferimento al medesimo periodo.

le la società cede un bene di sua proprietà, sia esso immobile o mobile, e si impegna a sottoscrivere un contratto di locazione per il suo utilizzo.

Così, ad esempio, se l'impresa ALFA intende reperire risorse finanziarie tramite la vendita di un proprio stabilimento, ma al contempo non può rinunciare al suo contributo produttivo, può soddisfare le proprie esigenze di finanziamento attraverso la **vendita** dello stabilimento ad una società di *leasing*, sottoscrivendo contestualmente un **contratto di locazione** per il suo utilizzo. In tal caso, la proprietà dello stabilimento viene trasferita alla società di *leasing*, mentre alla società ALFA rimane il diritto di utilizzazione dello stabilimento.

Questa tipologia di operazione si differenzia dalle altre forme di *leasing*, in quanto l'oggetto del contratto è un bene nuovo o usato di proprietà della società, la quale cede il bene medesimo ad una società di *leasing* per **ottenere la disponibilità di risorse finanziarie "fresche"**.

Il *leasing* di retrocessione (o *lease-back*) può assumere le seguenti configurazioni:

- 1) **leasing finanziario;**
- 2) **leasing operativo.**

Le suddette tipologie di locazione (finanziaria o operativa) originano un diverso trattamento contabile dell'operazione di *sale and lease-back*.

62. Se la retrolocazione corrisponde a un *leasing* operativo, e i canoni delle operazioni di *leasing* e il prezzo di vendita sono a *fair value* (valore equo), si è in presenza di una normale operazione di vendita e qualsiasi utile o perdita è rilevato immediatamente.
63. Per le operazioni di *leasing* operativo, se il *fair value* (valore equo) al momento della vendita e retrolocazione è minore del valore contabile per il bene, la perdita pari alla differenza tra il valore contabile e il *fair value* (valore equo) deve essere rilevata immediatamente.
64. Per le operazioni di *leasing* finanziario, non sono necessarie rettifiche di questo tipo a meno che ci sia stata una riduzione di valore, nel qual caso il valore contabile è ridotto al valore recuperabile secondo quanto previsto dallo IAS 36.
65. Le disposizioni sulle informazioni integrative previste per locatari e locatori si applicano allo stesso modo anche alle operazioni di vendita e retrolocazione. La descrizione richiesta dei contratti significativi di *leasing* comporta l'indicazione delle clausole particolari o inusuali del contratto o delle condizioni delle operazioni di vendita e retrolocazione.
66. Le operazioni di vendita e di retrolocazione possono comportare il criterio della separata informativa contenuto nello IAS 1 Presentazione del bilancio<sup>2</sup>.

Nel presente articolo viene illustrato il caso del *lease-back* finanziario.

## 2. Cedente/locatario

Se il *lease-back* è finanziario, l'operazione di vendita e di retrolocazione è un'operazione meramente finanziaria in cui i rischi e i benefici correlati alla proprietà del bene, rimangono, nella sostanza, in capo al cedente-locatario.

La rilevazione dell'operazione di *sale and lease-back* si fonda sul principio della **prevalenza della sostanza sulla forma**, il quale potrebbe articularsi nelle seguenti rappresentazioni contabili:

1. il principio della continuità dei valori in bilancio;
2. il principio della rilevazione delle due operazioni: la vendita e la successiva operazione di *leasing* finanziario.

### 2.1. Continuità dei valori in bilancio

Con il principio della continuità dei valori in bilancio, l'unica operazione rilevante ai fini contabili è il finanziamento garantito dalla proprietà dell'immobile iscritto nell'attivo dello Stato patrimoniale della società cedente/locataria. Conseguentemente, **l'immobile e il relativo fondo di ammortamento continuano a mantenere il loro originario valore.**

L'utilizzatore corrisponderà annualmente le rate di rimborso del prestito e il relativo interesse al tasso concordato.

#### Esempio

La società BETA, per migliorare la propria liquidità, pone in essere un'operazione di *sale and lease-back* della durata di 6 anni su uno stabilimento industriale di sua proprietà del costo storico di € 5.000.000, ammortizzato per € 2.250.000. Il prezzo di vendita del bene è pari a € 3.500.000<sup>2</sup>.

Al momento dell'ottenimento del finanziamento (*leasing* finanziario) la rilevazione contabile sarà la seguente:

<sup>2</sup> Non viene rappresentata l'operazione di cessione dello stabilimento industriale, la quale non modifica i valori contabili del bene. Nel nostro Paese, la suddetta operazione è soggetta a Iva.

La scrittura contabile è la seguente:

Cassa	a	Iva a debito	700.000
-------	---	--------------	---------

Banca c/c	a	Debiti verso società di <i>leasing</i>	3.500.000
-----------	---	----------------------------------------	-----------

Nello Stato patrimoniale del cedente/locatario, la rappresentazione contabile è la seguente:

Stato patrimoniale			
Attivo		Passivo	
Stabilimento in <i>leasing</i>	5.000.000	Debiti verso società di <i>leasing</i>	3.500.000
meno: Fondo ammortamento stabilimento in <i>leasing</i>	(2.250.000)		
	2.750.000		
	=====		

Alla scadenza delle singole rate, la scrittura contabile è la seguente:

Diversi	a	Banca c/c	
Debiti verso società di <i>leasing</i>			XX
Interessi passivi			XX
Iva a credito			XX
			=====

Alla data del riscatto del bene, la scrittura contabile è la seguente:

Diversi	a	Banca c/c	
Debiti verso società di <i>leasing</i>			XX
Iva a credito			XX
			=====

Alla chiusura di ogni esercizio, la società cedente/locataria continuerà a calcolare l'ammortamento sullo stabilimento in *leasing*.

## 2.2. Rilevazione delle due operazioni

Se l'operazione di *sale and lease-back* corrisponde a un *leasing* finanziario, ai sensi del principio Ias n. 17, paragrafo 59, l'eventuale **eccedenza del prezzo di vendita** del bene **rispetto al suo valore contabile** non può essere attribuita interamente all'esercizio in cui sorge, bensì deve essere differita e ripartita in funzione della durata del contratto di locazione finanziaria.

Infatti, trattandosi di una mera operazione di provvista di denaro, è vietato registrare un profitto su una vendita di un bene, quando, nella sostanza, il bene viene riacquistato attraverso un

*leasing* finanziario. L'eventuale eccedenza, data dalla differenza tra il prezzo di vendita ed il valore contabile residuo, **deve essere ripartita** lungo **tutta la durata del contratto** di *leasing* (paragrafo 60).

Il testo dello Ias n. 17 non individua un criterio in base al quale ripartire l'eccedenza lungo la durata del contratto; autorevoli fonti hanno però ritenuto di interpretare il testo originale, individuando come criterio di ripartizione le quote costanti ovvero le quote in proporzione agli interessi passivi imputati al Conto economico.

Considerando, nella sostanza, l'operazione come una provvista di risorse finanziarie, si genera un'ulteriore criticità relativamente al valore di iscrizione in bilancio del bene retrocesso in locazione finanziaria, cioè:

1. o adottare il principio della continuità dei valori di bilancio, lasciando invariato il valore contabile del bene;
2. o applicare il principio del *fair value* dell'operazione di vendita.

Anche in questo caso, il testo del paragrafo 60 è ambiguo e di non univoca interpretazione; infatti, la frase "... l'eccedenza del corrispettivo di vendita, rispetto al valore contabile..." porterebbe a configurare un'operazione di vendita e la successiva concessione del bene in *leasing* richiederebbe l'**iscrizione in bilancio del fair value** (o, se inferiore, del valore attuale dei pagamenti minimi garantiti), il che corrisponderebbe ad un'operazione di *leasing* finanziario su un qualunque altro bene.

D'altro canto, lo stesso paragrafo 60 descrive l'operazione: "Se la retrolocazione corrisponde ad un *leasing* finanziario, l'operazione rappresenta

un mezzo con il quale il locatore procura mezzi finanziari al locatario, avendo il bene come garanzia", facendo apparire come altrettanto corretta l'applicazione del principio della continuità dei valori, **lasciando inalterato il valore contabile del bene** oggetto di transazione (iscrizione dell'originario costo storico con il relativo fondo ammortamento, in quanto - nella sostanza - non si tratta di una vendita) e iscrivendo solamente il finanziamento.

#### Esempio

La società BETA, per migliorare la propria liquidità, pone in essere un'operazione di *sale and lease-back* della durata di 6 anni su uno stabilimento industriale di sua proprietà del costo storico di € 5.000.000, ammortizzato per € 2.250.000. Il prezzo di vendita del bene è pari a € 3.500.000.

Le scritture contabili saranno le seguenti:

#### 1) rilevazione della vendita:

Diversi	a	Diversi	6.450.000
Banca c/c			4.200.000
Fondo ammortamento stabilimento			2.250.000
			=====
		Stabilimento	5.000.000
		Plusvalenza	750.000
		Iva a debito	700.000
			=====

#### 2) rilevazione del contratto di *leasing*:

Stabilimento in <i>leasing</i>	a	Debiti verso società di <i>leasing</i>	3.500.000
--------------------------------	---	----------------------------------------	-----------

Le disponibilità finanziarie provenienti dal contratto di *leasing* di € 3.500.000 sono state rilevate

con la prima scrittura, la quale evidenzia la cessione dello stabilimento industriale.

#### 3) ripartizione della plusvalenza:

Plusvalenza	a	Risconti passivi	625.000
-------------	---	------------------	---------

In sede di redazione del bilancio, la plusvalenza verrà ripartita per quote costanti lungo la durata del contratto di *leasing* ( $750.000 : 6 = 125.000$ ). La rilevazione contabile farà pertanto riferimento all'iscrizione del risconto passivo pari a € 625.000.

#### 4) iscrizione della plusvalenza negli esercizi successivi:

Risconti passivi	a	Plusvalenza	125.000
------------------	---	-------------	---------

Nei successivi bilanci (per tutta la durata del contratto) verrà iscritta la quota di plusvalenza di competenza pari a € 125.000.

Nello Stato patrimoniale del cedente/locatario, la rappresentazione contabile è la seguente:

Stato patrimoniale			
<b>Attivo</b>		<b>Passivo</b>	
Stabilimento in <i>leasing</i>	3.500.000	Debiti verso società di <i>leasing</i>	3.500.000
		Risconti passivi	625.000

Alla chiusura di ogni esercizio, la società cedente/locataria deve calcolare l'ammortamento sul valore dello stabilimento in *leasing*, il cui valore contabile è di € 3.500.000.  
Alla scadenza delle singole rate la scrittura contabile è la seguente:

Diversi	a	Banca c/c	
Debiti verso società di <i>leasing</i>			XX
Interessi passivi			XX
Iva a credito			XX
			=====

In Italia, il canone di *leasing* è soggetto ad Iva.  
Alla data del riscatto del bene, la scrittura contabile è la seguente:

Diversi	a	Banca c/c	
Debiti verso società di <i>leasing</i>			XX
Iva a credito			XX
			=====

Il riscatto del bene non influisce sui valori contabili dello stabilimento e del relativo fondo di ammortamento, i quali hanno un trattamento contabile autonomo rispetto al rimborso del debito relativo al contratto di *leasing* finanziario.

ne rappresentato come un **finanziamento (credito)** verso il cedente/locatario.

### 3. Società di *leasing*

Nella società di *leasing*, il *leasing* finanziario vie-

#### Esempio

Acquisto di uno stabilimento al prezzo di € 3.500.000, concedendo un finanziamento dello stesso importo.

Le scritture contabili saranno le seguenti:

- 1) contratto di *leasing* finanziario dell'ammontare di € 3.500.000 + Iva 20%:

Diversi Crediti di <i>leasing</i> Iva a credito	a	Banca c/c	3.500.000 700.000 =====	4.200.000
-------------------------------------------------------	---	-----------	-------------------------------	-----------

L'Iva a credito è relativa all'acquisto dello stabilimento industriale, che nella società di *leasing* - secondo lo Ias n. 17 - viene rappresentato come credito.

2) incasso della rata di *leasing* finanziario:

Banca c/c	a	Diversi	XX	XX
	a	Crediti di <i>leasing</i>	XX	
	a	Iva a debito	XX	
			=====	

Nella legislazione italiana, i canoni di *leasing* sono soggetti ad Iva.

3) riscatto del bene da parte del locatario:

Banca c/c	a	Diversi	XX	XX
	a	Crediti di <i>leasing</i>	XX	
	a	Iva a debito	XX	
			=====	

Nella società di *leasing*, il riscatto del bene corrisponde all'estinzione del credito verso il locatario.