

RIASSUNTO

Nonostante il leasing ha una frequenza di utilizzazione molto elevata, le operazioni di locazione finanziaria non hanno mai avuto una disciplina giuridica e contabile. Il suo sviluppo in termini dimensionali e nelle sue varie forme e tipologie contrattuali, ha generato un crescente interesse da parte della dottrina e della giurisprudenza. L'obiettivo di queste ultime è quello di definire in maniera esatta il contratto e i contenuti dei rapporti ed individuare l'operazione come finanziamento, sciogliendo i contrasti della dottrina sulla natura giuridica del contratto, distinto, sia dalla locazione vera e propria che dalla vendita con riserva di proprietà. La pratica registra quasi sempre l'inserimento nel contratto di un patto di opzione e la dottrina è divisa se ravvisarvi una caratteristica essenziale del leasing che consente all'utilizzatore di diventare proprietario del bene alla scadenza della locazione, col versamento di una somma di entità assai modesta, calcolata in precedenza sulla base del valore di scambio residuo che il bene avrà al termine del contratto.

La giurisprudenza ha cercato di verificare se gli interessi sottostanti il contratto di leasing posti in essere dalla volontà dei contraenti, non fossero in contrasto con norme imperative e, pertanto, fossero meritevoli di tutela da parte dell'ordinamento giuridico. La conseguenza di tale vuoto normativo ha dato il via ad un susseguirsi di contributi dottrinali e giurisprudenziali, i quali, se da un lato facilitano la ricerca, dall'altro, la rendono complessa per la varietà dei contributi spesso astratti e privi di una presa di posizione, con la conseguente difficoltà di giungere ad un risultato esaustivo nella qualificazione del contratto.

Limitando lo sguardo alle sole norme di natura civilistica possiamo dire che il leasing è oggetto di numerose disposizioni normative, le quali, regolamentano soltanto alcuni suoi aspetti. Tuttavia l'istituto resta un contratto innominato per il semplice fatto che per esso manca, allo stato attuale, una disciplina organica. Il leasing è un prodotto di natura finanziaria, con erogazione congiunta di servizi di varia natura in mix differenti, che soddisfa le esigenze del soggetto utilizzatore, di solito un'impresa, in tema di acquisizione di beni d'investimento. Il Principio contabile internazionale numero 17 ha la finalità di definire e stabilire l'insieme delle procedure e regole contabili (iscrizione,

rilevazione e valutazione) tali che, assicurino, sia al locatore che al locatario, la contabilizzazione nei rispettivi bilanci di un'operazione di leasing. Parleremo di leasing finanziario qualora è la locazione stessa che trasferisce sostanzialmente tutti i rischi ed i benefici inerenti alla proprietà di un'attività e, alla fine del contratto, la proprietà può essere trasferita o meno al locatario. Parleremo di leasing operativo quando l'operazione non possiede le caratteristiche che ne permettano la classificazione come finanziario e consiste, in sostanza, in una locazione del bene dietro pagamento di un corrispettivo senza però acquisire diritti e rischi relativi al bene stesso. Lo IAS 17 definisce il leasing nel seguente modo: *“Il leasing è 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”*. Per tutta la durata del contratto l'oggetto è di proprietà della società di leasing mentre l'utilizzatore del leasing è il locatario. Si può dedurre che, da tale operazione, nascono particolari diritti e obblighi per le parti coinvolte. Per l'impiego del bene l'utilizzatore del leasing corrisponde le rate di leasing che, oltre al canone, comprendono anche una quota di ammortamento del capitale, calcolata in funzione della durata del contratto. Allo scadere del periodo contrattuale concordato, normalmente, la società di leasing, offre al cliente di acquistare l'oggetto contro il pagamento del valore residuo calcolato.

Sono previsti due metodi di contabilizzazione alternativi degli eventi di gestione concernenti la stipula di un contratto di leasing. Da una parte vi è il **Metodo Finanziario** basato sulla rilevazione dell'operazione come se essa rappresentasse un acquisto diretto del bene che avviene mediante un contratto di finanziamento, e cioè, lo IAS 17 raccomanda al locatario di rilevare il bene utilizzato come se lo avesse acquistato ed al locatore di contabilizzare l'operazione come se il bene concesso in leasing finanziario lo avesse venduto concedendo una dilazione di pagamento. Dall'altra vi è il **Metodo Patrimoniale** basato sul fatto che l'operazione di leasing operativo è assimilata ad un noleggio, locazione o affitto e come tale deve essere contabilizzata. Infatti, tale metodo si fonda sulla rilevazione dei canoni periodici addebitati all'utilizzatore, senza alcuna contabilizzazione del debito legato al finanziamento del bene. Quest'ultimo non viene rilevato nel bilancio dell'utilizzatore

sino al momento dell'eventuale riscatto, e rimane valorizzato tra le attività del concedente.

All'inizio della decorrenza del leasing finanziario il locatario deve rilevare nelle attività dello stato patrimoniale il bene acquistato in leasing e nelle passività un debito nei confronti della società di leasing rappresentante il finanziamento implicito nel contratto. Le rilevazioni devono essere al *fair value* del bene locato o, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing, ciascuno determinato all'inizio del contratto. 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. Il valore del bene deve essere ammortizzato con gli stessi criteri previsti per i beni di proprietà (IAS 16 se si tratta di attività materiali o IAS 38 se si tratta di attività immateriali). Il valore ammortizzabile di un bene in locazione è imputato a ciascun esercizio del periodo nel quale ci si attende di utilizzarlo.

Il locatore, da parte sua, elimina dal proprio bilancio l'attività posseduta e, di conseguenza, non effettua l'ammortamento del bene ma iscrive, nell'attivo patrimoniale, il credito finanziario vantato nei confronti del locatario pari al valore attualizzato dei canoni previsti dal contratto. I proventi finanziari devono essere ripartiti sulla durata del leasing attraverso un criterio sistematico e razionale. In ciascun esercizio rileverà i canoni incassati in parte a riduzione del credito residuo verso il locatario e in parte in conto economico come interesse attivo maturato in ciascun esercizio.

Per quanto riguarda il locatario, i canoni corrisposti per il leasing operativo devono essere imputati a conto economico a quote costanti lungo la durata del contratto a meno che vi sia un altro criterio sistematico più rappresentativo delle modalità temporali di godimento dei benefici da parte dell'utilizzatore.

Il locatore, invece, rileverà nel proprio attivo patrimoniale i beni concessi in leasing e tali beni saranno valutati e soggetti alla procedura di ammortamento in base alle regole dello IAS 16 e dello IAS 38. I costi, compreso l'ammortamento, sostenuti per realizzare i proventi del leasing devono essere rilevati a conto economico. I proventi del leasing devono essere rilevati a quote costanti per la durata del leasing anche se i corrispettivi hanno un diverso andamento, a meno che un diverso andamento

sistematico sia più rappresentativo delle modalità temporali con le quali si riduce il beneficio derivante dall'uso del bene locato.

Possiamo dedurre che il trattamento contabile adottato per rappresentare l'operazione di leasing può generare significative ripercussioni sulle evidenze ritraibili dal bilancio, direttamente o indirettamente, andando ad influenzare la rappresentazione della situazione economico, patrimoniale e finanziaria dell'impresa. Ciò incide sul modo in cui il bilancio esplica la sua funzione informativa e comporta un impatto sul processo interpretativo e di valutazione da parte dei differenti soggetti interessati riguardo alla realtà aziendale, in modo particolare al suo stato di salute attuale e alle sue prospettive future, elementi centrali nei rapporti con i mercati finanziari. Dato che l'adozione di differenti metodi di contabilizzazione può essere funzionale, più in generale, agli standard contabili adottati da parte delle imprese, nazionali o internazionali, dovrà essere cura dell'analista identificare correttamente le regole seguite nella predisposizione del bilancio e procedere, eventualmente, ad una normalizzazione dei valori che sarà sicuramente utile a rendere gli stessi valori correttamente comparabili.

IASB e FASB hanno proposto congiuntamente alcune variazioni al principio contabile relativo alla contabilizzazione del leasing. Hanno introdotto alcune novità sulla contabilizzazione dei contratti di leasing; intervento, che si inserisce nel più ampio progetto avviato congiuntamente ormai da diversi anni. Gli standard attuali sono stati criticati in quanto non forniscono un'adeguata *disclosure* in merito, tanto meno una fedele rappresentazione delle operazioni di leasing. L'Exposure Draft è volto a ridurre queste lacune migliorando la qualità e la comparabilità dell'informativa fornita grazie ad una maggiore trasparenza sulla leva finanziaria, al riconoscimento degli assets utilizzati nelle operazioni di leasing ed all'identificazione dei rischi a cui ci si espone. In particolare, l'Exposure Draft, propone un duplice approccio per la rilevazione, la valutazione e la rappresentazione delle spese e dei flussi di cassa derivanti da un contratto di leasing. Riportiamo le principali innovazioni proposte dall'Exposure Draft. Innanzitutto, *lease* è definito tale se:

1. L'adempimento del contratto prevede l'uso di un bene identificato;

2. Il contratto trasferisce il diritto di controllare l'uso di un bene per un periodo di tempo dietro pagamento di un corrispettivo.

Con riguardo al concetto di bene identificato osserviamo che:

- Non si ha uso di un bene identificato se il locatore, inteso quale fornitore del bene o del servizio, ha il sostanziale diritto di sostituire il bene o servizio ovvero la sostituzione del bene o del servizio può avvenire senza richiedere il consenso del cliente e non ci sono barriere di alcun tipo che possono impedire la sostituzione;
- Si ha uso di un bene identificato se il diritto del locatore di sostituire il bene è legato o al non corretto funzionamento del bene oppure al fatto che è disponibile una versione tecnicamente più aggiornata.

Con riferimento al diritto di utilizzare il bene, osserviamo che il cliente debba essere in possesso di entrambi i seguenti requisiti:

- Essere in grado di gestire il bene identificato e cioè essere in possesso dei diritti ad assumere decisioni in merito all'utilizzo del bene che influenzano significativamente benefici economici attesi.
- Essere in grado di ottenere tutti i benefici economici sottostanti derivanti dall'uso del bene quali prodotti, sottoprodotti, servizi, ecc.

Una delle maggiori innovazioni riguarda la nuova classificazione dei *lease*. I *lease* saranno classificati in "**Type A**" e "**Type B**" sulla base della natura dell'attività sottostante. I *leases* di immobili, terreni e fabbricati dovrebbero essere classificati come *leases* di "**Type B**" a meno che il *lease term* si riferisca alla maggior parte della vita economica rimanente dell'attività oppure se il valore attuale dei pagamenti del contratto di *lease* sia sostanzialmente allineato al *fair value* dell'attività. I *leases* relativi ad attività diverse dagli immobili dovrebbero essere classificati come "**Type A**", a meno che il *lease term* sia per una parte insignificante della vita economica dell'attività sottostante o il valore attuale dei pagamenti del *lease* sia insignificante rispetto al *fair value* dell'attività. La classificazione in "**Type A**" o "**Type B**" inciderà sulla modalità di successiva valutazione dell'attività per il diritto d'uso e conseguentemente la modalità di riconoscimento dei costi rivenienti dal contratto a conto economico:

- *“Type A” leases*: il locatario dovrebbe ammortizzare l’attività utilizzando un metodo sistematico, mentre gli interesse passivi sulla passività finanziaria dovrebbero essere rilevati utilizzando il metodo del tasso di interesse effettivo. Utilizzando tal metodo gli interessi passivi dovrebbero ridursi nel tempo mentre gli ammortamenti dovrebbero presumibilmente rimanere costanti (metodo a quote costanti) oppure decrescenti (metodo ammortamento decrescente), generando una riduzione dei costi a conto economico lungo la durata del contratto.
- *“Type B” leases*: il locatario dovrebbe riconoscere un costo costante sulla durata del contratto.

Alla data di inizio del contratto, vale a dire alla data in cui il locatore rende l’attività sottostante a disposizione del locatario, quest’ultimo, ad esclusione dei leasing a breve termine, deve rilevare in contabilità:

- Il debito per leasing pari al valore attuale dei canoni di locazione previsti nel contratto, applicando il tasso che il locatore addebita al locatario. Qualora tale tasso non è disponibile, i relativi pagamenti saranno attualizzati facendo attraverso il tasso di finanziamento marginale del locatario;
- L’attività conseguente al diritto di utilizzo del bene sottostante, misurata al valore iniziale della passività, maggiorati sia degli eventuali canoni di locazione pagati al locatore prima della data di inizio sia dei costi diretti iniziali (spese legali e commissioni) e, sottraendo, eventuali incentivi in denaro ricevuti dal locatore.

Anche il locatore deve evidenziare nel proprio bilancio il diritto di utilizzo concesso al locatario, scindendo tale valore dall’attività oggetto del contratto. Sono previsti due approcci per la rappresentazione contabile dei contratti di leasing. La distinzione fa riferimento alla natura del bene locato in quanto, le locazioni immobiliari si attengono ad un modello contabile simile a quello attualmente utilizzato per i leasing operativi mentre, per le altre tipologie, il modello proposto mette in risalto la rappresentazione della cessione del diritto d’uso del bene in proporzione alla quota di *asset* concesso in locazione. Le rilevazioni a Conto Economico dipenderanno dalla natura del sottostante e dalla quota di attività acquisita per l’uso del locatario.

Grazie alla Legge di Stabilità 2014 vengono eliminati alcuni ostacoli nella gestione del leasing ma soprattutto, viene reintrodotta per i nuovi contratti quel modello che aveva fatto del leasing lo strumento di finanziamento privilegiato non solo per le imprese ma anche per i professionisti e per i lavoratori autonomi. Dalla nuova disciplina proviene una convenienza fiscale, che è stata testimoniata dalla relazione tecnica del governo, che si basa sull'anticipazione dei tempi di ammortamento fiscale degli investimenti finanziati attraverso il leasing; riducendo il periodo di deducibilità fiscale dei canoni si riduce la base imponibile su cui applicare le imposte liberando, quindi, liquidità da mettere a disposizione per l'attività d'impresa o professionale. Più precisamente, possiamo affermare che tale disciplina si applica alle imprese utilizzatrici di beni presi in leasing che, in base ai principi contabili nazionali, rilevano i beni acquisiti in leasing finanziario imputando i canoni di leasing tra i costi per il godimento di beni di terzi, all'interno del Conto Economico, mentre l'iscrizione nell'attivo dello Stato Patrimoniale viene effettuata nel caso in cui, tali imprese, optino alla scadenza per il riscatto dei beni.

E' previsto che per i beni concessi in locazione finanziaria l'impresa concedente, la quale imputa a Conto Economico i relativi canoni, deduce quote di ammortamento determinate in ciascun esercizio nella misura risultante dal relativo piano di ammortamento finanziario. L'impresa concedente, che imputa a Conto Economico i canoni di locazione finanziaria, indipendentemente dalla durata contrattuale prevista, dedurrà per un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente tabellare proprio del bene oggetto della locazione, in relazione all'attività esercitata dall'impresa stessa.

Per i lavoratori autonomi la deduzione dei canoni di leasing di beni strumentali mobiliari è ammessa per un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente ministeriale di ammortamento del bene oggetto di locazione finanziaria.

La legge di Stabilità, ai fini della deducibilità dei canoni di leasing immobiliare strumentale, ha previsto da un lato la possibilità di dedurre i canoni di leasing relativi a immobili strumentali e, dall'altro, prevede il periodo minimo per la deduzione in 12

anni. I canoni di locazione finanziaria dei beni strumentali sono deducibili all'interno del periodo d'imposta in cui maturano secondo il principio di competenza.

Da decenni il mercato immobiliare italiano viene etichettato da cicli caratterizzati da forti aumenti della domanda di immobili e fasi di calo della domanda stessa la cui motivazione è senz'altro da ricondurre a situazioni di carattere generale. La ripresa economica nell'Eurozona continua a essere debole come viene evidenziato dalla recente battuta d'arresto, la quale comporta una revisione al ribasso delle previsioni di crescita anche in Germania. Nonostante sono numerosi gli elementi di incertezza la fiducia è in aumento. Infatti, il comportamento del mercato immobiliare è migliore rispetto a quello dell'economia in generale anche se è ancora forte il divario tra i diversi Paesi e le aree di mercato. Il 2014 si è chiuso con un rallentamento del settore immobiliare, ma il ritmo di crescita dovrebbe superare il PIL nel 2015, grazie ad un aumento degli scambi e delle quotazioni. All'interno dell'Unione Europea tale crescita è ancor più evidente dovuto alla presenza di un buon numero di Paesi contraddistinti da un mercato dinamico e con elevate potenzialità di crescita. Per gli investitori la liquidità è in aumento e l'accesso al credito è di gran lunga più agevole anche se limitatamente in alcune aree e per alcune tipologie di prodotto. Si registra un aumento del profilo di rischio da parte degli investitori i quali allocano risorse in mercati che in precedenza erano tagliati fuori dai circuiti di investimento, come l'Europa del sud o verso nicchie che erano considerate scarsamente interessanti, come ad esempio le case per studenti. Il comparto residenziale guida la ripresa nella maggior parte dei mercati europei. I bassi tassi di interesse e le politiche monetarie accomodanti messe in atto dalle banche centrali sostengono il recupero nonché la stabilizzazione dei valori, soprattutto in quei Paesi dove è presente uno scenario economico positivo. Tuttavia, in Paesi dove sia il debito delle famiglie che la stretta creditizia sono più elevati vi sono dei segnali di recupero; si assiste infatti ad un aumento generale delle compravendite. Dato che la disoccupazione resta elevata e i redditi delle famiglie sono costantemente sotto pressione, il mercato della casa continua ad essere vulnerabile. Di conseguenza un trend moderatamente positivo è strettamente legato al mantenimento dei tassi di interesse su percentuali molto basse. Un improvviso aumento dei tassi di interesse

avrebbe un grave impatto sui mercati residenziali soprattutto per quelli in cui la crescita è moderata.

Il leasing immobiliare è un contratto mediante il quale un soggetto ha la possibilità di prendere in affitto, per un periodo determinato, un immobile dietro la corresponsione di un canone, mantenendo la facoltà di acquisirne la proprietà al termine del contratto. L'oggetto del contratto può prendere in considerazione non soltanto immobili esistenti ma anche la costruzione di nuovi fabbricati. Possiamo infatti distinguere:

- *Leasing su immobili costruiti*: contratto mediante il quale il concedente, e quindi la società di leasing, si impegna ad acquistare un edificio esistente su indicazione del locatario, per poi concederglielo in uso dietro il pagamento di un canone periodico e con la possibilità alla scadenza di esercitare l'opzione finale di acquisto ad un prezzo determinato al momento della stipula del contratto.
- *Leasing su immobili in fase di realizzazione (costruendo)*: contratto attraverso il quale il concedente si impegna a far costruire un edificio su indicazione del locatario. Attraverso questa metodologia il locatario ha la possibilità di costruire un immobile facendosi finanziare dalla società di leasing, la quale provvederà sia all'acquisto dell'eventuale terreno edificabile sia alle opere di urbanizzazione per l'intera durata della costruzione. Ad immobile completato decorreranno i canoni di leasing e, fino a quel momento, sono a carico dell'utilizzatore soltanto gli oneri finanziari.
- *Sale and lease back*: contratto attraverso il quale un'impresa vende un immobile di proprietà ad una società di leasing che, contemporaneamente, lo concederà in locazione finanziaria alla stessa azienda alienante. Tale società continuerà ad usare l'edificio ceduto come bene strumentale alla propria attività dietro il pagamento di un canone periodico, con la possibilità di riscatto a fine contratto.

Sono molteplici gli elementi attrattivi che rendono il leasing immobiliare maggiormente competitivo rispetto ad un finanziamento tradizionale come il mutuo bancario.

E' di frequente utilizzato, per ciò che concerne il rischio di credito legato alle operazioni di leasing, il metodo IRB (*Internal Rating Based approach*) grazie al quale la

ponderazione del rischio e quindi il requisito patrimoniale è determinato dalla combinazione di tre principali parametri di rischio di tipo quantitativo:

- *Exposure at default (EAD)*: per gli impegni di prestito, stima l'ammontare della linea creditizia accordata destinato ad essere utilizzato in caso di inadempienza;
- *Probability of default (PD)*: misura la probabilità che il debitore risulti essere inadempiente nell'arco di un dato orizzonte temporale;
- *Loss given default (LGD)*: in caso di inadempienza, mette in evidenza la parte che andrà perduta.

Un ulteriore aspetto riguarda la gestione del portafoglio crediti deteriorato. Quest'ultimo resta un punto cardine della strategia degli intermediari creditizi e finanziari che operano sul mercato italiano. Il peso specifico delle operazioni non *performing* continua a crescere con effetti molto rilevanti sui bilanci degli operatori. Per venire incontro alle esigenze di monitoraggio e gestione del rischio di credito degli operatori leasing, è stato posto in essere un progetto che, oltre all'analisi del posizionamento del portafoglio leasing di una società, rispetto ai *competitors* e al mercato, in termini di combinazione tra tasso di copertura delle esposizioni e grado di rischiosità, viene potenziato dall'analisi delle dinamiche di due nuovi indicatori costruiti per misurare la *performance* del portafoglio in essere:

1. *Tasso di decadimento dei finanziamenti leasing*, misura il grado e la velocità di miglioramento/decadimento della qualità del portafoglio, calcolato come percentuale in numero e valore dei contratti entrati mensilmente in contenzioso, insolvenza leggera o grave, sinistro, in rapporto al portafoglio in essere tre mesi prima del periodo di analisi;
2. *Tassi di mortalità dei finanziamenti leasing*, misura la *performance* dei contratti generati in periodi diversi, calcolato come percentuale mensile in numero e valore dei contratti in contenzioso e insolvenza, in rapporto al portafoglio dei contratti entrati in decorrenza in uno specifico trimestre.

Il leasing, quale forma di finanziamento alternativa al mutuo ipotecario, risulta essere oggi non troppo utilizzata, nonostante l'ampliamento del leasing immobiliare al settore privato risale al 2005. Tuttavia, l'incremento delle operazioni di leasing registrate negli ultimi anni nel settore residenziale mette in evidenza una progressiva

e crescente apertura verso questo canale di finanziamento la quale è riconducibile a svariati fattori. In un contesto economico dove è diventato sempre più difficile ottenere credito, società finanziarie e banche propongono con maggiore frequenza il leasing immobiliare per l'acquisto della casa. Se la struttura delle nuove operazioni, in base ad alcuni aspetti, si sta rapidamente adeguando alle esigenze della domanda, la permanente difficoltà del mercato immobiliare e il deterioramento congiunturale non hanno ancora consentito una significativa diffusione dello strumento del leasing immobiliare, tale da farlo preferire ad altre forme di investimento tradizionali. Nel segmento del leasing vengono riscontrate delle divergenze notevoli tra i diversi mercati europei, caratterizzati da segnali di stabilizzazione nei Paesi del Sud, tra cui Spagna e Portogallo. A diverse velocità vanno i mercati del Nord, spicca tra questi il Regno Unito mentre il valore complessivo dello stipulato in Germania si sta stabilizzando e in Francia vediamo ridotto il valore dei nuovi contratti.

vi è una ripresa generale del mercato del leasing in Italia, anche in un comparto, quello immobiliare, nel quale nel passato gli operatori hanno investito in maniera consistente orientando il mercato nazionale e distinguendolo da altre realtà europee.

Nella suddivisione dello stipulato per quanto riguarda la destinazione d'uso degli immobili continua ad essere prevalente la componente degli *asset* industriali, sia per valore che per numero di contratti, seguita dagli immobili per il commercio e dagli uffici. E' da segnalare una crescita della quota percentuale dei contratti per l'acquisizione di immobili ad uso commerciale a fronte di una riduzione in termini di valore; per ciò che concerne il segmento industriale vi è una diminuzione del numero di nuovi contratti senza che ci siano state variazioni in termini di valore; in quello residenziale, che rappresenta il 7% dello stipulato, viene registrata sia in termini di valore che in termini di numero di contratti una variazione positiva.

In merito alla durata dei finanziamenti, viene messo in evidenza come l'eliminazione del vincolo contrattuale sulla durata minima dei contratti di leasing ai fini della deducibilità fiscale, abbia avuto riflessi anche sulle nuove sottoscrizioni effettuate nel corso dell'anno.

BIBLIOGRAFIA

- A.B.I., *Manuale per la compilazione della matrice dei conti*, Circolare della Banca d'Italia n.49, 08/02/1989.
- A.B.I., *Manuale per la compilazione delle segnalazioni di vigilanza per gli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale*, Circolare della Banca d'Italia n 217, 05/08/1996.
- ASSILEA – *La ripresa riparte dal leasing*, in Lettere di ASSILEA.
- AA.VV., *Round midnight – Il Real Estate in Europa e in Italia: un punto di svolta?*
- AA.VV., *Il modello di calcolo della convenienza fiscale del leasing*, in “ *Guida alle novità fiscali per il leasing*, Roma, 2014.
- BARBARA B., MARCHINI P., *La contabilizzazione dei contratti di leasing e le conseguenze in tema di analisi di bilancio*, in Rivista “*Amministrazione e Finanza*”, 2014
- BONACCHI M., FERRARI M., *Leasing finanziario. Profili contabili, fiscali e gestionali*. Milano, IPSOA, 2007.
- CARRETTA A., DE LAURENTIS G., *Manuale del leasing*. Milano, EGEA, 1998.
- Circolare Assonime n.14, 28/05/2012.
- Circolare ASSILEA n.18 , 28/05/2012.
- Circolare Agenzia delle Entrate n.8/E, 13/05/2009 e 19/E 21/04/2009.
- CLARIZIA R., *Collegamento negoziale e vicende della proprietà*, Rimini, 1982.
- DE NOVA G., *Il contratto di leasing, con sentenze ed altri materiali*, Milano, GIUFFRE', 1994
- DI PACE M., *Deducibilità dei canoni leasing*, in Rivista “*PMI*”, 2014

- DRAGONE P., VALLACCA R., *Le soluzioni dell'Agenzia delle Entrate e Assonime alle problematiche sulla deduzione dei canoni leasing*, in Rivista "Corriere Tributario".
- GAIANI L., *Nuove regole fiscali per il leasing dall' 1.1.2014*, in Rivista "Riviste 24. Gruppo24Ore".
- GAVELLI G., *Modifiche alla disciplina del leasing immobiliare: l'ipotesi di un lease back*, in Rivista "Amministrazione e Finanza", 2014
- GENTILE G., SPINELLI M., *Diritto bancario*, Padova, CEDAM, 1991.
- IASB – International Accounting Standard Board, *Leases*, 1997.
- LAMANNA D., *La natura giuridico-economica del contratto di Sale&Lease back nell'ordinamento italiano*, in Rivista "Rivista della scuola superiore dell'economia e delle finanze", Ce.R.D.E.F.
- MASCIOTTI F., *IAS 17-Le operazioni di leasing nei bilanci IAS/IFRS. Differenze con la prassi nazionale, aspetti di transizione, contabili e fiscali*, in Rivista "IAS/IFRS Impresa@Banca".
- MIGNARRI E., *Le modifiche del trattamento fiscale del leasing finanziario per il rilancio degli investimenti*, in Rivista "Associazione Bancaria", 2014.
- NOMISMA, *7° Rapporto sulla Finanza Immobiliare 2014*.
- PINTO E., DE MARTINO G., *Riflessioni in tema di leasing accounting*, 2009
- PORTALUPI A., *Exposure Draft sul leasing: il nuovo modello contabile per il locatario*, in Rivista "Bilancio e Reddito d'Impresa", 2014 – *Exposure Draft sul leasing: il nuovo modello contabile per il locatore*, in Rivista "Bilancio e Reddito d'Impresa", 2014.
- SIC – 15 – Standing Interpretations Committee, *Leasing operativo – Incentivi*.