

**Dipartimento di *Impresa e Management***

**Cattedra di *Contabilità e Bilancio***

*Il trattamento contabile delle operazioni di leasing nel principio contabile internazionale n.17: alcune osservazioni empiriche.*

**RELATORE**

**Prof. Tiziano Onesti**

**CANDIDATO**

**Veronica Salvia  
Matr. 162891**

**ANNO ACCADEMICO  
2012/2013**

# Indice

## 1. Introduzione

1.1 Introduzione.....	4
-----------------------	---

## 2. Capitolo secondo - Le operazioni di leasing

2.1 Introduzione.....	7
2.2 I contratti di <i>leasing</i> : aspetti giuridici fondamentali.....	8
2.3 Le motivazioni per il ricorso a contratti di <i>leasing</i> .....	13
2.4 La diffusione dei contratti di <i>leasing</i> .....	16
2.5 La problematica del trattamento contabile dei contratti di <i>leasing</i> : sostanza e forma del contratto.....	22
2.6 Le fonti di riferimento nel modello IAS/IFRS e nel modello civilistico.....	31
2.7 Conclusioni.....	32

## 3. Capitolo terzo – Le principali disposizioni del principio contabile internazionale IAS n. 17

3.1 Introduzione.....	37
3.2 IAS 17: finalità e ambito di applicazione del principio.....	38
3.3 Definizione del contratto di <i>leasing</i> secondo lo IAS 17.....	41
3.4 La classificazione delle operazioni di <i>leasing</i> adottata nello IAS 17.....	46
3.5 Modalità di contabilizzazione delle operazioni di <i>leasing</i> e informazioni integrative da fornire nel bilancio dei locatari.....	52
3.6 Definizione e trattamento contabile delle operazioni di “sale and lease-back” in base allo IAS 17.....	62
3.7 Conclusioni.....	63

**4. Le modalità di concreta applicazione dello IAS 17. Alcune osservazioni empiriche**

4.1 Premessa metodologica..... 66

4.2 Riepilogo delle principali disposizioni dello IAS 17 in materia di  
informativa da fornire in bilancio  
..... 70

4.3 Sintesi dei risultati..... 74

4.4 Modalità di presentazione dell’informativa sul *leasing* in  
bilancio..... 79

4.5 Osservazioni conclusive..... 86

**5. Conclusioni..... 88**

**6. Bibliografia..... 90**

## Capitolo primo - Introduzione

Il presente elaborato si propone di tracciare un quadro generale degli aspetti caratterizzanti i contratti di *leasing*, nella loro duplice accezione di *leasing* finanziario e *leasing* operativo, mettendoli alla luce sotto molteplici punti di vista: *in primis* giuridico, poi storico e infine economico-aziendale. Da quest'ultimo si prenderanno le mosse per una trattazione del tema in parola di più ampio respiro, che, seguendo costantemente una duplice ottica, nazionale e internazionale, tenterà di analizzare, quanto più in dettaglio, un problema cardine dei contratti di *leasing*, ovvero quello inerente al loro trattamento contabile che, da decenni, mette in contrapposizione l'orientamento prevalente nella dottrina e nella prassi contabile italiane con quello dominante, invece, nel quadro dei principi contabili internazionali IAS/IFRS.

La disquisizione in parola nasce dall'evidente divergenza tra la rilevanza economico-sostanziale e la portata giuridico-formale associate all'operazione del *leasing* e in particolar modo di quello finanziario.

Il principio "della prevalenza della sostanza sulla forma" impone, infatti, che il trattamento contabile riservato alle operazioni di *leasing* finanziario faccia prevalere il significato sostanziale di tali operazioni su quello formale. All'interno del *framework* dello IASB, lo IAS 17, rubricato "*Leasing*", basato sul principio "della prevalenza della sostanza sulla forma", è il principio contabile internazionale di riferimento per il trattamento contabile delle operazioni di *leasing*. Esso è dunque il punto di riferimento per tutte quelle società che redigono il bilancio secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS.

L'obiettivo finale del presente lavoro sarà, infatti, proprio quello di analizzare il trattamento contabile e l'informativa integrativa specifica che le società locatarie, che redigono il bilancio secondo i principi IAS/IFRS e, dunque, secondo lo IAS 17, sono tenute a rispettare.

La presente tesi segue, dunque, la seguente struttura: il secondo capitolo presenta l'istituto del *leasing* dapprima da un punto di vista prettamente giuridico, analizzandone le caratteristiche portanti e individuandone, in particolar modo, i punti di forza che ne fanno uno degli strumenti finanziari più importanti a sostegno delle imprese; in secondo luogo, si analizza l'istituto in parola da un punto di vista storico, evidenziandone il momento di nascita e le modalità con cui si è ampiamente divulgato nel corso degli anni fino a ricoprire il ruolo che ha oggi; infine, si analizza il punto di vista economico-aziendale, evidenziando la fondamentale problematica del trattamento contabile dei contratti di *leasing*, già sopra accennata, la quale spianerà la strada per un'analisi più approfondita del Principio contabile internazionale di riferimento in materia, lo IAS 17, oggetto specifico

del terzo capitolo. Infine, una volta analizzato nel dettaglio il contenuto dello IAS 17, si effettuerà, sulle basi di quanto prescritto dallo stesso al par. 31 in tema di informativa integrativa da fornire nelle note al bilancio, un'analisi empirica dei bilanci consolidati delle società quotate sui mercati gestiti da Borsa Italiana che formano attualmente l'indice FTSE MIB. Tale tipo di analisi sarà oggetto del quarto capitolo, nel quale, dunque, si avrà modo di analizzare l'applicazione delle disposizioni contenute nello IAS 17 nei bilanci consolidati delle principali società quotate al 31.12.2012.



## Capitolo secondo - Le operazioni di leasing

### 2.1 Introduzione

Nel presente capitolo si vuole tracciare un quadro generale degli aspetti fondamentali che caratterizzano il contratto di *leasing*, contestualizzandolo sia da un punto di vista giuridico sia storico sia economico-aziendale in una doppia ottica, nazionale e internazionale. Ciò, infatti, si ritiene necessario prima di poter concentrare definitivamente l'attenzione solo sulle disposizioni internazionali di cui il contratto è oggetto all'interno del *framework* dello IASB, in particolar modo sul principio contabile internazionale (IAS) n. 17, rubricato "*Leasing*", di cui si avrà particolare riguardo nei capitoli successivi al presente.

Dal punto di vista giuridico, esaminato nel secondo paragrafo, si vogliono analizzare gli elementi fondamentali dell'istituto in parola, il quale, nonostante abbia una storia lunga più di mezzo secolo e si sia oramai fatto largo spazio tra i contratti a supporto sia delle imprese sia dei singoli privati, non è ancora diventato oggetto di alcuna disciplina specifica all'interno dell'ordinamento giuridico italiano.

Il contratto di *leasing*, infatti, può essere collocato nelle file dei contratti atipici e, a causa della mancanza di una sua disciplina specifica, esso è spesso accostato ad altri schemi contrattuali tipici di natura analoga, con i quali condivide, appunto, molti elementi distintivi. Questo confronto per analogia non manca però di essere scevro da problematiche e da conflitti, che sorgono ogniqualvolta in cui non si riesce a stabilire a quale delle diverse tipologie contrattuali tipiche debba farsi specificatamente ricorso per risolvere determinati aspetti lacunosi del *leasing*. Il contratto di cui si sta trattando è, infatti, una vera e propria locazione finanziaria che ha lo scopo di far acquisire alle imprese la disponibilità di beni, mobili e immobili, strumentali allo sviluppo della loro attività produttiva senza che queste debbano però, a tal fine, erogare in un'unica soluzione un eccessivo ammontare di capitale proprio e senza che debbano al contempo assumere alcun rischio di grande entità, che deriverebbe invece da un acquisto in proprietà di tali beni. Proprio per queste sue funzioni, il contratto di *leasing* è omologato per certi aspetti sia allo schema contrattuale della locazione sia a quello della vendita a rate con riserva di proprietà sia a quello del mutuo.

Una volta analizzati gli aspetti giuridici fondamentali, si procede inoltre a indagare la tassonomia dei contratti di *leasing*, i quali possono essere ricondotti a due principali tipologie contrattuali: *leasing* finanziario e *leasing* operativo.

Nel terzo paragrafo, si tenta di vagliare quelli che sono i molteplici vantaggi insiti in un'operazione di *leasing* e si giunge a darne una classificazione in tre macro categorie: vantaggi finanziari, operativo-gestionali e fiscali. In altre parole, si tenta di dare una

panoramica delle motivazioni, dunque dei pro, che potrebbero condurre una qualsiasi impresa, industriale o di servizi, a rivolgersi a una delle tante società oggi esistenti di locazione finanziaria per sottoscrivere un contratto di *leasing*.

Il quarto paragrafo vuole analizzare il punto di vista storico dei contratti di *leasing*, in altre parole vuole fare un rapido *excursus* della storia di questo settore, ripercorrendo il momento in cui lo strumento del *leasing* è nato, come si è sviluppato nel corso degli anni, fino ad arrivare a periodi più recenti e, in particolar modo, all'ultimo decennio. Attraverso dati statistici, inoltre, si tenta di dare una rappresentazione della rilevanza di tale settore e della grande importanza che ha assunto oggi tale strumento, tanto da riuscire ad affiancare e, talvolta, a surclassare le tradizionali forme di finanziamento, a medio e a lungo termine, degli investimenti industriali, sia in Italia che in altri paesi europei.

Il punto di vista economico-aziendale, e in particolar modo contabile, è esaminato nel quinto paragrafo, in cui è discussa la problematica del trattamento contabile dei contratti di *leasing* e in cui, sostanzialmente per la prima volta nel capitolo, si dà ampia visione di entrambe le prospettive, nazionale e internazionale, attraverso l'analisi dell'orientamento, in merito alla disquisizione in parola, prevalente nella dottrina e nella prassi contabile italiane e di quello dominante invece nel quadro dei principi contabili internazionali.

Il sesto e ultimo paragrafo continua ad assumere una doppia ottica e fa un'elencazione delle fonti esistenti sull'argomento sia nel modello contabile internazionale IAS/IFRS che nel modello civilistico italiano, andando a ricercare le disposizioni che tentano di darne una, seppur parziale, disciplina, vista e considerata l'assenza di una specifica e sistematica trattazione giuridica dell'istituto in questione nell'ordinamento italiano.

## **2.2 I contratti di *leasing*: aspetti giuridici fondamentali**

Il *leasing*, o locazione finanziaria, è uno schema contrattuale che trae le sue origini dall'esperienza anglosassone e, in particolar modo, dal sistema del common law. In Italia, nonostante abbia avuto una notevolissima diffusione, non è stato ancora a oggi oggetto di un'apposita disciplina che abbia "tipizzato" il contratto.<sup>1</sup>

Esso è stipulato tra un soggetto, denominato "concedente" o "locatore", spesso un intermediario specializzato, cioè una società di *leasing*, per lo più, ma non sempre, di emanazione bancaria, e un altro, denominato "utilizzatore", "concessionario", "locatario"

---

<sup>1</sup> Cfr. A. TORRENTE – P. SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, Giuffrè, Milano, 2009, pag. 696 e ss.

o “conduttore”<sup>2</sup> del bene. Mediante tale contratto, il locatore concede all’utente il diritto al godimento temporaneo di un determinato bene contro il pagamento di canoni periodici. Nel caso in cui l’utente sia un’azienda, il bene oggetto di *leasing* può essere rappresentato sia da beni mobili (es. automezzi) che da beni immobili (es. fabbricati).<sup>3</sup>

Nonostante l’assenza di una disciplina specifica, è possibile trovare una definizione del *leasing* tra le numerose disposizioni normative di cui è oggetto, in particolar modo nella legge 2 maggio 1976 n.183 (art.17). Essa definisce il *leasing*: “ *per operazioni di locazione finanziaria s’intendono le operazioni di locazione 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*”.

Tra le caratteristiche che distinguono il *leasing* da una qualsiasi altra fattispecie contrattuale analoga, come, per esempio, una comune locazione, vi sono dunque alcune particolari clausole del contratto:

- Sono previsti servizi aggiuntivi, quali manutenzioni o assistenza;
- È altresì prevista, ed è essenziale al *leasing*, un’opzione a favore dell’utente per l’acquisto del bene, alla scadenza del contratto, ad un prezzo residuo finale (comunemente denominato “prezzo di riscatto”), di regola predeterminato in misura modesta in talune circostanze.

Qualora l’utente decida di non avvalersi della facoltà di acquistare il bene al termine del periodo di locazione, egli può altrimenti:

- Restituire la *res* oggetto del contratto al concedente;
- Pattuire una proroga del contratto, proseguendo il pagamento dei canoni.

Da quanto fino ad adesso esaminato, è facilmente riscontrabile che nel *leasing* concorrono elementi distintivi di diversi contratti tipici: locazione (art. 1571 cod. civ.), vendita a rate con riserva di proprietà (art. 1523 c.c. e ss.) e mutuo. Alla luce di ciò, si spiegano le eventuali difficoltà che possono nascere, in caso di conflitti, nello stabilire a quale disciplina contrattuale debba farsi ricorso per analogia.

Il *leasing* si può presentare in due diverse tipologie:

- Leasing operativo (*operating lease*);
- Leasing finanziario (*finance lease*).

---

<sup>2</sup> Il termine “conduttore” è improprio, poiché volgarmente mutuato da un’altra forma contrattuale tipica (locazione). A proposito, si rinvia, tra gli altri, a: A. TORRENTE – P. SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, Giuffrè, Milano, 2009, cit., pag. 690 e ss.

<sup>3</sup> Cfr. T. ONESTI – V. PIERI, *L’acquisizione di fattori produttivi in leasing*, in Appunti del Corso di Contabilità e Bilancio, Libera Università Internazionale degli Studi Sociali “Guido Carli”, Roma, 2011/2012.

Una discriminante tra le due suddette forme è rappresentata dal numero dei soggetti che intervengono all'interno del contratto. Nel caso del *leasing* operativo, il locatore è normalmente anche il produttore del bene. Il contratto stipulato è, dunque, bilaterale e intercorre tra l'impresa produttrice del bene, che è anche locatrice (*lessor*), e l'impresa locataria (*lessee*), che utilizza il bene. Nel caso del *leasing* finanziario, l'accordo coinvolge invece tre soggetti, dunque si è generalmente alla presenza di un rapporto trilaterale, tra: l'impresa locataria o utilizzatrice del bene, l'impresa costruttrice e una società di *leasing* che funge da locatore e finanziatore.

Una volta effettuata questa prima distinzione, è bene dare una definizione più dettagliata a queste due diverse tipologie contrattuali.

Il *leasing finanziario* è un contratto mediante il quale l'utilizzatore, come, per esempio, un'azienda, avendo bisogno di un bene strumentale all'esercizio della sua attività, invece di chiedere in prestito il denaro necessario per l'acquisto, si rivolge a un intermediario specializzato, come una società di *leasing* per l'appunto, chiedendogli di acquistare il bene dal fornitore, o di farlo costruire dal produttore, per poi concederlo in uso alla suddetta azienda.<sup>4</sup> Tale uso, come ampiamente detto, è legato a un periodo prefissato, al termine del quale l'utilizzatore può acquisire la piena proprietà del bene esercitando l'opzione di acquisto, ed è subordinato alla corresponsione di un canone periodico. La scelta del bene, così come quella del fornitore, avviene a esclusiva cura dell'azienda locataria. È quest'ultima, infatti, a pattuire tutte le condizioni e i prezzi della fornitura del bene e, solo in un secondo momento, la società di *leasing* è chiamata ad acquistare il bene dal fornitore, con le esatte caratteristiche già individuate dall'utilizzatore.<sup>5</sup> Inoltre, in tale forma di *leasing*, il locatario assume tutti i rischi e le responsabilità per l'uso del bene.

Com'è evidente, l'operazione illustrata ha una natura intrinsecamente finanziaria: il pagamento del canone periodico è da considerarsi come il corrispettivo dovuto dall'azienda alla società di *leasing* per il finanziamento concesso, pari al costo del bene e dei servizi accessori aumentati del compenso dovuto alla società per la sua attività di finanziamento, sotto forma d'interesse sul capitale investito. Configurandosi nella sostanza come una vera e propria operazione di finanziamento, è evidente che nel *leasing* finanziario la volontà originaria delle parti sia orientata al trasferimento della proprietà del bene dal concedente all'utilizzatore alla scadenza del contratto. La concessione in uso del bene, da parte del *lessor*, ha generalmente una funzione strumentale rispetto alla vendita, e il mantenimento della proprietà a suo capo assume di conseguenza un mero scopo di

---

<sup>4</sup> Cfr. A. TORRENTE – P. SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, Giuffrè, Milano, 2009, cit., pag. 696 e ss.

<sup>5</sup> Cfr., anche per il prosieguo, P. BOTTANI – M. MEONI, *Leasing Finanziario e Leasing Operativo: elementi distintivi e principali differenze*, Dottori commercialisti in Prato, articolo online: <http://www.bottanieassociati.it/bottani/CIRCOLARI/Articolo-leasing-finanziario-operativo.pdf>, consultato il 17 luglio 2013.

garanzia. In virtù di quanto detto, i canoni periodici sono, nel *leasing* finanziario, generalmente più alti di una semplice locazione, e anche di quelli oggetto di un *leasing* operativo, proprio poiché includono parte del valore del bene.<sup>6</sup> Inoltre, tale *leasing* prevede frequentemente un primo canone iniziale di entità maggiore rispetto ai successivi e, per questo, denominato “*maxicanone* iniziale”. Il prezzo di riscatto finale è, di conseguenza, tipicamente minore del valore di mercato attribuibile al bene. L’utente, cioè l’impresa locataria, avendo già pagato buona parte del valore economico del bene al termine del rapporto, ha tutto l’interesse, in termini di convenienza economica, a esercitare l’opzione di riscatto e acquistare il bene (poiché altrimenti subirebbe, nei fatti, una perdita economica).

Diversamente da quello finanziario, il *leasing operativo* si avvicina molto di più allo schema contrattuale di una comune locazione. In tale rapporto bilaterale (secondo le ragioni già illustrate in precedenza),<sup>7</sup> i canoni pagati dall’impresa che utilizza il bene sono generalmente fondati solo sul valore di utilizzazione del bene stesso, in cui sono ricompresi solitamente anche servizi aggiuntivi quali la manutenzione, le coperture assicurative e l’assistenza, e non contengono alcuna porzione del valore del bene. Conseguentemente, il prezzo di riscatto finale non è predeterminato in misura modesta rispetto al valore di mercato del bene, così come avviene nel *leasing* finanziario, ma è generalmente in linea con quest’ultimo.<sup>8</sup>

Per meglio comprendere quanto fino a qui illustrato, è utile riportare una distinzione, introdotta dalla giurisprudenza, che ha assunto una sempre maggiore importanza sul piano della disciplina, tra:

- *leasing* “di godimento”; e
- *leasing* “traslativo”,

a seconda che sia prevalente l’interesse dell’utente semplicemente all’uso del bene per un certo periodo o, invece, all’acquisto del bene al termine del periodo di utilizzazione, mediante l’esercizio del diritto di opzione. Ricorre generalmente la figura del *leasing di godimento* quando il contratto ha ad oggetto un bene a rapida obsolescenza e ad alta standardizzazione (come, per esempio, attrezzature da ufficio), rispetto al quale l’interesse dell’utente/azienda locataria verso il bene si esaurisce, di solito, con il consumarsi del periodo contrattualmente stabilito per il godimento. In tale caso l’utente non ha interesse ad acquistare il bene alla fine del rapporto di *leasing*,

---

<sup>6</sup> Cfr. T. ONESTI – V. PIERI, *L’acquisizione di fattori produttivi in leasing*, in Appunti del Corso di Contabilità e Bilancio, Libera Università Internazionale degli Studi Sociali “Guido Carli”, cit., Roma, 2011/2012.

<sup>7</sup> Al riguardo, si rinvia a: pp. 2.

<sup>8</sup> Cfr. T. ONESTI – V. PIERI, *L’acquisizione di fattori produttivi in leasing*, in Appunti del Corso di Contabilità e Bilancio, Libera Università Internazionale degli Studi Sociali “Guido Carli”, cit., Roma, 2011/2012.

appunto perché il bene ha perso utilità e valore.<sup>9</sup> Proprio al riguardo, la Suprema Corte di Cassazione si è espressa definendo il leasing operativo come “*leasing di godimento*” e ritenendolo assimilabile a una locazione, in cui l’esercizio dell’opzione di acquisto alla chiusura del rapporto costituisce, in virtù delle ragioni sopra dette, un fatto meramente eventuale, pur potendo, in via ipotetica, essere consentito contrattualmente.<sup>10</sup> Per converso, il leasing finanziario è stato qualificato come “*leasing traslativo*”. In tale caso, il bene oggetto del contratto conserva, alla data della cessazione del contratto, una sua rilevante utilità (e valore economico), sicché l’utilizzatore, di solito, ha tutto l’interesse ad esercitare l’opzione e acquistare il bene, soprattutto in ragione del fatto, come già ampiamente spiegato in precedenza, che egli ha già pagato buona parte del valore del bene alla scadenza del rapporto contrattuale, tramite la corresponsione dei canoni periodici. Nella forma contrattuale del *leasing* finanziario, è dunque ravvisabile evidentemente più la causa della vendita che quella della locazione.<sup>11</sup>

In ultima analisi, è bene menzionare il contratto di *lease back*, che possiede, diversamente dal *leasing* finanziario, solamente una struttura bilaterale, e non trilaterale. Solitamente tale tipo di operazione viene posta in essere da imprese che possiedono beni di valore rilevante, come, per esempio, immobili. Tali imprese, generalmente, alienano la proprietà dell’immobile ad una società di *leasing*, che però lo lascia a sua volta in godimento all’impresa alienante attraverso un contratto di locazione finanziaria, in cambio del pagamento di un canone periodico per un periodo fissato. Al termine del suddetto periodo, l’impresa alienante, adesso locataria del bene, ha la facoltà di riacquistare la proprietà attraverso il pagamento di un prezzo di riscatto finale, ovvero di prorogare il godimento continuando a pagare i canoni per un ulteriore periodo, oppure ancora di consegnare definitivamente il bene alla società di *leasing*, locatrice del bene. Nella sostanza, il *lease back* si configura dunque, anch’esso, come una vera e propria operazione di finanziamento, messa in atto da quelle imprese che, come detto, possiedono beni di elevato valore, quali immobili, ma che, al contempo, hanno un elevato bisogno di liquidità, soddisfatto attraverso l’alienazione temporanea di tali beni.

---

<sup>9</sup> Cfr. A. TORRENTE – P. SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, op. cit., pag. 696 e ss.

<sup>10</sup> Cfr. P. BOTTANI – M. MEONI, *Leasing Finanziario e Leasing Operativo: elementi distintivi e principali differenze*, op. cit..

<sup>11</sup> Cfr., anche per il prosieguo, A. TORRENTE – P. SCHLESINGER, *Manuale di diritto privato*, op. cit., pag. 696 e ss.

## 2.3 Le motivazioni per il ricorso a contratti di *leasing* (dalla prospettiva delle imprese locatarie)

Nonostante il soggetto potenzialmente locatario di un bene attraverso un contratto di *leasing*, finanziario o operativo, possa essere anche un qualsiasi privato (forma del *leasing* personale), dunque non esclusivamente una società, un'azienda<sup>12</sup> o un professionista, sono questi ultimi i soggetti in grado di beneficiare maggiormente dei vantaggi correlati a tale strumento.

I soggetti che utilizzano il bene nell'ambito dell'esercizio di un'impresa, una professione o un'attività istituzionale, che ottengono dunque la disponibilità di un bene *strumentale* alla propria attività, sono coloro i quali, infatti, possono usufruire di tutta una serie di agevolazioni, prettamente di natura fiscale, preclusa, invece, ai privati che non possono rispettare il requisito indispensabile sopra detto.

I vantaggi che un contratto di *leasing* offre in particolar modo alle aziende sono molteplici e di vario ordine, classificabili in tre categorie:

- Vantaggi finanziari;
- Vantaggi operativo-gestionali;
- Vantaggi fiscali.

I *vantaggi finanziari* sono per lo più legati al fatto che le imprese locatarie hanno, attraverso tale strumento, la possibilità di disporre di beni necessari alla propria attività produttiva senza dover in questo modo intaccare pesantemente le proprie disponibilità finanziarie né la propria capacità di credito. Un contratto di *leasing* può permettere loro, infatti, l'ammmodernamento degli impianti e dei macchinari senza l'immobilizzo di capitali propri ingenti, dunque senza un elevato irrigidimento della propria struttura finanziaria, oppure ancora può consentire loro la rotazione dei beni strumentali a rapida obsolescenza tecnologica in maniera semplice e a condizioni convenienti.<sup>13</sup> Ciò ovviamente si riflette positivamente sulla competitività aziendale di tali imprese e permette loro il pieno sviluppo della propria attività produttiva.<sup>14</sup> Ancora, il *lease back*, di cui detto sopra, è in grado di rivelarsi un'operazione di grande utilità per l'impresa che, nella doppia veste di fornitore e utilizzatore del bene concesso in *leasing*, ha in questo modo la possibilità di ricavare immediatamente la liquidità necessaria per realizzare eventuali progetti di

---

<sup>12</sup> L'azienda è definita dall'art. 2555 del Codice Civile come: "L'A. è il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa". Sulla definizione d'impresa, si rinvia, tra gli altri a: G. ZANDA, *Lineamenti di economia aziendale*, Kappa, Roma, 2006.

<sup>13</sup> Come già detto, il *leasing* operativo, per esempio, include già nei suoi canoni servizi aggiuntivi quali manutenzioni e assistenza. È sull'impresa locatrice/concedente, infatti, che ricadono i rischi di obsolescenza del bene per tutta la durata del contratto.

<sup>14</sup> Cfr. P. BOTTANI – M. MEONI, *Leasing Finanziario e Leasing Operativo: elementi distintivi e principali differenze*, op. cit. op.cit..

sviluppo aziendale e di rinnovare, al contempo, il processo di ammortamento del bene (solitamente un immobile), avvantaggiandosi dei relativi vantaggi fiscali. Inoltre, essendo allo stesso tempo il locatario del bene, l'impresa non perde del tutto la proprietà della *res* alienata ma conserva, invece, come di consueto stabilito nel *leasing*, il diritto di tornare nuovamente in possesso del bene una volta terminato il periodo di locazione. Proprio per questa sua duplice funzione di finanziamento e di "agevolazione" fiscale, il *lease back* è stato per lungo tempo considerato un'operazione illegittima e oggetto di sindacato fiscale. Solo negli ultimi anni, la giurisprudenza della Corte di Cassazione e l'Amministrazione Finanziaria hanno rivisto le proprie posizioni al riguardo e hanno in fine riconosciuto a tale tecnica un'indubbia liceità, civilistica e fiscale.<sup>15</sup> <sup>16</sup> Dal punto di vista finanziario, inoltre, il *leasing* permette di finanziare l'intero costo dell'investimento, cioè l'importo totale di acquisto del bene, comprensivo di IVA. Nonostante altre forme contrattuali tradizionali, come, ad esempio, il mutuo bancario e la vendita a rate (con riserva di proprietà), permettano all'impresa di non dover avere il necessario capitale iniziale per l'acquisto di un bene, così come avviene nel *leasing*, i vantaggi finanziari sopra detti non potrebbero essere comunque raggiunti attraverso tali contratti. Infatti:

- Il mutuo bancario non consente di finanziare l'intero costo del bene, comprensivo di IVA;
- La vendita a rate non permette all'utilizzatore di beneficiare del trattamento contabile riservato invece al bene dal *leasing*, giacché esso è trattato immediatamente come di proprietà dell'impresa locataria, e non solamente in via eventuale alla fine del rapporto di locazione a seguito del più volte nominato esercizio del diritto di riscatto.
- La circostanza per cui il bene in *leasing* rimane di proprietà della società locatrice fino all'eventuale riscatto finale consente a esso, in caso di azioni legali o di fallimento dell'impresa locataria, di non poter essere oggetto di pignoramento o di sequestro. Inoltre, contrariamente ai beni acquistati con un mutuo, non può essere neppure iscritta ipoteca sui beni in *leasing*.<sup>17</sup>

I vantaggi operativo-gestionali concernono:

- I tempi d'istruttoria. Essi sono molto più rapidi e semplici di quelli per la concessione di un mutuo.
- Il prezzo di acquisto del bene. Grazie al pagamento a pronta cassa, dunque senza dilazioni, e per l'intero valore del bene, eseguito dalla società di *leasing*, le imprese locatarie hanno la possibilità di usufruire di eventuali sconti su tale prezzo che il fornitore riserva solitamente al cliente, di cui altrimenti non potrebbero

---

<sup>15</sup> Cfr. G. PIZZONIA, *Tutti i vantaggi fiscali nascosti del leasing*, in Affari & Finanza, La Repubblica, 2003.

<sup>16</sup> Cfr. P. BOTTANI – M. MEONI, *Leasing Finanziario e Leasing Operativo: elementi distintivi e principali differenze*, op. cit.

<sup>17</sup> Cfr. G. MEDIOLI, *Il leasing: vantaggi e svantaggi*, in La mia partita IVA, 2012.

usufruire se utilizzassero altre forme di finanziamento, come, ad esempio, il mutuo bancario, o altre tipologie contrattuali, come, ad esempio, il noleggio, per avere il diritto al godimento del bene.

- La flessibilità del contratto di *leasing*. Contrariamente alle operazioni di normale finanziamento o mutuo, attraverso il *leasing*, l'impresa locataria ha la possibilità di negoziare condizioni più flessibili e di personalizzare il contratto in base alle proprie necessità (in termini di durata del contratto, periodicità e importo dei canoni, valore di riscatto del bene, prestazioni accessorie quali assistenza, assicurazione e manutenzione). Il contratto di mutuo si configura invece come un'operazione più rigida, in cui è la banca o la controparte finanziaria a stabilire inderogabilmente i termini e le condizioni del finanziamento.
- La "personalizzazione" del contratto di *leasing*. Attraverso il *leasing*, l'impresa locataria ha la possibilità di scegliere il bene e il fornitore stesso. Il bene è dunque fatto *ad hoc* secondo le esigenze dell'utilizzatore.

Per quanto riguarda i *vantaggi fiscali*, questi possono essere goduti esclusivamente da quei soggetti (imprese o professionisti) che, come sopra detto, ricevono la disponibilità di un bene in *leasing* che sia necessario o strumentale all'esercizio della loro attività produttiva. Rispettato tale requisito indispensabile, le imprese hanno la possibilità di:

- Dedurre i canoni periodici (sia per la quota capitale che per la quota interessi) per tutta la durata del contratto;
- Anticipare la deduzione fiscale del bene, grazie alla previsione di un periodo di ammortamento "accelerato", ovvero in numero di anni inferiore rispetto alla normativa civilistico-fiscale. Per usufruire di tale vantaggio, generalmente occorre che la durata del contratto di *leasing* sia non inferiore alla metà del periodo di ammortamento ordinariamente ammesso. Tale agevolazione si fa più marcata soprattutto per il *leasing* immobiliare, poiché il periodo di ammortamento si riduce a otto anni, a fronte dei trentatré invece ordinariamente previsti in caso di acquisto diretto. In tale modo, i tempi di recupero del costo del bene si riducono dunque a meno di un quarto.<sup>18</sup>
- Godere di un frazionamento dell'IVA nei canoni periodici (e alla fine eventualmente sul riscatto), non pagandola dunque per intero all'inizio del periodo contrattuale, come invece avverrebbe se il bene fosse direttamente acquistato dall'impresa (*"Ciò rappresenta un notevole vantaggio, in particolar modo per le imprese costantemente e strutturalmente a credito IVA che, nel caso di acquisto di*

---

<sup>18</sup> Cfr. G. PIZZONIA, *Tutti i vantaggi fiscali nascosti del leasing*, in Affari & Finanza, La Repubblica, 2003.

*beni di rilevante importo, dovrebbero sostenere un significativo immobilizzo finanziario*).<sup>19 20</sup>

ASSILEA (Associazione Italiana Leasing)<sup>21</sup> ha commissionato un sondaggio a Databank nel 2006, dal quale è emerso che il 36,9% degli utilizzatori preferisce il *leasing*, rispetto ad altri prodotti finanziari, proprio perché fiscalmente vantaggioso. Inoltre, circa il 39% degli intervistati in tale indagine ha dichiarato di utilizzare il *leasing* perché lo ritiene conveniente a prescindere da fattori di carattere fiscale. In particolar modo, il sondaggio ha evidenziato che il 22,6% degli intervistati preferisce il *leasing* per la sua rapidità e flessibilità contrattuale, di cui si è ampiamente detto sopra, fattori che i tipici contratti bancari invece non garantiscono.<sup>22</sup>

## 2.4 La diffusione dei contratti di *leasing*

Lo strumento del *leasing* ha fatto la sua prima apparizione, come forma di finanziamento, negli Stati Uniti intorno agli anni '50. L'immediato dopoguerra rappresentò un terreno fertile per lo sviluppo di tale istituto, poiché un sempre più elevato numero di richieste di finanziamento proveniva da più settori industriali che andavano via via registrando notevoli incrementi dei propri tassi di crescita e avevano dunque bisogno di stare al passo con essi. È negli anni '60 però che il *leasing* conosce un ancora maggiore sviluppo, grazie all'autorizzazione che le banche ordinarie ricevono per esercitare questo nuovo strumento di finanziamento. L'espansione del *leasing* fuori dai confini degli Stati Uniti arriva però un decennio più tardi, periodo nel quale un crescente numero di paesi in tutto il mondo si ritrova per la prima volta faccia a faccia con questa nuova figura finanziaria. In Italia la prima società di leasing nasce nel 1963 e inizia la sua attività concretamente qualche anno dopo, intorno al 1966. Da questo momento fino ai successivi due decenni, il *leasing* conosce un successo eccezionale e assume un ruolo di sempre maggiore rilievo all'interno del panorama dei contratti d'impresa e in particolar modo a fianco dei tradizionali strumenti di copertura finanziaria d'investimenti industriali. Questo

---

<sup>19</sup> Si veda: P. BOTTANI – M. MEONI, *Leasing Finanziario e Leasing Operativo: elementi distintivi e principali differenze*, op.cit.

<sup>20</sup> Per la redazione del presente paragrafo sono stati consultati anche i seguenti siti il 21 luglio 2013:

<http://wikiprestiti.org/leasing/>;

[http://www.unicreditleasing.it/opencms/site/italy/it/main/scopri\\_il\\_leasing/cos\\_e\\_il\\_leasing/vantaggi\\_del\\_leasing.html](http://www.unicreditleasing.it/opencms/site/italy/it/main/scopri_il_leasing/cos_e_il_leasing/vantaggi_del_leasing.html);

<http://www.gammaleasing.com/t/vantaggi.htm>;

<http://www.contributi.it/leasing/leasing.htm>;

[http://www.multiservice-fi.it/multiservice/index.php?option=com\\_content&task=view&id=35&Itemid=56](http://www.multiservice-fi.it/multiservice/index.php?option=com_content&task=view&id=35&Itemid=56);

<sup>21</sup> Vedasi l'appendice al presente capitolo.

<sup>22</sup> Cfr. Leaseurope; M. COTUGNO, *La cartolarizzazione dei crediti nelle società di leasing italiane: un'analisi empirica delle performance e della creazione di valore*, Matteo Cotugno, Università di Bologna, 2010.

straordinario sviluppo può essere testimoniato anche con dati statistici che rilevano come negli anni '60 il valore degli investimenti finanziati con operazioni di *leasing* ammonta a circa soli 2 miliardi di lire e come invece questo stesso importo subisce una crescita eccezionale negli anni successivi, raggiungendo nel 1980 un livello di circa 1.200 miliardi di lire, crescita permessa dall'apparizione di un sempre più elevato numero di società di locazione finanziaria all'interno del settore.<sup>23</sup>

Passando ad anni più recenti, è possibile rilevare come il settore del *leasing* europeo abbia registrato tassi di crescita consistenti nell'ultimo decennio.

Tuttavia, in proposito, è bene distinguere due fasi: il periodo 2003-2007, contraddistinto da una sensibile crescita nella diffusione dello strumento, e il periodo successivo alla pesante crisi finanziaria avvenuta del 2008.

### **Periodo 2003-2007**

In particolar modo, prendendo come periodo di campionamento il 2002-2006 in Europa, è possibile costatare un tasso medio di crescita del settore sopra nominato di circa il 5,6% contro un tasso medio di crescita del PIL del 2,2%.<sup>24</sup> Questo dato è di grande rilevanza poiché testimonia una considerevole crescita del settore avvenuta nonostante, negli ultimi anni, le economie reali europee abbiano registrato contenuti tassi di espansione. A rafforzare l'importanza di questo dato, subentra la constatazione che in Italia l'evoluzione del tasso di crescita del settore è stata addirittura più elevata rispetto ai livelli generalmente registrati in Europa, nonostante fattori congiunturali e strutturali abbiano, negli anni 2007 e 2008, portato a una contrazione e a un progressivo rallentamento della domanda del *leasing*.

La rilevanza di tale settore in Italia è talmente consistente da raggiungere livelli di penetrazione sul Prodotto Interno Lordo e sui finanziamenti a medio e lungo termine tra i più alti in Europa, secondi solo alla Germania. In termini di ammontare complessivo di crediti derivanti da contratti di *leasing* e di ammontare di nuovi contratti stipulati a fine 2006, il settore italiano registra rispettivamente livelli pari a 112,2 e a 48,1 miliardi di euro, cifre straordinarie che sono cresciute rapidamente rispetto agli anni precedenti. Tornando al livello d'incidenza del *leasing* sul PIL, è possibile farne un'analisi attraverso la seguente *tabella*, che illustra i tassi di penetrazione del *leasing* sul Prodotto Interno Lordo di cinque differenti paesi europei negli anni 2003-2006.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Cfr. M. SPINELLI, G. GENTILE, *Diritto Bancario*, Cedam, Padova, 1991, pp. 465 e ss.

<sup>24</sup> Questi dati sono stati elaborati in conformità a dati Leaseurope e IMF da Matteo Cotugno, in *La cartolarizzazione dei crediti nelle società di leasing italiane: un'analisi empirica delle performance e della creazione di valore*, op. cit.

<sup>25</sup> *Ibidem*.

	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
<b>Francia</b>	1,6%	1,6%	1,7%	1,7%
<b>Germania</b>	2,0%	2,0%	2,1%	2,0%
<b>Italia</b>	2,4%	2,7%	3,1%	3,3%
<b>Spagna</b>	1,5%	1,7%	1,8%	1,9%
<b>Regno Unito</b>	3,8%	3,6%	3,6%	3,4%

Il tasso di penetrazione del *leasing* sul Prodotto Interno Lordo italiano è particolarmente marcato a paragone degli altri paesi europei sopra evidenziati, e inoltre ha subito un incremento più accentuato (di quasi un punto percentuale) rispetto ai tassi registrati dagli altri paesi in soli quattro anni. Da quanto risulta dai dati mostrati in tabella, solamente il Regno Unito supera l'Italia in termini di tasso di incidenza del *leasing* sul PIL a fine 2006.

Un altro dato di notevole rilevanza è rappresentato dal tasso di penetrazione del *leasing* sui prodotti bancari a medio/lungo termine, mostrato nella tabella che segue.<sup>26</sup>

	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Investimenti fissi (Escluse abitazioni e beni immateriali)	18,1	15,5	17,5	20,1	21,0
Finanziamenti bancari a m/l termine alle imprese	88.785	70.853	60.215	61.280	62.118
Stipulato leasing	37.847	32.223	38.185	44.259	48.110
<b>Totale dei finanziamenti alle imprese</b>	126.632	103.076	98.400	105.539	110.228
<b>Penetrazione % del Leasing</b>	<b>29,9</b>	<b>31,3</b>	<b>38,7</b>	<b>41,9</b>	<b>43,6</b>

Il favore che il *leasing* ha riscosso come strumento di finanziamento sempre più valido, proficuo e adatto ad affiancare le tradizionali forme di finanziamento degli interventi industriali è evidenziato, tra gli altri, dai dati della tabella sopra stante. Alla fine dell'anno 2006, in Italia, infatti, circa il 21% del totale degli investimenti fissi realizzati (escluse abitazioni e beni immateriali) ha avuto una copertura finanziaria costituita da un

<sup>26</sup> FONTE: ASSILEA, Rapporto Annuale sul leasing, Anni Vari. Elaborazioni dei dati fatte da Matteo Cotugno, in *La cartolarizzazione dei crediti nelle società di leasing italiane: un'analisi empirica delle performance e della creazione di valore*, Matteo Cotugno, Università di Bologna, 2010, cit.

contratto di *leasing*. Tale percentuale, inoltre, va paragonata a quelle degli anni precedenti al 2006 per riscontrare il significativo incremento di tale strumento nel corso degli anni. Oltre alla suddetta percentuale, è di rilevante interesse evidenziare come nel 2006 il *leasing*, in particolar modo nella forma del *leasing* finanziario, ha rappresentato il 43,6% del totale dei prestiti bancari a medio e lungo termine erogati a favore delle imprese. Questo dato è di grande importanza poiché dimostra quanto il favore delle imprese italiane si sia indirizzato progressivamente verso questa nuova forma di finanziamento “atipica” nel corso degli anni (solamente nell’arco temporale sopra illustrato si evidenzia, infatti, una crescita di 13,7 punti percentuali), a discapito degli altri strumenti tradizionali di finanziamento a medio e lungo termine.

Un altro dato rilevante potrebbe essere rappresentato dalla distribuzione percentuale di alcuni differenti comparti del *leasing* (immobiliare, strumentale, auto, ferroviario e aeronavale) nel lasso temporale 2002-2007, illustrata nella tabella sottostante.<sup>27</sup>

	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
<b>Immobiliare</b>	46,2	44,1	44,2	49,7	49,0	46,4
<b>Strumentale</b>	31,1	29,4	29,0	25,7	26,6	28,2
<b>Auto</b>	21,3	23,3	22,5	20,1	19,1	19,1
<b>Aeronavale, ferroviario</b>	1,4	3,2	4,3	4,5	5,4	6,3

Dalle percentuali sopra illustrate, emerge che il segmento immobiliare e quello strumentale rappresentano la fetta più grossa del settore del *leasing*, rappresentando complessivamente il 75% dei volumi alla fine del 2007 (46,4 e 28,2 in percentuale rispettivamente). Il settore del *leasing* auto registra negli stessi anni invece una contrazione progressiva a favore di altri segmenti, quali il nautico, l’aeronautico e il ferroviario, che subiscono un sostanziale incremento.

### **Gli effetti della crisi finanziaria globale del 2008**

Passando in rassegna il lustro più recente, in particolar modo gli anni 2008-2012, si evidenzia invece che:

- Nel 2008, in Italia, il settore del *leasing* ha registrato, dopo cinque anni di crescita (si vedano, al riguardo, le tabelle soprastanti), un calo del 20,8% rispetto al 2007, chiudendo con uno stipulato complessivo pari a 38,8 miliardi

<sup>27</sup> FONTE: ASSILEA. Elaborazioni dei dati fatte da Matteo Cotugno, in *La cartolarizzazione dei crediti nelle società di leasing italiane: un’analisi empirica delle performance e della creazione di valore*, Matteo Cotugno, Università di Bologna, 2010, cit.

di Euro contro i 48,9 miliardi di Euro del 2007. Ciò è un evidente riflesso del clima d'incertezza e di crisi che ha inevitabilmente travolto le imprese italiane in quegli anni a causa dello scoppio della crisi finanziaria mondiale.<sup>28</sup> A proposito, si veda inoltre la tabella sottostante,<sup>29</sup> che analizza in dettaglio l'andamento del settore del leasing nel complesso e nei suoi diversi segmenti nel biennio in questione:

Miliardi di Euro	2008	2007	Variazione 2008/2007	Peso % sul totale nel 2008
<b>Auto</b>	8,5	9,2	-7,5%	22%
<b>Strumentale</b>	12,2	13,8	-11,4%	31%
<b>Immobiliare</b>	15,1	22,9	-34,2%	39%
<b>Aeronavale e ferroviario</b>	3,0	3,1	-2,3%	8%
<b>Totale</b>	<b>38,8</b>	<b>48,9</b>	<b>-20,8%</b>	<b>100%</b>

- Nel 2009, il settore del *leasing* registra nuovamente forti diminuzioni di fatturato in tutti i suoi comparti rispetto al 2008, il che accentua ulteriormente la grave crisi che ha colpito tutti i settori dell'economia in quegli anni e di conseguenza anche quello del *leasing*. In quegli anni le imprese, infatti, riportano forti cali dei propri investimenti, evento che non può non ripercuotersi inevitabilmente sul settore del *leasing*, per il quale le imprese e gli investimenti industriali rappresentano l'unico sostentamento. In particolare nel 2009 il *leasing* chiude con un fatturato complessivo di circa 26,1 miliardi di Euro in Italia, contro i 38,9 del 2008, per un decremento percentuale del 33% rispetto al 2008.<sup>30</sup> I quattro segmenti del settore registrano in particolare i seguenti valori:<sup>31</sup>

Miliardi di Euro	2009	2008	Variazione 2009/2008	Peso % sul totale nel 2009
<b>Auto</b>	5,7	8,5	-32,8%	21,8%
<b>Strumentale</b>	8,5	12,4	-31,0%	32,7%

<sup>28</sup> Cfr. ASSILEA, "ASSILEA: lo stipulato leasing raggiunge 38,8 miliardi di Euro in Italia nel 2008, in calo del 20,8% rispetto al 2007", Roma, 11 febbraio 2009.

<sup>29</sup> Fonte: ASSILEA.

<sup>30</sup> Cfr. ASSILEA, "ASSILEA: lo stipulato leasing si attesta a 26,1 miliardi di Euro in Italia nel 2009", Roma, 17 marzo 2010.

<sup>31</sup> Fonte: ASSILEA.

<b>Immobiliare</b>	10,6	15,0	-29,6%	40,6%
<b>Aeronavale e ferroviario</b>	1,3	3,0	-57,4%	4,9%
<b>Totale</b>	<b>26,1</b>	<b>38,9</b>	<b>-32,9%</b>	<b>100%</b>

- Nel 2010, dopo due anni di grave calo degli investimenti, il settore del *leasing* torna fortunatamente a crescere registrando un fatturato complessivo di oltre 27,4 miliardi di Euro (a fronte dei 26,1 miliardi di Euro registrati nel 2009), per un aumento percentuale complessivo rispetto all'anno precedente del 4,8%. Tale dato è fortemente influenzato dall'andamento registrato da un nuovo comparto del *leasing*, quello delle energie rinnovabili, che nel 2010 rileva una crescita eccezionale, un vero e proprio "boom", passando da oltre 890 milioni di Euro di fatturato nel 2009 a circa 3,5 miliardi di Euro nel 2010, *quadruplicando* il dato relativo al 2009! Fortunatamente anche il comparto del *leasing* auto torna a crescere, dopo due anni di forte decrescita, registrando un aumento di fatturato di circa il 2% rispetto al 2009. Purtroppo non si può dire lo stesso per quanto riguarda gli altri comparti del *leasing*, i quali devono affrontare ulteriori decrementi dei propri volumi di fatturato.<sup>32</sup> La tabella sottostante<sup>33</sup> evidenzia quanto fin qui detto:

<b>Leasing (miliardi di Euro)</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>Variazione%</b>	<b>Peso % sul totale</b>
Immobiliare	9.935	8.898	-10,4%	32,5%
Strumentale	8.310	8.006	-3,7%	29,2%
Auto	5.696	5.816	2,1%	21,2%
Energie rinnovabili	893	3.577	300,6%	13,1%
Aeronavale	1.288	1.077	-16,4%	3,9%
<b>TOTALE</b>	<b>26.122</b>	<b>27.374</b>	<b>4,8%</b>	<b>100,0%</b>

- Nel 2011, il settore del *leasing* ritorna a registrare un calo del proprio fatturato, così com'era avvenuto nel biennio 2008-2009, a discapito della buona *performance* che si era invece registrata nel settore nel 2010. In particolar modo, lo stipulato complessivo del *leasing* nel 2011 ammonta a circa 24,6 miliardi di Euro in Italia contro i 27,4 miliardi di Euro registrati nel 2010, che rappresenta una diminuzione percentuale di fatturato del 9,79%. Un elemento interessante dell'anno che si sta analizzando è rappresentato dalla crescita registrata dal settore del *leasing* operativo in termini di volumi di

<sup>32</sup> Cfr. ASSILEA, "ASSILEA: nel 2010 il leasing cresce del 4,8% raggiungendo 27,4 miliardi di Euro stipulato", Roma, 10 marzo 2011.

<sup>33</sup> Fonte: ASSILEA.

fatturato.<sup>34</sup> Per quanto riguarda gli altri comparti del settore, si evidenzia invece quanto mostrato nella tabella seguente:<sup>35</sup>

<b>Leasing (miliardi di Euro)</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>Variazione% 2011/2010</b>
Immobiliare	8.9	7,0	-21,35%
Strumentale	8.1	7,1	-12,34%
Auto	5.8	5.7	-1,72%
Energie rinnovabili	3.6	4,0	+11,11%
Aeronavale	1.077	790	-26,65%
<b>TOTALE</b>	<b>27,4</b>	<b>24,6</b>	<b>-9,79%</b>

- Nel 2012, è il comparto del *leasing* delle energie rinnovabili che continua a fare da padrone all'interno dell'intero settore, in termini di crescita dei volumi di fatturato. Il comunicato stampa di Assilea relativo a tale anno evidenzia infatti le forti prospettive di crescita future in Italia per le operazioni di *leasing* riguardanti le energie rinnovabili.<sup>36</sup>

## **2.5 La problematica del trattamento contabile dei contratti di *leasing*: sostanza e forma del contratto<sup>37</sup>**

Prima di affrontare la problematica in parola in maniera adeguata, è necessario fare qualche passo indietro.

Secondo la prassi contabile italiana, la distinzione tra *leasing* finanziario e *leasing* operativo si basa sulle seguenti definizioni:

- Per quanto riguarda la definizione di *leasing* finanziario, si veda *supra*: p. 2.
- Viceversa, il *leasing* operativo, ritenuto generalmente assimilabile al contratto di locazione ordinaria o al noleggio, si distingue, oltre che per la bilateralità del rapporto, per le seguenti caratteristiche:

<sup>34</sup> Cfr. ASSILEA, "Lo stipulato leasing si attesta a 24,6 miliardi di Euro in Italia nel 2011", Roma, 22 marzo 2012.

<sup>35</sup> Fonte dati: ASSILEA.

<sup>36</sup> Per approfondimento, si rinvia a: ASSILEA - ENERGY&STRATEGY, "ASSILEA - ENERGY&STRATEGY: forti prospettive di sviluppo in Italia per le operazioni di leasing nei comparti delle bioenergie e dell'efficienza energetica", Roma, 20 marzo 2013;

<sup>37</sup> Per il presente paragrafo, cfr. M. DE NICOLA, *La rappresentazione delle operazioni di leasing in bilancio*, Aracne, Roma, pp. 20 – 62, 2012 e C. MEZZABOTTA, *Leasing Finanziario tra OIC e IFRS*, in *Bilancio e reddito d'impresa*, n. 3, pp. 35 – 40, 2013

- Ha una durata contrattuale di breve termine (generalmente inferiore alla durata economico-tecnica del bene);
- Ha prevalentemente per oggetto beni mobili che possiedono una natura durevole e per questo possono essere concessi in locazione ripetutamente. Nonostante quanto appena affermato, in genere, oggetto tipico del *leasing* operativo, sono beni mobili ad elevata obsolescenza tecnica e ad alta standardizzazione che, proprio per codesta loro natura, seppure di natura durevole, espongono l'utilizzatore al forte rischio che, al termine del periodo di locazione, questi vengano sostituiti tecnologicamente da fattori produttivi più avanzati. È per questo, infatti, che il locatario ricorre a tale forma di *leasing*, per evitare cioè i rischi maggiori che deriverebbero da un acquisto in proprietà e per garantirsi al contempo la possibilità di sostituzione del bene al termine del contratto;
- Per quanto appena detto sopra, non prevede generalmente l'opzione di riscatto alla scadenza;
- Comprende prestazioni accessorie, quali servizi di manutenzione e di assistenza tecnica, a carico del locatore (che assume, fra l'altro, anche i rischi di una risoluzione anticipata del contratto da parte del locatario).

Nonostante le differenze più evidenti tra *leasing* finanziario e *leasing* operativo non siano accolte sempre in maniera univoca e ben distinta nella dottrina e nella prassi contabile italiane, generalmente le principali discriminanti tra le due tipologie in parola sono riconducibili:

- alla diversa entità del valore residuo del bene alla scadenza del periodo di locazione (generalmente elevato nel caso del *leasing* finanziario e basso nel caso di quello operativo);
- alla previsione contrattuale di una specifica opzione di riscatto finale con la quale il locatario possa acquisire la proprietà del bene (essenziale per un contratto di *leasing* finanziario, generalmente non prevista nel caso di *leasing* operativo).

Passando dalla prassi contabile italiana ai principi accolti a livello internazionale, il principio IAS 17 definisce il *leasing*: “ *un contratto per mezzo del quale il locatore trasferisce al locatario, in cambio di un pagamento o di una serie di pagamenti, il diritto all'utilizzo di un bene per un periodo di tempo stabilito*” (par.4).<sup>38</sup> Nello stesso paragrafo, andando oltre la definizione generale, il principio contabile internazionale definisce il *leasing* finanziario: “ *un leasing che trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene*”. E lo stesso continua dicendo: “*Il diritto di proprietà può essere trasferito o meno al termine del contratto*”. Invece, con riguardo al *leasing* operativo, il principio afferma: “*Un leasing è classificato come operativo se non*

---

<sup>38</sup> Si veda: IASB, IAS 17, paragrafo 4.

*trasferisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà*".<sup>39</sup> Il *leasing* operativo è dunque definito in via residuale, come ogni *leasing* differente dal *leasing* finanziario che, al contrario del primo, non trasferisce tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene che permangono dunque in capo al concedente. Da quanto affermato, si può derivare la caratteristica peculiare dei principi contabili IAS/IFRS in merito alla qualificazione delle due tipologie di *leasing* in parola: è, infatti, il trasferimento sostanziale dei rischi e dei benefici derivanti dalla proprietà del bene l'elemento discriminante tra le due suddette configurazioni. Tale dato è fondamentale per la nostra trattazione, poiché permette di fare un raffronto tra l'orientamento prevalente accolto nella normativa e nella prassi contabile italiane e quello invece accolto nella normativa internazionale. Il primo basa la definizione di *leasing* finanziario sulla previsione contrattuale dell'opzione di riscatto (qualora questa venga a mancare, ci si trova in presenza dello schema contrattuale del *leasing* operativo), mentre l'orientamento che fa capo al principio IAS 17 considera tale elemento non determinante al fine della valutazione di un'operazione di *leasing* finanziario ("*il diritto di proprietà può essere, infatti, trasferito o meno al termine del contratto*", ma questo non varia in alcun modo la valutazione da farsi), ma ne considera invece il trasferimento sostanziale dei rischi e dei benefici derivanti dalla proprietà del bene, dal locatore al locatario, la discriminante identificativa. Il principio nominato fa inoltre un elenco degli elementi e "*esempi di situazioni*" che permettono "*individualmente o congiuntamente*" di stabilire in quali casi sussiste la fattispecie del *leasing* finanziario, in altre parole in quali circostanze sussiste il trasferimento dei rischi e dei benefici derivanti dalla proprietà del bene dal locatore al locatario. Ciò occorre quando:

- a) *Il leasing trasferisce la proprietà del bene al locatario al termine del contratto di leasing;*
- b) *Il locatario ha l'opzione di acquisto del bene a un prezzo che ci si attende sia sufficientemente inferiore al fair value (valore equo) alla data alla quale si può esercitare l'opzione cosicché, all'inizio del leasing, è ragionevolmente certo che, essa sarà esercitata;*
- c) *La durata del leasing copre la maggior parte della vita economica del bene, anche se la proprietà non è trasferita;*<sup>40</sup>
- d) *All'inizio del leasing il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing equivale almeno al fair value (valore equo) del bene locato;*<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> Si veda: IASB, IAS 17, paragrafo 8.

<sup>40</sup> Lo IAS 17 non specifica puntualmente a quanto corrisponda "la maggior parte della vita economica del bene". Bisogna far ricorso allo SFAS 13 (FASB) per avere una quantificazione oggettiva di tale parametro, il quale prevede che la durata del leasing debba coprire almeno il 75% della vita economica del bene concesso.

<sup>41</sup> Anche in questo caso, è lo SFAS 13 che quantifica in maniera puntuale a quanto debba corrispondere il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing, che deve equivalere almeno al 90% del *fair value* del bene stesso.

- e) *I beni locati sono di natura così particolare che solo il locatario può utilizzarli senza importanti modifiche.*<sup>42</sup>

È da precisare che il principio considera tali elementi solamente validi “*di norma*”, essi non esauriscono, infatti, tutto il ventaglio di circostanze che potrebbero identificare un *leasing* come finanziario. Lo stesso IAS 17, infatti, prosegue l’elencazione sopra fatta e enuncia ulteriori “*indicatori di situazioni*” che, in aggiunta ai primi, seppur meno rilevanti, potrebbero condurre a classificare un *leasing* come finanziario:

- a) *Ove il locatario può risolvere il leasing, le perdite del locatore relative alla risoluzione sono sostenute dal locatario;*
- b) *Gli utili o perdite derivanti dalle variazioni del fair value (valore equo) del valore residuo ricadono sul locatario (per esempio sotto forma di restituzione di canoni equivalenti alla maggior parte dei ricavi di vendita al termine del leasing);*
- c) *Il locatario ha la possibilità di continuare il leasing per un ulteriore periodo a un canone sostanzialmente inferiore a quello di mercato.*<sup>43</sup>

Nonostante il suddetto principio internazionale enumeri e identifichi una molteplicità di circostanze, quelle sopra richiamate, che permettano di inquadrare la fattispecie del *leasing* nella sua forma finanziaria, lo stesso precisa che: “*gli esempi e gli indicatori nei paragrafi 10 e 11 non sono sempre conclusivi. Se risulta chiaro da altre circostanze che il leasing non trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e benefici derivanti dalla proprietà, il leasing è classificato come operativo*”.<sup>44</sup> Dall’analisi appena compiuta, è evidente quanto la normativa internazionale, in questo caso il principio IAS 17, consideri il trasferimento dei rischi e dei benefici sopra menzionati la discriminante principale tra la definizione di *leasing* finanziario e quella di *leasing* operativo, diversamente da quanto invece avviene nella prassi contabile italiana, la quale, come già detto, basa tale distinzione primariamente sulla previsione contrattuale, presente o meno, del diritto di riscatto.

La premessa appena fatta era di fondamentale importanza prima di avventurarsi nella trattazione della problematica in parola, inerente al trattamento contabile dei contratti di *leasing*, poiché ha dato modo di operare un primo raffronto tra i due punti di vista, nazionale e internazionale.

La problematica del trattamento contabile del *leasing* nasce dall’evidente divergenza tra la rilevanza economico-sostanziale e la portata giuridico-formale associate all’operazione, che fa del *leasing*, infatti, un caso emblematico. I beni oggetto del *leasing*, infatti, non essendo formalmente di proprietà dell’impresa utilizzatrice, non devono confluire nel patrimonio del locatario, secondo una logica prettamente giuridica. Tuttavia, guardando alla sostanza economica dell’operazione, il bene, essendo sostanzialmente

---

<sup>42</sup> Si veda: IASB, IAS 17, paragrafo 10.

<sup>43</sup> Si veda: IASB, IAS 17, paragrafo 11.

<sup>44</sup> Si veda: IASB, IAS 17, paragrafo 12.

impiegato dall'impresa utilizzatrice in maniera strumentale alla sua attività produttiva, facendo dunque pienamente parte del suo capitale di funzionamento aziendale, contribuisce nello specifico allo svolgimento dei processi aziendali, e dunque andrebbe contabilizzato, indipendentemente dalla titolarità del diritto di proprietà in capo al locatore, nel bilancio del locatario.

Il principio della prevalenza della sostanza sulla forma è un principio che possiede un grande spessore all'interno della letteratura aziendale. Esso è stato maggiormente avvalorato all'interno dell'ordinamento italiano, tra l'altro, in seguito al D. Lgs. del 17 gennaio 2003 n.6, attuativo della legge delega per la riforma della disciplina delle società di capitali e delle società cooperative, che, al riguardo, ha prescritto nello specifico che, ai fini della valutazione delle singole voci del bilancio, debba essere considerata la *“funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato”*. Il principio in questione stabilisce che, ai fini della formazione di un bilancio di esercizio che rispetti il requisito indispensabile della chiarezza redazionale e che garantisca una *rappresentazione veritiera e corretta* della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio, è necessario andare oltre l'origine formale, contrattuale e giuridica di un qualsiasi evento che influenzi la gestione aziendale e comprenderne, invece, la *sostanza economica*. Purtroppo tale principio non è stato mai sancito dal legislatore civilistico italiano con estrema chiarezza. Ciò ha fatto quindi nascere alcune perplessità, in merito sia alla chiarezza della formulazione che alla portata applicativa del principio stesso, che hanno impedito una completa armonizzazione o una più netta convergenza dei principi contabili nazionali a quelli internazionali in merito al trattamento contabile del *leasing*. L'OIC 11 ha cercato in tal senso di recepire appieno il postulato della prevalenza degli aspetti sostanziali su quelli formali all'interno del sistema italiano, e di conferirgli una portata tale da annoverarlo pienamente tra i principi generali per la redazione del bilancio. Tuttavia, lo stesso principio contabile italiano ha posto un limite all'obbligatorietà di tale postulato in materia di redazione del bilancio specificando che, tale obbligatorietà, viene meno se la sua applicazione risulti in qualche modo in contrasto con gli aspetti formali dell'operazione ovvero con altre specifiche norme in tema di bilancio. Il principio, infatti, afferma che, una volta individuata la caratterizzazione sostanziale dell'operazione, è necessario tenere anche in conto che *“le norme civilistiche e/o fiscali relative a particolari fattispecie possono rendere opportuna una specifica contabilizzazione che differisce da quella basata sulla sostanza economica dell'operazione”*.

Le operazioni di *leasing* finanziario sono un esempio emblematico della divergente contabilizzazione che può originarsi nel caso che vengano applicate le norme civilistiche piuttosto che quelle che valorizzano la sostanza economica dell'operazione. In questi casi, l'ordinamento civilistico italiano ha cercato di avvicinarsi alla normativa internazionale prevedendo che, se la contabilizzazione è fatta in ossequio alle norme civilistiche, questa

deve essere necessariamente accompagnata dall'inserimento in nota integrativa delle informazioni idonee a dare risalto agli aspetti sostanziali dell'operazione, evidenziando le conseguenze che la rilevazione contabile basata sulla sostanza economica avrebbe comportato sulla determinazione della situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico dell'esercizio. Dal punto di vista internazionale, il principio della prevalenza della sostanza sulla forma è chiaramente e oggettivamente esplicitato nel *framework* dello IASB e, nel caso dello IAS 17 (in materia di *leasing* per l'appunto), questo trova piena applicazione.

Andando più nel dettaglio, emerge che, mentre la dottrina italiana è giunta a una completa uniformità di vedute in merito alla rilevazione contabile del *leasing* operativo, nel caso del *leasing* finanziario si sono da sempre contrapposti sostanzialmente due orientamenti assai divergenti: uno che fa capo ai principi contabili internazionali e l'altro che fa invece riferimento alla disciplina nazionale.

In generale, i metodi di rilevazione contabile del *leasing* sono due:

- Metodo *patrimoniale*, che considera appartenenti al capitale aziendale, e quindi rappresentabili in bilancio, i soli beni di cui l'impresa è proprietaria. Il bene è assimilato contabilmente a un qualsiasi bene ricevuto in locazione, indipendentemente dalla specifica tipologia di *leasing* di cui è oggetto;
- Metodo *finanziario*, che, diversamente dal primo, basa la rilevazione contabile del bene ricevuto in *leasing* sulla *sostanza economica* dell'operazione, e non sulla sua *forma giuridica*, prevedendo che, se tutti i rischi e i benefici derivanti dall'utilizzo del bene sono effettivamente trasferiti al locatario<sup>45</sup>, allora il *leasing* deve essere interpretato come un acquisto a credito di un bene immobilizzato.

Per quanto attiene la contabilizzazione del *leasing* operativo, la dottrina italiana è abbastanza unanime nel considerare il metodo patrimoniale quello più valido a rappresentare il bene oggetto di tale fattispecie. Viceversa, il *leasing* finanziario, come evidenziato, rimane ancora a oggi oggetto di un forte dibattito. La disquisizione in questione vede contrapporsi:

- la posizione di chi basa inderogabilmente la valutazione di tali operazioni di *leasing* sulla sussistenza del vincolo di proprietà sul bene, quindi sostiene l'applicazione del metodo patrimoniale; e
- la posizione di chi invece antepone la disponibilità *di fatto* di un bene alla disponibilità *di diritto* e sostiene che debba essere adottato il metodo finanziario, considerando che un bene di cui l'impresa non possiede la titolarità del diritto di proprietà (appartenente quindi a terzi soggetti), ma di cui fa comunque ampio impiego all'interno del processo produttivo, debba essere ritenuto pienamente

---

<sup>45</sup> Al riguardo, si rinvia alla premessa sopra fatta: p. 13-16.

appartenente al capitale di funzionamento aziendale dell'impresa suddetta, quindi contabilizzabile nel suo bilancio.

La prassi contabile nazionale, nonostante abbia fatto passi da gigante nel processo di apertura alla prassi internazionale in merito alla contabilizzazione del *leasing*, rimane tuttora ancorata alla norma civilistica che indirizza inequivocabilmente i soggetti destinatari della norma suddetta all'applicazione del metodo patrimoniale (con relativa *disclosure* in nota integrativa), non accogliendo pienamente il principio della prevalenza della sostanza sulla forma e non operando dunque ancora una piena convergenza verso quanto stabilito dallo IAS 17 in tema di contabilizzazione del *leasing* finanziario. La rappresentazione delle operazioni di *leasing* finanziario basata sulla loro sostanza economica avviene, come già evidenziato, solo in via mediata, attraverso l'inserimento in nota integrativa d'informazioni aggiuntive in grado di dare idonea rappresentazione del divergente risultato contabile che sarebbe sorto in seguito all'applicazione del metodo finanziario (“*nelle note al bilancio vanno chiariti gli effetti dell'impiego del metodo finanziario di contabilizzazione sui conti aziendali; in pratica, si richiede di dare una doppia rappresentazione*”<sup>46</sup>), e non dunque direttamente nel bilancio del locatario, così come avviene nella prassi contabile internazionale.

Le disposizioni del codice civile prevedono dunque il ricorso al metodo patrimoniale come modalità di rilevazione contabile delle operazioni di *leasing* finanziario, mentre i principi contabili internazionali (IAS 17) legittimano il metodo finanziario come modalità di contabilizzazione dei contratti di *leasing* in bilancio.

I soggetti obbligati<sup>47</sup> all'adozione dei principi IAS/IFRS o quelli che optano in maniera facoltativa all'adozione dei principi contabili internazionali<sup>48</sup>, tenuti dunque di conseguenza ad attenersi anche allo IAS 17, devono adottare il *metodo finanziario* (che guarda alla sostanza economica dell'operazione) in riferimento alle operazioni di *leasing*. Tale metodo prevede una rilevazione contabile del bene oggetto di *leasing* assimilabile all'ipotesi di acquisto di un fattore strumentale con il contestuale ricorso a un finanziamento di terzi. In base a tale metodo, si procede in questo modo:

- Alla stipula del contratto, s'iscrive il valore equo del bene tra le attività dello stato patrimoniale del locatario e si rileva contestualmente il debito verso la società di *leasing* (nel passivo);
- I canoni periodici del *leasing* vengono scomposti in una “quota interessi”, relativa agli interessi passivi, che rappresenta un costo d'esercizio, dunque indicata tra gli

---

<sup>46</sup> Si veda: T. ONESTI – V. PIERI, *L'acquisizione di fattori produttivi in leasing*, in Appunti del Corso di Contabilità e Bilancio, Libera Università Internazionale degli Studi Sociali “Guido Carli”, op. cit., Roma, 2011/2012.

<sup>47</sup> I soggetti obbligati all'adozione dei principi IAS/IFRS sono: società quotate, banche, intermediari finanziari sottoposti a vigilanza da parte della Banca d'Italia, assicurazioni o società che collocano strumenti finanziari tra il pubblico;

<sup>48</sup> Tali soggetti sono per esempio le società che redigono il bilancio consolidato o le società incluse in tale bilancio consolidato oppure ancora le società incluse nel bilancio consolidato di soggetti obbligati (V. supra: nota 42).

oneri finanziari nel conto economico, e una “quota capitale”, che rappresenta la parte relativa alla restituzione del capitale, che si imputa gradualmente a diminuzione del debito verso la società di *leasing*;

- Infine, viene attuato il processo di ammortamento sistematico del bene oggetto di *leasing*, che risulta iscritto nell’attivo del bilancio del locatario sin dall’inizio del contratto, senza dover attendere piuttosto il momento dell’esercizio dell’opzione di riscatto.

I soggetti che non applicano i principi IAS/IFRS sono tenuti, invece, all’applicazione delle disposizioni stabilite dal codice civile e dai principi contabili nazionali, i quali prevedono l’adozione del *metodo patrimoniale* (ancorato alla forma del contratto). In questo caso:

- I canoni di *leasing* sono rilevati per competenza all’interno della voce “spese di godimento beni di terzi” del conto economico del locatario;
- Il bene oggetto di *leasing* è iscritto nell’attivo del locatore. Solo nell’eventualità in cui il locatario esercita in fine l’opzione di riscatto, il bene verrà rilevato nel bilancio del locatario e ammortizzato.

Il trattamento contabile del *leasing* operativo è invece considerato in maniera unanime sia dalla letteratura e prassi contabile nazionale che internazionale. Esse prevedono entrambe l’adozione del metodo patrimoniale, dunque la contabilizzazione del bene oggetto di locazione all’interno del bilancio del locatore (e non in alcun modo in quello del locatario), il quale procederà anche all’ordinario processo di ammortamento del bene. Le uniche rilevazioni contabili che il locatario è chiamato a fare sono quelle relative ai canoni periodici di locazione, il cui importo viene iscritto nel conto economico all’interno della voce dei costi per godimento di beni di terzi.

Le disomogeneità di vedute tra i principi contabili IAS/IFRS e quelli italiani in merito al trattamento contabile del *leasing* finanziario possono ripercuotersi anche sulle modalità di rappresentazione di una medesima operazione di *leasing*, nel caso in cui locatore e locatario seguano una diversa contabilizzazione. Possono verificarsi, infatti, delle asimmetrie informative nel caso in cui il locatore sia per esempio una società quotata o un soggetto che applica, per obbligo o per scelta, i principi contabili internazionali, e dunque il principio IAS 17 e il metodo finanziario, mentre il locatario sia un’impresa che adotta le norme civilistiche e dunque segue il metodo patrimoniale, o, viceversa, nel caso in cui il locatore non applica le disposizioni internazionali, mentre il locatario li applica. Nel primo caso il bene oggetto di locazione non sarebbe rappresentato né nel bilancio del

locatore né in quello del locatario, mentre nel secondo caso sarebbe rilevato nei bilanci di entrambe le società.<sup>49</sup>

Alla luce di tali problematiche e di queste possibili asimmetrie informative, l'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) ha proposto delle modifiche al Codice civile, nell'ambito dell'attuazione delle Direttive UE 2001/65, 2003/51 e 2006/46, al fine di innovare la contabilizzazione e la rappresentazione in bilancio delle operazioni di *leasing* finanziario e orientarle verso l'accoglimento del metodo finanziario. Un primo passo verso una maggiore convergenza tra i principi contabili internazionali e le disposizioni nazionali in materia di *leasing* era stato attuato, come già evidenziato, attraverso il D. Lgs. n. 6 del 2003, attuativo della ben nota riforma del diritto societario, che ha tentato di accogliere in maniera più marcata il principio della prevalenza della sostanza sulla forma all'interno delle operazioni di *leasing*. Tale decreto legislativo non ha previsto in maniera esplicita l'adozione del metodo finanziario ai fini del trattamento contabile delle operazioni di *leasing*, ma ha introdotto un'importante innovazione, che è quella riguardante la *disclosure* da aggiungere obbligatoriamente in nota integrativa, di cui si è già fatta ampia menzione. Nella stessa direzione, l'OIC, inoltre, ha introdotto un'altra importante modifica, che impatta sulla rappresentazione delle operazioni di *leasing*, che prevede che, ai fini della redazione del bilancio, “*salvo diversa disposizione di legge, deve essere privilegiata la rappresentazione della sostanza economica rispetto alla forma giuridica dell'operazione*”.<sup>50</sup> Tale disposto allude esplicitamente all'obbligo di adozione del metodo finanziario in materia di contabilizzazione dei beni oggetto di *leasing* finanziario. La modifica proposta dall'OIC riguarda in particolar modo il comma 5 dell'art. 2424 *bis* del codice civile, che considererebbe come finanziaria un'operazione di *leasing* in cui, oltre alla previsione contrattuale dell'opzione di riscatto:

- avvenisse il trasferimento sostanziale della parte prevalente di rischi e benefici connessi ai beni oggetto della locazione in capo al locatario; e
- il valore effettivo del bene al momento del riscatto fosse significativamente superiore al prezzo di riscatto pattuito.

Questa modifica si aggiungerebbe alla già prevista indicazione separata dei “beni utilizzati in locazione finanziaria” tra le attività non correnti dello stato patrimoniale dell'impresa locataria e alla necessaria informativa da fornirsi in nota integrativa. Se la modifica in questione fosse accolta dal legislatore nazionale, questa costituirebbe un ulteriore grande passo verso la riduzione del *gap* ancora esistente tra il *framework* internazionale e l'ordinamento nazionale in tema di *leasing*.

---

<sup>49</sup> Cfr. M. BONACCHI, M. FERRARI, *Il leasing finanziario. Profili contabili, fiscali e gestionali*, II ed., Ipsoa, Milano, 2007.

<sup>50</sup> Si veda: OIC – ORGANISMO ITALIANO DI CONTABILITÀ, *Ipotesi di attuazione Direttive UE 2001/65, 2003/51 e 2006/46 con modifiche al c.c.*, 6 maggio 2008.

## 2.6 Le fonti di riferimento nel modello IAS/IFRS e nel modello civilistico

Nell'ambito dei principi contabili internazionali IAS/IFRS, il contratto di *leasing* è disciplinato dai seguenti:

- IAS 17, rubricato “*Leasing*”;
- SIC 15, “*Leasing operativo – Incentivi*” (documento interpretativo);
- SIC 27, “*La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing*” (documento interpretativo);
- IFRIC 4, “*Determinare se un accordo contiene un leasing*” (documento interpretativo).<sup>51</sup>

Lo IAS 17 è stato oggetto di:

- una profonda modifica nel 1997, in cui è stato, infatti, rivisto nella sostanza. Tale modifica ha avuto come data di omologazione il 29 settembre 2003, con regolamento CE n. 1725/2003;
- regolamento CE n. 2236/2004 del 29 dicembre 2004, in cui è stato modificato dall'IFRS 5;
- regolamento CE n. 2238/2004 del 29 dicembre 2004, in cui è stato sviluppato;
- regolamento CE n. 108/2006 dell'11 gennaio 2006, in cui è stato modificato dall'IFRS 7;
- modifiche nell'aprile del 2009, che hanno avuto come data di omologazione il 23/03/2010, con regolamento UE n. 243/2010 (il più recente in ordine cronologico).<sup>52</sup>

In ambito internazionale, inoltre, è possibile trovare qualche indicazione, utile a colmare determinate “lacune” dello IAS 17, nel principio contabile americano SFAS 13. Come già evidenziato, tale principio, appartenente al *framework* del FASB, fornisce qualche indicazione in merito, per esempio, alla durata contrattuale di un contratto di *leasing* che, come indicato dallo IAS 17, deve coprire la maggior parte della vita utile del bene oggetto di locazione affinché il suo utilizzo possa considerarsi pressoché esclusivo del locatario. Lo SFAS 13 fornisce un limite di demarcazione puntuale rispetto a quanto fa lo IAS 17, rappresentato, come già evidenziato in precedenza, dal 75% della vita economica del bene.

L'orientamento del FASB, in merito all'identificazione dei contratti di *leasing* finanziario, si rivela dunque più rigido rispetto alla posizione dello IASB. Lo SFAS 13, infatti, fornisce in modo puntuale specifici parametri quantitativi, a differenza dello IAS

---

<sup>51</sup> Cfr. G. SAVIOLI, *I principi contabili internazionali*, Giuffrè, Milano, pp. 237 – 268, 2008.

<sup>52</sup> Al riguardo, si veda: <http://www.ragioneria.com/libro/ias-17-leasing>, consultato il 29 luglio 2012.

17, che hanno l'obiettivo di rendere oggettive e inequivocabili le circostanze distintive del *leasing* finanziario.<sup>53</sup>

Sul fronte nazionale, nessuna disposizione del codice civile o di altra legge collegata disciplina il *leasing*, il quale è considerato ancora a oggi, infatti, un contratto atipico nell'ordinamento giuridico italiano.

Anche dal punto di vista contabile, l'argomento non è affrontato in modo compiuto e sistematico né da alcuna disposizione del codice civile né da alcun principio contabile nazionale. È possibile rintracciare qualche parziale disposizione negli articoli:

- 2424 C. C., dove è richiesto che, nello stato patrimoniale, le immobilizzazioni siano esposte con separata indicazione di quelle concesse in locazione finanziaria;
- 2425-bis C. C., comma 4, con riferimento al trattamento contabile delle plusvalenze derivanti dalle operazioni di lease-back;
- 2427 C. C., comma 22, in relazione alle informazioni supplementari da fornire in nota integrativa.

Per quanto riguarda i principi contabili nazionali, è possibile rintracciare solo alcune indicazioni specificatamente al *leasing* nell'Appendice dell'OIC 12, rubricato "Composizione e schemi del bilancio di esercizio di imprese mercantili, industriali e di servizi", il quale fornisce qualche indicazione con particolare riguardo alle informazioni che il locatario è chiamato ad inserire nella nota integrativa del suo bilancio.

In ambito nazionale, pertanto, sono principalmente la giurisprudenza e la prassi consolidata che dettano le modalità di contabilizzazione dei contratti di *leasing*.<sup>54</sup>

## 2.7 Conclusioni

Il *leasing* è un contratto atipico mediante il quale un soggetto, singolo privato o impresa di qualsiasi natura, industriale o di servizi, possiede il diritto al godimento di beni, mobili o immobili, per un periodo di tempo prefissato in cambio della corresponsione di canoni periodici. Essenziale, affinché un contratto sia ritenuto classificabile nella categoria del *leasing*, è generalmente la previsione di un'opzione a favore dell'utilizzatore o dell'impresa locataria che permetta loro di poter acquistare il bene, qualora abbiano l'interesse ad esercitare tale diritto, al termine del periodo contrattualmente previsto.

---

<sup>53</sup> Cfr. M. DE NICOLA, *La rappresentazione delle operazioni di leasing in bilancio*, Aracne, Roma, pp. 27 - 28, op. cit., 2012.

<sup>54</sup> Cfr. G. SAVIOLI, *I principi contabili internazionali*, Giuffrè, Milano, pp. 239, op. cit., 2008; OIC 12, "Composizione e schemi del bilancio di esercizio di imprese mercantili, industriali e di servizi", pag. 53.

Tali aspetti giuridici fondamentali caratterizzanti il contratto in parola vengono esaminati nel secondo paragrafo del presente capitolo, in cui vengono inoltre analizzate le due principali configurazioni in cui esso può presentarsi: *leasing* finanziario e *leasing* operativo. Di queste due tipologie contrattuali sono messi in evidenza non solo gli elementi comuni ma soprattutto le caratteristiche che discriminano l'una forma dall'altra. Questo raffronto rappresenterà una costante dell'intero capitolo, in cui saranno messe a paragone le suddette figure contrattuali da un punto di vista di volta in volta diverso, in prima istanza giuridico e in secondo luogo economico-aziendale e in particolar modo contabile.

Nel terzo paragrafo, si procede, infatti, a un ampio esame delle motivazioni e dei vantaggi che potrebbero condurre un'impresa a fare ricorso a un contratto di *leasing*, sia nella sua forma finanziaria sia operativa. Grazie a quest'analisi, si arriva a comprendere il motivo dell'enorme successo che lo strumento del *leasing* è riuscito ad ottenere nel corso degli anni. Esso, infatti, riveste oramai una funzione di grande rilevanza per il supporto finanziario, operativo e fiscale delle attività aziendali, tanto che, ad esempio, nel 2006 quasi la metà del totale dei prestiti bancari a medio e lungo termine erogati a favore delle imprese era rappresentata da un contratto di *leasing* finanziario.

Il quarto paragrafo è, infatti, chiamato a dare una panoramica della rilevanza del settore del *leasing*, sia in ambito nazionale sia europeo, facendo ricorso a dati storici e numerici che possano dare evidenza di ciò in maniera più concreta.

La grande diffusione del *leasing* è spiegata, tra l'altro, dalla grande flessibilità e duttilità che caratterizzano tale strumento, con il quale un'impresa locataria ha la possibilità di ricevere la disponibilità di un bene perfettamente disegnato *ad hoc* secondo le sue esigenze. Un contratto di *leasing*, infatti, permette a un'impresa di concordare con la società di *leasing* condizioni molto più vantaggiose di quelle di cui invece usufruirebbe con, ad esempio, un tradizionale contratto di mutuo.

Nonostante la diffusione in continuo aumento di tale strumento sia favorita e permessa dai suddetti vantaggi, dal punto di vista della rilevazione contabile dei beni oggetto di locazione finanziaria, non mancano molteplici e notevoli elementi di complessità, aggravati soprattutto dalla mancanza di una vera e propria disciplina giuridica e contabile in materia di *leasing*. In Italia, infatti, le modalità di contabilizzazione dei contratti di *leasing* sono principalmente dettate dalla giurisprudenza e dalla prassi consolidata. Esse differiscono notevolmente dalle modalità di rilevazione contabile dettate a livello internazionale.

Il quinto paragrafo esamina i motivi che stanno alla base di questa divergenza contabile, che ha dato vita ad una vera e propria problematica nazionale e internazionale.

In tale analisi vengono chiamati in causa sia il modello civilistico e la prassi contabile italiane che il modello internazionale costituito dai principi contabili IAS/IFRS, in particolar modo lo IAS 17 che è quello preposto alla disciplina del tema in parola e rubricato, infatti, “*Leasing*”.

L’ultimo paragrafo ricerca, infatti, le fonti esistenti sull’argomento in entrambi i modelli menzionati e spiana la strada per un approfondimento del *leasing* solamente secondo la prospettiva internazionale, attraverso un’analisi più accurata del principio contabile internazionale sopra richiamato, lo IAS n. 17, oggetto del capitolo che segue.

## Appendice – L' Associazione Italiana Leasing

Proprio in virtù del grande sviluppo e del crescente successo registrato dallo strumento del *leasing* a partire dagli anni '70 in Italia, nel 1983 è stata fondata ASSILEA, acronimo di Associazione Italiana Leasing, associazione di categoria che riunisce tutte le società di leasing operanti sul territorio italiano. In particolar modo, i soci di ASSILEA sono rappresentati da tre categorie: Ordinari, Corrispondenti e Aggregati. Le Società che esercitano l'attività di leasing fanno parte delle prime due categorie; della terza, invece, possono far parte soggetti giuridici che operano a diverso titolo nel settore del leasing: gli agenti in attività finanziaria, le società di recupero crediti e i fornitori di servizi a società di leasing. Come qualsiasi associazione di categoria, lo scopo di ASSILEA è di fornire attività d'informazione e assistenza a favore dei propri soci, lavorando su più livelli:

- Promuovendo studi e ricerche;<sup>55</sup>
- Intrattenendo rapporti con istituzioni pubbliche e private, a livello nazionale e internazionale;
- Formulando indirizzi di comportamento;
- Realizzando specifiche iniziative finalizzate alla promozione del prodotto *leasing* in tutte le sue forme e a una regolamentazione dell'attività di *leasing* coerente con la natura e le caratteristiche peculiari delle relative operazioni.

Riguardo alle collaborazioni che ASSILEA intrattiene con varie istituzioni nazionali e internazionali, è interessante sottolineare che essa è:

- Membro di diritto dell'ABI – Associazione Bancaria Italiana - e partecipa a tutte le Commissioni tecniche d'interesse diretto o indiretto per il *leasing*;
- Socio Fondatore dell'O.I.C. - Organismo Italiano di Contabilità;
- Collabora istituzionalmente con Confindustria e con le principali Associazioni nazionali di produttori e distributori dei beni e dei mercati di destinazione del prodotto;
- A livello internazionale, partecipa con propri rappresentanti agli Organi e alle attività di LEASEUROPE - Federazione Europea delle Associazioni delle Società di Leasing - e intrattiene rapporti di collaborazione diretti con le principali Istituzioni di Leasing internazionali.<sup>56</sup>

Proprio sulla base di quanto detto, è di facile intuizione comprendere quanto ASSILEA sia oramai divenuto oggi un punto di riferimento indiscusso e consolidato non solo per tutti i suoi soci ma anche per tutti i soggetti interessati a tale strumento in continua espansione.

---

<sup>55</sup> Di particolare rilievo è il Rapporto Annuale sul Leasing pubblicato da ASSILEA ogni anno dal 1995, in cui vengono raccolti dati e notizie sull'andamento del mercato sia in Italia che all'estero.

<sup>56</sup> Cfr. Sito Ufficiale ASSILEA: [www.assilea.it](http://www.assilea.it).



## Capitolo terzo - Le principali disposizioni del principio contabile internazionale IAS n. 17

### 3.1 Introduzione

La finalità del presente capitolo è quella di restringere il campo di azione sul quale ci si è mossi fino a questo momento.

Il capitolo precedente è stato, infatti, sviluppato seguendo contemporaneamente una doppia ottica che ha voluto mettere a confronto la posizione nazionale, in merito alla definizione e al trattamento contabile delle operazioni di *leasing*, con quella internazionale. Si è, infatti, trattata, al riguardo, la disquisizione che vede contrapporsi le due posizioni sulla tematica in parola: la posizione nazionale, come già ampiamente spiegato, è “ancorata” alla forma giuridica di tali operazioni; la posizione internazionale, rappresentata dallo IASB e dai Principi contabili internazionali IAS/IFRS, è, invece, piena fautrice del principio della “prevalenza della sostanza sulla forma”, con il quale si privilegia appunto la sostanza economica delle suddette operazioni a scapito della loro forma giuridica, da cui consegue logicamente un diverso approccio contabile.

Il presente capitolo analizza il tema in parola sviluppandolo solamente secondo la seconda prospettiva. Si analizza, dunque, nello specifico l’argomento così come risulta disciplinato dal principio internazionale IAS n. 17, rubricato “*Leasing*” e composto da 70 paragrafi, esaminandolo quasi paragrafo per paragrafo.

Lo IAS 17 enuncia le finalità e l’ambito di applicazione del Principio stesso ai par. 1-3 (oggetto di trattazione del secondo paragrafo del presente capitolo), affermando che il Principio è concepito con l’intento di disciplinare le modalità con le quali le società, sia di *leasing*, nel ruolo di locatrici dei beni, che quelle utilizzatrici dei beni stessi, sono tenute a contabilizzare le operazioni di *leasing* che pongono in essere. Ai par. 2 e 3, il Principio chiarisce i casi in cui esso debba essere applicato, escludendo talune operazioni che, pur avendo la forma legale del *leasing*, vengono disciplinate da differenti principi contabili.

Ai par. 4-6 del Principio in parola, analizzati nel terzo paragrafo del capitolo, vengono invece fornite le definizioni dei termini specifici utilizzati nel corso della trattazione del Principio stesso, fondamentali affinché si possa avere una comprensione piena del modo con cui sono disciplinati i contratti di *leasing* secondo lo IAS 17.

Di seguito, ai par. 7-19 (quarto paragrafo del capitolo), il Principio compie una tassonomia delle operazioni di *leasing*, distinguendole sulla base della parte contrattuale alla quale si fa riferimento (locatari o locatori) e sulla base della forma con la quale l’operazione viene effettuata (*leasing* finanziario o operativo).

Sulla scorta di queste due discriminanti, vengono illustrate, al quinto paragrafo del capitolo, le diverse modalità di trattamento contabile del *leasing* che le società, o locatrici o locatarie, che adottano i principi contabili internazionali IAS/IFRS per la redazione del proprio bilancio, sono chiamate a rispettare. Per semplicità, il presente capitolo concentra la propria attenzione solo sull'illustrazione delle modalità di contabilizzazione delle operazioni di *leasing*, finanziario o operativo, che le società *locatarie* sono tenute a rispettare al momento della rilevazione iniziale delle operazioni stesse e fino alla fine della loro durata contrattuale, le quali sono oggetto di trattazione dei par. 20-35 del Principio contabile internazionale in parola.

Il sesto e penultimo paragrafo del capitolo di cui si sta trattando analizza invece una particolare tipologia di *leasing*, denominata “*leaseback*”, oggetto dei par. 58-66 dello IAS 17, con la quale una determinata società ha la facoltà di acquisire la disponibilità di immediata liquidità a fronte della vendita di un bene strumentale di sua proprietà ad una società di *leasing*. La particolarità dell'operazione sta nel fatto che la società porta a termine al contempo con la stessa società di *leasing* un ulteriore accordo, sottoscrivendo, contestualmente alla vendita sopradetta, un contratto di *leasing* o di “retrolocazione” del bene stesso dietro la corresponsione di una serie di canoni periodici, accordo che permette, tra l'altro, alla società nella doppia veste di cedente e utilizzatrice del bene di riacquistare la proprietà del bene stesso al termine del periodo contrattualmente previsto.

### **3.2 IAS 17: finalità e ambito di applicazione del principio<sup>57</sup>**

Lo IAS 17 (par. 1) è concepito con l'obiettivo di disciplinare le modalità con le quali le società, sia di *leasing* (dunque coloro le quali assumono le vesti di locatrici) che utilizzatrici dei beni (dunque locatarie), sono tenute a contabilizzare il *leasing* e, inoltre, definisce le informazioni integrative da fornire necessariamente nelle note al bilancio per talune operazioni di *leasing*.

Nonostante il principio operi giustamente questo duplice *focus*, la nostra attenzione sarà volta solamente alle modalità con cui le società utilizzatrici contabilizzano i propri beni oggetto di *leasing* e non, o comunque solo marginalmente, alle società locatrici.

Il trattamento contabile del *leasing* è, come già accennato nei precedenti capitoli, uno degli esempi più emblematici dell'applicazione del principio della “prevalenza della sostanza sulla forma” e, in particolar modo nel *leasing* finanziario, si avrà modo di distinguere la figura del “proprietario sostanziale” del bene (*substantive owner*), rivestita

---

<sup>57</sup> Cfr. F. DEZZANI – P. P. BIANCONE – D. BUSSO, *IAS/IFRS*, II ed., cap. IX (*IAS 17 – Il leasing*), par. 1 – 2 – 3, Ipsoa, Milano, 2012 e G. SAVIOLI, *I principi contabili internazionali*, pp. 237 – 268, Giuffrè, Milano, op. cit., 2008.

dal locatario del bene, da quella del “proprietario legale” dello stesso (*legal owner*), ovviamente rappresentata dalla società di *leasing*, locatrice del bene.

Nel secondo paragrafo del principio contabile (par. 2) è stabilito l’ambito di applicazione del principio stesso.

Esso si applica per la contabilizzazione di tutte le operazioni di *leasing*, fatta eccezione per:

1. i contratti di *leasing* stipulati “*per l’esplorazione o per l’estrazione di minerali, petrolio, gas naturali e risorse non rigenerative similari*”<sup>58</sup> (per questi si applica un diverso principio, l’IFRS 6, rubricato “*Exploration for and Evaluation of Mineral Resources*”);
2. i contratti di concessione di licenza “*per beni quali film, registrazioni video, spettacoli, manoscritti, brevetti e copyright*” (il loro trattamento contabile è demandato ad un ulteriore documento specifico, lo IAS 38, rubricato “*Attività immateriali*”).

Inoltre, il principio *non* costituisce neppure il punto di riferimento per la contabilizzazione dei seguenti beni e attività:

1. “*immobili posseduti da locatari che sono contabilizzati come investimenti immobiliari*” (questi immobili sono posseduti dalle società locatarie tramite contratti di *leasing* finanziario, tuttavia *non* sono *strumentali*, dunque non sono utilizzati, per l’attività *tipica* dell’impresa, ma solo per trarne redditi da locazione o incremento di valore). Per questa tipologia d’immobili va applicato lo IAS 40, rubricato “*Investimenti immobiliari*”.
2. “*investimenti immobiliari concessi dai locatori tramite leasing operativi*”. Anche per questi è lo IAS 40, “*Investimenti immobiliari*”, il principio che detta le modalità di contabilizzazione in bilancio.
3. “*attività biologiche utilizzate da locatari tramite leasing finanziari*”. In tali casi va applicato un diverso principio, lo IAS 41, rubricato “*Agricoltura*”.
4. “*attività biologiche concesse dai locatori tramite leasing operativi*”, per i quali si rimanda di nuovo al principio precedentemente accennato, lo IAS 41.

Per quanto riguarda le prime due fattispecie appena accennate, lo IAS 40 va applicato nella valutazione contabile degli immobili oggetto del contratto di *leasing* da parte della *società locataria* (così come definito nel principio stesso) ovviamente se si tratta di un *leasing* finanziario (questo perché il principio è pienamente in ossequio al principio della prevalenza della sostanza sulla forma, dunque, in questo caso, il proprietario *sostanziale*

---

<sup>58</sup> La trattazione fa riferimento al testo del Principio IAS n. 17, così come innovato dall’ultima modifica in ordine cronologico, risalente al 2010.

del bene coincide appunto con la società locataria ed è questa che deve applicare il suddetto principio), altrimenti, se si tratta di un *leasing* operativo, è la *società locatrice* che è chiamata a rispettare il trattamento contabile definito dal principio (in quanto sostanza e forma giuridica dell'operazione coincidono in questo caso).

La terza e la quarta fattispecie vengono invece regolate dallo IAS 41, il quale, esattamente come avviene per le prime due fattispecie, deve essere applicato nella valutazione delle attività biologiche oggetto del contratto di *leasing* da parte della *società locataria* se si tratta di *leasing* finanziario, da parte della *società locatrice* nel caso di *leasing* operativo.

Il terzo paragrafo dello IAS 17 puntualizza ulteriormente l'ambito di applicazione del principio ed afferma che questo si applica in fine *“a contratti che trasferiscono il diritto di utilizzo di beni, anche se al locatore possono essere richiesti rilevanti servizi in relazione all'utilizzo o alla manutenzione di tali beni”*. Dunque lo IAS 17 si applica a tutti i contratti che trasferiscono il diritto di utilizzo di beni (contratti di *leasing*) dal locatore al locatario, anche se al locatore possono essere comunque richieste rilevanti prestazioni accessorie durante tutta la durata del contratto. E in seguito il principio afferma: *“Il presente Principio non si applica a contratti per servizi che non trasferiscono il diritto all'utilizzo dei beni da una parte contraente all'altra”*.

Poiché negli ultimi anni sono apparse sempre più numerose nuove forme contrattuali che, pur non avendo la forma legale del *leasing*, presentano diverse caratteristiche peculiari del *leasing*, quali il trasferimento di un diritto all'utilizzo di un'attività e la corresponsione di un canone o di una serie di canoni periodici per un periodo di tempo prefissato, era dubbio se andasse applicato lo IAS 17 anche a tali tipologie contrattuali fin quando non è stato approvato un principio *ad hoc* da parte dell'IFRIC, l'IFRIC 4, che fa chiarezza, in maniera ancora più puntigliosa, sull'ambito di applicazione dello IAS 17, ed è infatti intitolato *“Determinare se un accordo contiene un leasing”*.

Esattamente equivalente a quest'ultimo documento è il SIC 27, rubricato *“La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing”*, il quale valuta ulteriormente quando va applicato lo IAS 17 ad una transazione avente la forma legale del *leasing*.

### 3.3 Definizione del contratto di leasing secondo lo IAS 17<sup>59</sup> 60

Affinché si possa avere una definizione esaustiva e completa del contratto di *leasing* secondo lo IAS 17, è necessario fornire una definizione di tutti i termini, o almeno di quelli principali, utilizzati nel Principio stesso.

Il *leasing* è definito testualmente come “*un contratto per mezzo del quale il locatore trasferisce al locatario, in cambio di un pagamento o di una serie di pagamenti, il diritto all’utilizzo di un bene per un periodo di tempo stabilito*” (par. 4).

Il *locatore* è colui il quale cede il diritto all’utilizzo del bene ad un altro soggetto attraverso il contratto di *leasing* dietro la percezione di un canone o di una serie di canoni periodici. Egli è ovviamente il proprietario del bene in questione.

Il *locatario* è, invece, la controparte diretta del locatore nel contratto di *leasing*, il quale, proprio in virtù di tale accordo, acquisisce il diritto all’utilizzo del bene di cui il locatore è proprietario per un periodo di tempo stabilito, ovviamente dietro la corresponsione di un corrispettivo o di una serie di corrispettivi periodici.

Subito dopo tale definizione generica, il Principio procede col definire le due principali tipologie di *leasing*, *leasing* finanziario e *leasing* operativo, nonostante definisca, in effetti, solamente il primo e in via residuale il secondo.

Il *leasing finanziario* è definito come un *leasing* che “*trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene*” dal locatore al locatario. E subito dopo si specifica che esso può trasferire o no il *diritto di proprietà* dal soggetto locatore a quello locatario al termine del contratto ma ciò non incide in alcun modo sulla classificazione appena compiuta.<sup>61</sup>

Il *leasing operativo* è definito, invece, come già detto, in via residuale rispetto al *leasing* finanziario, dunque si definisce come un qualsiasi *leasing* differente rispetto al *leasing* finanziario, ovvero come un qualsiasi *leasing* che NON trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene dal locatore al locatario.

---

<sup>59</sup> Cfr. F. DEZZANI – P. P. BIANCONI – D. BUSSO, *IAS/IFRS*, II ed., cap. IX (*IAS 17 – Il leasing*), par. 4 – 5 – 6, Ipsoa, Milano, op. cit., 2012.

<sup>60</sup> Cfr. G. SAVIOLI, *I principi contabili internazionali*, pp. 237 – 268, Giuffrè, Milano, op. cit., 2008.

<sup>61</sup> Si ricorda che la prassi contabile italiana discrimina, invece, differentemente dallo IAS 17, i contratti di *leasing* proprio sulla base del trasferimento o meno del diritto di proprietà al termine del periodo contrattualmente previsto.

Il *leasing non annullabile* è un *leasing* che vincola ambedue le parti dell'accordo per tutta la durata del contratto e può essere risolto anticipatamente da una delle due parti *solo* al verificarsi di alcune importanti condizioni eccezionali che rappresentano delle possibilità molto rare e/o onerose da individuarsi specificatamente in sede contrattuale.

La risoluzione anticipata del contratto può essere richiesta solo al presentarsi di una delle seguenti condizioni:

1. il verificarsi di alcune remote eventualità;
2. l'autorizzazione del locatore;
3. se il locatario stipula con il medesimo locatore un nuovo leasing per lo stesso bene o per un bene equivalente;
4. a seguito del pagamento da parte del locatario di un ulteriore ammontare, specificato nel contratto.

Proprio in considerazione del fatto che tali condizioni sono specificatamente individuate nel contratto e sono da considerarsi di portata alquanto eventuale, è ragionevolmente certo, sin dall'inizio del *leasing*, considerare che il contratto continuerà, e non sarà interrotto, fino alla scadenza contrattualmente prevista.

L'*inizio del leasing* coincide con la data di stipula del contratto di *leasing* ma, se anteriore, con la data nella quale entrambe le parti si impegnano sulle principali clausole del *leasing* medesimo. A questa data, avviene la classificazione del *leasing* come finanziario o come operativo e, nel caso di un *leasing* finanziario, “*sono determinati gli importi da rilevare all'inizio della decorrenza del leasing stesso*”.

L'*inizio della decorrenza del leasing* è, invece, la data nella quale avviene la rilevazione iniziale del *leasing*, cioè il momento in cui le attività, le passività, i ricavi e i costi risultanti dal *leasing* vengono rilevati nei modi appropriati in bilancio, dunque corrisponde al momento a partire dal quale “*il locatario è autorizzato all'esercizio del suo diritto all'utilizzo del bene locato*”.

La *durata del leasing* è “*il periodo non annullabile per il quale il locatario ha preso in leasing il bene*”. A questo periodo vanno aggiunti eventuali ulteriori periodi per i quali il locatario ha il diritto di esercitare l'opzione di estendere ulteriormente la durata contrattuale del *leasing*, con o senza nuovi pagamenti. Questi ulteriori periodi rientrano nella “durata del leasing” quando, all'inizio del contratto, “*è ragionevolmente certo che il locatario eserciterà l'opzione*”.

I *pagamenti minimi dovuti per il leasing* sono dati dalla somma dei “*pagamenti richiesti o che possono essere richiesti al locatario nel corso della durata del leasing*”. Da questi pagamenti minimi sono esclusi:

1. “*i canoni potenziali di locazione*”, che sono rappresentati, ad esempio, dai canoni che vengono indicizzati a determinate variabili, come la fluttuazione dei tassi d’interesse di mercato o del tasso d’inflazione;
2. “*i costi per servizi*”, quali i costi assicurativi o di manutenzione;
3. “*le imposte*” (tasse di proprietà, imposte di registro, IMU, ecc.)

Questi pagamenti appena esclusi devono essere pagati dal locatore ma vengono a lui rimborsati dal locatario. Sono invece inclusi nei pagamenti minimi dovuti per il *leasing*:

1. “*qualsiasi importo garantito dal locatario o da un terzo a lui collegato*”;
2. “*qualsiasi valore residuo garantito al locatore*”, da:
  1. *il locatario*;
  2. *un terzo collegato al locatario*;
  3. *una terza parte non collegata al locatore avente la capacità finanziaria di soddisfare gli impegni in garanzia*”.

Il *valore residuo* del bene è il valore residuo che l’attività avrà al termine della durata del *leasing*, il quale viene generalmente garantito dal locatario.

Se, invece, nel contratto di *leasing* è presente un’*opzione di riscatto* del bene a favore del locatario, ad una certa data, ad un prezzo che si ritiene sufficientemente più basso rispetto al valore equo (*fair value*) del bene in quella data, tale che risulta verosimilmente certo che tale opzione verrà esercitata, allora i pagamenti minimi dovuti per il *leasing* comprendono non solo i pagamenti di cui sopra detto ma anche il pagamento richiesto per esercitare l’opzione, indicato nell’opzione stessa.

Il *fair value*, sopra accennato, corrisponde, come già detto, al valore equo del bene ed è definito come “*il corrispettivo al quale un’attività potrebbe essere scambiata, o una passività estinta, in una libera transazione fra parti consapevoli e indipendenti*”.

La *vita economica* può essere definita alternativamente come:

- a. “*il periodo di tempo nel quale ci si attende che un bene sia utilizzabile economicamente da uno o più utilizzatori*”;
- b. “*la quantità di prodotti o unità similari che uno o più utilizzatori si attendono di ottenere dal suo utilizzo*”.

La *vita utile* di un bene è definita come “*il periodo restante di tempo stimato, dalla decorrenza del leasing, senza limitazioni nella durata del leasing, nel quale ci si attende che il bene possa generare benefici economici*”.

La differenza tra la vita economica e la vita utile di un bene è molto sottile, infatti le due spesso coincidono. Può capitare, tuttavia, che un bene abbia una vita economica complessiva, ad esempio, di 10 anni, ma che la sua vita utile, a partire dalla decorrenza

del contratto di *leasing*, sia di soli 7 anni poiché, per esempio, nei tre anni precedenti, il bene è stato utilizzato diversamente.

Il *valore residuo garantito*, come già accennato, è la parte residua di valore che il bene deve avere al termine della durata del contratto per garanzia. Tale valore viene garantito dal locatario, o comunque da un terzo a lui “collegato”, e corrisponde all’ammontare massimo che il locatore può esigere dal locatario affinché l’obbligazione si possa ritenere finanziariamente estinta.

Dunque, qualora il bene, al termine della durata del contratto, possiederà un valore inferiore rispetto al valore minimo garantito (valore residuo garantito), il locatario sarà tenuto obbligatoriamente a corrispondere la differenza al locatore.

Per contrasto, il *valore residuo non garantito* è quella parte del valore residuo del bene locato la cui realizzazione non è certa per il locatore o è garantita unicamente da un terzo “collegato” al locatore stesso.

Nel calcolo del *valore attuale* dei pagamenti minimi dovuti per il *leasing*, si ha questa differenza con riferimento al valore residuo del bene:

- il valore residuo garantito va compreso nella determinazione del valore attuale;
- il valore residuo non garantito *non* va invece compreso nella determinazione di tale valore.

I *costi diretti iniziali* sono quei costi addizionali che sono direttamente imputabili alla negoziazione del contratto di *leasing* e al perfezionamento dell’operazione stessa. Da questi vanno esclusi i costi sostenuti dai locatori che siano anche produttori o commercianti dei beni oggetto del *leasing*.

L’*investimento lordo nel leasing* è pari alla somma di:

1. il totale dei corrispettivi (i pagamenti minimi dovuti per il *leasing*) dovuti dal locatario al locatore durante tutta la durata del contratto;
2. il valore residuo non garantito, spettante al locatore.

L’*investimento netto nel leasing* è, invece, pari all’investimento lordo nel *leasing* “attualizzato al tasso d’interesse implicito del *leasing*”. Ciò vuol dire che l’investimento netto corrisponde al costo totale sostenuto dal locatore per l’acquisto del bene, che in seguito concede in *leasing* al locatario, al netto dei proventi finanziari differiti che matureranno sicuramente per effetto del contratto di *leasing*.

Infatti, la differenza tra l’investimento lordo nel *leasing* e l’investimento netto nel *leasing* costituisce esattamente l’“*utile finanziario differito*”.

Il *tasso d'interesse implicito* del *leasing* è esattamente il tasso in base al quale vengono attualizzati tutti i pagamenti minimi dovuti per il *leasing* insieme al valore residuo non garantito, dunque corrisponde esattamente al tasso in base al quale viene costruito il piano di rimborso dei canoni del *leasing*, nonché al tasso in base al quale viene concesso il bene in locazione. Il valore attuale complessivo del bene, in base a tale tasso effettivo, deve corrispondere esattamente alla somma del valore equo (*fair value*) del bene locato e degli eventuali costi diretti iniziali pagati dal locatore.

Il *tasso di finanziamento marginale del locatario* è “il tasso d'interesse che il locatario dovrebbe pagare per un *leasing* simile o, se questo non è determinabile, il tasso che, all'inizio del *leasing*, il locatario dovrebbe pagare per un prestito con una durata e con garanzie simili, necessario per acquistare il bene”.

Infine, il *canone potenziale di locazione* è, come già accennato in precedenza, la parte dei canoni che non si può fissare a priori nell'ammontare poiché è “ancorata” all'andamento futuro di una determinata variabile che può essere rappresentata da una percentuale di futuri ricavi di vendita, da indici di prezzo futuri o da tassi d'interesse di mercato futuri.

Secondo il paragrafo 5 del Principio, un contratto di *leasing* può contenere una clausola grazie alla quale vengono rettificati i pagamenti dovuti dal locatario per la locazione del bene in seguito al verificarsi di determinate circostanze, quali il cambiamento di parametri che influiscono nel costo o nel valore del bene, se tali cambiamenti avvengono in un arco temporale compreso tra l'inizio del *leasing* e l'inizio della decorrenza del contratto di *leasing*. Infatti, in tali casi, “*si deve presumere che l'effetto di tali cambiamenti sia avvenuto all'inizio del leasing*” e dunque questo va rilevato per competenza all'inizio del *leasing*.

Infine, il par. 6 dello IAS 17 include nella definizione di *leasing* i contratti talvolta noti come “*hire purchase contract*” o “*contratti noleggio/acquisto*”, ovvero quei contratti di locazione di un bene che contengono una clausola che permette al locatario di acquistare la proprietà del bene, attraverso un'opzione di acquisto, all'adempimento di determinate condizioni stabilite.

### 3.4 La classificazione delle operazioni di leasing adottata nello IAS 17<sup>62</sup> <sup>63</sup>

La classificazione delle operazioni di *leasing* effettuata dallo IAS 17 nei paragrafi 7-19 si basa su due discriminanti.

La prima discriminante è rappresentata dal *tipo* di parte contrattuale cui si fa riferimento. Le modalità di contabilizzazione del *leasing* infatti cambiano a seconda che la società contabilizzante sia:

1. il locatario, ovvero il soggetto che prende in locazione il bene e acquisisce il diritto al suo utilizzo per tutta la durata del contratto dietro la corresponsione di uno o una serie di canoni periodici;
2. il locatore, ovvero il proprietario del bene, che cede il diritto all'utilizzo del bene stesso, in cambio di una serie di pagamenti, cui sopra detto.

La seconda discriminante è rappresentata, invece, dal *tipo* di contratto di *leasing* al quale si fa riferimento. Infatti, il trattamento contabile cambia a seconda che il *leasing* sia:

1. finanziario; o
2. operativo.

Tale differenziazione (tra *leasing* finanziario e *leasing* operativo) si basa su un unico elemento: l'attribuzione, in capo al locatore o in capo al locatario, dei **rischi** e dei **benefici** derivanti dalla proprietà del bene oggetto di *leasing*.

Al par. 8, il Principio, infatti, afferma testualmente:

*“Un leasing è classificato come finanziario se trasferisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà. Un leasing è classificato come operativo se non trasferisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà”.*

Proprio per rafforzare il concetto di attribuzione completa (“sostanziale”) di tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene oggetto di locazione, gli US GAAP definiscono il *leasing* finanziario con il termine *capital lease*, denominazione che pone l'accento maggiormente sul fatto che il bene in questione è, a tutti gli effetti, un bene di proprietà del locatario, anche se formalmente rimane di proprietà del locatore per tutta la durata del contratto, o almeno fino alla data in cui il locatario non esercita l'opzione di riscatto del bene. Proprio per queste ragioni, il locatore possiede normalmente la garanzia che recupererà tutto il capitale investito, maggiorato ovviamente di una somma che rappresenta il compenso dell'investimento stesso.

<sup>62</sup> Cfr. F. DEZZANI – P. P. BIANCONE – D. BUSSO, *IAS/IFRS*, II ed., cap. IX (*IAS 17 – Il leasing*), dal par. 7 al par. 19, Ipsoa, Milano, op. cit., 2012.

<sup>63</sup> Cfr. G. SAVIOLI, *I principi contabili internazionali*, pp. 237 – 268, Giuffrè, Milano, op. cit., 2008.

Affinché si possa comprendere correttamente quando un *leasing* debba essere classificato come finanziario e quando come operativo, è necessario dare una definizione dei “rischi” e dei “benefici” connessi alla proprietà del bene locato.

I *rischi* sono intesi come quelle perdite potenziali derivanti principalmente da tre fattori:

1. capacità inutilizzata (che occorre, ad esempio, quando il bene subisce un guasto, per cui non può essere utilizzato);
2. obsolescenza tecnologica (che occorre nel momento in cui beni tecnologicamente più evoluti surclassano, in termini di capacità produttiva, il bene oggetto di locazione);
3. obsolescenza economica (che occorre in seguito a cambiamenti nelle condizioni economiche che fanno variare il rendimento del bene locato. Un esempio di questo terzo fattore di rischio è il rialzo del prezzo del combustibile quando questo è necessario per far funzionare il bene).

I *benefici*, invece, vanno intesi (all’opposto dei rischi ovviamente) come i risultati economici potenzialmente derivanti da:

1. “*un reddito utilizzo*” del bene durante la sua vita economica,<sup>64</sup> che può derivare, ad esempio, dal processo di alienazione dei prodotti finiti o dei servizi realizzati con il bene stesso.
2. “*utili connessi alla rivalutazione o al realizzo del valore residuo*”<sup>65</sup> del bene.

Una volta fatta chiarezza sul significato dei rischi e dei benefici derivanti dalla proprietà del bene locato, lo IAS 17, ai par. 9 e 10, puntualizza che, affinché non occorran divergenze nella classificazione del medesimo contratto di *leasing* tra le parti del contratto (locatore e locatario), è opportuno utilizzare definizioni uniformi delle due tipologie di *leasing*. A tal fine, il Principio afferma che è importante che la classificazione del *leasing* avvenga sulla base della *sostanza* dell’operazione e non della *forma* del contratto, in pieno ossequio all’imprescindibile principio della “prevalenza della sostanza sulla forma”, di cui si è già ampiamente trattato.<sup>66</sup>

Per soddisfare tale principio e per eliminare possibili discordanze di classificazione tra locatore e locatario, lo IAS 17 individua una serie di criteri o “*esempi di situazioni*”

---

<sup>64</sup> Sulla definizione di “vita economica”, si veda *supra*.

<sup>65</sup> Sulla definizione di “valore residuo” (garantito e non garantito), si veda *supra*.

<sup>66</sup> Si ricorda che, ai fini della valutazione di un contratto di *leasing*, va consultato anche il documento integrativo SIC-27, dal titolo: “*La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing*”.

che di norma, individualmente o congiuntamente, fanno sì che un leasing venga classificato come finanziario.

Questi criteri possono essere classificati in due tipologie:

1. Criteri “prescrittivi”, nel senso che se *almeno uno* di essi viene individuato in un contratto di leasing, allora questo va classificato indubbiamente come finanziario;
2. Criteri “meno prescrittivi”, di natura, cioè, meno tassativa rispetto ai primi, che si caratterizzano per la circostanza che se *almeno uno* di essi viene individuato in un contratto di leasing, allora si *potrebbe* pensare ad un leasing finanziario, ma ciò può essere smentito attraverso prova contraria.

I *criteri prescrittivi* sono individuati nei seguenti casi, ovvero quando (par. 10):

- a. “*il leasing trasferisce la proprietà del bene al locatario al termine del contratto di leasing*” (il *leasing* deve essere dunque classificato inequivocabilmente come finanziario se nel contratto stesso o in un accordo separato emerge che il titolo di proprietà legale del bene sarà trasferito *automaticamente* dal locatore al locatario al termine del contratto. In questo caso, infatti, è indubbio il fatto che i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene concesso in locazione siano effettivamente trasferiti dall’uno all’altro soggetto);
- b. “*il locatario ha l’opzione di acquisto del bene a un prezzo che ci si attende sia sufficientemente inferiore al fair value (valore equo) alla data alla quale si può esercitare l’opzione cosicché all’inizio del leasing, è ragionevolmente certo, che, essa sarà esercitata*” (tale criterio non fa altro che rendere ancora più evidente il criterio sopra citato. Infatti, la circostanza per cui il valore di riscatto finale del bene locato è fissato a un prezzo “sufficientemente” inferiore rispetto al valore di mercato (*fair value*) del bene stesso, rende quasi certo (dunque “automatico”) l’esercizio dell’opzione stessa. Dunque, quanto è più elevato il differenziale tra il valore di riscatto del bene e il valore equo del bene stesso, tanto è più verosimile l’esercizio dell’opzione di acquisto);
- c. “*la durata del leasing copre la maggior parte della vita economica del bene, anche se la proprietà non è trasferita*” (tale criterio di classificazione del *leasing* finanziario risulta problematico per la presenza di due difficoltà applicative: la prima è rappresentata dal fatto che è difficile in concreto quantificare con esattezza la “vita economica” di un bene, in quanto tale misura può essere altamente soggettiva e differente da azienda ad azienda (in questi casi, dunque, converrebbe ricorrere ad una perizia esterna); in secondo luogo, risulta problematico determinare qual è il limite quantitativo con il quale si intenda la “maggior parte” della vita economica del bene. Proprio per

la mancanza di una quantificazione oggettiva di tal elemento all'interno dei principi dello IASB, si fa ricorso ai principi del FASB (SFAS 13) per dare una soluzione a tale problematica)<sup>67</sup>;

- d. *“all’inizio del leasing il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing equivale almeno al fair value (valore equo) del bene locato”* (il leasing va classificato, dunque, come finanziario se nel momento iniziale del contratto risulta chiaro che il valore attuale di tutti i canoni previsti dal contratto stesso equivalga almeno al valore corrente (*fair value*) del bene oggetto di locazione, anche se il titolo di proprietà legale non passa effettivamente al locatario al termine del contratto. Anche questo criterio risulta di portata altamente soggettiva e vaga così come il criterio citato al punto precedente, dunque, anche in questo caso, si fa ricorso ai principi del FASB (SFAS 13) per risolvere la problematica in parola)<sup>68</sup>;
- e. *“i beni locati sono di natura così particolare che solo il locatario può utilizzarli senza importanti modifiche”* (in merito alla natura del bene, tale criterio specifica che se *solo* il locatario può utilizzare il bene oggetto di locazione finanziaria, poiché esso possiede delle caratteristiche talmente peculiari da far presupporre che il locatario stesso abbia determinato le specifiche tecniche del bene stesso, allora il leasing deve essere classificato come finanziario).

A queste cinque circostanze vanno aggiunti altri tre “indicatori di situazioni”, meno prescrittivi dei primi appena citati, che *potrebbero* condurre a classificare un contratto di *leasing* come finanziario:

- a. *“ove il locatario può risolvere il leasing, le perdite del locatore relative alla risoluzione sono sostenute dal locatario”* (il locatario, dunque, si assume tutti i rischi connessi al contratto di *leasing*);
- b. *“gli utili o le perdite derivanti dalle variazioni del fair value (valore equo) del valore residuo ricadono sul locatario (per esempio sotto forma di restituzione di canoni equivalenti alla maggior parte dei ricavi di vendita al termine del leasing)”* (il locatario si assume dunque non solo i rischi ma anche i benefici connessi al contratto di *leasing*); e
- c. *“il locatario ha la possibilità di continuare il leasing per un ulteriore periodo a un canone sostanzialmente inferiore a quello di mercato”*.

Questi “esempi di situazioni” non devono essere considerati, però, dei parametri esaustivi, ma solo degli esempi che “di norma” permettono di inquadrare il *leasing* nella

---

<sup>67</sup> Sulla risoluzione di tale problematica, si veda più avanti nella trattazione.

<sup>68</sup> Anche in merito alla risoluzione della problematica in parola, si veda più avanti nella trattazione.

sua forma finanziaria.<sup>69</sup> Infatti, è lo stesso IAS 17 che al paragrafo 12 precisa che tali esempi ed indicatori “*non sono sempre conclusivi. Se risulta chiaro da altre caratteristiche che il leasing non trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà, il leasing è classificato come leasing operativo*”.

Dunque, da quanto fin qui affermato, è chiaro che lo IAS 17 classifica un *leasing* come finanziario quando il soggetto locatario ha interesse ad acquistare un bene ma, per far ciò, necessita di una forma di finanziamento (rappresentata dal contratto di *leasing*), accollandosi, però, al contempo, *tutti* i rischi e i benefici che deriverebbero, invece, esattamente da un acquisto in proprietà del bene stesso. Come già accennato in precedenza, il fatto che il bene possa essere acquistato o meno dal locatario alla scadenza del contratto, attraverso l’esercizio dell’opzione di riscatto, **non** costituisce un elemento qualificante il *leasing* finanziario, caratteristica che distingue, come già ribadito più volte, la prassi contabile italiana dalla prassi internazionale in merito alla classificazione in parola.

Ai fini dell’analisi che si sta compiendo, come già accennato, è interessante rilevare anche la posizione del FASB (in particolare, si tratta del principio SFAS 13) che, in merito alla tematica in parola, individua dei criteri più rigidi dello IASB (e dunque dello IAS 17), in quanto ricorre ad esemplificazioni e a quantificazioni che delimitano in maniera ancora più oggettiva le circostanze nelle quali un *leasing* va classificato come finanziario.

Lo SFAS 13, *in primis*, individua ulteriori due condizioni, mancanti nello IAS 17, entrambe necessarie e senza le quali un *leasing* **non** potrebbe essere classificato come finanziario, le quali sono:

1. “*la riscossione dei pagamenti minimi dovuti al locatore deve essere ragionevolmente certa*”;
2. “*non devono esserci incertezze in merito all’importo dei costi non rimborsabili ancora da sostenere dal locatore*”.<sup>70</sup>

In aggiunta a tali circostanze, lo SFAS 13, differentemente dallo IAS 17, individua in modo puntuale specifici parametri *quantitativi* che possano rendere oggettive le circostanze nelle quali un *leasing* va classificato come finanziario. Tra le altre, vengono individuate le seguenti condizioni, al verificarsi delle quali un contratto di *leasing* si configura *automaticamente* nella sua forma finanziaria:

- durata maggiore o uguale al **75%** della vita economica del bene concesso (lo IAS 17 afferma, invece, solamente che la durata del *leasing* debba coprire la

---

<sup>69</sup> Cfr. M. DE NICOLA, *La rappresentazione delle operazioni di leasing in bilancio*, Aracne, Roma, pp. 20 – 62, 2012.

<sup>70</sup> Cfr. F. DEZZANI – P. P. BIANCONI – D. BUSSO, *IAS/IFRS*, II ed., cap. IX (*IAS 17 – Il leasing*), pag. 497, Ipsoa, Milano, op. cit., 2012.

“maggior parte” della vita economica del bene affinché il contratto di *leasing* possa essere classificato come finanziario);

- valore attuale dei pagamenti minimi dovuti maggiore o uguale al **90%** del *fair value* del bene stesso (lo IAS 17, in merito, si limita solamente ad affermare che il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing debba equivalere “almeno” al *fair value* del bene locato, senza dare alcuna quantificazione oggettiva di tale valore).<sup>71</sup>

Al par. 13, il Principio afferma che la classificazione va fatta al momento d’inizio del contratto di *leasing*. Se in qualsiasi momento successivo le clausole del contratto dovessero essere modificate da parte del locatore e del locatario in una maniera tale da determinare una diversa classificazione del contratto rispetto a quella effettuata al principio, “*il contratto modificato è considerato come un nuovo contratto*” per la sua intera durata.

Tuttavia, nello stesso paragrafo, il Principio afferma che vanno *escluse* da questa casistica le seguenti modifiche:

- il semplice rinnovo del *leasing*;
- modifiche nelle stime (come, ad esempio, cambiamenti nelle stime della vita economica o del valore residuo del bene);
- modifiche nelle situazioni (come, ad esempio, l’inadempienza sopravvenuta del locatario).

Queste modifiche sopraggiunte non danno origine, ai fini contabili, ad alcun cambiamento nella classificazione del contratto di *leasing* rispetto a quella effettuata all’origine.

Per quanto concerne i paragrafi che vanno dal 14 al 19 del Principio in parola, il Regolamento n. 243/2010 della Commissione (l’ultimo in ordine cronologico) ha revisionato alcuni paragrafi, eliminando in particolare il numero 14 e il numero 15. Essi trattano il caso particolare riguardante il leasing di terreni e di fabbricati, per i quali, secondo il par. 15A, sussiste la seguente regola generale: “*Nel caso in cui il leasing include elementi relativi a terreni e fabbricati, l’entità valuta separatamente la classificazione di ciascun elemento come leasing finanziario od operativo, in conformità ai paragrafi 7-13*”. E prosegue affermando che, “*nel determinare se l’elemento terreno sia un leasing operativo o finanziario, una considerazione importante riguarda il fatto che il terreno ha normalmente una vita economica indefinita*”.

---

<sup>71</sup> Cfr. M. DE NICOLA, *La rappresentazione delle operazioni di leasing in bilancio*, Aracne, Roma, pp. 20 – 62, 2012.

### 3.5 Modalità di contabilizzazione delle operazioni di *leasing* e informazioni integrative da fornire nel bilancio dei locatari<sup>72</sup>

Come già ampiamente spiegato nel precedente paragrafo, la classificazione delle operazioni di *leasing* è effettuata sulla base di due discriminanti: la prima è rappresentata dal *tipo* di parte contrattuale cui si fa riferimento (locatore o locatario), la seconda è invece rappresentata dal *tipo* di contratto di *leasing* del quale si sta trattando, che, ribadiamo, può presentarsi sostanzialmente nella forma del *leasing* finanziario e in quella del *leasing* operativo.

Proprio da tale classificazione discendono, dunque, differenti modalità di contabilizzazione a seconda che l'operazione di *leasing* debba essere contabilizzata nel bilancio dei locatori o in quello dei locatari e a seconda che il *leasing* sia finanziario o operativo.

Per semplicità, nel presente lavoro, si analizzerà solamente l'aspetto contabile delle operazioni di *leasing* dalla prospettiva dei soggetti locatari, dunque delle imprese *utilizzatrici* dei beni, e non anche da quella dei soggetti locatori.

Le modalità di contabilizzazione delle operazioni di *leasing* nel bilancio dei *locatari* sono oggetto di trattazione dei par. 20-35 del Principio contabile internazionale in questione. Le modalità di contabilizzazione delle operazioni di *leasing* nel bilancio dei *locatori* sono invece oggetto di analisi dei par. 36-57, che, come detto, non saranno approfonditi nel corso della successiva trattazione del capitolo.<sup>73</sup>

Posto che il punto di vista, da qui in poi, sarà principalmente quello dei soggetti *locatari*, adesso occorre operare necessariamente una distinzione dei trattamenti contabili sulla base della tipologia di *leasing* cui si fa riferimento, dunque a seconda che esso sia:

1. finanziario; o
2. operativo.

Lo IAS 17 effettua la trattazione in parola a partire dal par. 20 attraverso l'analisi delle modalità di contabilizzazione *in primis* di un'operazione di **leasing finanziario**, facendo una distinzione fra i seguenti momenti:

1. rilevazione iniziale del *leasing*;
2. valutazioni successive.

---

<sup>72</sup> Cfr. F. DEZZANI – P. P. BIANCONE – D. BUSSO, *IAS/IFRS*, II ed., cap. IX (*IAS 17 – Il leasing*), dal par. 20 al par. 35, Ipsoa, Milano, op. cit., 2012. G. SAVIOLI, *I principi contabili internazionali*, pp. 237 – 268, Giuffrè, Milano, op. cit., 2008. M. DE NICOLA, *La rappresentazione delle operazioni di leasing in bilancio*, Aracne, Roma, pp. 20 – 62, 2012.

<sup>73</sup> Per approfondimento sulla tematica in parola, si rinvia, tra gli altri, a: F. DEZZANI – P. P. BIANCONE – D. BUSSO, *IAS/IFRS*, II ed., cap. IX (*IAS 17 – Il leasing*), pag. 519-540, Ipsoa, Milano, op. cit., 2012.

La *rilevazione iniziale* di un'operazione di *leasing* finanziario deve avvenire in ottemperanza all'imprescindibile principio "della prevalenza della sostanza sulla forma", di cui si è già fatto più volte cenno nel corso della trattazione dei precedenti capitoli, dunque "*le operazioni e gli altri fatti devono essere contabilizzati ed esposti tenendo conto della loro natura sostanziale e finanziaria e non semplicemente della loro forma giuridica*" (par. 21).

Un'operazione di *leasing*, indipendentemente dalla sua accezione finanziaria o operativa, si caratterizza, infatti, per il fatto di essere una vera e propria locazione finanziaria nella quale è prevista solo in via eventuale la possibilità di trasferire la proprietà giuridica e formale del bene concesso in locazione dal soggetto locatore a quello locatario al termine della durata del contratto.

Anche se tale possibilità di "acquisto" del bene è, per ipotesi, solo eventuale e legata al momento finale dell'operazione, nel caso del *leasing* finanziario la forma giuridica dell'operazione si discosta molto dalla sua sostanza economica. La sostanza economica di un'operazione di *leasing* finanziario è, infatti, quella di un vero e proprio trasferimento sostanziale della proprietà del bene dal locatore, proprietario "formale" di esso, al locatario, indipendentemente dal trasferimento *effettivo* del bene in questione alla fine del rapporto contrattuale. Ciò si evince dal fatto che un *leasing* finanziario è definito tale quando trasferisce in capo al locatario tutti i rischi e i benefici economici connessi alla proprietà del bene locato per la "maggior parte" della vita economica del bene stesso, dietro il pagamento di un canone o di una serie di canoni. Il trasferimento "sostanziale" dei suddetti rischi e benefici è dunque indicativo di un trasferimento "sostanziale" della proprietà del bene in capo al locatario, indipendentemente dalla forma giuridica dell'operazione stessa. Inoltre, dato che il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il *leasing* deve corrispondere, per definizione, al valore corrente (*fair value*) del bene locato insieme agli oneri finanziari (attualizzati) dovuti al locatore per il suo finanziamento, allora, per quanto attiene il momento della *rilevazione iniziale*, il *locatario* è tenuto a contabilizzare l'operazione, in ossequio al principio della prevalenza della sostanza sulla forma, nel modo seguente:

- rilevare nell'ATTIVO dello STATO PATRIMONIALE l'operazione di *leasing* in essere, iscrivendovi il valore corrente (*fair value*) del bene locato (come se fosse di sua proprietà);
- rilevare nel PASSIVO dello STATO PATRIMONIALE il debito verso il locatore per un importo corrispondente a quello del bene locato.

Secondo il par. 23 del Principio, infatti: "*Non è corretto esporre nel bilancio le passività per i beni presi in locazione come deduzione dalle attività*", dunque non è

assolutamente accettabile contabilmente esporre in bilancio il valore dei beni locati al netto delle passività per i beni locati stessi.

In base a quanto detto, la rilevazione contabile iniziale di un'operazione di *leasing* finanziario avviene, ad esempio, come segue:

Impianti in leasing	a	Debiti verso società di leasing		X
---------------------	---	---------------------------------	--	---

L'importo da iscrivere nell'attivo dello Stato Patrimoniale, come già detto, deve corrispondere al valore corrente (*fair value*) del bene locato, come risulta all'inizio dell'operazione di *leasing*. Tale valore corrente, se per esempio il bene è stato acquistato all'esterno dal locatore, corrisponde di norma al *prezzo di acquisto* del bene stesso, al quale vanno sommati necessariamente gli oneri accessori.

Inoltre, tale valore corrente, rilevato come attività nel bilancio, se in relazione all'operazione di *leasing* sono stati sostenuti *costi diretti iniziali* da parte del locatario (ovvero costi *direttamente* imputabili all'operazione stessa, come costi di negoziazione e di perfezionamento dell'operazione di *leasing*, quali, ad esempio, spese notarili, imposte di registro, ecc.), deve necessariamente *includere* tali costi suddetti, come enunciato dal par. 24 dello IAS 17.

Tuttavia, il Principio, al par. 20, afferma che: “All'inizio della decorrenza del *leasing*, i locatari devono rilevare le operazioni di *leasing* finanziario come attività e passività nei loro stati patrimoniali a valori pari al *fair value* (valore equo) del bene locato o, se **inferiore**, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il *leasing*, ciascuno determinato all'inizio del *leasing*”. Dunque, se il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il *leasing*<sup>74</sup> è inferiore al valore corrente (*fair value*) del bene locato, le attività e le passività, dunque il bene e il debito verso il locatore, dovranno essere iscritti a tale minor valore.

Nel determinare il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il *leasing*, viene utilizzato, se è possibile determinarlo, come già detto in precedenza, il “tasso di interesse implicito del *leasing*”<sup>75</sup>, che corrisponde a quel tasso di attualizzazione in base al quale il valore attuale complessivo dei pagamenti minimi dovuti per il *leasing* e del valore residuo non garantito eguagliano il *fair value* del bene locato e gli eventuali costi diretti iniziali del locatore. Altrimenti, se non è possibile determinare tale tasso, si deve utilizzare il “tasso d'interesse del finanziamento marginale”<sup>76</sup> del locatario, che è quello che il locatario dovrebbe pagare per un *leasing* analogo o per un prestito a condizioni analoghe.

<sup>74</sup> Sulla definizione di “pagamenti minimi dovuti per il *leasing*”, si veda *supra*.

<sup>75</sup> Sulla definizione di “tasso d'interesse implicito del *leasing*”, si veda *supra*.

<sup>76</sup> Sulla definizione di “tasso d'interesse marginale”, si veda *supra*.

Passiamo al secondo momento di analisi, ovvero alle scritture contabili da effettuare nel bilancio dei locatari nel corso di tutta la durata del contratto di *leasing*, le cosiddette “*valutazioni successive*”. Queste sono oggetto di trattazione dei par. 25-32 dello IAS 17.

Secondo il par. 25, i canoni di *leasing*, ovvero i pagamenti minimi dovuti per il *leasing*, devono essere suddivisi in due componenti:

1. una componente finanziaria (comprensiva, cioè, degli oneri finanziari); e
2. una componente di riduzione del debito residuo.

Lo stesso paragrafo prosegue evidenziando che i costi (o oneri) finanziari devono essere calcolati utilizzando il cosiddetto “metodo del tasso d’interesse effettivo”, ovvero devono essere calcolati secondo un tasso d’interesse *costante* sulla passività residua per ciascun esercizio. In altre parole, il calcolo dei suddetti costi deve essere tale che la ripartizione di tali costi tra gli esercizi nel corso del *leasing* permetta di ottenere un tasso d’interesse costante. Per far ciò, possono essere eventualmente utilizzate alcune forme di approssimazione per semplificare il calcolo (par. 26).

La scrittura contabile che il locatario è tenuto a compiere è la seguente:

Diversi	a	Banca c/c		X
Debiti verso società di leasing			X	
Oneri finanziari			X	

Il par. 27 tratta il problema dell’*ammortamento* dei beni oggetto di locazione finanziaria.

Tali beni locati devono essere ammortizzati, secondo il suddetto paragrafo, secondo un criterio *coerente* con quello utilizzato per i beni ammortizzabili di proprietà del soggetto locatario. Tale criterio deve essere sistematico e deve imputare a ciascun esercizio una quota parte del valore ammortizzabile del bene oggetto di locazione.

Il paragrafo in parola, inoltre, per il calcolo dell’*ammortamento* da rilevare in bilancio, fa un rinvio ai seguenti Principi contabili:

- lo IAS 16, rubricato “*Immobil, impianti e macchinari*”;
- lo IAS 38, rubricato “*Attività immateriali*”.

Il periodo di tempo entro cui il bene va ammortizzato cambia a seconda che la proprietà del bene venga trasferita o meno, al termine della durata contrattuale, al soggetto locatario. Si hanno, dunque, i seguenti due casi:

1. Se esiste la “ragionevole certezza” che il locatario *acquisirà* la proprietà del bene al termine del contratto di *leasing*, il periodo di ammortamento coincide con la *vita utile* del bene. Dunque, ad esempio, se la durata contrattuale del *leasing* è di tre anni, la vita utile del bene oggetto di leasing è di quattro anni e il valore d’iscrizione del bene nell’attivo dello Stato Patrimoniale è, per

esempio, pari a €150.000 (comprensivo del prezzo di riscatto finale del bene), allora il bene sarà ammortizzato considerando come punto di riferimento la *vita utile* del bene (4 anni) secondo il metodo dell'ammortamento a quote costanti (poiché il titolo di proprietà sarà trasferito, con ragionevole certezza, al soggetto locatario al termine della durata contrattuale). La scrittura contabile da eseguire al termine di ciascun esercizio risulterà come la seguente:

Ammortamento impianti in leasing	a	Fondo ammortamento impianti in leasing	€150.000: 4 = €37.500
-------------------------------------	---	---	--------------------------

2. Se, invece, *non* esiste la “ragionevole certezza” che al termine del *leasing* il bene verrà acquisito dal locatario, “*il bene deve essere completamente ammortizzato nella più breve fra la durata del leasing e la sua vita utile*” (par. 27 e 28). Dunque, facendo un ulteriore esempio, se il contratto di *leasing* ha una durata triennale, il bene oggetto di locazione ha anche stavolta una vita utile pari a quattro anni e il valore di iscrizione del bene è pari, per esempio, a €140.000 (valore inferiore al valore corrente (*fair value*) del bene locato, in quanto non comprensivo del valore residuo non garantito, pari a €6.000), allora il bene dovrà essere completamente ammortizzato considerando come durata di riferimento la minore tra la durata del contratto di *leasing* (in questo caso, tre anni) e la vita utile del bene in questione (in questo caso, quattro anni), dunque su un periodo di tre anni. La quota annua di ammortamento, da imputare in bilancio al termine di ciascun esercizio, sarà dunque: €140.000 : 3 = €46.666.

Ciascun anno, la scrittura contabile sarà come la seguente:

Ammortamento impianti in leasing	a	Fondo ammortamento impianti in leasing	€46.666
-------------------------------------	---	--	---------

Al termine del contratto di *leasing*, il bene ritornerà alla società di *leasing*, poiché, per ipotesi, non avviene il passaggio di proprietà al soggetto locatario, con un valore residuo non garantito di €6.000.

Al par. 29, il Principio afferma che: “*La somma della quota di ammortamento di un bene e del costo finanziario per l'esercizio è raramente equivalente ai canoni di leasing dovuti con riferimento all'esercizio; perciò non è corretta la mera rilevazione al conto economico come costo dei canoni di leasing. È improbabile, quindi, che il bene e la passività relativa abbiano lo stesso valore dopo l'inizio del leasing*”.

Se il bene dovesse eventualmente subire una perdita di valore, esso dovrebbe essere svalutato secondo quanto dettato dal Principio IAS 36, rubricato “*Riduzione di valore delle attività*” (par. 30).

Il par. 31 del Principio riguarda le *informazioni integrative* che il locatario è chiamato a fornire in bilancio nel caso di operazioni di *leasing* finanziario. Esso fa al contempo riferimento ai seguenti Principi:

- IFRS 7, rubricato “*Strumenti finanziari: informazioni integrative*”;
- IAS 32, rubricato “*Strumenti finanziari: Esposizione nel bilancio ed informazioni integrative*”.

Essi rappresentano un ulteriore punto di riferimento, oltre allo stesso IAS 17 chiaramente, per i locatari, in merito alle note integrative da fornire in bilancio.

Lo IAS 17, al paragrafo suddetto, afferma testualmente che il locatario deve fornire le seguenti informazioni per il *leasing* finanziario:

- a) “*per ciascuna categoria di beni, il valore contabile netto alla data di riferimento del bilancio*”;
- b) “*una riconciliazione tra il totale dei pagamenti minimi futuri dovuti per il leasing alla data di riferimento del bilancio e il loro valore attuale*”, da indicare per ciascuno dei seguenti periodi:
  - i. entro un anno;
  - ii. tra un anno e cinque anni;
  - iii. oltre cinque anni;
- c) “*i canoni potenziali di locazione<sup>77</sup> rilevati come spesa nell’esercizio*”;
- d) “*il totale dei pagamenti minimi futuri derivanti da un subleasing che ci si attende di ricevere per subleasing non annullabili alla data di riferimento del bilancio*”;
- e) “*una descrizione generale dei contratti significativi di leasing del locatario inclusi, ma non solo, i seguenti*:
  - i. *il criterio con il quale sono determinati i canoni potenziali da pagare*;
  - ii. *l’esistenza e la descrizione delle clausole di opzione di rinnovo o di acquisto e delle clausole di indicizzazione*;
  - iii. *le restrizioni imposte da contratti di leasing, quali quelle riguardanti dividendi, nuovo indebitamento e ulteriori operazioni di leasing*”.

Inoltre, il soggetto locatario dovrà fornire le informazioni integrative in bilancio per operazioni di *leasing* finanziario, attenendosi anche ai seguenti Principi: IAS 16, IAS 36, IAS 38, IAS 40, IAS 41 (par. 32).

---

<sup>77</sup> Sulla definizione di “canone potenziale di locazione”, si veda *supra*.

I paragrafi del Principio fin qui esaminati (par. 20-32) facevano riferimento al caso del *leasing* finanziario; per la **forma del *leasing* operativo**, le modalità di contabilizzazione che il locatario è tenuto a rispettare risultano, invece, essere differenti da quelle previste per la forma del *leasing* finanziario.

Ciò trova una spiegazione palese nel fatto che, nel *leasing* operativo, la forma legale dell'operazione coincide esattamente con la sua sostanza economica. Infatti, in questo caso, l'intento del locatario è quello di *disporre temporaneamente* del bene in questione, e non, invece, quello di acquistare il bene alla fine del periodo contrattualmente previsto, dunque si tratta nella sostanza esattamente di una locazione finanziaria del bene così come appare dalla forma giuridica del contratto.

Il locatario dovrà rilevare semplicemente il costo della locazione del bene in Conto Economico e quindi compiere la seguente rilevazione contabile:

Diversi	a	Debiti verso società		X
Canoni passivi di leasing operativo		di leasing	X	
IVA a credito			X	

Il costo della locazione del bene deve essere calcolato a quote costanti per tutta la durata del contratto di *leasing*, a meno che un altro criterio sistematico, diverso rispetto a quello a quote costanti, sia in grado di rappresentare più fedelmente le modalità temporali di godimento dei benefici da parte del locatario (par. 33-34).

In bilancio, le scritture contabili saranno le seguenti:

STATO PATRIMONIALE		
ATTIVO	PASSIVO	
	Debiti verso società di leasing	X

CONTO ECONOMICO		
Canoni passivi di leasing operativo		X

Le informazioni integrative che il locatario è tenuto a fornire nelle note al bilancio per le operazioni di *leasing* operativo vengono dettate al par. 35 dello IAS 17 e sono pressoché equivalenti a quelle già richiamate per il caso del *leasing* finanziario.<sup>78</sup>

Per finalità di completezza e di maggior chiarezza, si riporta di seguito un Esempio<sup>79</sup> in cui si evidenzia come viene trattata contabilmente un'intera operazione di *leasing*

<sup>78</sup> Per approfondimento sulla tematica in parola, si rinvia, tra gli altri, a: F. DEZZANI – P. P. BIANCONE – D. BUSSO, *IAS/IFRS*, II ed., cap. IX (*IAS 17 – Il leasing*), pag.518-519, Ipsoa, Milano, op. cit., 2012.

finanziario, tipica del contesto aziendale italiano, in cui viene esercitato infine il diritto dell'opzione di riscatto del bene da parte del locatario.

Si consideri un contratto di *leasing* su un impianto con le seguenti caratteristiche:

- Il *leasing* ha una durata quadriennale, a partire dall'anno N;
- Il bene oggetto di *leasing* (in questo esempio, un impianto) ha una vita utile di cinque anni;
- I canoni dovuti per il *leasing* sono quattro e d'importo pari a € 15.000,00 ciascuno, da pagarsi anticipatamente (a partire dunque dall'anno N);
- Il locatario ha diritto a riscattare il bene all'anno N+4 ad un prezzo pari a € 3.000,00, che è un valore più basso del presumibile valore equo (*fair value*) del bene alla stessa data;
- Il valore equo (*fair value*) del bene, all'anno N, è pari a €56.000,00;
- Non si ipotizzano costi accessori per semplicità.

Il primo momento del trattamento contabile di un'operazione di *leasing* consiste, come abbiamo già accennato in precedenza, nella sua CLASSIFICAZIONE.

In questo caso, è indubbio che il *leasing* vada classificato come finanziario, per le seguenti considerazioni:

- L'opzione di riscatto del bene a favore del locatario è stabilita ad un prezzo che si ritiene "sufficientemente" inferiore al valore di mercato del bene alla data in cui potrà essere esercitata l'opzione;<sup>80</sup>
- Il contratto di *leasing* ha una durata pari a quattro anni, la quale rappresenta l'80% della vita utile attesa del bene (5 anni).

Il secondo momento è rappresentato ovviamente dall'iscrizione in bilancio (nell'attivo dello Stato Patrimoniale) del bene in questione, che è subordinato all'individuazione del valore da attribuire inizialmente al bene stesso. Questo si ricava confrontando il *fair value* dell'impianto con il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il *leasing*, che, in questo caso, comprendono:

- I canoni, dovuti dal locatario al locatore, durante tutta la durata del *leasing*;
- Il prezzo da pagare per esercitare l'opzione di riscatto del bene, in quanto si presume che essa verrà esercitata in questo caso.

Dal momento che il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il *leasing* è calcolato utilizzando il "tasso d'interesse implicito nel *leasing*", ovvero quel tasso che eguaglia il valore attuale dei suddetti pagamenti al *fair value* del bene, l'impianto verrà iscritto nell'attivo dello Stato Patrimoniale utilizzando l'importo pari al *fair value* del

---

<sup>79</sup> Cfr. F. DEZZANI – P. P. BIANCONE – D. BUSSO, *IAS/IFRS*, II ed., cap. IX (*IAS 17 – Il leasing*), pag. 511 - 514, Ipsoa, Milano, op. cit., 2012.

<sup>80</sup> In merito ai criteri con i quali un contratto di *leasing* è classificato come finanziario, si rinvia alla trattazione fatta *supra*.

bene, in questo caso equivalente a €56.000,00, e nel passivo verrà rilevato un debito di pari importo.

All'anno N, al momento della stipulazione del contratto, si avrà la seguente scrittura contabile:

Impianti in leasing	a	Debiti verso società di leasing	€56.000,00
---------------------	---	---------------------------------	------------

Il debito contratto verrà estinto secondo il seguente piano di ammortamento (utilizzando un tasso del 7,82%, che corrisponde al “tasso d’interesse implicito nel *leasing*” calcolato secondo il modo precedentemente accennato):

ANNI	CANONI	QUOTA INTERESSI	QUOTA CAPITALE	DEBITO RESIDUO
N	€15.000,00	€3.207,38	€11.792,62	€44.207,38
N+1	€15.000,00	€2.284,86	€12.715,14	€31.492,24
N+2	€15.000,00	€1.290,17	€13.709,83	€17.782,41
N+3	€15.000,00	€217,66	€14.782,34	€3.000,00
N+4	€3.000,00	-	€3.000,00	-
TOTALE	€63.000,00	€7.000,00	€56.000,00	

Ogni anno, il locatario effettuerà una scrittura contabile come la seguente, relativa, per esemplificazione, al primo anno (anno N):

Diversi Debiti verso società di leasing Oneri finanziari	a	Banca	€11.792,62 €3.207,38	€15.000,00
---	---	-------	-------------------------	------------

All'anno N+4, la scrittura contabile rappresenterà il riscatto del bene, dunque si avrà:

Debiti verso società di leasing	a	Banca	€3.000,00
---------------------------------	---	-------	-----------

L’ammortamento del bene avverrà, invece, secondo il metodo a quote costanti (assumendo come periodo di ammortamento la vita utile del bene, in quanto si ritiene “ragionevolmente” certo l’esercizio dell’opzione di riscatto):

ANNI	QUOTA AMMORTAMENTO
------	--------------------

N	€11.200,00
N+1	€11.200,00
N+2	€11.200,00
N+3	€11.200,00
N+4	€11.200,00

Al termine di ogni anno, la scrittura contabile da effettuare sarà come la seguente:

Ammortamento impianti in leasing	a	Fondo ammortamento impianti in leasing	€11.200,00
-------------------------------------	---	--	------------

Nei vari esercizi si avranno dunque i seguenti costi di esercizio, imputati a Conto Economico:

ANNI	QUOTA AMMORTAMENTO	QUOTA INTERESSI	COSTO IMPUTATO A CONTO ECONOMICO
N	€11.200,00	€3.207,38	€14.407,38
N+1	€11.200,00	€2.284,86	€13.484,86
N+2	€11.200,00	€1.290,17	€12.490,17
N+3	€11.200,00	€217,66	€11.417,66
N+4	€11.200,00	-	€11.200,00

Si riporta, infine, a titolo esemplificativo, la situazione contabile in bilancio alla fine del primo anno (anno N):

STATO PATRIMONIALE			
ATTIVO		PASSIVO	
Impianti in leasing	€44.800,00	Debiti verso società di leasing	€44.207,38

Il valore iscritto nell'attivo dello Stato Patrimoniale è stato calcolato come differenza tra il costo del bene (€ 56.000,00) e la quota imputata a fondo ammortamento (€ 11.200,00), pari a €44.800,00.

CONTO ECONOMICO	
Ammortamento impianti in leasing	€11.200,00

### 3.6 Definizione e trattamento contabile delle operazioni di “sale and lease-back” in base allo IAS 17<sup>81 82 83</sup>

La finalità di quest’ultimo paragrafo è quella di analizzare una particolare tipologia di *leasing*, rappresentata dal “*lease-back*”.

Tale forma di *leasing* si caratterizza per il fatto che il soggetto locatario è al tempo stesso cedente e locatario del bene, in altre parole accade che la società cede un bene di sua proprietà (immobile o mobile) ad una società di *leasing*, impegnandosi nello stesso tempo con essa a sottoscrivere un contratto di *leasing* per l’utilizzo del bene stesso. La società di *leasing* riveste, quindi, allo stesso tempo, il ruolo di acquirente e concedente del bene, mentre la società in parola il doppio ruolo di cedente e utilizzatrice del bene.

Tale circostanza accade principalmente in ragione del fatto che la società cedente-utilizzatrice del bene ha necessità di ottenere immediata liquidità e la ottiene attraverso la vendita/cessione di un proprio bene strumentale. Al contempo, però, essa ha bisogno di non privarsi del contributo operativo del bene in questione, dunque sottoscrive con la società di *leasing* stessa, alla quale ha ceduto il suo bene, un contratto di locazione per il suo utilizzo, dietro il pagamento di un canone o di una serie di canoni periodici. Attraverso tale contratto di *leasing*, così come per definizione di *leasing* stesso, la società mantiene inoltre la facoltà di riacquistare il bene al termine della durata del contratto tramite l’esercizio dell’opzione di riscatto.

In considerazione del fatto che l’operazione di vendita e quella di retrolocazione (“*sale and lease-back*”) sono strettamente correlate, il par. 58 dello IAS 17 prescrive che, in rispetto del principio della “prevalenza della sostanza sulla forma”, “*i canoni delle operazioni di leasing e il prezzo di vendita sono interdipendenti essendo negoziati congiuntamente*”. La forma contrattuale imporrebbe invece di considerare distintamente le due suddette operazioni, ovvero di separare l’operazione di vendita del bene da quella della sua successiva locazione.

Così come avviene per una normale operazione di *leasing*, anche il *lease-back* va distinto nella sua forma di *leasing* finanziario e in quella di *leasing* operativo e, di conseguenza, a ciascuna di esse corrisponderà un diverso trattamento contabile.

<sup>81</sup> Cfr. F. DEZZANI – P. P. BIANCONI – D. BUSSO, *IAS/IFRS*, II ed., cap. IX (*IAS 17 – Il leasing*), dal par. 58 al par. 66, Ipsoa, Milano, op. cit., 2012.

<sup>82</sup> Cfr. G. SAVIOLI, *I principi contabili internazionali*, pp. 237 – 268, Giuffrè, Milano, op. cit., 2008.

<sup>83</sup> Cfr. M. DE NICOLA, *La rappresentazione delle operazioni di leasing in bilancio*, Aracne, Roma, pp. 20 – 62, 2012.

La differenza fondamentale tra le due suddette forme si basa sulla *ragione* dell'operazione stessa.

Se l'operazione è compiuta dalla società cedente-utilizzatrice del bene con pura finalità di vendita del bene, allora la società locataria continuerà a utilizzare il bene per il periodo contrattualmente definito esponendosi solo marginalmente ai rischi che ne derivano, mentre è in questo caso la società di *leasing*, acquirente e locatrice del bene, ad assumersi tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà del bene stesso. In questo caso, si parla di "*leaseback operativo*".

Se, invece, la ragione dell'operazione è meramente finanziaria, dunque la società cedente-locataria del bene ha compiuto l'operazione in questione con l'intenzione di raccogliere della liquidità immediata e di ritornare proprietaria del bene alla scadenza del contratto, allora il *leaseback* sarà classificato come *finanziario* e i rischi e i benefici correlati alla proprietà del bene permarranno nella sostanza in capo al cedente-locatario stesso.

Al par. 59, lo IAS 17 predispone in merito al trattamento contabile delle suddette operazioni che: "*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*". Al par. 61, il Principio invece afferma che: "*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*". In questo caso, infatti, si è in presenza di una normale operazione di vendita, dunque qualsiasi utile o perdita deve essere rilevato immediatamente in bilancio.

### **3.7 Conclusioni**

Lo IAS 17 è il Principio contabile internazionale di riferimento per l'approfondimento del *leasing*. Le società, sia locatrici sia locatarie dei beni oggetto di un contratto di *leasing*, che sono obbligate o per facoltà decidono di attenersi ai principi contabili internazionali IAS/IFRS per la redazione del proprio bilancio, sono chiamate ad avere questo costante punto di riferimento non solo per individuare le operazioni per le quali è obbligatoria l'applicazione dello IAS 17 ma anche per vagliare i criteri che discriminano un'operazione di *leasing* finanziario da una di *leasing* operativo e, una volta effettuata tale classificazione, procedere con la valutazione del trattamento contabile da riservare all'una o all'altra operazione.

Il trattamento contabile differisce, infatti, a seconda che l'operazione abbia la forma di un *leasing* finanziario o di un *leasing* operativo e a seconda anche del fatto che si

guardi l'operazione dalla prospettiva del soggetto locatario o da quella del soggetto locatore. Il presente capitolo analizza solamente la prima delle due prospettive, evitando di risultare troppo pedissequo o ripetitivo attraverso l'approfondimento anche della seconda prospettiva.

Il primo elemento sopra richiamato, ovvero l'individuazione dell'ambito di applicazione del Principio stesso, è oggetto di analisi del secondo paragrafo del presente capitolo; il secondo elemento, cioè l'analisi dei criteri qualificanti un *leasing* finanziario e, in via solo residuale, un *leasing* operativo, è oggetto di trattazione del terzo e soprattutto del quarto paragrafo del capitolo; infine, il terzo elemento sopra accennato, relativo alla valutazione del trattamento contabile da effettuare in bilancio per le diverse operazioni di *leasing*, è esaminato nel quinto paragrafo del capitolo in parola. Il sesto e penultimo paragrafo tratta, invece, un caso particolare di *leasing*, denominato "*leaseback*", particolarmente utile per quelle società che possiedono beni di valore rilevante come, ad esempio, immobili, ma che al contempo hanno un elevato bisogno di immediata liquidità. Per queste società, tale operazione risulta particolarmente vantaggiosa perché consente loro di alienare temporaneamente il bene ad una società di *leasing*, ricevendo da essa le risorse finanziarie immediate di cui avevano bisogno, e di sottoscrivere contestualmente con essa stessa un ulteriore contratto di cosiddetta "retrolocazione" del bene, con il quale hanno la possibilità di continuare a godere dell'uso del bene stesso per il periodo di tempo contrattualmente stabilito ed eventualmente di ritornare proprietarie del suddetto bene alla scadenza del contratto.

Il capitolo successivo al presente vuole analizzare l'argomento del *leasing* di cui si è ampiamente discusso fino a questo momento in maniera più sperimentale, applicando i concetti fin qui richiamati all'analisi dei bilanci consolidati di alcune delle principali società quotate al 31 dicembre 2012.



## Capitolo quarto - Le modalità di concreta applicazione dello IAS 17. Alcune osservazioni empiriche

### 4.1 Premessa metodologica

Il presente capitolo si pone un duplice obiettivo. In primo luogo, vuole verificare la presenza di informazioni specifiche sul *leasing*, così come richieste dal Principio contabile internazionale IAS 17, nei bilanci di un campione di società quotate nei listini azionari gestiti da Borsa Italiana; in secondo luogo, vuole evidenziare *come* tali società gestiscono l'informativa sul *leasing* nei propri bilanci, effettuando, dunque, una comparazione tra queste e sottolineando eventuali divergenze o similarità di trattamento della *disclosure* in parola nei corrispettivi bilanci.

Per quanto riguarda la selezione del campione di società da analizzare, sono stati sottoposti a verifica, in particolare, i bilanci consolidati al 31 dicembre 2012 delle società che compongono l'indice FTSE MIB, che raccoglie circa l'80% della capitalizzazione del mercato italiano. Tale indice è composto, infatti, da società di primaria importanza e a liquidità elevata operanti nei diversi settori in Italia. In totale il paniere dell'indice FTSE MIB è composto dalle 40 società (italiane ed estere), quotate sui mercati gestiti da Borsa Italiana.

Si riporta di seguito l'elenco delle società che costituiscono attualmente tale paniere, nonché la corrispondente capitalizzazione espressa in Euro:<sup>84</sup>

Nome	Codice	Settore di attività	Capitalizzazione €
A2A S.p.A.	A2A	Energia	1.726.230.808
Ansaldo STS	STS	Holding	1.036.854.000
Assicurazioni Generali S.p.A.	G	Assicurazioni	17.110.193.067
Atlantia S.p.A.	ATL	Trasporti	7.548.427.323
Autogrill S.p.A.	AGL	Ristorazione	1.970.582.400
Azimut	AZM	Servizi finanziari	1.077.288.143
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	BMPS	Bancario	3.360.703.388
Banca Popolare dell'Emilia	BPE	Bancario	1.613.896.453

<sup>84</sup> Cfr. Sito ufficiale Borsa Italiana: [www.borsaitaliana.it](http://www.borsaitaliana.it) e [http://it.wikipedia.org/wiki/FTSE\\_MIB](http://it.wikipedia.org/wiki/FTSE_MIB).

Romagna società cooperativa			
Banca Popolare di Milano S.c.r.l.	PMI	Bancario	1.146.192.627
Banco Popolare società cooperativa	BP	Bancario	2.125.295.138
Buzzi Unicem S.p.A.	BZU	Cemento	1.329.092.995
Campari S.p.A.	CPR	Bevande	2.989.261.440
DiaSorin S.p.A.	DIA	Diagnostica	1.241.908.585
ENEL S.p.A.	ENEL	Energia	24.061.311.926
Enel Green Power S.p.A.	EGPW	Energia	6.783.000.000
ENI S.p.A.	ENI	Petrolio & Gas	68.687.098.293
Exor S.p.A.	EXO	Holding	2.879.350.313
Fiat S.p.A.	F	Autoveicoli & Editoria	4.534.843.068
Fiat Industrial S.p.A.	FI	Veicoli industriali	8.644.788.949
Finmeccanica S.p.A.	FNC	Aeronautica & Difesa	2.121.580.689
Impregilo S.p.A.	IPG	Costruzioni & Ingegneria	1.160.366.724
Intesa Sanpaolo S.p.A.	ISP	Bancario	19.074.327.224
Lottomatica S.p.A.	LTO	Lotterie & Scommesse	2.446.568.291
Luxottica S.p.A.	LUX	Occhiali	12.511.716.350
Mediaset S.p.A.	MS	Media & Comunicazione	2.249.647.896
Mediobanca S.p.A.	MB	Bancario	3.450.372.527
Mediolanum S.p.A.	MED	Assicurazioni & Bancario	2.361.520.164
Parmalat S.p.A.	PLT	Alimentare	3.163.642.677
Pirelli & C. S.p.A.	PC	Gomma & Immobiliare	4.218.388.194
Prysmian S.p.A.	PRY	Cavi	2.687.077.396
Salvatore Ferragamo S.p.A.	SFER	Tessile	2.683.343.894

Saipem S.p.A.	SPM	Petrolifero	16.830.245.739
Snam S.p.A.	SRG	Gas naturale	12.532.727.146
STMicroelectronics N.V.	STM	Elettronica	5.208.675.253
Telecom Italia S.p.A.	TIT	Telecomunicazioni	11.368.088.002
Tenaris S.A.	TEN	Siderurgia	16.613.104.540
Terna – Rete Elettrica Nazionale S.p.A.	TRN	Trasmissione di energia elettrica	5.856.915.689
Tod's S.p.A.	TOD	Calzature	2.555.297.283
Unione di Banche Italiane S.p.A.	UBI	Bancario	2.609.474.771
UniCredit S.p.A.	UCG	Bancario	19.111.660.330

Tra le società sopra indicate, si è scelto di analizzare solo un **campione di 30 società**, escludendo quelle appartenenti al settore finanziario e bancario, poiché ritenute non adatte alla trattazione del caso empirico che si sta svolgendo, visto che il punto di vista dal quale ci si è sempre mossi, nel corso della trattazione dei precedenti capitoli, è stato quello delle *società locatarie* e non quello delle società locatrici. Sono state incluse, al contrario, le imprese assicurative.

Si analizzano dunque i bilanci al 31.12.2012 delle seguenti società quotate, specificando il relativo settore di attività:

1. A2A S.p.A. (Energia);
2. Ansaldo STS (Holding);
3. Assicurazioni Generali S.p.A. (Assicurazioni);
4. Atlantia S.p.A. (Trasporti);
5. Autogrill S.p.A. (Ristorazione);
6. Buzzi Unicem S.p.A. (Cemento);
7. Campari S.p.A. (Bevande);
8. DiaSorin S.p.A. (Diagnostica);
9. ENEL S.p.A. (Energia);
10. Enel Green Power S.p.A. (Energia);
11. ENI S.p.A. (Petrolio & Gas);
12. Exor S.p.A. (Holding);
13. Fiat S.p.A. (Autoveicoli & Editoria);
14. Fiat Industrial S.p.A. (Veicoli industriali);
15. Finmeccanica S.p.A. (Aeronautica & Difesa);
16. Impregilo S.p.A. (Costruzioni & Ingegneria);

17. Lottomatica S.p.A. (Lotterie & Scommesse);
18. Luxottica S.p.A. (Occhiali);
19. Mediaset S.p.A. (Media & Comunicazione);
20. Parmalat S.p.A. (Alimentare);
21. Pirelli & C. S.p.A. (Gomma & Immobiliare);
22. Prysmian S.p.A. (Cavi);
23. Salvatore Ferragamo S.p.A. (Tessile);
24. Saipem S.p.A. (Petroli);
25. Snam S.p.A. (Gas naturale);
26. STMicroelectronics N.V. (Elettronica);
27. Telecom Italia S.p.A. (Telecomunicazioni);
28. Tenaris S.A. (Siderurgia);
29. Terna – Rete Elettrica Nazionale S.p.A. (Trasmissione di energia elettrica);
30. Tod's S.p.A. (Calzature).

L'analisi che si vuole compiere su queste società si basa sulla *verifica* della presenza dell'informativa specifica sul *leasing* nelle note ai bilanci, così come dettata al par. 31 del Principio contabile internazionale IAS 17, riguardante le *informazioni integrative* che il locatario è chiamato a fornire in bilancio nel caso di operazioni di *leasing finanziario*.

Si è scelto di focalizzare l'attenzione solamente sull'informativa integrativa specifica che le società sono tenute a fornire nelle note ai bilanci per le proprie operazioni di *leasing finanziario*, poiché ritenuto più interessante dal punto di vista concettuale ed empirico rispetto all'analisi del corrispondente *leasing operativo*.

Tale scelta non è, tra l'altro, del tutto casuale: la stragrande maggioranza di società (e dunque anche quelle che si andranno ad analizzare nel prosieguo del caso empirico) mette in atto con le società di *leasing*, infatti, per lo più operazioni di *locazione finanziaria* e, solo in casi più sporadici, anche operazioni di *leasing operativo*.

Estrapolando le richieste contenute al suddetto par. 31 del Principio in parola, si procede al *controllo* della presenza di queste ultime su tutti i bilanci delle trenta società quotate che si stanno analizzando.

Una volta effettuata tale verifica, si riportano i risultati ottenuti, accompagnati da degli esempi (presi ovviamente dai bilanci delle società che presentano tale informativa), che possano dare una visione concreta delle modalità di presentazione dell'informativa sul *leasing* sui vari bilanci delle società quotate.

Qualora l'informativa non sia presente, si presume che questa sia poco rilevante all'interno del contesto aziendale della società analizzata, in altre parole si presume che le operazioni di *leasing* siano o inesistenti o che abbiano un peso talmente poco rilevante sul totale delle operazioni effettuate dalla società in questione che questa esclude

naturalmente di presentare l'informativa dettata dallo IAS 17 sulle proprie note al bilancio.

Nel secondo paragrafo, vengono ricapitolate le disposizioni contenute nello IAS 17 in materia di informativa che le società locatarie sono tenute a fornire al pubblico nelle note integrative al bilancio, per quanto attiene alle sole operazioni di *leasing* finanziario che esse hanno posto in essere nel corso dell'esercizio in questione, o degli esercizi precedenti.

Nel terzo e nel quarto paragrafo, vengono invece rappresentati i risultati prodotti dallo svolgimento del caso empirico, ovvero i risultati riscontrati dall'analisi dei bilanci consolidati delle trenta società quotate al 31.12.2012, scelte appositamente come campione di analisi, il cui elenco è stato già riportato sopra.

Nel quinto e ultimo paragrafo, verranno effettuate delle osservazioni conclusive, conseguenti allo svolgimento dell'intera analisi empirica in parola.

## **4.2 Riepilogo delle principali disposizioni dello IAS 17 in materia di informativa da fornire in bilancio**

Lo IAS 17 tratta la materia dell'informativa integrativa sulle operazioni di *leasing* (finanziario) da fornire nelle note al bilancio delle società locatarie, come già detto, al paragrafo 31.

Riepilogando quanto si è già avuto modo di evidenziare nel capitolo precedente al presente, in tale paragrafo il Principio afferma che, oltre a quanto previsto dalle disposizioni dell'IFRS 7 (*Strumenti finanziari: informazioni integrative*) e dallo IAS 32 (*Strumenti finanziari: Esposizione nel bilancio ed informazioni integrative*), le società locatarie sono tenute a fornire nelle note integrative al bilancio le seguenti informazioni per le operazioni di *leasing* finanziario:

1. “Per ciascuna categoria di beni, il valore contabile netto alla data di riferimento del bilancio”.<sup>85</sup> Dunque, sulla base di tale disposizione, le società locatarie devono fornire nelle note al bilancio il *valore netto* di ciascuna categoria di beni oggetto di *leasing*, alla data di chiusura del bilancio (nel nostro caso, si fa riferimento al 31.12.2012).

---

<sup>85</sup> Cfr. IASB, *IAS 17*, innovato dal regolamento n. 243 del 2010.

2. “Una riconciliazione tra: il totale dei pagamenti minimi futuri dovuti per il leasing, alla data di riferimento del bilancio, e il loro valore attuale”.<sup>86</sup>

I “pagamenti minimi dovuti per il *leasing*” sono definiti, si ricorda, come la somma dei “*pagamenti richiesti o che possono essere richiesti al locatario nel corso della durata del leasing*”.

Da questi pagamenti minimi sono esclusi:

- “*i canoni potenziali di locazione*”, che sono rappresentati, ad esempio, dai canoni che vengono indicizzati a determinate variabili, come la fluttuazione dei tassi d’interesse di mercato o del tasso d’inflazione;
- “*i costi per servizi*”, quali i costi assicurativi o di manutenzione;
- “*le imposte*” (tasse di proprietà, imposte di registro, IMU, ecc.)

Questi pagamenti appena esclusi devono essere pagati dal locatore ma vengono a lui rimborsati dal locatario.

Sono invece inclusi nei pagamenti minimi dovuti per il *leasing*:

- “*qualsiasi importo garantito dal locatario o da un terzo a lui collegato*”;
- “*qualsiasi valore residuo garantito al locatore*”, da:
  1. *il locatario*;
  2. *un terzo collegato al locatario*;
  3. *una terza parte non collegata al locatore avente la capacità finanziaria di soddisfare gli impegni in garanzia*.

Se, invece, nel contratto di *leasing* è presente un’*opzione di riscatto* del bene a favore del locatario, ad una certa data, ad un prezzo che si ritiene sufficientemente più basso rispetto al valore equo (*fair value*) del bene in quella data, tale che risulta verosimilmente certo che tale opzione verrà esercitata, allora i pagamenti minimi dovuti per il leasing comprendono non solo i pagamenti di cui sopra detto ma anche il pagamento richiesto per esercitare l’opzione, indicato nell’opzione stessa.<sup>87</sup>

Inoltre, allo stesso punto, il Principio prosegue affermando che:

“*L’entità deve indicare anche il totale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing alla data di riferimento del bilancio, e il loro valore attuale, per ciascuno dei seguenti periodi*”:

- entro un anno;
- tra uno e cinque anni;
- oltre cinque anni.

---

<sup>86</sup> Cfr. IASB, *IAS 17*, innovato dal regolamento n. 243 del 2010.

<sup>87</sup> Su quanto appena detto, si rinvia al par. 3.3 del presente lavoro.

Dunque ci si aspetta che ogni società locataria esaminata debba effettuare tale distinzione per periodi nelle note al proprio bilancio, ai fini di una corretta e veritiera *disclosure*.

3. *“I canoni potenziali di locazione rilevati come spesa nell’esercizio”*.

I “canoni potenziali di locazione” sono definiti, si ricorda, come la parte dei canoni che non si può fissare a priori nell’ammontare poiché “ancorata” all’andamento futuro di una determinata variabile, che può essere rappresentata da una percentuale di futuri ricavi di vendita, da indici di prezzo futuri o da tassi d’interesse di mercato futuri.<sup>88</sup>

4. *“Il totale dei pagamenti minimi futuri derivanti da un subleasing che ci si attende di ricevere per subleasing non annullabili alla data di riferimento del bilancio”*. A tale punto, il paragrafo 31 dello IAS 17 afferma, cioè, che, qualora il bene sia sublocato, la società locataria è tenuta ad esporre un’indicazione, nelle note al bilancio, relativa ai pagamenti minimi previsti per tale sublocazione.

5. *“Una descrizione generale dei contratti significativi di leasing del locatario inclusi, ma non solo, i seguenti:*

- *il criterio con il quale sono determinati i canoni potenziali da pagare;*
- *l’esistenza e la descrizione delle clausole di opzione di rinnovo o di acquisto e delle clausole di indicizzazione;*
- *le restrizioni imposte da contratti di leasing, quali quelle riguardanti dividendi, nuovo indebitamento e ulteriori operazioni di leasing”*.<sup>89</sup>

E’ stato verificato se le informazioni esposte nei precedenti punti siano presenti, oppure assenti, nelle note integrative al bilancio delle società incluse nel campione.

Tramite una seconda griglia di analisi, si è verificato se nel bilancio di ciascuna delle trenta società oggetto di campionamento sia presente un’informativa specifica sul *leasing* oppure se questa risulti appena accennata o addirittura del tutto assente. E’ stato inoltre analizzato il valore del totale delle attività in *leasing* finanziario iscritte in bilancio per ciascuna società, ponendolo in comparazione rispetto al valore totale dell’Attivo dello Stato Patrimoniale, in modo da avere una misura quantitativa dell’*incidenza* di tale tipologia di *leasing* sul bilancio di ciascuna società oggetto d’analisi.

---

<sup>88</sup> Su quanto appena detto, si rinvia al par. 3.3 del presente lavoro.

<sup>89</sup> Cfr. IASB, *IAS 17*, innovato dal regolamento n. 243 del 2010.

Nel paragrafo successivo si riepilogano i risultati ottenuti per ciascuna società, corredati da eventuali *note* che si sono ritenute interessanti e degne di attenzione durante l'analisi.

### 4.3 Sintesi dei risultati

Nella tabella che segue, si riepilogano i risultati relativi alla prima parte dell'analisi. Come già accennato nel precedente paragrafo, si vogliono riportare adesso i *risultati* ottenuti dall'analisi empirica dei bilanci (consolidati) delle trenta società sopra esposte, scelte *ad hoc* come campione.

	Nome della Società	È presente in bilancio un'informativa specifica sul leasing?		Valore del totale delle attività in leasing iscritte in bilancio al 31.12.2012 (milioni di Euro):	Valore del totale Attivo dello Stato Patrimoniale al 31.12.2012 (milioni di Euro):	Peso %
		Sì	No			
1	A2A S.p.A.		X			
2	Ansaldo STS		X			
3	Assicurazioni Generali S.p.A.		X			
4	Atlantia S.p.A.	X		3,5	30.381,6	0,01%
5	Autogrill S.p.A.	X		5,3	3.915,1	0,14%
6	Buzzi Unicem S.p.A.	X		3,4	5.802,7	0,06%
7	Campari S.p.A.	X		1,6	3.409,5	0,05%
8	DiaSorin S.p.A.		X			
9	ENEL S.p.A.	X		1.055	171.656	0,61%
10	Enel Green Power S.p.A.	X		222	16.124	1,38%
11	ENI S.p.A.	X		39	15.595,3	0,25%
12	Exor S.p.A.	X		367	125.851	0,29%
13	Fiat S.p.A.	X		268	82.119	0,33%
14	Fiat Industrial S.p.A.	X		51	38.937	0,13%
15	Finmeccanica S.p.A.		X			
16	Impregilo S.p.A.	X		62,8	4.643,1	1,35%
17	Lottomatica S.p.A.	X		13,7	7.277,1	0,19%
18	Luxottica S.p.A.		X			
19	Mediaset S.p.A.		X			

20	Parmalat S.p.A.	X		12,4	4.409,3	0,28%
21	Pirelli & C. S.p.A.	X		51,1	7.592,8	0,67%
22	Prysmian S.p.A.		X			0,01%
23	Salvatore Ferragamo S.p.A.		X			0,14%
24	Saipem S.p.A.		X			0,06%
25	Snam S.p.A.		X			0,05%
26	STMicroelectronics N.V.		X			
27	Telecom Italia S.p.A.		X			0,61%
28	Tenaris S.A.	X		2,2 (U.S. Dollars) <sup>90</sup>	15.963,9 (U.S. Dollars)	1,38%
29	Terna – Rete Elettrica Nazionale S.p.A.		X			
30	Tod's S.p.A.		X			

Si ritiene che le società che non presentano un'informativa specifica sul *leasing* (il 50% di quelle sopra esaminate) non abbiano posto in essere alcuna operazione di *leasing* finanziario o che tali operazioni non siano sufficientemente rilevanti, dal punto di vista quantitativo, da necessitare un'informativa specifica in bilancio.

Dopo aver fatto una discriminazione tra le società che presentano un'informativa specifica sul *leasing* in bilancio e quelle che non presentano, invece, alcuna informativa, si riportano adesso di seguito i *risultati* riscontrati da un'analisi empirica più approfondita dei bilanci consolidati delle rispettive società che presentano un'informativa specifica:

---

<sup>90</sup> Si è preferito lasciar l'indicazione dei valori nella valuta U.S. Dollars, poiché così riportati nell'Annual Report della società considerata.

Nome della Società		1.		2.					
		Valore contabile netto per ciascuna categoria di beni oggetto di leasing, alla data di chiusura del bilancio (31.12.2012).		Valore attuale, al 31.12.2012, dei pagamenti minimi futuri dovuti per il <i>leasing</i> .					
		È presente questa informazione?		Entro un anno		Tra uno e cinque anni		Oltre cinque anni	
		Sì	No	Sì	No	Sì	No	Sì	No
1	A2A S.p.A.								
2	Ansaldo STS								
3	Assicurazioni Generali S.p.A.								
4	Atlantia S.p.A.	X			X		X		X
5	Autogrill S.p.A.	X			X		X		X
6	Buzzi Unicem S.p.A.		X	X		X			X
7	Campari S.p.A.	X		X		X		X	
8	DiaSorin S.p.A.								
9	ENEL S.p.A.		X	X		X		X	
10	Enel Green Power S.p.A.		X	X		X		X	
11	ENI S.p.A.	X			X		X		X
12	Exor S.p.A.	X		X		X		X	
13	Fiat S.p.A.	X		X		X		X	
14	Fiat Industrial S.p.A.	X		X		X		X	
15	Finmeccanica S.p.A.								
16	Impregilo S.p.A.		X	X		X			X
17	Lottomatica S.p.A.	X		X		X		X	
18	Luxottica S.p.A.								
19	Mediaset S.p.A.								
20	Parmalat S.p.A.	X		X		X			X
21	Pirelli & C. S.p.A.	X		X		X		X	
22	Prysmian S.p.A.								

<b>23</b>	Salvatore Ferragamo S.p.A.								
<b>24</b>	Saipem S.p.A.								
<b>25</b>	Snam S.p.A.								
<b>26</b>	STMicroelectronics N.V.								
<b>27</b>	Telecom Italia S.p.A.								
<b>28</b>	Tenaris S.A.		X	X		X		X	
<b>29</b>	Terna – Rete Elettrica Nazionale S.p.A.								
<b>30</b>	Tod's S.p.A.								

S O C I E T À	3.		4.		5.					
	I canoni potenziali di locazione sono rilevati come spesa nell'esercizio.		Totale dei pagamenti minimi futuri derivanti da un <i>subleasing</i> .		Descrizione generale dei contratti di <i>leasing</i> .					
					Criterio utilizzato per determinare i canoni potenziali da pagare.		Esistenza e descrizione di eventuali clausole (di rinnovo, di acquisto o d'indicizzazione).		Descrizione di eventuali restrizioni imposte dai contratti di <i>leasing</i> .	
	Sì	No	Sì	No	Sì	No	Sì	No	Sì	No
1										
2										
3										
4		X		X		X		X		X
5		X		X		X		X		X
6		X		X		X	X			X
7		X		X		X		X		X
8										
9		X		X		X		X		X
10		X		X		X		X		X
11		X		X		X		X		X
12		X		X		X		X		X
13		X		X	X			X		X
14		X		X		X		X		X
15										
16		X		X		X		X		X
17		X	X			X	X			X
18										
19										
20		X		X		X		X		X
21		X		X		X		X		X
22										
23										
24										
25										
26										
27										

28		X		X		X		X		X
29										
30										

#### 4.4 Modalità di presentazione dell’informativa

Nel presente paragrafo, si commentano brevemente le più interessanti modalità di presentazione dell’informativa sul *leasing* riscontrate nei bilanci delle società sopra analizzate.

Considerate le forti similitudini riscontrate nelle varie modalità di *disclosure* sul *leasing* di ciascuna società, si riportano solamente degli esempi relativi ai bilanci di alcune delle società sopra evidenziate, in particolar modo di quelle che si sono reputate più complete e chiare in termini di *disclosure*.

In generale, quasi tutte le società sopra analizzate, sia quelle che presentano un’informativa specifica sul *leasing* sia quelle che, invece, non la presentano, riportano una sezione nelle proprie note integrative al bilancio (generalmente in “Immobili, impianti e macchinari”), in cui evidenziano in generale il contenuto dello IAS 17 e in particolar modo la differenza fondamentale che occorre tra *leasing* finanziario e *leasing* operativo.

Viene evidenziato, cioè, che i beni in *leasing* sono classificati come beni assunti in *leasing* finanziario quando sono trasferiti sulla società considerata *sostanzialmente* tutti i rischi e i benefici legati alla proprietà, viceversa sono classificati come beni in *leasing* operativo.

Si riportano di seguito alcuni esempi:

##### Immobili, impianti e macchinari

###### Costo

Gli immobili, impianti e macchinari sono iscritti al costo di acquisto o di produzione.

I costi sostenuti successivamente all’acquisto dei beni ed il costo di sostituzione di alcune parti dei beni iscritti in questa categoria sono capitalizzati solo se incrementano i benefici economici futuri insiti nel bene cui si riferiscono. Tutti gli altri costi sono rilevati a conto economico quando sostenuti. Quando il costo di sostituzione di alcune parti dei beni è capitalizzato, il valore residuo delle parti sostituite è imputato a conto economico.

Le attività possedute mediante contratti di *leasing* finanziario, attraverso i quali sono sostanzialmente trasferiti sul Gruppo tutti i rischi ed i benefici legati alla proprietà, sono riconosciute come attività del Gruppo al loro *fair value* o, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il *leasing*. La corrispondente passività verso il locatore è rappresentata in bilancio tra i debiti finanziari. I beni sono ammortizzati applicando il criterio e le aliquote sotto indicati.

Le locazioni nelle quali il locatore mantiene sostanzialmente tutti i rischi ed i benefici legati alla proprietà dei beni sono classificate come *leasing* operativi. I costi riferiti a *leasing* operativi sono rilevati linearmente a conto economico lungo la durata del contratto di *leasing*.

(Fonte: FIAT S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*)

## Attività non correnti

### Attività materiali

Le attività materiali sono rilevate secondo il criterio del costo ed iscritte al prezzo di acquisto o al costo di produzione comprensivo dei costi accessori di diretta imputazione necessari a rendere le attività disponibili all'uso. Il prezzo di acquisto o il costo di produzione è esposto al lordo dei contributi pubblici in conto capitale che sono rilevati quando le condizioni per la loro concessione si sono verificate.

I beni assunti in **leasing** finanziario, attraverso i quali sono sostanzialmente trasferiti sul Gruppo tutti i rischi e benefici legati alla proprietà, sono iscritti tra le attività materiali al loro *fair value* o, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing. La corrispondente passività verso il locatore, pari alla quota capitale dei canoni futuri da rimborsare, è iscritta nei debiti finanziari. Quando non vi è la ragionevole certezza di esercitare il diritto di riscatto, l'ammortamento è effettuato nel periodo di durata della locazione se minore della vita utile del bene.

Le locazioni nelle quali il locatore mantiene sostanzialmente tutti i rischi ed i benefici legati alla proprietà dei beni sono classificate come leasing operativi. I costi riferiti a leasing operativi sono rilevati linearmente a conto economico lungo la durata del contratto di leasing.

(Fonte: PARMALAT S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*)

A proposito della prima richiesta dettata dallo IAS 17 al par. 31 (“Valore contabile netto per ciascuna categoria di beni oggetto di leasing alla data di chiusura del bilancio”), si è avuto modo di verificare che quasi tutte le società, tra quelle che presentano un’informativa specifica sul *leasing*, riportano tale tipo di informativa nelle note integrative al bilancio, in particolar modo nelle note relative alle informazioni dettagliate delle singole voci dello Stato Patrimoniale e, precisamente, in quella inerente, nello specifico, a “Immobili, impianti e macchinari”.

Di seguito si evidenziano alcuni esempi di *disclosure* di tale informazione:

- Il primo esempio si riferisce al bilancio di Fiat S.p.A., che evidenzia il valore netto contabile per ciascuna categoria di beni posseduti tramite *leasing* finanziario (in questo caso rappresentati solamente da fabbricati industriali e impianti, macchinari e attrezzature industriali), nella seguente maniera:

Nel corso del 2012 e del 2011 le variazioni del valore netto contabile degli Immobili, impianti e macchinari sono state le seguenti:

(in milioni di euro)	Al 31 dicembre 2011	Investi- menti	Ammor- tamenti	Svaluta- zioni	Disinvesti- menti	Variaz. area di consol.	Differenze cambio	Altre variazioni	Al 31 dicembre 2012
Terreni	719	4	-	-	(7)	-	(8)	1	<b>709</b>
Fabbricati industriali di proprietà	3.939	386	(253)	(2)	(20)	-	(48)	167	<b>4.169</b>
Fabbricati industriali in <i>leasing</i> finanziario	43	-	(1)	-	-	-	-	(28)	<b>14</b>
<b>Totale Fabbricati industriali</b>	<b>3.982</b>	<b>386</b>	<b>(254)</b>	<b>(2)</b>	<b>(20)</b>	<b>-</b>	<b>(48)</b>	<b>139</b>	<b>4.183</b>
Impianti, macchinari e attrezzature industriali di proprietà	9.268	1.830	(1.915)	(47)	(27)	-	(148)	1.017	<b>9.978</b>
Impianti, macchinari e attrezzature industriali in <i>leasing</i> finanziario	254	29	(27)	-	(3)	-	2	(1)	<b>254</b>
<b>Totale Impianti, macchinari e attrezzature industriali</b>	<b>9.522</b>	<b>1.859</b>	<b>(1.942)</b>	<b>(47)</b>	<b>(30)</b>	<b>-</b>	<b>(146)</b>	<b>1.016</b>	<b>10.232</b>
Altri beni	3.893	939	(1.057)	-	(19)	-	(58)	(24)	<b>3.674</b>
Accenti e Attività materiali in corso	2.669	1.961	-	(1)	(9)	-	(104)	(1.253)	<b>3.263</b>
<b>Valore netto contabile</b>	<b>20.785</b>	<b>5.149</b>	<b>(3.253)</b>	<b>(50)</b>	<b>(85)</b>	<b>-</b>	<b>(364)</b>	<b>(121)</b>	<b>22.061</b>

(Fonte: FIAT S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*)

- Ancora più chiara, rispetto a quella sopra riportata, risulta la modalità di presentazione della suddetta informativa adottata da Parmalat S.p.A., che riporta i valori netti di ciascuna categoria di beni oggetto di *leasing* in una tabella fatta *ad hoc* solo per le varie tipologie di beni in locazione finanziaria:

Gli immobili, gli impianti e i macchinari in *locazione* finanziaria sono pari ad euro 12,4 milioni e sono così suddivisi:

(in milioni di euro)	31.12.2012	31.12.2011
Fabbricati	6,0	0,9
Impianti e macchinari	2,3	2,5
Altri beni	4,1	5,1
<b>Totale Immobili, impianti e macchinari in locazione finanziaria</b>	<b>12,4</b>	<b>8,5</b>

(Fonte: PARMALAT S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*)

- Anche Pirelli & C. S.p.A. rappresenta l'informativa sul valore contabile netto per ciascuna categoria di beni posseduti attraverso contratti di locazione finanziaria in maniera chiara e lineare:

## 9.1 LEASING FINANZIARI

Il valore dei terreni, dei fabbricati, degli impianti, dei macchinari e degli altri beni per i quali il Gruppo ha stipulato un contratto di leasing finanziario è incluso nelle rispettive categorie delle immobilizzazioni materiali.

Il dettaglio è il seguente

(in migliaia di euro)

	31/12/2012			31/12/2011		
	Costo	Amm.to cumulato	Valore Netto	Costo	Amm.to cumulato	Valore Netto
Terreni in leasing	10.348	-	10.348	10.348	-	10.348
Fabbricati in leasing	52.537	(12.605)	39.932	56.344	(10.492)	45.852
Altri beni in leasing	2.955	(2.158)	797	464	(93)	371
Impianti e macchinari in leasing	96	(96)	-	98	(98)	-
	<b>65.936</b>	<b>(14.859)</b>	<b>51.077</b>	<b>67.254</b>	<b>(10.683)</b>	<b>56.571</b>

(Fonte: PIRELLI & C. S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*)

Il secondo tipo di informativa richiesta dallo IAS 17 al par. 31 è inerente al Valore attuale, alla data di chiusura del bilancio, dei pagamenti minimi futuri dovuti per il *leasing*. Di tali pagamenti minimi futuri dovuti per il *leasing*, le società locatarie devono riportarne il valore attuale riferendosi alle seguenti scadenze temporali:

- Entro un anno;
- Tra uno e cinque anni;
- Oltre cinque anni.

La quasi totalità delle società sopra analizzate, che presentano un'informativa specifica sul *leasing*, riportano tale tipo di informativa al pubblico così come richiesta nel dettaglio dallo IAS 17. Coloro le quali non menzionano un periodo superiore ai cinque anni, hanno in essere contratti di locazione finanziaria che hanno scadenza minore dei suddetti cinque anni.

Tale tipo di informativa specifica si trova solitamente nella stessa nota in cui viene riportato il primo tipo di informativa già sopra esaminato, in particolar modo, cioè, nelle note relative alle informazioni dettagliate delle singole voci dello Stato Patrimoniale e, precisamente, in quella inerente, nello specifico, a "Immobili, impianti e macchinari". Eventualmente, alcune società tra quelle esaminate riportano tale tipo di informativa nella

nota integrativa al bilancio inerente, nello specifico, a “Altri Debiti” o “Debiti finanziari”. In ogni caso, non si sono riscontrate differenze evidenti nelle varie modalità di *disclosure* di tale tipo di informativa, che risulta oramai fortemente *standardizzata* tra i vari bilanci delle società.

Si riportano di seguito alcuni esempi:

*Altri*

Al 31 dicembre 2012, i debiti per *leasing* finanziario, compresi nella voce Altri del Totale debiti finanziari, ammontano a 459 milioni di euro e sono così composti:

(in milioni di euro)	Al 31 dicembre 2012				Al 31 dicembre 2011			
	entro l'esercizio	tra uno e cinque anni	oltre cinque anni	Totale	entro l'esercizio	tra uno e cinque anni	oltre cinque anni	Totale
Pagamenti minimi dovuti per contratti di <i>leasing</i> finanziario	90	246	215	<b>551</b>	80	286	238	<b>604</b>
Quota di interesse	(20)	(57)	(15)	<b>(92)</b>	(22)	(69)	(27)	<b>(118)</b>
Valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per <i>leasing</i> finanziario	<b>70</b>	<b>189</b>	<b>200</b>	<b>459</b>	<b>58</b>	<b>217</b>	<b>211</b>	<b>486</b>

(Fonte: FIAT S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*)

I pagamenti minimi futuri dei canoni ai sensi del contratto di *leasing* finanziario ed il valore corrente dei pagamenti minimi sono i seguenti:

(migliaia di euro)	31 Dicembre 2012		31 Dicembre 2011	
	Canoni Minimi	Valore attuale dei canoni	Canoni Minimi	Valore attuale dei canoni
Entro un anno	2.350	852	2.352	761
Dopo un anno ma non più di cinque	9.855	4.684	9.862	4.233
Più di cinque anni	17.324	13.481	20.249	15.159
Totale canoni minimi non correnti	27.179	18.165	30.111	19.392
Totale canoni minimi	29.529	19.017	32.463	20.153
Detrazione di importi che rappresentano oneri finanziari	(10.512)	-	(12.310)	-
Valore attuale dei canoni minimi	19.017	19.017	20.153	20.153

(Fonte: LOTTOMATICA S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*)

Al 31 dicembre 2012 i canoni di leasing da corrispondere negli anni successivi ed il loro valore attuale, sono i seguenti:

(in milioni di euro)	2012	2011
	Pagamenti minimi dovuti per canoni di leasing	Pagamenti minimi dovuti per canoni di leasing
Entro l'esercizio successivo	2,9	4,5
Tra uno e cinque anni	4,5	6,1
<b>Totale</b>	<b>7,4</b>	<b>10,6</b>
Quota interessi	(0,6)	(0,7)
<b>Valore attuale canoni di leasing</b>	<b>6,8</b>	<b>9,9</b>

(Fonte: PARMALAT S.P.A., Bilancio consolidato al 31.12.2012.)

I pagamenti minimi dovuti (ossia i pagamenti richiesti al locatario nel corso della durata residua del leasing) sono così analizzabili

(in migliaia di euro)

	31/12/2012	31/12/2011
Entro 1 anno	13.692	4.253
Tra 1 e 5 anni	1.800	16.204
Oltre 5 anni	3.238	7.586
<b>Totale</b>	<b>18.730</b>	<b>28.043</b>
Oneri finanziari futuri	(1.376)	(4.941)
<b>Valore dei debiti per leasing finanziario (nota 23)</b>	<b>17.354</b>	<b>23.102</b>

(Fonte: PIRELLI & C. S.P.A., Bilancio consolidato al 31.12.2012.)

Una nota particolare potrebbe farsi nel caso della società Tenaris S.A., la quale fornisce tale tipo di informativa al pubblico nella sezione “Borrowings” del proprio bilancio, scandendo la sequenza temporale dei pagamenti futuri dovuti per il leasing finanziario (*finance lease*) sempre entro un anno, poi di anno in anno (invece che tra uno e cinque anni) e sempre oltre i cinque anni, e cioè nel modo seguente:

The maturity of borrowings is as follows:

AT DECEMBER 31, 2012	1 year or less	1 - 2 years	2 - 3 years	3 - 4 years	4 - 5 years	Over 5 years	Total
Financial lease	630	415	403	372	225	132	2,177
Other borrowings	1,211,155	231,007	161,997	83,599	45,622	8,635	1,742,015
<b>Total borrowings</b>	<b>1,211,785</b>	<b>231,422</b>	<b>162,400</b>	<b>83,971</b>	<b>45,847</b>	<b>8,767</b>	<b>1,744,192</b>
Interest to be accrued (*)	18,615	12,802	5,753	3,344	748	230	41,492
<b>Total</b>	<b>1,230,400</b>	<b>244,224</b>	<b>168,153</b>	<b>87,315</b>	<b>46,595</b>	<b>8,997</b>	<b>1,785,684</b>

(Fonte: TENARIS S.A., 2012 Annual Report)

Per quanto riguarda le successive richieste integrative dettate dallo IAS 17 al par. 31 e cioè:

- “I canoni potenziali di locazione sono rilevati come spesa nell’esercizio”;
- “Totale dei pagamenti minimi futuri derivanti da un *subleasing*”;
- “Descrizione generale dei contratti di *leasing*”, inclusi:
  - “Criterio utilizzato per determinare i canoni potenziali da pagare”;
  - “Esistenza e descrizione di eventuali clausole (di rinnovo, di acquisto o d’indicizzazione)”;
  - “Descrizione di eventuali restrizioni imposte dai contratti di *leasing*”,

Si è riscontrato che la maggior parte delle società sopra analizzate non presenta tale tipo di informativa al pubblico. Si presume, dunque, che non esistano, per le suddette società, eventuali canoni potenziali di locazione da pagare, né pagamenti minimi futuri derivanti da eventuali contratti di sub-locazione dei beni in *leasing*, né tantomeno eventuali clausole particolari o restrizioni imposte dai contratti di *leasing*, per cui non è necessario riportare in bilancio alcun tipo di informativa aggiuntiva.

Tra le pochissime società che accennano a tale tipo di informativa, si riporta di seguito Lottomatica S.p.A. che, al riguardo, fornisce al pubblico una descrizione dettagliata delle clausole e delle opzioni presenti nei contratti di *leasing* da lei posti in essere nel modo seguente:

#### ***Leasing Finanziari***

##### **World Headquarters di GTECH**

Il Gruppo possiede in locazione la nuova sede di GTECH a Providence, Rhode Island, USA (“*World Headquarter di GTECH*”) il contratto sottostante ha i requisiti del leasing finanziario. GTECH ha il diritto di annullare il contratto di locazione a decorrere dal 30 Giugno 2023, qualora il contratto quadro con lo Stato del Rhode Island non venisse rinnovato, corrispondendo una penale per risoluzione anticipata pari a sei mesi di affitto più i costi operativi. Il contratto di locazione comprende altresì due opzioni di proroga di dieci (10) anni ciascuna. GTECH ha il diritto unilaterale di prolungare la locazione ai sensi delle due opzioni di proroga ai medesimi termini stabiliti per il periodo iniziale. Il contratto di locazione prevede una limitazione che non consente a GTECH di locare o sublocare la sua porzione dell’edificio senza il consenso del locatario, il quale consenso non potrà essere immotivatamente negato. Alla data del 31 Dicembre 2012, GTECH non aveva alcun accordo di sublocazione.

(Fonte: LOTTOMATICA S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*)

##### **Leasing finanziario su apparecchiature di comunicazione**

Il Gruppo ha firmato un leasing finanziario con oggetto apparecchiature specifiche di comunicazione che scadono tra il 2019 e 2022. I contratti di leasing hanno le opzioni di proroga, e l’opzione di acquisire le apparecchiature. Non ci sono clausole di escalation.

(Fonte: LOTTOMATICA S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*)

## 4.5 Osservazioni conclusive

Dall'analisi empirica sopra effettuata nel presente capitolo, si è avuto modo di riscontrare che lo IAS 17 è un principio contabile molto complesso, le cui richieste in materia di informativa integrativa specifica da fornire nelle note al bilancio per le società locatarie di beni assunti in *leasing* finanziario possono risultare a volte troppo dettagliate.

Dall'analisi dei bilanci delle suddette società, si è avuto modo di verificare, inoltre, che tali informazioni dettagliate vengono riportate in bilancio in maniera fortemente *standardizzata* e che non occorrono sostanziali divergenze tra una modalità di presentazione dell'informativa e l'altra nei vari bilanci analizzati.

Al di là delle informazioni dettagliate che le società sono tenute a fornire sulle proprie operazioni di *leasing*, ciò che alla fine possiede una forte rilevanza nello IAS 17 è, indubbiamente, la definizione data al *leasing* finanziario e, in via residuale, al *leasing* operativo, con la quale le società locatarie sono in grado di differenziare il trattamento contabile dei propri beni assunti in *leasing*.

Si è evidenziato, infatti, che tutte le società analizzate, sia quelle che presentano un'informativa specifica sul *leasing* sia quelle che, invece, non la presentano, riportano una sezione nelle proprie note integrative al bilancio in cui evidenziano in generale il contenuto dello IAS 17 e in particolar modo la differenza fondamentale che occorre tra *leasing* finanziario e *leasing* operativo.

Viene evidenziato, cioè, secondo la definizione letterale, che i beni in *leasing* sono classificati come beni assunti in *leasing* finanziario quando sono trasferiti sulla società considerata *sostanzialmente* tutti i rischi e i benefici legati alla proprietà dei beni stessi, viceversa sono classificati come beni in *leasing* operativo.

Considerato che l'analisi si è concentrata solamente su un campione limitato di società, ovvero quelle quotate sui mercati gestiti da Borsa Italiana che compongono l'indice FTSE MIB, uno spunto per una successiva trattazione del caso empirico potrebbe essere quello di analizzare un campione più vasto di società, includendo quelle quotate su mercati diversi rispetto a quelli gestiti da Borsa Italiana, in modo tale da poter operare una comparazione più dettagliata, e possibilmente foriera di ulteriori spunti di riflessione, tra le varie modalità di trattamento contabile e di presentazione dell'informativa sul *leasing* adottate nei diversi paesi.



## Capitolo quinto

### 5.1 Conclusione

Il *leasing* è un contratto atipico mediante il quale un soggetto, singolo privato o impresa di qualsiasi natura, industriale o di servizi, possiede il diritto al godimento di beni, mobili o immobili, per un periodo di tempo prefissato in cambio della corresponsione di canoni periodici. Essenziale, affinché un contratto sia ritenuto classificabile nella categoria del *leasing*, è generalmente la previsione di un'opzione a favore dell'utilizzatore o dell'impresa locataria che permetta loro di poter acquistare il bene, qualora abbiano l'interesse ad esercitare tale diritto, al termine del periodo contrattualmente previsto.

Tali aspetti giuridici fondamentali caratterizzanti il contratto in parola vengono esaminati nel corso del secondo capitolo del presente lavoro, in cui vengono inoltre analizzate le due principali configurazioni in cui esso può presentarsi: *leasing* finanziario e *leasing* operativo.

Lo IAS 17, oggetto specifico del terzo capitolo, è il Principio contabile internazionale di riferimento per l'approfondimento del *leasing*. Le società, sia locatrici sia locatarie dei beni oggetto di un contratto di *leasing*, che sono obbligate o per facoltà decidono di attenersi ai principi contabili internazionali IAS/IFRS per la redazione del proprio bilancio, sono chiamate ad avere questo costante punto di riferimento, non solo per vagliare i criteri che discriminano un'operazione di *leasing* finanziario da una di *leasing* operativo ma anche per procedere con la valutazione del trattamento contabile da riservare all'una o all'altra operazione.

Il trattamento contabile differisce, infatti, a seconda che l'operazione abbia la forma di un *leasing* finanziario o di un *leasing* operativo e a seconda anche del fatto che si guardi l'operazione dalla prospettiva del soggetto locatario o da quella del soggetto locatore.

La presente tesi analizza solamente la prima delle due prospettive. L'approfondimento anche della seconda prospettiva potrebbe rappresentare, dunque, un interessante spunto per una successiva trattazione del tema.

Fondamentale nello IAS 17 è, alla luce di quanto detto, la distinzione tra *leasing* finanziario e *leasing* operativo. Come si è già avuto modo di evidenziare ampiamente, essa si basa principalmente sul seguente elemento: l'attribuzione, in capo al locatore o in capo al locatario, dei rischi e dei benefici derivanti dalla proprietà del bene oggetto di *leasing*. Si è in presenza della tipologia specifica del *leasing* finanziario quando sono trasferiti sul soggetto locatario "sostanzialmente" tutti i rischi e i benefici derivanti dalla

proprietà del bene assunto tramite il contratto di *leasing*; nel caso contrario si è in presenza della tipologia specifica del *leasing* operativo.

Nel capitolo quarto, si sono analizzati i bilanci consolidati al 31.12.2012 delle società quotate sui mercati gestiti da Borsa Italiana che compongono il paniere FTSE MIB. Si è scelto tale tipo di campione perché l'indice FTSE MIB rappresenta il principale indice di *benchmark* dei mercati azionari italiani e coglie circa l'80% della capitalizzazione di mercato interna. Tale indice è composto, infatti, da società di primaria importanza e a liquidità elevata nei diversi settori in Italia. In totale il paniere dell'indice FTSE MIB è composto dalle 40 società (italiane ed estere), quotate sui mercati gestiti da Borsa Italiana, con il maggiore livello di capitalizzazione.

Di queste società, si sono analizzate in particolare le note integrative al bilancio, nelle quali è contenuta l'informativa specifica sulle operazioni di *leasing* finanziario che le società locatarie sono tenute a fornire al pubblico in base a quanto disposto dallo IAS 17.

In particolar modo, lo IAS 17 dispone che le società sono tenute a dare informativa integrativa specifica dei seguenti elementi: il valore contabile netto per ciascuna categoria di beni oggetto di *leasing*, alla data di chiusura del bilancio (nel nostro caso, 31.12.2012); il valore attuale, alla stessa data, dei pagamenti minimi futuri dovuti per il *leasing*; se esistono, riportare se i canoni potenziali di locazione sono stati rilevati come spesa nell'esercizio; il totale dei pagamenti minimi futuri derivanti da eventuali contratti di *subleasing* e, infine, la descrizione generale dei contratti di *leasing* in essere nel corso dell'esercizio.

I risultati dell'analisi hanno evidenziato che le modalità con cui le società presentano l'informativa specifica sul *leasing* sono oramai alquanto standardizzate, per cui non esistono sostanziali divergenze tra le varie note ai bilanci esaminati. È stata riscontrata, quindi, una forte conformità di tali bilanci a quanto disposto dallo IAS 17.

Un interessante spunto a una successiva trattazione del tema potrebbe essere, infine, l'approfondimento dell'analisi empirica svolta nel presente lavoro su un campione di società più ampio, mettendo a confronto le pratiche di diversi paesi che adottano i medesimi principi contabili IAS/IFRS.

## **Bibliografia**

ANSALDO STS, *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

ASSICURAZIONI GENERALI S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

ASSILEA, “ASSILEA: lo stipulato leasing raggiunge 38,8 miliardi di Euro in Italia nel 2008, in calo del 20,8% rispetto al 2007”, Comunicato Stampa dell’11 febbraio 2009.

ASSILEA, “ASSILEA: lo stipulato leasing si attesta a 26,1 miliardi di Euro in Italia nel 2009”, Comunicato Stampa del 17 marzo 2010.

ASSILEA, “ASSILEA: nel 2010 il leasing cresce del 4,8% raggiungendo 27,4 miliardi di Euro stipulato”, Comunicato Stampa del 10 marzo 2011.

ASSILEA, “Lo stipulato leasing si attesta a 24,6 miliardi di Euro in Italia nel 2011”, Comunicato Stampa del 22 marzo 2012.

ASSILEA - ENERGY&STRATEGY, “ASSILEA - ENERGY&STRATEGY: forti prospettive di sviluppo in Italia per le operazioni di leasing nei comparti delle bioenergie e dell'efficienza energetica”, Comunicato Stampa congiunto del 20 marzo 2013.

ATLANTIA S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

AUTOGRILL S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

A2A S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

BONACCHI, MASSIMILIANO – FERRARI, MASCIA, *Il leasing finanziario. Profili contabili, fiscali e gestionali*, II ed., Ipsoa, Milano, 2007.

BOTTANI, PIETRO – MEONI, MASSIMILIANO, *Leasing Finanziario e Leasing Operativo: elementi distintivi e principali differenze*, Dottori Commercialisti in Prato, 2013.

BUZZI UNICEM S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

CAMPARI S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

COTUGNO, MATTEO, *La cartolarizzazione dei crediti nelle società di leasing italiane: un'analisi empirica delle performance e della creazione di valore*, Matteo Cotugno, Università di Bologna, 2010.

DE NICOLA, MANUEL, *La rappresentazione delle operazioni di leasing in bilancio*, Aracne, Roma, 2012.

DEZZANI, FLAVIO – BIANCONE, PAOLO PIETRO – BUSSO, DONATELLA, *IAS/IFRS*, II ed., capitolo IX (*IAS 17 – Il leasing*), Ipsoa, Milano, 2012.

DIASORIN S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

ENEL S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

ENEL GREEN POWER S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

ENI S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

EXOR S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

FIAT S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

FIAT INDUSTRIAL S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

FINMECCANICA S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

IASB, *IAS 17*, innovato dal regolamento n. 243 del 2010.

IMPREGILO S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

LOTTOMATICA S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

LUXOTTICA S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

MEDIASET S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012.*

- MEDIOLI, GIOVANNI, *Il leasing: vantaggi e svantaggi*, in *La mia partita IVA*, 2012.
- MEZZABOTTA, CLAUDIA, *Leasing Finanziario tra OIC e IFRS*, in *Bilancio e reddito d'impresa*, n. 3, pp. 35 – 40, 2013.
- OIC – ORGANISMO ITALIANO DI CONTABILITA', *Ipotesi di attuazione Direttive UE 2001/65, 2003/51 e 2006/46 con modifiche al c.c.*, 6 maggio 2008.
- OIC 12, “*Composizione e schemi del bilancio di esercizio di imprese mercantili, industriali e di servizi*”, pag. 53.
- ONESTI, TIZIANO – ROMANO, MAURO – TALIENTO, MARCO, *Il bilancio delle imprese*, Giappichelli, Torino, 2011.
- ONESTI, TIZIANO – PIERI, VALERIO, *L'acquisizione di fattori produttivi in leasing*, in *Corso di Contabilità e Bilancio*, Libera Università Internazionale degli Studi Sociali “Guido Carli”, Roma, 2011/2012.
- PARMALAT S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012*.
- PIRELLI & C. S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012*.
- PIZZONIA, GIUSEPPE, *Tutti i vantaggi fiscali nascosti del leasing*, in *Affari & Finanza*, La Repubblica, 2003.
- PRYSMIAN S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012*.
- SAIPEM S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012*.
- SALVATORE FERRAGAMO S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012*.
- SAVIOLI, GIUSEPPE, *I principi contabili internazionali*, Giuffrè, Milano, pp. 237 – 268, 2008.
- SNAM S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012*.

SPINELLI, MICHELE – GENTILE, GIULIO, *Diritto Bancario*, Cedam, Padova, 1991.

STMICROELECTRONICS N.V., *2012 Annual Report*.

TELECOM ITALIA S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012*.

TENARIS S.A., *2012 Annual Report*.

TERNA – RETE ELETTRICA NAZIONALE S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012*.

TOD'S S.P.A., *Bilancio consolidato al 31.12.2012*.

TORRENTE, ANDREA – SCHLESINGER, PIERO, *Manuale di diritto privato*, Giuffrè, Milano, 2009.

ZANDA, GIANFRANCO, *Lineamenti di economia aziendale*, Kappa, Roma, 2006.