

*Dipartimento di Impresa e Management
Corso Magistrale di Consulenza Aziendale
Cattedra di Controllo di gestione avanzato*

Il leasing nel bilancio e negli indicatori di
performance di analisi finanziaria: metodo
patrimoniale, metodo finanziario, *right of use model*
a confronto.

RELATORE

Prof. Alessandro Musaio

CANDIDATO

Cristina Di Lazzaro

CORRELATORE

Prof. Eugenio Pinto

Matr. 656121

ANNO ACCADEMICO 2014-2015

**IL LEASING NEL BILANCIO E NEGLI INDICATORI DI
PERFORMANCE DI ANALISI FINANZIARIA: METODO
PATRIMONIALE, METODO FINANZIARIO, *RIGHT OF USE MODEL*
A CONFRONTO**

Introduzione	4
Capitolo 1: Il contratto di leasing	6
1.1 Il leasing nella dottrina giuridica	6
1.2 Le diverse tipologie di leasing	12
1.2.1 Il leasing finanziario	14
1.2.2 Il leasing operativo	17
1.2.3 Il “<i>Sale and leaseback</i>”	21
Capitolo 2: L’evoluzione della disciplina contabile del leasing	26
2.1 I primi tentativi di disciplina contabile del leasing	26
2.2 Il principio contabile statunitense FAS 13	30
2.3 Il principio contabile internazionale IAS 17	35
2.4 Un nuovo principio contabile internazionale	40
2.5 L’evoluzione della contabilizzazione del leasing in Italia	57
Capitolo 3: Le metodologie di contabilizzazione dei contratti di leasing in bilancio: confronto tra i tre metodi	64
3.1 Il metodo patrimoniale	64
3.1.1 La contabilizzazione per le società utilizzatrici	65
3.1.2 La contabilizzazione per le società di leasing	68
3.1.3 L’informativa in nota integrativa	70
3.2. Il metodo finanziario	74

3.2.1	La contabilizzazione per le società utilizzatrici	77
3.2.2	La contabilizzazione per la società di leasing	82
3.2.3	<i>Disclosure</i>	85
3.3	Il “ <i>Right of use model</i> ”	86
3.3.1	La contabilizzazione per la società utilizzatrice	87
3.3.2	La contabilizzazione per la società di leasing	90
3.4	La contabilizzazione del contratto “ <i>Sale and lease-back</i> ”	93
3.4.1	Il “ <i>Sale and lease-back</i> ” finanziario	94
3.4.2	Il “ <i>Sale and lease-back</i> ” operativo	97
Capitolo 4:	L’analisi di bilancio: confronto tra i tre metodi	103
4.1	L’effetto in bilancio del metodo patrimoniale	103
4.2	L’effetto in bilancio del metodo finanziario	108
4.3	L’effetto in bilancio del “ <i>right of use approach</i> ”	118
4.3.1	L’effetto in bilancio del leasing di tipo A	119
4.3.2	L’effetto in bilancio del leasing di tipo B	122
4.4	Il confronto tra i tre metodi	125
4.4.1	Il confronto nel bilancio delle società utilizzatrici	125
4.4.2	Il confronto nel bilancio delle società di leasing	133
Capitolo 5:	L’analisi di impatto	137
Conclusioni		153
Bibliografia		157
Sitografia		158

INTRODUZIONE

Il presente elaborato analizza come il contratto di leasing, strumento di finanziamento molto diffuso in Italia e nel mondo, viene rappresentato nel bilancio secondo le diverse modalità disciplinate a livello nazionale e internazionale e l'influenza che dette modalità possono avere nell'analisi della *performance* economico-finanziaria di una società.

I metodi presi in considerazione sono:

- il metodo patrimoniale;
- il metodo finanziario;
- *right of use approach*.

I primi due metodi si differenziano tra loro in base alla classificazione del contratto di leasing come operativo o come finanziario. Il terzo metodo, introdotto da documenti emanati nell'ultimo quinquennio, fornisce un metodo di contabilizzazione generale del leasing senza procedere ad alcuna distinzione tra i contratti se non per quelli di durata inferiore ad un anno o quelli che hanno come oggetto *asset* di valore poco rilevante.

Secondo l'approccio nazionale, il contratto di leasing, in generale, è contabilizzato con il metodo patrimoniale. In Nota Integrativa, in caso di leasing finanziario, viene rappresentata la contabilizzazione secondo il metodo finanziario e il conseguente effetto sul bilancio.

I principi contabili internazionali (IAS 17) prevedono la rappresentazione in bilancio del leasing finanziario secondo il metodo finanziario. In caso di leasing operativo si può procedere alla rappresentazione secondo il metodo patrimoniale.

Negli ultimi anni, si è pensato all'elaborazione di un nuovo principio internazionale, con la collaborazione del Board statunitense, per un nuovo metodo di contabilizzazione che prescinde dalla distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo. Tale progetto nasce a seguito delle problematiche dovute alla classificazione del contratto di leasing che, il più delle volte, si è dimostrata soggettiva generando una distorsione dei risultati economici e finanziari.

Partendo da tale divergenza delle modalità di rappresentazione del medesimo fenomeno, si è cercato di isolarne e quantificarne gli effetti sui principali indici di liquidità, solvibilità, indebitamento e redditività.

Nel dettaglio, il presente elaborato è così strutturato:

- nel primo capitolo è trattato il contratto di leasing da un punto di vista giuridico;
- nel secondo capitolo è rappresentato il processo evolutivo in materia di disciplina contabile del leasing, a livello nazionale, internazionale e secondo i principi statunitensi;
- nel terzo capitolo vengono riportate le scritture contabili e gli schemi di bilancio del locatore e del locatario, in base alle diverse modalità di contabilizzazione;
- nel quarto capitolo sono analizzati gli effetti dei diversi metodi negli indici che rappresentano la *performance* economica e finanziaria della società, sia per il locatario che per il locatore.

Nel quinto e ultimo capitolo viene effettuata una valutazione empirica dell'analisi di impatto di un campione di 1.006 imprese europee (Italia, Francia, Germania, Svezia, Svizzera, Regno Unito, Spagna e Olanda). In particolare si parte dai dati di bilancio forniti dal *database*, considerando come metodo di contabilizzazione quello patrimoniale, per poi calcolare gli indicatori economici (EBIT, debito e *equity*) e finanziari (ROCE e il rapporto debito su *equity*). Dopodiché si ricalcolano i medesimi indicatori considerando, però, come metodo di contabilizzazione il *right of use approach*. In questo modo si potrà notare come cambiano gli scenari di mercato a seconda del metodo di contabilizzazione utilizzato.

CAPITOLO 1: IL CONTRATTO DI LEASING

1.1 Il leasing nella dottrina giuridica

Il leasing è un'operazione finanziaria tramite la quale si acquisisce la disponibilità di un bene, sia di tipo mobile che di tipo immobile, preventivamente individuato, a fronte del versamento di canoni con scadenza periodica. Al termine dell'accordo viene riconosciuto, inoltre, il diritto di riscatto del bene al c.d. "prezzo di opzione". A seguito del riscatto, il bene diventa di proprietà del cliente che potrà disporre liberamente. L'utilizzatore può, ovviamente, decidere di non esercitare tale diritto di opzione. In questo caso dovrà restituire il bene al locatore e quindi rimarrà in proprietà della società di leasing che potrà o ricollocare il bene sul mercato dell'usato o rinegoziare il contratto¹. Se il bene richiesto dal conduttore non è a disposizione del locatario (Banca o Società finanziaria), sarà il futuro utilizzatore a procedere alla ricerca sul mercato del bene desiderato. Il venditore del bene e il finanziatore stipuleranno un accordo in cui quest'ultimo acquista il bene dal venditore e lo metterà a disposizione del conduttore.

È un contratto di derivazione straniera, infatti il termine leasing deriva dalla parola inglese *to lease* con significato di dare/prendere in locazione. È considerato un contratto legalmente atipico, non definito dal Codice Civile in quanto nasce dalla combinazione di più contratti definiti dal medesimo testo normativo. Per i contratti atipici è prevista l'applicazione in generale delle disposizioni del codice, previste in ambito contrattuale². I contratti da considerare sono: il contratto di vendita a rate con riserva di proprietà e il contratto di locazione.

Il contratto di vendita a rate con riserva di proprietà è disciplinato dall'art. 1523 c.c.: "*Nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna*". In questo contratto la vendita (con riserva di proprietà) è sospesa fino al versamento

¹ Pratica diffusa soprattutto in ambito automobilistico.

² Ai sensi dell'art. 1322 c.c., "*Le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge (e dalle norme corporative). Le parti possono anche concludere contratti che non appartengono ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico*".

dell'intero prezzo, mentre gli altri effetti contrattuali si manifestano al momento della stipula: il bene viene consegnato all'acquirente che ancora non detiene la proprietà, trasferendo tutti i rischi a quest'ultimo. Il contratto può essere quindi equiparato ad una vendita con effetto traslato al momento del pagamento dell'ultima rata. Non avendo effetti reali immediati, il credito del venditore è garantito anche in stato di insolvenza e, in caso di perdita o danneggiamento del bene, ne risponde l'acquirente che resterà comunque obbligato nel pagamento delle rate. Nel caso in cui si abbia l'inadempimento del compratore, tre sono le norme del Codice Civile su cui far riferimento:

- art. 1525 c.c.: *“Nonostante patto contrario, il mancato pagamento di una sola rata, che non superi l'ottava parte del prezzo, non dà luogo alla risoluzione del contratto, e il compratore conserva il beneficio del termine relativamente alle rate successive”*. Quindi il contratto non è soggetto a risoluzione se l'acquirente non ha versato l'importo di una sola rata e se questa non supera un ottavo del prezzo;
- art. 1526 comma 1 c.c.: *“Se la risoluzione del contratto ha luogo per l'inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto a un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno”*. Se il contratto è soggetto a risoluzione il venditore dovrà restituire le rate precedentemente versate dall'acquirente a meno che non venga offerto un equo compenso sia per l'utilizzo del bene oggetto del contratto sia come risarcimento danni;
- art. 1526 comma 2 c.c.: *“Qualora si sia convenuto che le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo d'indennità, il giudice, secondo le circostanze, può ridurre l'indennità convenuta”*.

Il contratto di vendita con riserva di proprietà, dato che prevede che la proprietà rimanga a capo del venditore fino a che non sia stata versata l'ultima rata, è opponibile a terzi creditori o aventi causa dell'acquirente se risulta da atto avente data certa.

Il secondo contratto da cui viene ricavata la definizione di leasing è quello di locazione, disciplinato dall'art. 1571 c.c.: *“La locazione è il contratto col quale una parte - locatore - si obbliga a far godere all'altra - conduttore - una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo”*. Due sono le caratteristiche: è un contratto

“consensuale” in quanto non necessita della consegna materiale del bene ma l’*iter* di perfezionamento è concluso nel momento in cui si ha lo scambio di consensi, a differenza dei contratti “reali” in cui la consegna costituisce l’elemento essenziale; è un contratto a effetti obbligatori in quanto al conduttore viene semplicemente attribuito il diritto di godimento del bene per un periodo di tempo determinato e per l’uso che viene specificato all’interno del contratto e non è prevista l’acquisizione di alcun diritto reale sul bene in questione. Il Codice Civile non sancisce alcuna forma particolare di questo contratto; di conseguenza ha forma libera (non richiede nessuna forma tipica e specifica), ad eccezione del contratto di locazione di durata superiore ai nove anni e avente come oggetto un bene immobile che non rientra nella ordinaria amministrazione (art. 1572, comma 1 c.c.)³. La locazione si distingue in locazione a tempo determinato e locazione a tempo indeterminato. Il primo caso è disciplinato dall’art. 1573 c.c. secondo cui il contratto di locazione non può avere una durata superiore ai trent’anni e nel caso in cui la stipula del contratto è per un periodo più lungo o addirittura perpetuo viene ridotta al termine suddetto. Il contratto di locazione a tempo indeterminato, invece, è disciplinato dall’art. 1574 del c.c. per cui la durata del contratto è stabilita dalla legge e dipende dalla categoria dell’oggetto del contratto: “*se si tratta di case senza arredamento di mobili o di locali per l’esercizio di una professione, di un’industria o di un commercio*” la durata prevista è di un anno; “*se si tratta di camere o appartamenti mobiliati*” la durata corrisponde al tempo previsto di locazione; “*se si tratta di cose mobili*” la durata corrisponde all’unità di tempo a cui è commisurato il corrispettivo; “*se si tratta di mobili forniti dal locatore per l’arredamento di un fondo urbano*” la durata corrisponde alla durata di locazione del fondo stesso.

Il contratto di leasing possiede elementi tipici di entrambi i contratti esaminati, ma non può essere associato ad essi perché manca dell’automatismo del passaggio del diritto reale che invece è proprio nei contratti suddetti. Infatti, in entrambi i contratti esiste già un consenso definitivo alla vendita del bene, mentre nel contratto di leasing le parti convengono ad una locazione rinnovata con un patto di opzione che il conduttore può esercitare solo con una

³ “Sono, altresì eccedenti l’ordinaria amministrazione le anticipazioni al corrispettivo della locazione per una durata superiore a un anno” (art. 1572 comma 2 c.c.)

manifestazione di volontà diversa da quella che viene inizialmente espressa nell'accordo⁴. Nel dettaglio, il contratto di locazione differisce dal contratto di leasing perché:

- è l'utilizzatore a scegliere sia il bene che il fornitore di quel bene nel caso in cui non sia a disposizione; può anche scegliere di farsi costruire il bene "su misura";
- si può usufruire di eventuali sconti sul prezzo del bene dato che il finanziatore paga senza dilazioni il venditore del bene scelto e poi utilizzato dal conduttore;
- alla fine dell'accordo il conduttore può restituire i beni senza dover versare alcun pagamento aggiuntivo mentre nel contratto di leasing può essere prevista l'opzione di riscatto che permette al conduttore di acquistare il bene al termine del periodo contrattuale;
- il concedente ha il solo obbligo di consegna del bene senza dover garantire i vizi o le mancanze, dato che il medesimo bene è stato scelto dall'utilizzatore. L'utilizzatore ha il dovere di pagare i canoni pattuiti (così come nel contratto di locazione) e si deve preoccupare della manutenzione del bene.

Un altro contratto a cui la giurisprudenza riconduce il contratto di leasing è il mutuo, disciplinato dall'art. 1813 c.c.: *"Il mutuo è il contratto col quale una parte consegna all'altra una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili, e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità"*. Questa associazione nasce dal fatto che il contratto di leasing può considerarsi una forma di finanziamento per il conduttore. Anche in questo caso, però, ci sono delle differenze, infatti il leasing:

- ha tempi di istruttoria più rapidi;
- se utilizzato il metodo patrimoniale, non influenza gli indici di bilancio del conduttore, in quanto il bene non compare tra le attività, così come il debito;
- prevede il finanziamento del valore del bene per intero, comprendendo anche l'IVA;
- è più flessibile;
- ha ad oggetto un bene, mentre nel mutuo l'oggetto è il danaro o altre cose fungibili;

⁴ Corte App. di Milano, 15 Ottobre 1982.

- non prevede il vincolo di restituzione di altrettante cose di stessa specie e qualità di quelle prestate.
 - Analizzando nel dettaglio il contratto di leasing e focalizzando l'attenzione sugli obblighi: per il locatore sono disciplinati dall'art. 1575 c.c. e consistono in: *i)* consegnare il bene oggetto del contratto al conduttore in buono stato, cioè privo di vizi o di difetti che possono limitare l'uso pattuito⁵; *ii)* mantenere il bene oggetto del contratto in condizioni tali che il conduttore lo possa utilizzare come previsto da contratto; il locatore dovrà quindi procedere a riparazioni e manutenzione ordinaria e straordinaria (ad eccezione delle opere di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore); e *iii)* garantire al conduttore il pacifico godimento del bene per la durata del contratto; il locatore dovrà, perciò, tutelare il conduttore da chi reca disturbo o da chi pretende di avere diritto sul bene locato.
- per il conduttore sono disciplinati dall'art 1587 c.c.; Il primo obbligo è quello di *"1) prendere la cosa in consegna e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze"*. L'utilizzo del bene deve essere quello previsto dal contratto; di conseguenza non possono essere eseguite innovazioni che possono mutare la destinazione o la natura del bene. Il secondo obbligo è quello di *"2) dare il corrispettivo nei termini convenuti"*. I canoni che il conduttore deve versare devono rispettare l'importo e le scadenze pattuite nel contratto, senza, quindi, autoriduzioni o sospensioni decise unicamente dal conduttore. Il terzo obbligo si ricava dall'art. 1590 comma 1 c.c. secondo cui *"il conduttore deve restituire la cosa locata nello stato in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto"*. Il proprietario alla scadenza del contratto deve riprendere il possesso del bene alle stesse condizioni iniziali ad eccezione del

⁵ In caso contrario si procede secondo quanto dettato dall'art. 1578 c.c.: *"Se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili. Il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere senza colpa ignorato i vizi stessi al momento della consegna"*. La risoluzione può essere ottenuta anche *"se i vizi della cosa o di parte notevole di essa espongono a serio pericolo la salute del conduttore o dei suoi familiari o dipendenti, il conduttore può ottenere la risoluzione del contratto, anche se i vizi gli erano noti, nonostante qualunque rinuncia"* (art. 1580c.c.).

deterioramento o consumo che deriva dall'utilizzo previsto dal contratto. Per i beni mobili è previsto inoltre l'obbligo di restituzione nel luogo in cui sono state consegnate (art. 1590 comma 4 c.c.).

All'interno del contratto di leasing gli elementi da individuare sono: il costo del bene e il tipo del bene, l'eventuale anticipo da versare (maxi-canone), il numero dei canoni e la loro periodicità (solitamente è mensile); il metodo di calcolo dell'importo del canone; il valore finale del bene.

Il bene che può essere oggetto del contratto di leasing può essere uno qualsiasi, intendendo per bene quanto definito dall'art. 810 c.c. "*sono beni le cose che possono formare oggetto di diritti*"; devono però essere individuabili e asportabili. Vengono poi distinti in mobili, in cui si ricomprendono mezzi di trasporto, autovetture, veicoli industriali e commerciali, aeromobili e altri beni; ed immobili, distinguendo tra quelli già costruiti e quelli ancora da costruire.

L'istruttoria precontrattuale prevede:

- la richiesta formale del contratto di leasing;
- il certificato di vigenza;
- la partita IVA;
- i dati contabili degli ultimi esercizi;
- la richiesta di garanzie (facoltativo);
- i documenti aggiuntivi.

Una volta che l'istruttoria ha avuto esito positivo, si passa al perfezionamento che prevede: la firma del contratto e il versamento del maxi-canone; l'ordine al fornitore che deve essere accettato da quest'ultimo; la consegna del bene. L'utilizzatore può stipulare una polizza assicurativa a favore del concedente in maniera tale da essere coperto dai rischi attinenti al bene, come la responsabilità civile e eventuali danneggiamento e obsolescenza del bene. Se è il concedente a preoccuparsi della polizza assicurativa, il canone che pagherà l'utilizzatore ne comprenderà il relativo onere. I canoni che vengono versati devono, infatti, comprendere le spese varie (comprendendo l'assicurazione), la quota d'ammortamento del bene, l'interesse del capitale finanziario, l'utile dell'operazione.

1.2 Le diverse tipologie di leasing

Nell'ambito dell'operazione di leasing è possibile distinguere diverse tipologie di contratto. Una prima distinzione la si ha a seconda se si decide di esercitare o meno l'opzione di riscatto. Si distingue tra il *leasing traslativo* e il *leasing di godimento*.

L'opzione di riscatto sarà esercitata (si tratta, quindi, del leasing traslativo) quando il bene oggetto del contratto alla scadenza del medesimo ha un valore residuo superiore all'importo che il conduttore deve versare per il riscatto (prezzo d'opzione). I canoni possono essere quindi considerati quote del prezzo del bene. Al leasing traslativo possono essere applicate le norme del Codice Civile in ambito di retroattività della risoluzione e di vendita con patto di riservato dominio⁶. La prima è l'art. 1458 c.c.: *“La risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, salvo il caso di contratti ad esecuzione continuata o periodica, riguardo ai quali l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite”*. Quindi in caso di inadempimento i contraenti restituiscono quanto ricevuto per l'esecuzione del contratto. Il caso di inadempimento del conduttore è specificato nella seconda norma (art. 1526 c.c.): *“Se la risoluzione del contratto ha luogo per l'inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto a un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno. Qualora si sia convenuto che le rate pagate restino acquisite a venditore a titolo d'indennità, il giudice, secondo le circostanze, può ridurre l'indennità convenuta”*. È stato stabilito che l'equo compenso dovuto al “venditore” può risultare di un importo superiore al corrispettivo per il godimento momentaneo del bene, ma non può essere maggiore dell'importo risultante dalla somma del capitale impiegato dal concedente e dell'intero guadagno che deriva dall'operazione contrattata.

Per quanto riguarda il leasing di godimento, non è prevista l'opzione di riscatto, quindi i canoni pagati si limitano a remunerare al concedente l'utilizzo del bene da parte del conduttore. Questo avviene quando il bene oggetto del contratto alla scadenza del medesimo non conserva un valore residuale apprezzabile. Quindi la sola finalità del contratto è il godimento del bene senza la finale acquisizione del medesimo. Nel caso in cui non si eserciti il diritto di opzione, l'utilizzatore può decidere di poter prorogare il contratto

⁶ Cass. Civ. Sez III. 12317/05.

per un ulteriore periodo, dietro il corrispettivo di un canone di importo minore. In questo tipo di leasing la risoluzione del contratto in caso di inadempimento dell'utilizzatore non incide sulle prestazioni già eseguite e quest'ultimo dovrà restituire il bene al concedente.

Il contratto di leasing si distingue poi in leasing mobiliare e leasing immobiliare. In questo caso la distinzione non è fatta sulla base dello schema contrattuale ma in base all'oggetto del contratto. Infatti, il primo ha come oggetto un bene mobile, il secondo un bene immobile.

Le altre categorie di leasing sono:

- “*Dummy corporation*” è una tipologia di leasing immobiliare. Si costituisce una *dummy corporation* (società di comodo) come intermediario tra il locatore e il locatario con la funzione di detenere la proprietà del bene, acquisita tramite l'emissione di un prestito obbligazionario o tramite la distribuzione di azioni ai soci delle società interessate al contratto di leasing. Gli investitori sono tutelati da un ente societario (*trustee*) che controlla la società di comodo;
- il *lease purchase*, tipologia diffusa soprattutto negli Stati Uniti. Tale contratto è caratterizzato dal fatto che alla scadenza la proprietà passa al locatario senza alcuna opzione d'acquisto, ma per effetto dei soli canoni versati;
- il leasing *addossè*: i soggetti partecipanti non sono tre ma è un contratto in cui il leasing è concesso al fornitore per i beni da lui stesso prodotti o commercializzati. Il fornitore, poi, li cederà in uso ai propri clienti. Possiamo denominare questa forma contrattuale anche come *sub leasing*;
- il “*Leveraged leasing*”: è un caso particolare della locazione finanziaria. Il locatore si finanzia per un valore compreso tra il 70% e l'80% del valore del bene locato da terzi. La denominazione di questa tipologia di leasing deriva dalla circostanza che l'onere dell'investimento del bene oggetto dell'accordo grava sul terzo finanziatore. Il locatore, ovviamente, dovrà versare interessi passivi a fronte del finanziamento, ma dall'altra parte potrà godere di agevolazioni fiscali riducendo l'utile;
- il leasing pubblico si ha quando l'utilizzatore è da individuare in una pubblica amministrazione. Anche in questo caso la distinzione non è sulla base dello schema contrattuale, ma in base al destinatario del contratto. Tale contratto si stipula in caso

di realizzazione di opere di pubblico utilizzo o per disporre di costruzioni volte al medesimo scopo. All'interno di questa categoria, può essere individuato il c.d. leasing promozionale, ossia il finanziamento del bene avviene tramite agenzie sia di capitale privato che di capitale pubblico. Può essere anche la stessa Pubblica Amministrazione a finanziare il bene o le strutture produttive da destinare in leasing a operatori pubblici/privati, in modo tale da facilitare il decollo di un territorio o di un settore produttivo;

- il leasing internazionale: operazione svolta da contraenti che risiedono o hanno sedi in Paesi diversi⁷;
- il leasing agevolato: è una tipologia caratterizzata da un importo di canone a carico dell'utilizzatore inferiore al dovuto, grazie al contributo da parte di un terzo. Gli interventi possibili per agevolare l'utilizzatore consentono o la riduzione del canone o la riduzione dei carichi fiscali.

Queste tipologie fino ad ora analizzate sono poco riconosciute, di conseguenza si procede ad una descrizione dettagliata della distinzione che più generalmente si fa del contratto di leasing. Si fa riferimento al leasing finanziario, leasing operativo e il c.d. "sale and leaseback".

1.2.1 Il leasing finanziario

Il leasing finanziario prevede che la società di leasing acquisti presso un fornitore un bene mobile o immobile⁸, scelti dal conduttore (impresa utilizzatrice) e ne conceda l'utilizzo a quest'ultimo dietro il corrispettivo di un canone periodico in danaro. L'impresa utilizzatrice si assumerà tutti i rischi inerenti all'acquisizione del bene. Di regola è prevista la possibilità del riscatto al termine del contratto. In questa ipotesi la procedura sarà la seguente: il conduttore invierà alla società di leasing tutti i documenti che dimostrano il pagamento di tutti i canoni e degli oneri a carico; la società di leasing emetterà fattura di vendita per far sì che la proprietà sia ceduta alla controparte. Alternativamente il conduttore può recedere dal

⁷ Secondo dati ottenuti da *Leaseuro* attraverso ASSILEA, l'Italia si colloca tra i primi posti tra coloro che utilizzano il contratto di leasing internazionale.

⁸ È molto diffuso per i beni strumentali (macchinari, mezzi di trasporto, un immobile da adibire a stabilimento o ufficio...)

contratto e restituire il bene, oppure rinnovare l'accordo per un nuovo periodo di tempo versando un canone di importo minore.

Due sono gli orientamenti per la definizione della natura del contratto di leasing. Il meno diffuso associa il contratto di leasing finanziario ad un'operazione di finanziamento e quindi i canoni sono considerati come modalità di restituzione di un finanziamento e non più come corrispettivo per l'utilizzo del bene. Infatti, è come se la società di leasing finanziasse l'acquisizione del bene del fornitore all'impresa utilizzatrice. Interpretando il canone in questo modo, il suo importo sarà pari al costo del bene (comprendendo le spese accessorie) aggiunto del vantaggio che la società di leasing percepisce per l'attività di finanziamento (sotto forma d'interesse sul capitale investito). L'orientamento maggiormente consolidato, così come pronuncia la Corte di Cassazione⁹, associa il leasing finanziario ad un contratto con funzione di scambio.

I soggetti coinvolti nell'operazione sono tre: fornitore, società di leasing e conduttore. Il fornitore è colui che produce e/o fornisce il bene richiesto dal conduttore. Nei contratti di fornitura è possibile inserire il c.d. "patto di riacquisto", ossia il fornitore si impegna nel riacquisto del bene nel caso in cui il contratto sia soggetto a risoluzione dovuta all'inadempimento. Il patto di riacquisto viene solitamente stipulato se l'oggetto del contratto di leasing è difficile da collocare sul mercato. Oltre a costituire una garanzia ulteriore a favore del concedente, la pattuizione può avere un interesse anche per il fornitore che in questo modo impedisce la collocazione del bene sul mercato da parte di un altro soggetto a condizioni diverse da quelle da lui adottate. Il vantaggio del fornitore a rientrare tra le parti del contratto di leasing finanziario è la vendita del bene che il conduttore richiede e che la società di leasing acquista.

La società di leasing è il soggetto che prima acquista presso il fornitore il bene indicato dall'utilizzatore e successivamente concede il bene all'utilizzatore. Affinché possa rientrare nel contratto come soggetto concedente, la società di leasing deve rispettare alcuni requisiti sanciti dalla legge n. 197 del 5 luglio 1991:

⁹ Suprema Corte di Cassazione, Sezione III Civile, Sentenza 28 giugno – 29 settembre 2007, n. 20592

- le società di leasing devono avere la forma di società per azioni, in accomandita per azioni, a responsabilità limitata o anche cooperativa;
- il capitale sociale deve essere superiore a cinque volte il capitale sociale previsto per la costituzione della società per azioni;
- l'oggetto sociale deve essere prevalentemente l'attività di finanziamento;
- devono essere iscritte presso la Banca d'Italia¹⁰ che vigila poi sulle società concedenti;
- i partecipanti al capitale sociale devono possedere requisiti di onorabilità e di professionalità;
- devono conformarsi alla normativa sulla trasparenza¹¹, devono cioè fare in modo che siano conosciute tutte le condizioni economiche del contratto.

Il contratto di leasing finanziario si differenzia dal contratto di leasing in generale perché la società concedente non ha alcun obbligo di consegnare il bene indicato dall'utilizzatore e perché non deve garantire che il bene sia privo di vizi o difetti e non è obbligata alla garanzia per l'evizione¹². Il vantaggio che trae la società di leasing dal contratto è che in caso d'insolvenza rimane comunque preservata, a differenza di contratti come il mutuo, in quanto la società di leasing conserva la titolarità del bene locato.

L'utilizzatore solitamente si identifica in un imprenditore o in soggetti che esercitano un'arte o una professione. Negli ultimi tempi il conduttore si identifica anche nei consumatori privati ("leasing al consumo"). Con il contratto di locazione finanziaria l'utilizzatore ha la possibilità di disporre beni con pagamenti ridotti, aggiornare i beni e avere vantaggi di natura fiscale.

¹⁰ Banche iscritte all'albo (art. 13 TUB), soggetti appartenenti ai gruppi bancari iscritti all'albo (art. 64 TUB), gli intermediari finanziari iscritti nell'elenco generale (art. 106 TUB) o nell'apposita sezione speciale (art. 113 TUB) o nell'elenco speciale (art. 107 TUB).

¹¹ Ad esempio pubblicizzare i tassi d'interesse, prezzi e spese generali; rispettare i requisiti formali per la stipulazione del contratto; far approvare alla clientela le clausole in cui può essere prevista la variazione dei tassi d'interesse o ogni altra variazione sfavorevole; riconoscere il diritto di recesso del cliente; comunicare al cliente almeno una volta l'anno lo stato del rapporto.

¹² L'assenza di tali obblighi è confermata dalla sentenza della Corte di Cassazione, il 30 giugno 1998, n.6412 secondo cui "...poiché è l'utilizzatore a prescegliere, oltre al bene, la persona che dovrà direttamente fornirglielo, è valida la clausola del contratto di leasing che fa gravare sull'utilizzatore medesimo il rischio di consegna".

I vantaggi del leasing finanziario rispetto agli altri tipi di leasing sono: i tempi rapidi; il finanziamento integrale del costo del bene, comprendendo anche l’IVA; l’ininfluenza nelle voci del bilancio dell’utilizzatore; l’utilizzatore sceglie il bene e il fornitore; è previsto il riscatto del bene; l’IVA può essere frazionata tra i vari canoni periodici; si ha un ammortamento accelerato.

Un particolare caso di locazione finanziaria è il leasing convenzionato che può prevedere due tipi di convenzioni:

- 1) la c.d. “convenzione-quadro”: la società di leasing si impegna ad acquistare (sulla base di un *plafond*) e concedere il bene indicato all’utilizzatore; il fornitore dichiara di conoscere ed approvare le clausole del contratto di vendita o di leasing e tramite un patto di riacquisto o una garanzia fidejussoria garantisce la società di leasing in caso di inadempimento;
- 2) la società di leasing concede una linea di credito (chiamata *plafond*) al cliente che può utilizzarla per il finanziamento in leasing anche di più beni.

1.2.2 Leasing operativo

Il contratto di leasing operativo viene solitamente associato al contratto di locazione con servizi accessori piuttosto che al contratto di leasing generale. A differenza del contratto di leasing finanziario i partecipanti sono solo due e non tre: è escluso il fornitore. Al termine del contratto generalmente non è prevista un’opzione di riscatto (o è prevista ad un importo elevato), che invece caratterizza tipicamente il contratto di leasing finanziario e il locatore si dovrà preoccupare della ricollocazione del bene. Non essendo prevista la presenza del fornitore, è il concedente che si occupa di costruire o produrre il bene, provvedendo anche alla manutenzione ed eventuali riparazioni; di conseguenza ad assumersi i rischi è il concedente. Dato che non è prevista l’opzione di riscatto finale, il leasing operativo consiste in una concessione in godimento di un bene¹³ per un periodo inferiore rispetto alla sua vita economica, dove il canone che viene pagato consiste nel corrispettivo per l’utilizzo

¹³ La circolare del 7 giugno 1995 n. 8 ha sancito che “...*alla luce di tali elementi caratteristici va esclusa un’eventuale natura finanziaria del leasing operativo, per il quale troverebbe piena e concreta applicazione la disciplina che il codice civile detta in materia di locazione ordinaria*”. Questo vale anche per il trattamento fiscale dell’operazione.

del bene. Infatti solitamente manca o è ridotto il maxicanone iniziale che invece viene previsto nel leasing finanziario. È definito operativo in quanto la finalità del contratto è quella di fornire un'utilità durevole. Data tale finalità, l'operazione non si basa più sulla vita economica del bene, ma sull'utilizzo; per questo motivo non viene definita alcuna durata minima del contratto. Comunque la durata del contratto solitamente è breve dato che i beni locati hanno una rapida obsolescenza e sono spesso standardizzati. Dati tali tipi di beni, la durata del contratto può essere anche più lunga perché i beni possono essere sostituiti durante l'accordo.

Il contratto di leasing operativo può essere posto in essere o da un intermediario finanziario, o da un intermediario non finanziario o dal produttore del bene. È stata riconosciuta la possibilità di porre in atto il contratto di leasing operativo anche agli intermediari finanziari dalla circolare n. 216 del 5 agosto 1996 emanata dalla Banca d'Italia, a condizione però che: l'acquisto dei beni avvenga quando il contratto sia già stato stipulato; vengano trasferiti a terzi (solitamente il fornitore) rischi e responsabilità inerenti al bene locato ed anche servizi eventualmente previsti dal contratto; ci sia l'obbligo di riacquisto del bene da parte del fornitore o di un altro soggetto terzo se per l'intermediario non risulta possibile stipulare altri contratti di leasing operativo. In questo caso analizzato i partecipanti al contratto non saranno più due, ma tre, come nel leasing finanziario. Nel secondo caso preso in considerazione, l'intermediario può trattenere tutti o parte dei rischi legati al bene e ai servizi garantiti. L'ultimo caso considera un'operazione commerciale bilaterale in cui le figure di concedente e produttore coincidono e quindi il concedente risponderà sul bene locato.

Stipulare un contratto di leasing operativo piuttosto che di leasing finanziario può risultare vantaggioso per i seguenti motivi:

- si può utilizzare il bene per un periodo prolungato senza rischi di obsolescenza (a carico del concedente);
- con un unico pagamento si dispone sia del bene che dei servizi accessori che permettono il perfetto funzionamento del medesimo (manutenzione e riparazione sono responsabilità del concedente);

- non si paga il valore del bene per intero, ma solo una parte (i canoni versati rappresentano solo il corrispettivo per l'utilizzo non essendo prevista l'opzione di riscatto).

Oltre che il conduttore, a trarre vantaggi sarà anche il concedente in quanto potrà percepire un reddito significativo in tempi brevi e con garanzie coerenti al rischio d'investimento.

Possiamo sintetizzare tale tipologia di leasing come un contratto di noleggio di beni strumentali che posseggono caratteristiche standardizzate e che sono di breve durata.

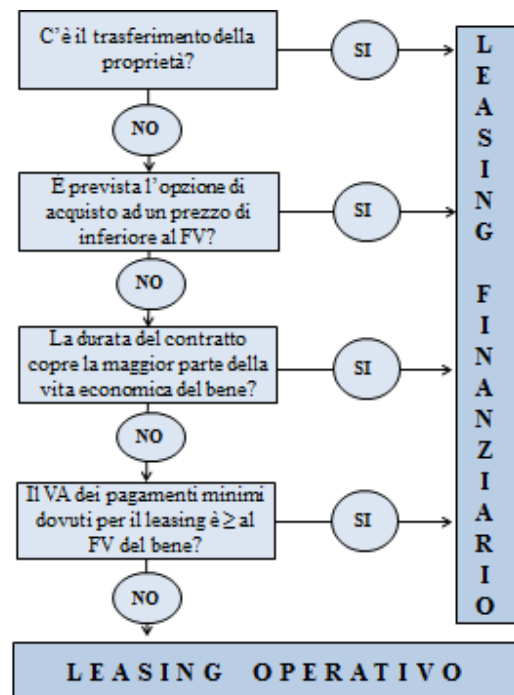
Di seguito sono schematizzate le differenze principali tra leasing finanziario e leasing operativo¹⁴:

	Leasing operativo	Leasing finanziario
Motivazioni	Disponibilità dei beni strumentali con contratti legati strettamente al periodo di utilizzo.	Finanziamento degli investimenti anche in chiave fiscale e di semplificazione amministrativa.
Tipologia di beni	Normalmente solo beni standardizzati e ad alta fungibilità. È possibile che vengano forniti anche beni usati e ricondizionati.	Tutti i beni strumentali ammortizzabili, anche fatti realizzare <i>ad hoc</i> per l'utilizzatore. Si tratta quasi esclusivamente di beni nuovi.
Manutenzione e servizi di assistenza	È normalmente compresa nel servizio e il suo costo è inserito nel canone di locazione operativa.	Solitamente esclusa; viene prestata dal fornitore in base ad un rapporto diretto con l'utilizzatore.
Durata del contratto	Copre normalmente solo parte della vita economica del bene, non esistono limiti minimi di durata.	Normalmente pari alla vita economica del bene, ma non inferiore a quella minima fiscalmente ammessa.
Opzioni per l'utilizzatore a fine contratto	Proroga del contratto; di solito non è prevista per l'utilizzatore la possibilità di acquistare la proprietà del bene.	Riscatto del bene a valore prefissato. Proroga del contratto.

¹⁴ Schema preso dall'articolo "Leasing Finanziario e Leasing Operativo: elementi distintivi e principali differenze" di Pietro Bottani e Massimiliano Meoni Dottori Commercialisti in Prato.

Nonostante le differenze analizzate, ci sono casi in cui il leasing operativo viene classificato come un leasing finanziario. Questo, secondo il principio IAS n. 17, avviene:

- al termine del contratto, se la proprietà del bene è trasferita al locatario;
- se è prevista un'opzione d'acquisto ad un prezzo sufficientemente inferiore al valore corrente del bene alla data in cui si può esercitare il diritto di opzione; in questo modo difficilmente non verrà esercitata l'opzione di riscatto del bene;
- se la durata del leasing copre la maggior parte della vita economica del bene anche nel caso in cui la proprietà non venga trasferita;
- se il valore attuale dei pagamenti minimi che il locatario deve versare sia almeno uguale al valore corrente del bene;
- se i beni oggetto del contratto hanno una natura così particolare che il locatario li può utilizzare senza dover apportare modifiche importanti.



1.2.3 “Sale and lease-back”

La traduzione letteraria del *sale and lease-back* è vendita e locazione finanziaria di ritorno. È un contratto atipico di origine anglosassone e manifestatosi in Italia nel 1976 tra la Società Italiana di Leasing (S.I.L.) e la Standa. Il contratto in generale prevede che un soggetto imprenditore, c.d. *leasee*, venda un bene mobile o immobile strumentale all'attività d'impresa ad una società di leasing, c.d. *lessor*, che paga un corrispettivo e contestualmente concede in locazione il medesimo bene all'originario venditore dietro il versamento periodico dei canoni. Al termine del contratto il cedente potrà scegliere se riscattare il bene. La giurisprudenza definisce tale contratto come una vendita a scopo di leasing di un bene di natura strumentale per l'esercizio dell'attività di impresa che rimane nella disponibilità del *leasee*¹⁵. I contraenti, in questo caso sono due, la società di leasing e il soggetto imprenditore dato che il fornitore e l'utilizzatore del bene sono due figure che coincidono in questo tipo di contratto. Solitamente il contratto di *sale and lease-back* viene stipulato quando un bene è difficilmente collocabile nel mercato ma facilmente venduto ad una società di leasing che lo utilizza cedendolo all'utilizzatore che in questo caso è lo stesso venditore.

I vantaggi di tale figura contrattuale per l'imprenditore sono:

- reperimento di nuove risorse finanziarie: l'impresa, infatti, tramite il rapido smobilizzo dell'acquisto del bene strumentale riceve liquidità e non perde la disponibilità del bene alienato. In questo modo risulta più agevole per l'impresa raggiungere l'equilibrio finanziario in quanto da una parte si ha l'utilizzo di fonti di approvvigionamento per un periodo medio/lungo, dall'altra si continua ad utilizzare il bene senza avere quindi cambiamenti nell'organizzazione produttiva;
- una migliore rappresentazione debitoria nel bilancio: l'esposizione ai debiti viene ridotta grazie alle risorse finanziarie ricevute dalla vendita del bene;
- l'elasticità dell'operazione: infatti l'imprenditore può anche decidere di utilizzare il bene come ogni qualsiasi altro bene acquistato in leasing ed investendo in altri modi

¹⁵ Circolare dell'Agenzia delle Entrate del 17 ottobre 2001, n. 90/E.

il ricavato della vendita iniziale. È considerata elastica anche perché si può agilmente (e in tempi brevi) convertire in liquidità del capitale immobilizzato;

- fiscali.

La società di leasing, dall'altra parte, percepirà un vantaggio economico derivante dal versamento dei canoni da parte del venditore. Le società di leasing devono rispettare i requisiti sopra citati contenuti nella legge n. 197 del 5 luglio 1991.

Essendo una forma atipica del contratto di leasing si sono avuti e si continuano ad avere dubbi sulla sua liceità. Molte sentenze della Corte di Cassazione hanno sancito l'illeceità del contratto in quanto ritenuto uno strumento per aggirare l'art. 2744 c.c. che sancisce il divieto di patto commissorio: *“L'agente non ha facoltà di riscuotere i crediti del preponente. Se questa facoltà gli è stata attribuita, egli non può concedere sconti o dilazioni senza speciale autorizzazione”*. In altri termini, si impedisce al creditore di sfruttare una situazione di disequilibrio finanziario del debitore, ottenendo un bene che era stato conferito come pegno anticresi o ipoteca, arrecando un danno anche a soggetti terzi creditori in quanto si intacca il patrimonio del comune debitore. Perciò, ai sensi degli artt. 1344¹⁶ e 1418¹⁷ c.c. qualsiasi contratto che aggira il divieto imposto dall'art. 1744 c.c. deve essere considerato nullo, bisogna capire se il concedente sta sfruttando una situazione di debolezza del venditore. Questo può avvenire in due modi: sproporzione tra valore commerciale del bene e prezzo del bene effettivamente pagato; sottrazione di un bene appartenente al patrimonio dell'imprenditore, eludendo così la *par condicio creditorum* e arrecando quindi un danno ad altri creditori dello stesso debitore. Per distinguere, quindi, se il contratto di *sale and lease-back* è lecito o meno, la Corte di Cassazione¹⁸ e la Direzione

¹⁶ *“Si reputa altresì illecita la causa quando il contratto costituisce il mezzo per eludere l'applicazione di una norma imperativa”*.

¹⁷ *“Il contratto è nullo quando è contrario a norme imperative, salvo che la legge disponga diversamente. Producono nullità del contratto la mancanza di uno dei requisiti indicati dall' articolo 1325, l' illiceità della causa, l' illiceità dei motivi nel caso indicato dall' articolo 1345 - stipulazione del contratto per motivo illecito - e la mancanza nell' oggetto dei requisiti stabiliti dall' articolo 1346. Il contratto è altresì nullo negli altri casi stabiliti dalla legge”*.

¹⁸ Sentenza n. 10805 del 16 Ottobre 1995; Sentenza n. 5438 del 14 Marzo 2006.

Regionale delle Entrate in Lombardia¹⁹ hanno individuato quegli elementi obiettivi di tale contratto che presumono l'intento elusivo delle parti se:

- le parti coinvolte non sono una società di leasing e un'impresa (*qualità delle parti*);
- il bene non è strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa (*natura del bene*);
- i canoni versati dall'imprenditore non comprendono il prezzo di vendita del bene (*canoni di leasing*). Con i canoni ci deve essere la restituzione del finanziamento ricevuto. Il prezzo di opzione deve essere irrilevante rispetto al valore del bene affinché l'operazione sia lecita (*prezzo di opzione*);
- prima o contestualmente alla vendita è presente un debito tra concedente ed utilizzatore²⁰;
- il venditore non ha interesse nell'utilizzo del bene;
- il bene rimane nella disponibilità della società di leasing anziché del venditore;
- c'è sproporzione tra il valore del bene e l'importo pagato dalla società di leasing al venditore;
- nel contratto sono presenti vincoli e clausole in cui si impone all'utilizzatore di corrispondere tutti i canoni fino alla scadenza del contratto;
- il debito garantito (inteso come somma dei canoni dovuti per tutto il contratto) e il valore del bene alienato come garanzia sono sproporzionati;
- il tasso d'interesse è particolarmente gravoso;
- viene data la possibilità all'utilizzatore di sublocare il bene perché questo significherebbe che non è interessato all'utilizzo ricadendo nel quinto elemento descritto;
- l'azienda venditrice si trova in condizioni economiche difficili.

Quali elementi di normalità del contratto si possono individuare:

- i beni oggetto del contratto sono strumentali per l'esercizio dell'attività d'impresa;

¹⁹ Circolare n. 20 del 4 Luglio 2000.

²⁰ Questo parametro va visto insieme ad altri elementi obiettivi in quanto da solo è in grado solo di rafforzare l'idea che la società di leasing si stia approfittando dell'utilizzatore.

- il prezzo di vendita, i canoni e il prezzo di opzione sono determinati con criteri omogenei;
- una durata considerevole del contratto;
- la conformità alle condizioni del contratto generalmente definite per il contratto di leasing.

La Suprema Corte ha chiarito, inoltre, che lo schema negoziale del contratto *sale and lease-back* presenta autonomia strutturale e funzionale e perciò sanzionabile ai sensi degli artt. 1344 e 2744 del Codice Civile. Di conseguenza sarà il giudice primario a stabilire caso per caso se il contratto viola il divieto del patto commissorio e quindi viene usato per scopi illeciti o fraudolenti. Nel caso in cui il contratto presenta elementi che lo rendono “sintomatico”, il giudice dovrà valutare attentamente se il contratto potrà essere proseguito o se dovrà essere abbandonato.

Il contratto di *sale and lease-back* presenta diverse tipologie:

- 1) *Lease-back addossé*: contratto di origine francese tradotto come “leasing appoggiato”. Il fornitore che produce beni di basso valore e facilmente reperibili sul mercato cede alla società di leasing tali beni. La società di leasing stipula poi un contratto di leasing con il fornitore che poi avrà la possibilità di sublocare tali beni. Due sono le caratteristiche di tale contratto: beni di largo consumo e di basso valore; si stipulano due contratti, uno di leasing finanziario tra società di leasing e fornitore, e l’altro di leasing operativo tra fornitore e il conduttore. Anche in questo caso il vantaggio che si trae dall’operazione è quello di trasformare in circolante un capitale fisso. Date tali caratteristiche, si può notare che ci sono più elementi che rientrano in quelli anomali precedentemente individuati: l’oggetto del contratto non è un bene strumentale per l’attività d’impresa, il venditore non è interessato al bene in quanto gli viene data la facoltà di sublocare il medesimo. Nonostante ciò, il Tribunale di Pavia del 1° aprile 1988 ha sancito che: *“Laddove i beni oggetto di un contratto di lease-back non siano strumentali all’esercizio dell’attività economica della società finanziata, ma coincidono merceologicamente con quelli prodotti dalla società stessa, risulta confermato che scopo effettivo dell’intera operazione è*

quello di dotare il venditore di una provvista finanziaria assistita da garanzia reale in violazione del divieto del patto commissorio". Il fine di questa operazione è quindi finanziare il magazzino tramite la concessione in garanzia dei beni.

- 2) *Lease-back* tecnico: l'utilizzatore di un Paese acquista un bene dal produttore di un altro Paese, importandolo in Italia. Dopodiché l'utilizzatore cede il bene ad una società di leasing stipulando un contratto di *lease-back*. Come per il contratto di *lease-back addossé* sono presenti tre soggetti anziché due. Nonostante la sua denominazione, è un contratto difficilmente associabile a quello di *sale and lease-back* e infatti la giurisprudenza non ha avuto dubbi circa la sua liceità.
- 3) *Lease-back* parziale: l'utilizzatore cede alla società di leasing un'area edificabile. La società di leasing poi dà in leasing all'utilizzatore l'immobile costruito su quell'area edificabile ceduta precedentemente. La peculiarità di tale contratto è che il bene non è ancora ultimato e per questo prende il nome di parziale.
- 4) *Lease-back* di cosa futura: la società di leasing acquista dall'utilizzatore un bene, solitamente un immobile, di futura esistenza. L'utilizzatore quindi ingaggia una società di costruzioni per la realizzazione del bene; una volta ultimato il bene, la società finanziaria stipulerà con l'utilizzatore il contratto di leasing.

CAPITOLO 2: L'EVOLUZIONE DELLA DISCIPLINA CONTABILE DEL LEASING

2.1 I primi tentativi di disciplina contabile del leasing

Le prime operazioni di leasing disciplinate, risalgono al 1949, data in cui fu emanato dall'*American Institute of Certified Public Accountants* (AICPA), l' "*Accounting Research Bulletin*" (ARB) n. 38: "*Disclosure of Long-term Leases in Financial Statement of Lessees*". Tale documento nasce in virtù della diffusione della stipulazione di contratti di leasing come metodo di finanziamento e per risolvere, quindi, i problemi inerenti a tale contratto che si manifestavano poi negli schemi di bilancio²¹, influenzando le decisioni degli investitori. Le operazioni a cui fa riferimento il documento sono chiamate "*buy-build-sell-and-lease transactions*" e prevedono che l'acquirente di un terreno costruisca il bene immobile, venda la struttura sviluppata e contemporaneamente stipuli un contratto di leasing per l'utilizzo della medesima struttura per un periodo di tempo²². Sono prese in considerazione anche operazioni in cui gli immobili siano già costruiti. È previsto poi che il locatario si assuma obblighi e costi inerenti alla proprietà (ad eccezione del debito ipotecario). Come variazioni al contratto *standard* vengono considerate: l'opzione di acquisto della proprietà da parte del locatario, il versamento di un maxicanone iniziale e la possibilità di un versamento di canoni ridotti in caso di rinnovo del contratto. Nel bilancio devono risultare i versamenti dei canoni periodici sia nel caso di leasing previsto espressamente e sia per altri tipi di contratti di lungo termine che possono discostarsi ad eccezione dei contratti di locazione a breve termine, o per quelli abitualmente utilizzati per petrolio e gas. In particolare l'AICPA ha richiesto per i contratti di leasing di lungo periodo:

²¹ Tali problemi sorgono dal fatto che non era un'operazione usuale per le società la rilevazione nel bilancio dell'affitto di immobili e quindi l'esistenza di affitti o di locazioni. Di conseguenza la SEC (Securities and Exchange Commission), nella nota 5, "*rule*" 12-16, "*Regulation*" S-X inerente all'informazioni integrative del conto economico, richiede l'importo complessivo annuo degli affitti di tutti i beni immobili con scadenza maggiore ai tre anni dalla data del deposito, e il numero di tali contratti di locazione. Si aggiunge anche l'importo minimo annuale in caso di contratti di locazione condizionale.

²² Si fa quindi riferimento al contratto di "*sale and lease-back*".

- la comunicazione di tali contratti nel bilancio o nelle note, indicando: gli importi dei canoni annuali da versare ai sensi del contratto; la periodicità; qualsiasi altro obbligo importante assunto o qualsiasi garanzia prestata;
- la comunicazione delle informazioni di cui sopra non solo nell'esercizio in cui inizia l'operazione, ma anche negli esercizi successivi, anche per giustificare il versamento dei canoni;
- per l'anno in cui l'operazione ha origine, la comunicazione dei principali dettagli di ogni operazione di *sale-and-lease* considerata rilevante.

Nel paragrafo 6 del medesimo documento il contratto di leasing viene associato ad un acquisto rateale della proprietà. Ciò avviene quando i canoni sono di un importo sostanzialmente inferiore al *fair value* del bene, o quando l'accordo prevede che i canoni rappresentano quote sul prezzo di acquisto.

Nell'ultimo paragrafo l'istituto afferma che una qualsiasi rappresentazione nel bilancio del locatario del bene non è corretta perché egli non è il proprietario del bene. Tuttavia, la Commissione è del parere che i fatti relativi a tutte le operazioni di leasing devono essere attentamente valutati e che, dove è evidente che l'operazione in questione è in sostanza un acquisto, la proprietà del bene in capo al locatario deve essere indicata tra le attività.

I problemi principali di tale documento sono due:

- non si ha una chiara definizione del contratto di leasing;
- non si ha una chiara modalità di contabilizzazione del contratto.

Nel 1962 l'AICPA divulga l'“*Accounting Research Study*” (ARS) n. 4: “*Reporting of Lease in Financial Statements*”²³. In questo documento viene evidenziato come il contratto di leasing possa passare da una semplice locazione ad una più complessa acquisizione finanziaria della proprietà. Di conseguenza è necessaria una maggiore informativa rispetto a quella che viene proposta dall'ARB 43²⁴ e perciò si suggerisce per qualsiasi tipologia di leasing il c.d. “*property right model*” anticipando quindi il futuro “*right of use approach*”. Tale modello consiste nella patrimonializzazione del diritto all'uso e, come contropartita, il

²³ L'autore del documento è John Holmes Myers.

²⁴ È una rielaborazione dell'ARB 38.

valore attuale dei pagamenti dovuti. Il documento indica le condizioni per cui è possibile capitalizzare il contratto di leasing:

- se la durata del contratto copre la maggior parte della vita utile del bene;
- se il locatario, al termine del contratto, paga come prezzo per il riscatto un valore irrisorio;
- se il contratto non è revocabile;
- se il locatario paga canoni che permettono al locatore sia di rientrare nell'investimento sia di ottenere un ritorno equo;
- se le spese inerenti al bene (manutenzione, assicurazione, tasse) sono a carico del locatario.

Non si applica, come per il documento analizzato precedentemente, in caso di locazione di petrolio, gas, legname e minerali.

Data la maggiore diffusione dei contratti di leasing, negli anni a seguire un organo interno all'AICPA, l'*Accounting Principles Board* (APB) ha emanato diversi documenti che hanno rafforzato il *purchase model* disciplinato dall'ARB n. 38 e contraddetto il *property right model* disciplinato dall'ARS n. 4:

- nel 1964, Opinion n. 5: "*Reporting of Leases in Financial Statements of Lessee*";
- nel 1966, Opinion n. 7: "*Accounting for Leases in Financial Statements of Lessors*";
- nel 1972, Opinion n. 27: "*Accounting for Lease Transactions by Manufacturer or Dealer Lessors*";
- nel 1973, Opinion n. 31: "*Disclosure of Lease Commitments by Lessees*".

Questi quattro documenti, quindi, hanno sancito la patrimonializzazione del leasing e la rilevazione del collegamento finanziario solo quando la sostanza economica dell'operazione è assimilabile a quella dell'acquisto. L'Opinion n. 5 è stato il documento maggiormente criticato per la mancata specificazione dei criteri per capitalizzare il leasing. L'Opinion n. 7 ha distinto due metodi di contabilizzazione: metodo operativo e metodo finanziario. Il primo si applica quando non vengono trasferiti rischi e benefici connessi alla proprietà al conduttore, il secondo nel caso contrario. La differenza tra i due metodi sta

nella ripartizione dei ricavi e delle spese inerenti al contratto. L'Opinion n. 27, a differenza degli altri, ha indicato come verificare se il contratto di leasing è nella sostanza una vendita di un bene ("*leases equivalent to sales*"); questo avviene se alla stipula del contratto:

- l'esigibilità dei pagamenti richiesti dal locatario è ragionevolmente garantita;
- non ci sono incertezze importanti sull'importo delle spese ancora da sostenere;
- sono verificate una delle seguenti condizioni successive:
 - 1) se entro il termine del contratto è trasferita la proprietà al cliente; o
 - 2) se è prevista l'opzione di acquisto al termine del contratto; o
 - 3) se il bene locato è disponibile alla vendita e se la somma di:
 - a) valore attuale dei canoni richiesti;
 - b) qualunque credito d'imposta del locatore,è uguale o maggiore al normale prezzo di vendita o al valore di mercato del bene locato; o
 - 4) se la durata del contratto è nella sostanza uguale alla vita utile del bene.

Inoltre, l'Opinion n. 27 ha sancito che nel caso in cui il contratto di leasing è nella sostanza una vendita, i ricavi devono essere iscritti nel periodo della vendita per un importo pari al valore attuale dei canoni richiesti e il costo di proprietà e la stima dei costi futuri dovrebbero essere caricati al reddito del periodo²⁵. L'Opinion n. 31 ha richiesto che i bilanci dei locatari contengano informazioni sufficienti sui contratti di leasing non capitalizzati per consentire agli investitori di valutare l'effetto attuale e prospettico dell'accordo sulla posizione finanziaria ed economica. Le informazioni richieste sono:

- le spese totali della locazione (ad eccezione dei canoni di un contratto di breve durata²⁶);
- gli impegni minimi che derivano dalla locazione che devono essere indicati, a partire dalla data dell'ultimo bilancio, in forma aggregata per:
 - a. ognuno dei cinque esercizi successivi;
 - b. ognuno dei tre quinquenni successivi, e

²⁵ In alcuni casi questo può comportare una perdita sulla transazione.

²⁶ Il documento specifica i contratti con una durata uguale o inferiore a un mese in cui non è previsto il rinnovo.

- c. per la parte restante, come un unico importo²⁷;
- informazioni aggiuntive: come sono calcolati i canoni di locazione; l'esistenza dell'opzione di acquisto o del rinnovo del contratto, le clausole di indicizzazione, la natura e l'importo delle garanzie prestate; le restrizioni sul pagamento dei dividendi, eventuali altre informazioni necessarie per valutare l'effetto dei contratti di locazione sulla posizione finanziaria e sul risultato d'esercizio del locatario;
- il valore attuale dei canoni.

I problemi di tutti i documenti sopra citati sono nella non sistematicità e nell'incompletezza, ma soprattutto nei vantaggi finanziari²⁸ che derivano dalla mancata iscrizione del debito nello stato patrimoniale, influenzando le decisioni degli investitori che si basano sul bilancio. Il nocciolo della questione sta nella diversa contabilizzazione di una stessa operazione nel bilancio degli operatori. Tali problemi hanno spinto all'emanazione del principio FAS 13 in materia di leasing.

2.2 Il principio contabile statunitense FAS 13

Per risolvere le incoerenze sopra riportate il *Financial Accounting Standards Board* (FASB) ha approvato, nel 1976, il *Financial Accounting Standards* n. 13: "Accounting for Leases"²⁹. Il documento parte con la definizione di leasing: contratto in cui si trasferisce il diritto di utilizzare ("right of use") fattori produttivi pluriennali.³⁰ Dopo le varie definizioni dei termini tecnici utilizzati all'interno del documento, nel paragrafo 6 si distinguono due tipi di leasing: "capital leases" e "operating leases". Il primo è definito nel paragrafo successivo, per cui il leasing è definito *capital leases* se vengono soddisfatti uno o più dei seguenti requisiti:

- al termine del contratto è trasferita la proprietà del bene;
- è prevista un'opzione di acquisto ad un prezzo favorevole;
- la durata del leasing è pari almeno al 75% della vita utile del bene;

²⁷ Il totale degli importi inclusi in (a), (b) e (c) dovrebbe anche essere classificato in principali categorie di proprietà, come immobiliare, aerei, flotte di camion e altre attrezzature.

²⁸ Il termine anglosassone è "off-balance sheet financing".

²⁹ Principio attualmente utilizzato dagli Stati Uniti per le operazioni di leasing.

³⁰ La definizione originale: "a lease is defined as an agreement conveying the right to use property, plant, or equipment (land and/or depreciable assets) usually for a stated period of time" (FAS 13, Introduzione par. 1).

- all'inizio del contratto, il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing, escludendo i costi d'esecuzione (assicurazione, manutenzione e tasse a carico del locatore) è pari o superiore al 90% dell'eccedenza del *fair value* del bene locato per il locatore al momento della stipula del contratto di locazione.

Per quanto riguarda l'*operating leases* è definito come tutti i contratti che non rientrano nella categoria di *capital leases*. Con tale distinzione si associa l'*operating lease* ad un godimento di un fattore produttivo ed il *capital lease* ad una acquisizione sostanziale della proprietà. Nonostante la presenza dei requisiti per distinguere un tipo di leasing dall'altro, rimane comunque un margine di soggettività criticato dalla SEC (*Securities and Exchange Commission*) nel "Report and Recommendations Pursuant to Section 401(c) of the Sarbanes-Oxley Act of 2002 On Arrangements with Off-Balance Sheet Implications, Special Purpose Entities, and Transparency of Filings by Issuers".

La classificazione che il FAS 13 indica del leasing dal punto di vista del locatore è la seguente:

- *Sales-type leases*: produttore o fornitore sono coloro che locano il bene e stipulano tale contratto per commercializzare i propri beni. Questa tipologia la si ha quando si ha una differenza tra il *fair value* alla stipula del contratto e il valore contabile o costo del medesimo bene;
- *Direct Financing Lease*: il produttore o il fornitore in questo caso costituiscono l'intermediario dell'operazione e si ha una corrispondenza tra il costo o il valore contabile e il *fair value* alla stipula del contratto;
- *Leveraged Lease*: il conduttore richiede un finanziamento di medio-lungo termine in modo tale da poter disporre del bene in locazione; in questo contratto tre sono i soggetti coinvolti: locatore, locatario, finanziatore;
- *Operating Leasing*: tutti gli altri contratti.

Per quanto riguarda le scritture contabili, il principio statunitense distingue tra quelle del *Lessee* e quelle del *Lessor*. Partendo dal primo, nel caso in cui l'operazione sia classificata come *Capital Lease*, il locatario è considerato il proprietario del bene e di conseguenza il bene deve essere iscritto tra le immobilizzazioni (specificando che è oggetto di un contratto

di locazione) e come controvalore sarà iscritto il valore del debito di un importo pari al minor valore tra il valore attuale dei pagamenti richiesti per il contratto (escludendo le spese per manutenzione, assicurazione e varie) e il *fair value* del bene. Per quanto riguarda l'ammortamento, questo varia a seconda se il contratto preveda o meno l'opzione di acquisto finale; se è prevista il bene dovrà essere ammortizzato coerentemente al metodo di ammortamento utilizzato dal locatario. In caso contrario, il periodo di ammortamento deve coincidere con la durata del contratto; per il resto deve essere coerente alla politica di ammortamento solitamente usata dal locatario. I canoni che versa il conduttore devono essere scomposti nella quota capitale e nella quota interessi: la prima riduce l'obbligazione, l'altra è iscritta nel conto economico. Se il contratto viene rinnovato o esteso il valore dell'*asset* e dell'obbligazione varierà di un ammontare pari al valore attuale dei canoni futuri. Nel caso di *Operating Lease* saranno rilevati esclusivamente i canoni di locazione nel Conto Economico. Devono poi essere aggiunte, per il *Capital Lease* le seguenti informazioni aggiuntive:

- l'ammontare lordo delle attività oggetto del contratto, suddividendo i valori in classe in base alla loro natura o destinazione;
- i canoni minimi futuri alla data dell'ultimo bilancio presentato, in forma aggregata e per ciascuno dei cinque anni fiscali successivi, con deduzione separata dal totale per l'importo corrispondente alle spese d'esecuzione;
- il totale dei canoni minimi da ricevere in futuro a fronte di operazioni non cancellabili di sub-leasing.

Per l'*Operating Lease* deve essere specificato l'ammontare dei canoni, indicando separatamente il valore minimo da versare, i canoni potenziali e i canoni di sub-leasing. Per entrambe le tipologie deve essere indicato inoltre come vengono calcolati i canoni, se esistono le condizioni³¹ per poter esercitare il diritto di opzione o il rinnovo del contratto e se sussistono restrizioni dovute dal contratto.

Per quanto riguarda le scritture contabili del locatore, sono identificate diverse modalità a seconda della tipologia del contratto. In caso di *Sales-type leases* si devono iscrivere:

³¹ Chiamate dal Fas 13 "escalation clauses".

- all'attivo dello Stato Patrimoniale, nella voce crediti, l'importo derivante dalla somma dei pagamenti minimi garantiti (incluso i costi di manutenzione, delle tasse, e dell'assicurazione da pagare da parte del locatore e di qualsiasi altra componente di profitto) e del valore residuo non garantito alla scadenza;
- la differenza tra il valore sopra indicato e la somma del valore attuale dei pagamenti minimi e del valore residuo non garantito alla scadenza utilizzando il tasso d'interesse implicito, dovrà essere iscritta come “*unearned income*”. Questo deve essere riscontato a conto economico per la durata dell'operazione in modo da ottenere un tasso di rendimento periodico medio e costante sull'investimento netto del leasing;
- come il prezzo di vendita, il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing (al netto dei costi esecutivi, incluso qualsiasi altra componente di profitto), calcolato al tasso d'interesse implicito.

La differenza tra il costo del bene locato, o valore contabile, se diverso, aumentato dei costi diretti iniziali e il valore attuale del valore residuo non garantito, calcolato al tasso implicito, dovrà essere imputata tra le componenti reddituali nello stesso periodo;

- il valore residuo stimato dovrà essere riesaminato almeno una volta all'anno. Se la revisione comporta una stima del valore più basso, giudicata non temporanea, la contabilizzazione dell'operazione dovrà essere rivista con la stima modificata. La conseguente riduzione dell'investimento netto dovrà essere rilevata come una perdita iscritta nel periodo corrispondente alla modifica. Una rivalutazione del valore residuo stimato non può essere operata.

In caso di *Direct Financing Lease* si devono iscrivere:

- all'attivo dello Stato Patrimoniale, nella voce crediti, l'importo derivante dalla somma dei pagamenti minimi garantiti (incluso i costi di manutenzione, delle tasse, e dell'assicurazione da pagare da parte del locatore e di qualsiasi altra componente di profitto) e del valore residuo non garantito alla scadenza;
- la differenza tra il valore sopra indicato e il costo del bene locato, o il valore contabile, se diverso, dovrà essere iscritta come “*unearned income*”. Quello che

rimane dopo il pagamento dei costi diretti deve essere riscontato a conto economico per tutta la durata del leasing in modo da ottenere un tasso di rendimento periodico medio e costante sull'investimento netto del leasing;

- come il prezzo di vendita, il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing (al netto dei costi esecutivi, incluso qualsiasi altra componente di profitto), calcolato al tasso d'interesse implicito.

La differenza tra il costo del bene locato, o valore contabile, se diverso, aumentato dei costi diretti iniziali e il valore attuale del valore residuo non garantito, calcolato al tasso implicito, dovrà essere imputata tra le componenti reddituali nello stesso periodo;

- il valore residuo stimato dovrà essere riesaminato almeno una volta all'anno. Se la revisione comporta una stima del valore più basso, giudicata non temporanea, la contabilizzazione dell'operazione dovrà essere rivista con la stima modificata. La conseguente riduzione dell'investimento netto dovrà essere rilevata come una perdita iscritta nel periodo corrispondente alla modifica. Una rivalutazione del valore residuo stimato non può essere operata.

In caso di *Operating Lease* si devono iscrivere:

- l'immobile locato nello Stato Patrimoniale, tra le immobilizzazioni; il bene sarà ammortizzato secondo la politica adottata dal locatore per beni simili. Il fondo di ammortamento viene dedotto dall'investimento;
- i canoni percepiti nel conto economico, nel momento in cui diventano esigibili secondo quanto pattuito nel contratto di locazione. Tuttavia, se l'importo dei canoni non è costante, il reddito dovrà essere comunque rilevato, per competenza, in quote costanti, a meno che non si ritenga che un altro criterio sistematico e razionale sia maggiormente rappresentativo;
- i costi diretti iniziali dovranno essere attribuiti nel corso del leasing, ovvero "spalmati", in proporzione al riconoscimento dei redditi da locazione.

L'ultimo aspetto, contenuto nel FAS 13, che rimane da analizzare è il c.d. *Leveraged Lease*, trattato in un apposita sezione (dal paragrafo 41 al paragrafo 47) separatamente alle tipologie sopra individuate. Secondo tale tipologia la società di leasing si procura un

finanziamento di medio-lungo periodo³² per poter acquisire il bene. Il debito è garantito sia da una quota dei canoni che saranno versati al finanziatore e sia dal bene. Una volta rimborsato il finanziamento, il bene diverrà di proprietà della società. Dal punto di vista del locatario, i contratti di *Leveraged Lease* sono classificati e contabilizzati allo stesso modo delle operazioni di leasing non *leveraged*. Quindi si procede all'analisi del contratto di *Leveraged Lease* dal punto di vista del locatore. Affinché un contratto rientri in questa tipologia, devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- la definizione del *Direct Financing Lease*;
- il coinvolgimento di almeno tre soggetti: locatario, finanziatore a lungo termine, e locatore;
- il finanziamento a lungo termine deve essere della tipologia “*non recourse*” (non revocabile) e di un importo sufficiente per ottenere il bene oggetto del contratto;
- l'investimento netto³³ nell'operazione i primi anni del contratto deve diminuire e gli ultimi anni aumentare.

Dal punto di vista contabile l'operazione sarà rilevata come segue. L'utilizzatore iscriverà l'investimento al netto del finanziamento ottenuto nello Stato Patrimoniale ed iscriverà nel conto economico i ricavi derivanti dai canoni previsti dal contratto di leasing al netto dei pagamenti per il finanziamento *non recourse*.

2.3 Il principio contabile internazionale IAS 17

Nel 1980 l'*International Accounting Standards Committee* (IASC) ha approvato l'*Exposure Draft 19, “Accounting for Leases”*, in cui si definisce come metodo di contabilizzazione il *purchase model* adottato anche dal FAS 13. Due anni dopo, lo IASC ha approvato l'*International Accounting Standard n. 17 (IAS 17): “Accounting for Leases”*. Nel 1997 questo documento è stato modificato e sostituito dallo IAS 17 intitolato *Leases*, revisionato poi nel dicembre del 2003 e modificato ulteriormente nel 2007, nel 2009 e nel 2010. L'obiettivo del principio è stato quello di definire per i contraenti il trattamento contabile e l'informazione integrativa per il contratto di leasing. A differenza del metodo patrimoniale disciplinato dal Codice Civile, tale principio internazionale, insieme al principio IAS 18

³² Di solito pari al 15%-25% del valore del bene in questione.

³³ Calcolato come l'investimento dell'operazione al netto delle imposte differite ottenute come differenza tra il reddito contabile prima delle imposte e l'imponibile fiscale.

(“Revenue”) è quello che applica maggiormente il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, sancito dallo IASC.

Lo IAS 17 non si applica nei seguenti casi, in quanto materia di altri principi:

<i>“immobili posseduti da locatari che sono contabilizzati come investimenti immobiliari”</i>	IAS 40: Investimenti Immobiliari
<i>“investimenti immobiliari concessi dai locatori tramite leasing operativi”</i>	IAS 40: Investimenti Immobiliari
<i>“attività biologiche utilizzate da locatari tramite leasing finanziari”</i>	IAS 41: Agricoltura
<i>“attività biologiche concesse dai locatori tramite leasing operativi”</i>	IAS 41: Agricoltura

Un’ulteriore eccezione all’applicazione del principio IAS 17 la si ha nei seguenti casi:

- *“leasing per l’esplorazione o per l’estrazione di minerali, petrolio, gas naturali e risorse non rigenerative similari”;*
- *“contratti di concessione di licenza per beni quali film, registrazioni video, spettacoli, manoscritti, brevetti e copyright”.*

Rientrano nella disciplina dello IAS 17:

- la classificazione del leasing di immobili;
- la contabilizzazione di redditi che derivano dalla locazione di beni immobili;
- la contabilizzazione del leasing operativo da parte del conduttore del bene immobile concesso in leasing;
- la contabilizzazione del leasing finanziario di beni immobili da parte della società di leasing;
- le operazioni di *“sale and lease-back”*;
- le informazioni nella Nota Integrativa.

Nel paragrafo 4 dello IAS 17 viene data la definizione di leasing: *“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”*. Così

come per il principio statunitense, all'interno della definizione non viene menzionata l'opzione di riscatto. Tre sono gli elementi che caratterizzano questa definizione:

- 1) *“il diritto all'utilizzo di un bene”*;
- 2) *“un pagamento o di una serie di pagamenti”*;
- 3) *“per un periodo di tempo stabilito”*.

Analogamente al FAS 13 il contratto viene contabilizzato in modo differente a seconda della tipologia. Di conseguenza viene data la definizione di leasing finanziario come un contratto in cui vengono trasferiti tutti i rischi ed i benefici, a prescindere dal trasferimento della proprietà del bene al termine del contratto. Per rischi si intendono, ad esempio, la possibilità di avere perdite dovute all'obsolescenza tecnologica del bene o all'inattività del medesimo, o la riduzione sull'investimento dovuta al mutamento delle condizioni economiche; per benefici si intendono, ad esempio, le operazioni profittevoli, l'incremento del valore del bene o anche la realizzazione del valore residuo³⁴ alla scadenza del contratto di leasing³⁵. La caratteristica principale del contratto è che il proprietario sostanziale del bene non coincide con il proprietario legale del bene.

Nel paragrafo 10 dello IAS 17, per evitare incertezze sull'individuazione del leasing finanziario, vengono individuate delle fattispecie, per cui se si verifica anche solo una di esse, il contratto di leasing è da definirsi finanziario. Le fattispecie in questione sono state oggetto di revisione dal Regolamento n. 243/2010 emanato dalla Commissione e sono le seguenti:

- se al termine del contratto è previsto il trasferimento della proprietà del bene all'utilizzatore mediante il contratto stesso o tramite anche un accordo separato;

³⁴ Vengono individuate due tipologie di valore residuo: quello garantito e quello non garantito. Andando nella sezione delle definizioni del principio IAS 17 viene definito come valore residuo garantito per il locatario *“la parte del valore residuo garantita dal locatario o da un terzo collegato al locatario (il valore della garanzia corrisponde all'ammontare massimo che, in qualsiasi situazione, può divenire esigibile)”*; per il locatore corrisponde a *“la parte del valore residuo garantita dal locatario o da una parte terza non collegata al locatore che sia finanziariamente in grado di estinguere l'obbligazione”*. Il valore residuo non garantito corrisponde a *“la parte del valore residuo del bene locato il cui realizzo da parte del locatore non è certo o è garantito unicamente da un terzo collegato con il locatore”*.

³⁵ Definiti dal paragrafo 7.

- se il prezzo d'acquisto del bene è di un importo sufficientemente inferiore al *fair value* alla data di esercizio dell'opzione in modo tale che risulti quasi certo il suo esercizio (*"bargain purchase option"*)³⁶;
- la durata del contratti copre quasi tutta la vita economica del bene (si fa riferimento al 90% come limite) anche se la proprietà del bene non viene trasferita in quanto l'utilizzatore usufruisce dei rischi e dei benefici della proprietà del bene per la maggior parte della vita utile del bene;
- se all'inizio del leasing³⁷ il valore attuale dei canoni minimi da versare, calcolato al tasso implicito nel contratto³⁸, è almeno uguale al *fair value* del bene (si fa riferimento al 90% come limite) in modo tale che dal confronto risulti se il locatore ha un pieno ritorno sull'investimento iniziale;
- se i beni del contratto sono di natura particolare tale che solo il conduttore può utilizzare il bene e senza la possibilità di apportare modifiche importanti al medesimo bene, perché si intende che i beni siano stati costruiti su specifiche tecniche indicate dall'utilizzatore e che quindi si hanno scarse probabilità che il bene possa essere venduto³⁹ e quindi il locatore cerca di recuperare l'investimento entro la scadenza del contratto.

Il paragrafo successivo individua ulteriori fattispecie (pattuizioni negoziali), con natura meno prescrittiva, che possono aiutare alla classificazione di un leasing come finanziario, sia viste singolarmente che nell'insieme:

- *"ove il locatario può risolvere il leasing, le perdite del locatore relative alla risoluzione sono sostenute dal locatario"*;

³⁶ Se quindi il prezzo di riscatto è di un valore vicino a quello del fair value del bene, il leasing è classificato come operativo.

³⁷ Definizione data dal principio: *"l'inizio del leasing coincide con la data anteriore tra quella del contratto di leasing e quella dell'impegno delle parti sulle principali clausole del leasing. A questa data: (a) un leasing è classificato come un leasing operativo o finanziario; e (b) nel caso di un leasing finanziario, sono determinati gli importi da rilevare all'inizio della decorrenza del leasing. L'inizio della decorrenza del leasing è la data dalla quale il locatario è autorizzato all'esercizio del suo diritto all'utilizzo del bene locato. È la data della rilevazione iniziale del leasing (ossia la rilevazione nei modi appropriati delle attività, passività, ricavi e costi risultanti dal leasing)"*.

³⁸ Se non è possibile calcolarlo, allora il valore attuale deve essere calcolato in base al tasso incrementale dell'impresa per ottenere dei nuovi finanziamenti.

³⁹ Si fa riferimento, ad esempio, a complessi industriali composti da terreni e fabbricati.

- “*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)*”;
- “*il locatario ha la possibilità di continuare il leasing per un ulteriore periodo a un canone sostanzialmente inferiore a quello di mercato*”.

Lo IAS 17 individua separatamente il caso di locazione di terreni e fabbricati in merito alla classificazione tra leasing operativo e finanziario. Per i fabbricati la classificazione tra leasing operativo e finanziario avviene utilizzando le fattispecie sopra riportate. Per quanto riguarda i terreni la situazione è più peculiare perché hanno una vita economica indefinita e di conseguenza il locatario non usufruisce di tutti i benefici e rischi connessi alla proprietà, a meno che non sia prevista l’opzione di riscatto e che quindi ci si aspetti il trasferimento della proprietà al termine della locazione. Il paragrafo 15 A prende in considerazione il caso in cui l’oggetto del contratto è un complesso industriale formato da terreni e fabbricati. In questa ipotesi, ai fini della classificazione, i fabbricati e i terreni vanno analizzati separatamente e i pagamenti minimi dovuti per la locazione vanno ripartiti tra i due elementi del complesso in proporzione al loro *fair value* all’inizio del leasing (par. 16 A)⁴⁰. Il leasing sarà classificato come finanziario se entro il termine del contratto la proprietà passa al locatario. Tale approccio fa convergere lo IAS 17 ai principi contabili statunitensi.

I criteri sopra individuati non sempre sono conclusivi, in quanto il trasferimento di rischi e benefici può essere dato da altre situazioni che sono diverse da quelle indicate all’interno del principio.

Oltre al leasing operativo e finanziario, viene individuato il c.d. “leasing non annullabile”, cioè un contratto che vincola i contraenti per tutta la sua durata, ad eccezione del verificarsi dei seguenti casi:

- si verificano delle remote possibilità;
- il locatore fornisce l’autorizzazione;
- le parti stipulano un nuovo contratto per lo stesso bene o per un bene equivalente;

⁴⁰ Ad eccezione il caso in cui nel complesso industriale la parte composta dai terreni risulti insignificante. In questo caso il leasing sarà trattato come unico.

- il locatario paga un importo ulteriore definito nel contratto.

La contabilizzazione del contratto cambia a seconda del contraente e a seconda del tipo di leasing. Per ora si prosegue ad un'analisi generale che sarà poi approfondita nel capitolo successivo. Partendo dal locatario e dal leasing finanziario, si ha che nella rilevazione iniziale, cioè all'inizio della decorrenza del leasing⁴¹, si iscrive nell'attivo dello Stato Patrimoniale il bene locato come se fosse di proprietà del locatario e, come contropartita, si indica il debito nei confronti del locatore nel passivo. Quindi anche se formalmente la proprietà non è trasferita, la si iscrive nel bilancio in quanto si fa prevalere la sostanza dell'operazione. Nelle valutazioni successive devono essere riportati i canoni suddivisi in una quota finanziaria e nella quota capitale. La prima va iscritta nel conto economico tra gli oneri finanziari; la seconda, invece, va a decurtare il debito iscritto nel passivo dello Stato Patrimoniale. Ovviamente il bene iscritto deve essere ammortizzato. Nel bilancio del locatore il leasing finanziario, è iscritto come segue. All'inizio della decorrenza del leasing, il locatore iscrive nell'attivo dello Stato Patrimoniale il credito nei confronti del locatario per il valore corrispondente all'investimento netto nel leasing, considerando come investimento netto, l'investimento lordo meno i proventi finanziari che derivano dall'operazione. Nelle valutazioni successive il credito diminuisce per il versamento da parte del locatario della quota capitale dei canoni. La quota finanziaria dei canoni, invece, sarà iscritta come interesse attivo nel conto economico.

Il leasing operativo prevede una contabilizzazione differente. Lo IAS 17, infatti, richiede per tale tipo di contratto la contabilizzazione secondo il criterio finanziario, meglio approfondita nel capitolo successivo.

2.4 Un nuovo principio contabile internazionale

Sia il principio statunitense FAS 13, sia il principio contabile internazionale IAS 17, presentano dei limiti legati alla classificazione del leasing come finanziario o come operativo che comportano, quindi, un'errata contabilizzazione e quindi un'errata analisi di bilancio. Entrambi i principi si fondano sul c.d. "*ownership approach*", cioè un metodo che

⁴¹ Dalle definizioni fornite dallo IAS 17: "*L'inizio della decorrenza del leasing è la data dalla quale il locatario è autorizzato all'esercizio del suo diritto all'utilizzo del bene locato. È la data della rilevazione iniziale del leasing (ossia la rilevazione nei modi appropriati delle attività, passività, ricavi e costi risultanti dal leasing)*".

si basa sul trasferimento dei benefici e dei rischi connessi alla proprietà del bene. Sia lo IAS 17 che il FAS 13 risultano chiari nella distinzione, da un punto di vista teorico, tra le due tipologie di leasing. Oltre ai criteri presuntivi, il FAS 13 aggiunge criteri numerici basati su misure percentuali; da un punto di vista pratico la classificazione risulta però più ardua in quanto lascia alla discrezionalità dell'utente la valutazione del trasferimento o meno dei benefici e dei rischi connessi alla proprietà del bene. Tale problematica è stata individuata anche dalla SEC nei confronti del FAS 13, secondo cui il modello di classificazione contabile corrente non è in grado di riflettere il contratto di locazione in quanto non vengono rappresentate in maniera trasparente le variazioni economiche e gli accordi sottostanti. Di conseguenza, il 25 luglio 2003, la Commissione ha pubblicato uno studio personale in cui si raccomanda al FASB lo sviluppo principi contabili basati sugli c.d. "*objectives-oriented*" individuati in tale studio. L'approccio "*objectives-oriented*" deve avere le seguenti caratteristiche:

- l'obiettivo deve essere indicato chiaramente e deve essere contenuto all'interno del principio contabile;
- minimizzare le eccezioni all'interno del principio;
- evitare l'uso di *test* percentuali ("*bright-lines*") che permettono agli operatori finanziari di raggiungere la conformità tecnica con lo *standard*, eludendo, però, la norma;
- ci si deve basare su un migliore quadro concettuale che deve essere applicato in modo coerente;
- fornire dettagli sufficienti e strutturati in modo che la norma possa essere operativa e applicata costantemente.

Oltre all'approccio appena riportato, il progetto di contabilizzazione del leasing deve essere coerente ad altri obiettivi individuati dalla SEC: "*eliminate (or at least reduce) Accounting-Motivated Structured Transactions*"; "*improve the Consistency and Relevance of Disclosures*"; "*improve Communication Focus in Financial Reporting*". Ciò che in particolare viene criticato dalla SEC è che il principio sulla locazione si basa sulle "*bright-lines*", facendo quindi sorgere un margine di soggettività nell'iscrizione o meno del bene e

del debito nei confronti del locatore che permette di avere una *performance* economica e finanziaria che risulta migliore ma distorta per gli *stakeholders*.

Per quanto riguarda invece l'intervento sul principio IAS 17, un primo tentativo si ha nel Luglio del 1996 con l'emanazione di uno *Special Report*, intitolato "*Accounting for Leases: a new approach*", da parte del gruppo di lavoro formato dai membri del consiglio e del "*senior staff*" dei seguenti *Standards Board*: *Australian Accounting Standards Board*, *Canada Accounting Standards Board*, *International Accounting Standards Committee*, *New Zealand Accounting Standards Review Board*; *New Zealand Financial Reporting Standards Board*, *United Kingdom Accounting Standards Board*, *United States Financial Accounting Standards Board*. Tale *report* ha come obiettivo quello di proporre un nuovo approccio per la contabilizzazione del leasing per il locatario e l'armonizzazione internazionale per tale contratto, sempre più utilizzato. La tabella di seguito rappresentata, tratta dal documento in questione, riporta il volume delle operazioni di leasing in 15 Paesi nel 1994:

Classifica	Paese	Importo (US \$ miliardi)
1	Stati Uniti	140.20
2	Giappone	73.67
3	Germania	28.30
4	Regno Unito	13.45
5	Corea	13.23
6	Francia	10.93
7	Italia	9.29
8	Brasile	8.10
9	Australia	5.56
10	Canada	4.63
11	Sud Africa	4.50
12	Paesi Bassi	3.66
13	Hong Kong	3.66
14	Spagna	3.47
15	Messico	3.20

I valori riportati nella tabella fanno percepire quanto sia necessaria l'introduzione di una corretta contabilizzazione del contratto, soprattutto negli Stati Uniti e nel Giappone.

Lo *Special Report*, così come successivamente la SEC, ha criticato la distinzione fatta tra leasing operativo e leasing finanziario perché arbitraria e non esaustiva. Ciò che è stato proposto è l'approccio "*asset and liability*" in sostituzione del "*risks and rewards approach*", che prevede la rilevazione nel bilancio del locatario delle attività e passività che sorgono dal contratto, a prescindere dal trasferimento o meno dei benefici e rischi connessi alla proprietà del bene, e quindi a prescindere dalla classificazione del leasing in operativo o finanziario. Nel 1999, lo stesso gruppo di lavoro, ad eccezione per il *New Zealand Accounting Standards Review Board*, ha emanato un secondo *Special Report*: "*Leases: Implementation of a new approach*". Il documento è stato redatto a seguito di critiche riportate allo *Special Report* del 1996 da alcuni che credevano che se l'approccio proposto doveva essere applicato al leasing, allora avrebbe dovuto essere applicato anche a tutti gli "*executory contracts*". Per risolvere tale problema, il documento del 1999, nella prima parte ha stabilito una distinzione tra i contratti di locazione e gli "*executory contracts*", basata sulla circostanza che i contratti di leasing cessano di essere "*executory contracts*" quando il locatore ha fornito il locatario l'accesso alla proprietà del bene oggetto del contratto per la durata del leasing.

Nella seconda parte è stata affrontata la contabilizzazione del leasing da parte del locatario, che nel documento precedente era stata trattata solo a livello generale. In particolare è stata proposta l'iscrizione del bene all'inizio del leasing al *fair value*⁴² e l'iscrizione, in contropartita, dell'obbligazione. Nella sotto indicata tabella si rappresentano i valori che dovrebbero essere rilevati nel bilancio del locatario e quelli che, invece, non devono essere rilevati.

Valori da rilevare	Valori da non rilevare
Pagamenti minimi richiesti dal leasing	
Importi dovuti per ottenere opzioni di rinnovo	Canoni relative al periodo di rinnovo facoltativo
La parte di canoni che rappresentano il trasferimento del diritto di proprietà	Parte dei canoni correlati all'utilizzo aggiuntivo opzionale del bene
Il <i>fair value</i> del valore residuo garantito	Valori residui garantiti in cui il trasferimento di benefici economici non è possibile

⁴² Importo pari al *fair value* del corrispettivo pagato dal locatario, includendo le passività sostenute.

Nella terza parte è stato invece affrontato il bilancio del locatore, in cui deve essere indicato tra le attività il credito di ammontare pari a quello che riceve dal locatario e ci deve essere una separata indicazione degli interessi residuali.

Nonostante i vari interventi, lo IAS 17 e il FAS 13 sono rimasti oggetto di discussione. Infatti al 2008 si riscontra un totale di beni in leasing di 640 miliardi di dollari (dato tratto dal “*Word Leasing Yearbook*” del 2010), di cui la maggior parte non è iscritta nel patrimonio della società utilizzatrice. Ciò ha comportato, nel luglio 2006, l’applicazione del *Memorandum of Understanding* (27 febbraio 2006) da parte dello IASB e del FASB in cui è stato previsto l’avvio di un progetto comune per il trattamento contabile del leasing, possibile in quanto entrambi gli organi si sono basati sul principio della rappresentazione fedele (“*faithful representation*”). A seguito di ciò, nel marzo 2009, è stato emanato un terzo documento (*Discussion Paper*), redatto da entrambi i *Board* in maniera congiunta, denominato “*Leases Preliminary Views*”.

Come si evince dal titolo del *Discussion Paper* (“DP”), il documento si occupa di un’analisi preliminare sulle componenti significative del modello contabile del leasing, come base di un nuovo principio sulla contabilizzazione del leasing. Innanzitutto vengono individuati gli aspetti critici della contabilizzazione del leasing:

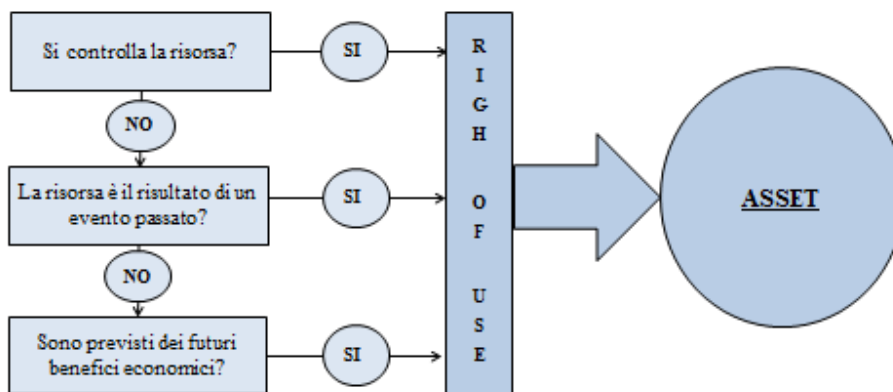
- l’idea che il leasing operativo genera attività e passività che dovrebbero essere iscritte nei “*financial statements*” piuttosto che nelle note informative;
- l’utilizzo di due metodi (quello patrimoniale e quello finanziario) che differiscono troppo tra di loro, generando problemi di comprensibilità e comparabilità;
- una tassonomia del leasing che permette d’indebitarsi fuori dal bilancio (“*off balance sheet financing*”), classificando, in modo forzato, un contratto di leasing come operativo.

Come i documenti analizzati in precedenza, è stata sottolineata la difficile classificazione oggettiva di un contratto di leasing come finanziario o come operativo. Nel terzo capitolo del DP, è stato specificato il nuovo metodo di contabilizzazione del leasing per il locatario, che consiste in:

- iscrizione di un'attività che rappresenta il diritto di utilizzo del medesimo per tutta la durata del contratto;
- iscrizione di un debito di valore pari ai canoni da versare.

Tale metodo è costruito basandosi sul c.d. “*simple lease contract*”, ossia considerando l'operazione originaria. L'iscrizione del diritto di utilizzo del bene tra le attività avviene se si verificano tre condizioni:

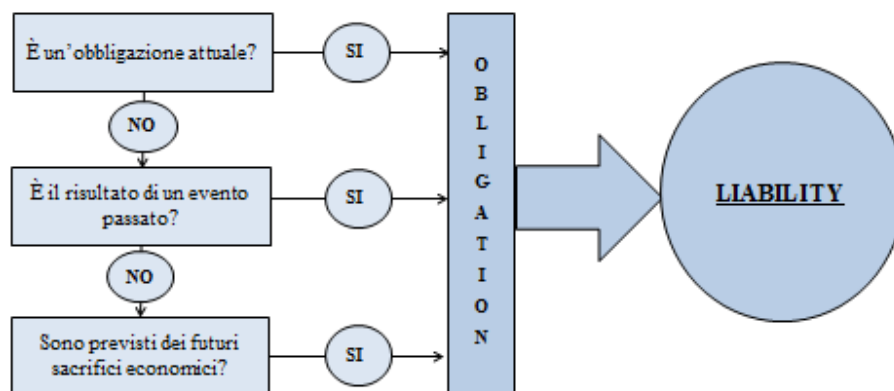
- 1) l'azienda ha il controllo della risorsa economica o del beneficio economico;
- 2) la risorsa è il risultato di un evento passato;
- 3) l'impresa si aspetta futuri flussi di benefici economici.



Questo nuovo approccio è completamente diverso dal “*purchase model*” perché la risorsa economica non corrisponde più con il bene, ma con il diritto all'uso che emerge da qualsiasi contratto di leasing. È il mero potere sulla cosa ad essere iscritto nel bilancio come attività, aspetto che era stato già proposto, ma scartato, dall'ARS 4 dell'AICPA.

In merito alla passività, questa sarà iscritta se saranno verificate le seguenti tre condizioni:

- 1) l'azienda ha un'obbligazione attuale;
- 2) l'obbligazione deriva da un evento passato;
- 3) se l'impresa si aspetta dei futuri sacrifici economici.



Lo IASB e il FASB hanno criticato il DP su questo aspetto. Per entrambi la restituzione del bene non consiste in un sacrificio economico e di conseguenza risulta insoddisfatta la terza condizione.

Il DP è una novità in quanto non viene fatta nessuna distinzione tra le diverse locazioni finanziarie, dalla più semplice alla più complessa: tutte generano un diritto all'uso "*right of use*" che deve essere iscritto tra le attività e un'obbligazione "*obligation to pay rentals*", iscritta tra le passività. L'obbligazione deve essere iscritta al *fair value*⁴³ e il *right of use* è iscritto come un'attività non finanziaria di importo uguale al costo, calcolato come valore attuale dei canoni che si devono versare alla società di leasing. Per quanto riguarda le valutazioni successive, partendo dall'obbligazione del pagamento dei canoni, il metodo di contabilizzazione scelto è quello del costo ammortizzato (come alternativa al metodo del *fair value* scartato dal DP)⁴⁴. Per le valutazioni successive del diritto all'utilizzo è utilizzato il criterio del costo al netto delle quote di ammortamento. L'ammortamento sarà calcolato in base al periodo più breve tra il termine del contratto e la vita economica del bene locato. Se è prevista l'opzione di riscatto e ci si aspetta che questa sarà esercitata, allora il bene potrà essere ammortizzato in base alla vita economica del bene. Nell'ottavo capitolo del documento si discute sul come devono essere iscritte nel bilancio tale voci. In merito all'obbligazione, il FASB e lo IASB prendono due posizioni differenti:

- il FASB sostiene una separata indicazione della passività;

⁴³ Data l'impossibilità di una stima diretta, il valore viene calcolato individuando a *proxy* del valore attuale dei canoni dovuti al locatore, attualizzato al tasso di finanziamento marginale del conduttore.

⁴⁴ Vengono quindi calcolati gli interessi maturati sul debito per competenza, basandosi sul tasso di finanziamento marginale del locatario.

- lo IASB non sostiene una separata indicazione.

Per il diritto all'utilizzo del bene erano state proposte due alternative: l'iscrizione nella categoria di appartenenza del bene oggetto di locazione e l'iscrizione tra i beni immateriali. L'alternativa scelta dal *Discussion Paper* è stata la prima perché, in questo modo, è comprensibile la funzione del bene. L'iscrizione, però, deve essere separata dagli altri beni in modo tale che il soggetto interessato al bilancio sappia che quel diritto all'uso deriva da un contratto di locazione.

Nel conto economico sarà, invece, indicata la riduzione del valore del *right of use* come ammortamento. Nel conto finanziario, il pagamento dei canoni dovrà essere trattato come se fosse un rimborso di un finanziamento: la quota capitale sarà legata all'attività finanziaria, la quota finanziaria sarà imputata all'attività operativa⁴⁵.

Le critiche principali al *Discussion Paper* sono le seguenti:

- la mancata indicazione del trattamento contabile del leasing nel conto finanziario del locatore;
- una difficile contabilizzazione che non comporta così tanti vantaggi qualitativi in ambito di comunicazione economico-finanziaria;
- la mancata distinzione tra “*right of use leases*” e “*right of ownership leases*”.

Più in generale, nel novembre del 2006 è stata emanata dallo IASB l'interpretazione IFRIC 12 sugli accordi per servizi in concessione (“*Service Concessions Arrangements*”), con efficacia dal 2008 e omologata dalla Commissione Europea con regolamento CE n. 254/2009 in data 25 marzo 2009. In Italia tale interpretazione è entrata in vigore solo dal 23 febbraio 2010 con l'approvazione definitiva dell'Organo Italiano di contabilità (OIC) sulla sua applicazione. L'IFRIC 12 prevede che i beni in concessione siano iscritti in bilancio come attività immateriali o finanziarie e non come immobilizzazioni materiali, come fino a quel momento si era proceduto. L'applicazione è prevista se si verificano due condizioni:

⁴⁵ I principi internazionali, a differenza di quelli statunitensi, danno la possibilità di scegliere tra l'imputazione all'attività operativa, di investimento o finanziaria.

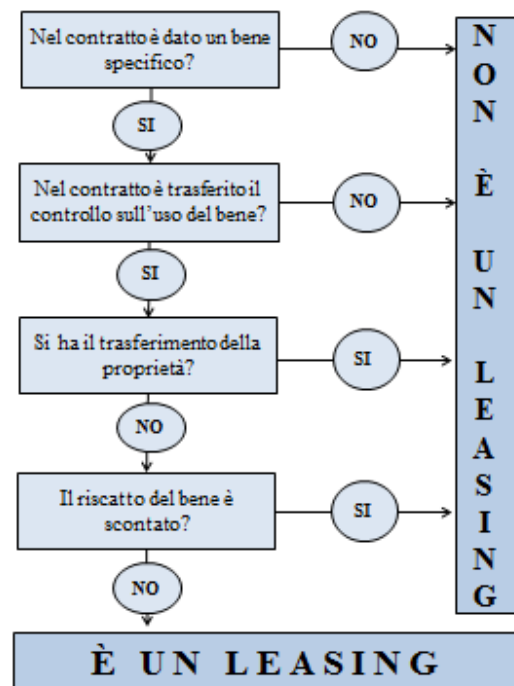
- 1) i servizi che il concessionario deve fornire con l'infrastruttura di interesse pubblico, i destinatari dell'infrastruttura e i prezzi del servizio devono essere controllati o regolati (in base al contratto o un'*authority*) dal concedente;
- 2) il concedente deve controllare l'interessenza che residua una volta scaduto il contratto. Con interessenza si intende il valore corrente dell'infrastruttura.

L'IFRIC 12 ha disciplinato i metodi di contabilizzazione del concessionario per i contratti di concessione e non quelli del concedente. Il concessionario non deve rilevare l'infrastruttura pubblica tra le immobilizzazioni perché non ne detiene il controllo, detenuto invece dal concedente che incide sulle tariffe e controlla l'interesse residuo dell'opera. I rischi⁴⁶ inerenti all'infrastruttura sono trasferiti al concessionario. In questo modo assume importanza il concetto di controllo piuttosto che quello di trasferimento di rischi e benefici considerato dagli IAS/IFRS. Di conseguenza, sarà il concedente a iscrivere il bene tra le immobilizzazioni in base al principio IAS 16 ("Immobili, impianti e macchinari") e non si avrà più, come prevedeva l'impostazione Eurostat, la contabilizzazione da parte di chi detiene i rischi inerenti all'opera. Il concessionario, invece di iscrivere il bene, iscrive il diritto al pagamento da parte dei destinatari dell'utilizzo dell'infrastruttura, oppure il diritto alla ricezione di un corrispettivo da parte del concedente per i servizi erogati.

Nell'agosto del 2010, date le critiche in merito al *Discussion Paper* sopra riportate e con l'emanazione dell'IFRIC 12, è stato così emanato un nuovo documento, *Exposure Draft*, redatto sempre in maniera congiunta dallo IASB e dal FASB, denominato "*Leases*". L'obiettivo del documento è stato quello di indicare i principi che i contraenti dovrebbero applicare per riportare le informazioni rilevanti, finalizzati a fornire una fedele rappresentazione, agli utenti del bilancio, sugli importi, sulla tempistica e incertezza dei *cash flows* provenienti dal leasing. Sintetizzando: si sono volute meglio rappresentare le implicazioni finanziarie del contratto di leasing. In questo documento, il leasing è definito come un contratto in cui il diritto all'utilizzo di un bene specifico è convenuto, per un periodo di tempo, in cambio di un corrispettivo. È stato, inoltre, specificato che un contratto è da ritenersi di leasing se sono verificate due condizioni:

⁴⁶ Si tratta in particolare del sostenimento di costi e rischi di manutenzione, di disponibilità e di domanda.

- l'esecuzione del contratto dipende dall'uso di un bene individuato. Tale condizione è verificata se il locatore non ha il diritto sostanziale di sostituire il bene sottostante ancorché non esplicitato nel contratto. In particolare, il diritto di sostituire il bene individuato da parte del locatore è sostanziale se: *i)* la sostituzione del bene può avvenire senza il consenso del conduttore e *ii)* non vi sono elementi che impediscono la sostituzione del bene con altre attività;
- il locatario è titolare del diritto contrattuale di controllare l'uso del bene individuato, per un certo periodo di tempo, in cambio di un corrispettivo. Il controllo si ritiene attribuito se il conduttore gestisce, o ha il diritto di gestire, il bene, o se controlla o ha il diritto di controllare l'accesso fisico all'attività, o se ottiene la produzione o l'utilità del bene durante il periodo contrattuale.



Si può notare subito una grande novità: l'opzione di riscatto non è più un elemento utile alla distinzione tra leasing operativo e leasing finanziario, ma è un elemento per distinguere un contratto di leasing da un contratto di compravendita⁴⁷. Di conseguenza, il documento in

⁴⁷ Contratto caratterizzato dal trasferimento automatico della proprietà del bene al termine del contratto e dall'inclusione del diritto di opzione nel contratto.

questione non ha cambiato la forma, bensì la sostanza, della definizione del contratto di leasing; quindi molti di quei contratti che fino a quel momento venivano classificati come leasing finanziari, in realtà dovevano essere associati, e quindi contabilizzati⁴⁸, come contratti di compravendita (disciplinati dall'*Exposure Draft* denominato "*Revenue from Contracts with Customers*" e dallo IAS 16). Secondo tale impostazione, sembrerebbe che questo *Exposure Draft* si sia focalizzato sulla contabilizzazione di quello che prima si sarebbe definito un leasing operativo. Il documento si applica a qualsiasi contratto che rientra nella definizione di leasing sopra riportata ad eccezione di:

- leasing di beni intangibili⁴⁹;
- leasing per l'esplorazione o l'uso di minerali, petrolio, gas naturale e simili⁵⁰;
- leasing per beni biologici⁵¹;
- leasing che tra la data di inizio ("*date of inception*") e la data in cui il locatore rende disponibile il bene al locatario ("*date of commencement*") di un leasing incontrano la definizione di contratto oneroso⁵².

Per quanto riguarda il leasing immobiliare si ha che la prima iscrizione corrisponde a quella del normale contratto di leasing, ma per le valutazioni successive è previsto che il locatario applichi lo IAS 40. Per i contratti misti, ossia contratti in cui c'è un'operazione di leasing e in aggiunta è prevista la prestazione di servizi, si prevede la scissione⁵³ tra la componente di leasing, a cui sarà applicato lo IAS 17, e la componente inerente ai servizi, a cui sarà applicato lo IAS 18.

Dal punto di vista contabile, anche in questo documento sono state distinte la rilevazione iniziale e le valutazioni successive. Alla data in cui si rende disponibile il bene all'utilizzatore, il locatario dovrebbe iscrivere in bilancio il *right of use* del bene nell'attivo e il debito nel passivo. La stima del debito si basa, innanzitutto, sulla durata effettiva del contratto (comprendendo rinnovi o estinzione anticipata)⁵⁴; si devono poi individuare i

⁴⁸ Si applica lo IAS 16 e il locatore anche lo IAS 18.

⁴⁹ Si applica lo IAS 38.

⁵⁰ Si applica l'IFRS 6.

⁵¹ Si applica lo IAS 41.

⁵² Si applica lo IAS 37.

⁵³ Se la scissione risulta impraticabile, si applicherà unicamente lo IAS 17.

⁵⁴ È un passaggio cruciale in quanto un'errata stima comporta una distorsione dei valori in bilancio.

pagamenti, comprendendo: i canoni fissi, i canoni potenziali (che posso dipendere da come è utilizzato il bene, o dal tasso di interesse o, ancora, dall'inflazione che devono essere attualizzati), il valore dato alla società di leasing per le garanzie sul valore residuo, le penali in caso di estinzione anticipata del contratto. Il prezzo per esercitare il riscatto del bene non deve essere compreso. L'attualizzazione del valore dei pagamenti così calcolato, deve poi essere attualizzato o al saggio marginale (percentuale di interesse che si sosterebbe in caso di prestito con condizioni simili a quelle del contratto di leasing stipulato) del locatario, oppure il saggio che il locatore applica al locatario secondo contratto. Ovviamente la scelta di uno piuttosto che l'altro incide sul valore iscritto nel bilancio. Una volta iscritte le voci, si procede alle valutazioni successive che comprendono l'ammortamento del *right of use* e la riduzione del debito per la parte di canone che rappresenta la quota capitale (la quota finanziaria sarà imputata a conto economico).

A volte può capitare che durante la vita del contratto vengano modificate o la durata del contratto o i pagamenti variabili. Nel primo caso, si dovrà procedere ad un aggiustamento del *right of use* del bene; nel secondo caso, gli effetti del cambiamento saranno rilevati nel conto economico secondo il principio di competenza.

Anche questo documento è stato oggetto di critiche⁵⁵, basate su:

- la mancanza di un'analisi più approfondita del rapporto tra i benefici informativi che derivano dal *right of use approach* e i costi per lo sviluppo di tale nuovo modello;
- la non chiara distinzione tra il contratto di leasing e i contratti di servizio che possono quindi far ritornare il problema dell'*off balance sheet financing*;
- la difficoltà del metodo in quanto si basa sull'applicazione di logiche probabilistiche e attuariali;
- la mancata eliminazione dell'elemento soggettivo che è solo stato spostato sulla determinazione, ad esempio, della durata del contratto, o dei pagamenti dovuti (fissi e potenziali), o anche sulla rideterminazione del debito.

Tra le principali critiche se ne possono evidenziare due di particolare importanza:

⁵⁵ FASB e IASB hanno ricevuto 800 lettere di commenti, il doppio rispetto al *Discussion Paper*.

- nelle valutazioni successive il *right of use* viene trattato in modo differente rispetto al debito: l'ammortamento delle due voci avviene in due modi differenti, determinando una differente distribuzione del costo del godimento;
- l'iscrizione delle passività non sembra essere coerente con gli attuali *Framework*.

La conseguenza a tali critiche sono state la comunicazione, nel luglio 2011, sia del FASB che dello IASB della redazione di un nuovo *Exposure Draft* che si è concretizzato solo nel maggio 2013, in quanto prima sono state proposte solo *tentative decision*. Come per i documenti precedenti, il *Revised Exposure Draft* ha avuto come obiettivo quello di stabilire i principi che i locatari e i locatori devono applicare in modo da rappresentare le informazioni utili agli utilizzatori del bilancio in merito a quantità, tempistica e incertezza dei flussi finanziari derivanti da un contratto di locazione. Il documento definisce il contratto di leasing come un contratto che trasferisce il diritto di utilizzare un bene (sottostante) per un periodo di tempo in cambio di un corrispettivo. Per accertare se il contratto è effettivamente un contratto di leasing si deve valutare se:

- l'adempimento del contratto dipende dall'uso di un bene identificato; e
- il contratto attribuisce il diritto di controllare l'uso della risorsa identificata per un periodo di tempo in cambio di un corrispettivo.

In merito alla prima condizione il bene si considera identificato esplicitamente se è iscritto all'interno del contratto. Tuttavia, anche se un'attività è specificata esplicitamente, l'adempimento di un contratto non dipende dall'uso di un bene identificato se poi il fornitore ha il diritto sostanziale di sostituire il bene per tutta la durata del contratto. Al contrario, anche se un bene non è espressamente specificato in un contratto, l'esecuzione del contratto può dipendere dall'uso di un'attività identificata se il fornitore non ha il diritto sostanziale di sostituire la medesima. L'adempimento di un contratto può dipendere dall'utilizzo di un bene identificato, anche se il fornitore ha il diritto o l'obbligo di sostituire altre attività al posto di quella prevista, se il bene non funziona correttamente o se diventa disponibile un aggiornamento tecnico. Un fornitore ha il diritto sostanziale di sostituire l'attività se sono soddisfatte entrambe le condizioni:

- la sostituzione può avvenire senza il consenso del cliente; e

- non ci sono barriere (sia di tipo economico che non)⁵⁶ che possono impedire al fornitore di sostituire le attività del bene durante la durata del contratto.

In merito alla seconda condizione, il controllo d'uso si ha quando l'entità è in grado di indirizzare l'uso dell'attività e se è in grado di percepire i benefici economici che derivano dall'utilizzo della medesima. Come l'*Exposure Draft* precedente, è stata eliminata la distinzione tra leasing operativo e leasing finanziario; ma la grande novità è costituita dall'introduzione di una nuova distinzione che consiste nella classificazione, alla data di decorrenza del contratto e non modificabile successivamente⁵⁷, del leasing di tipo A e di tipo B. Il criterio di distinzione tra i due contratti si basa sul c.d. "*consumption principle*": il leasing di tipo A riguarda i leasing di attività che non sono né terreni né immobili, in cui l'attività si consuma con l'utilizzo; il leasing di tipo B, invece, riguarda i leasing di terreni e immobili, in cui il consumo dell'attività durante il contratto di leasing è insignificante. Il documento prevede, però, che un contratto di tipo A (ad esempio leasing di macchinari, attrezzature o impianti) può essere classificato come un contratto di tipo B se è verificata solo una delle seguenti condizioni:

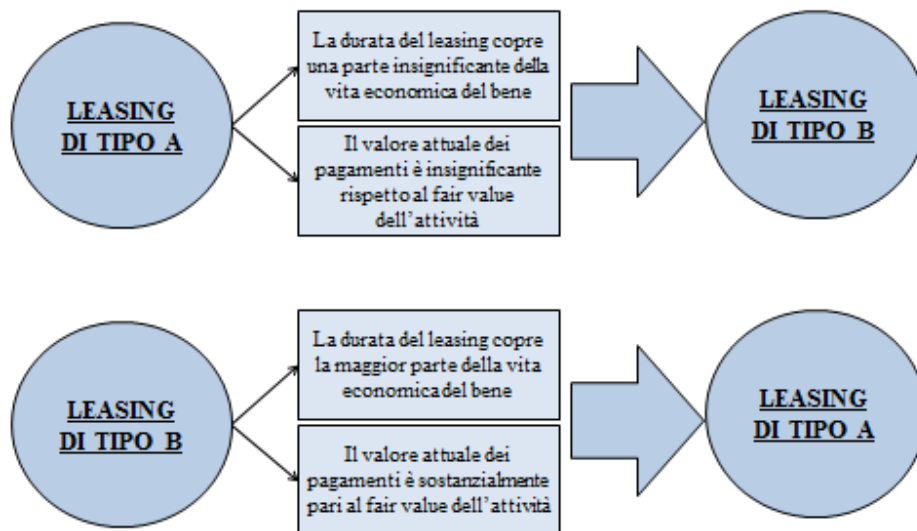
- il contratto di leasing riguarda una parte insignificante della vita economica del bene;
- il valore attuale dei pagamenti previsti dal contratto costituisce una parte insignificante del *fair value* del bene, considerato al momento iniziale del leasing.

Al contrario, un leasing di tipo B può essere considerato un leasing di tipo A solo se una delle seguenti condizioni è verificata:

- il contratto di leasing riguarda la maggior parte della vita economica del bene;
- il valore attuale dei pagamenti previsti dal contratto è sostanzialmente pari al *fair value* del bene, considerato al momento iniziale del leasing.

⁵⁶ Il *Revised Exposure Draft* riporta i seguenti due esempi di barriere, di cui il primo è rappresentativo di una barriera di tipo economico, il secondo di una barriera non economica: 1) costi associati alla sostituzione del bene di valore elevato che creano, quindi, un disincentivo economico per sostituire beni alternativi durante la durata del contratto; 2) barriere operative che potrebbero impedire o scoraggiare il fornitore dalla sostituzione del bene (ad esempio, se le attività alternative non sono né prontamente disponibile per il fornitore né potrebbe entro un periodo di tempo considerato ragionevole o senza incorrere in costi significativi).

⁵⁷ Se il contratto subisce un cambiamento sostanziale dovrà essere trattato come un nuovo contratto, anche dal punto di vista contabile.



È di tipo A qualsiasi contratto di leasing che prevede un significativo incentivo economico se è esercitato il diritto di opzione al termine del contratto e quindi molto probabilmente si verifica l'acquisto del bene.

Da un punto di vista contabile si ha che la rappresentazione dell'operazione nel bilancio del locatario seguirà il *right of use approach* sia per i leasing di tipo A che per quelli di tipo B; quindi verrà iscritto nell'attivo il diritto all'utilizzo e nel passivo il debito nei confronti del locatore. Il debito sarà iscritto ad un importo pari al valore attuale dei pagamenti futuri previsti dal contratto, attualizzati al tasso d'interesse che il locatore applica. Il *right of use* sarà iscritto al valore iniziale della passività, più i pagamenti che il locatore sostiene prima dell'inizio del contratto, dedotti gli eventuali incentivi ricevuti e sommati i costi iniziali diretti del locatario. Successivamente, il debito viene valutato secondo il criterio del costo ammortizzato; il diritto all'uso viene valutato in modo diverso a seconda del tipo di leasing. Se di tipo A, bisogna iscrivere nel conto economico, separatamente, l'ammortamento del bene, calcolato in base ad un periodo di tempo che corrisponde al minore tra la vita utile del *right of use* e la durata del contratto, e gli oneri finanziari sul debito. In caso di significativo incentivo economico, se esercitato il diritto di opzione al termine del contratto, l'ammortamento potrà basarsi sulla vita utile dell'attività presa in locazione. Se di tipo B, si iscriverà nel conto economico un unico valore che comprende sia l'ammortamento,

calcolato in modo tale che sia costante per tutta la durata del contratto, sia gli oneri finanziari sul debito.

Il locatore rappresenta l'operazione in modo diverso a seconda della tipologia di contratto.

Due sono i metodi:

- il c.d. *receivable and residual asset approach* per il leasing di tipo A;
- un metodo simile a quello patrimoniale per il leasing di tipo B.

Partendo dal primo, la rilevazione iniziale consiste nell'eliminazione della voce del bene che viene ceduto in locazione; si rileva poi il credito di un importo pari al valore attuale dei pagamenti futuri previsti dal contratto, attualizzati al tasso applicato dal locatore al locatario, più gli eventuali costi diretti che il locatore può sostenere. Viene poi iscritto il valore dell'attività residua che è pari al valore attuale dell'importo che il locatore si aspetta di vedersi riconosciuto una volta terminato il contratto, attualizzato sempre al tasso d'interesse che il locatore applica al locatario. Nel conto economico sarà poi iscritto l'eventuale utile o perdita che deriva dall'operazione. L'utile si avrà nel caso in cui il *fair value* del bene avrà un importo maggiore rispetto al valore contabile a cui era stata iscritta l'operazione prima di essere eliminata; la perdita, nel caso contrario, si avrà se il valore contabile sarà maggiore del *fair value*. In caso di utile, la differenza di valore deve essere ripartita tra la parte associata al contratto di leasing e la parte associata al valore residuo dell'attività che non può essere considerata come realizzata e di conseguenza va ripartita negli esercizi successivi. Nelle valutazioni successive si ha che il valore del credito aumenta per l'importo pari al valore degli interessi calcolati utilizzando il tasso di attualizzazione applicato dal locatore, e si riduce per i pagamenti del locatario. L'attività residua incrementa di valore per effetto degli interessi.

Per il leasing di tipo B, l'iscrizione iniziale consiste nel mantenimento in bilancio dell'attività (e non l'eliminazione come per il tipo A) e nella rilevazione dei proventi derivanti dal contratto, ripartiti a quote costanti nel conto economico.

In seguito all'emanazione del documento, l'organo internazionale e quello statunitense hanno ricevuto 683 commenti in cui sono state presentate opinioni divergenti sul nuovo progetto di contabilizzazione del leasing. Perciò, nella prima metà del 2014 è stata rivisitata la modalità di contabilizzazione con l'obiettivo di creare un nuovo Standard sul leasing nel

2015. Il modello proposto nel progetto dello IASB emanato nell'agosto 2014, ha stabilito che all'inizio del contratto di leasing il locatario deve iscrivere in bilancio il diritto all'uso e il debito come contropartita senza nessuna distinzione tra i contratti. L'ammontare dell'*asset* e del debito corrisponde al valore attuale dei futuri pagamenti previsti da contratto, escludendo gli eventuali pagamenti variabili e opzionali. Per quanto riguarda le valutazioni successive, il progetto ha proposto la rilevazione in conto economico dell'ammortamento del bene e degli interessi finanziari. L'eccezione si ha nel caso in cui il contratto di leasing abbia una durata inferiore ai 12 mesi o in caso di contratti che abbiano come oggetto beni di poca rilevanza, come ad esempio forniture d'ufficio o computer. Rispetto all'ED del 2013 si ha una semplificazione nella contabilizzazione del contratto. Per quanto riguarda la società di leasing, si è proposta una rappresentazione corrispondente a quella del metodo finanziario.

Nel febbraio 2015 lo IASB ha proposto un nuovo progetto di contabilizzazione del leasing in cui si trova una soluzione per quei contratti che comprendono sia leasing sia dei servizi⁵⁸. In particolare, è stato previsto che ci sia una separazione tra il leasing e la componente dei servizi nella contabilizzazione del contratto: solo il leasing dovrà essere iscritto nello stato patrimoniale. Potranno essere iscritti nello Stato patrimoniale anche i servizi solo quando questi siano di piccola entità e ne risulta difficile la distinzione.

Attualmente lo IASB e il FASB, nonostante il progetto iniziale avviato per una disciplina unica, hanno un diverso criterio di contabilizzazione del contratto di leasing e di seguito si riportano gli effetti delle due modalità presi dal progetto dello IASB pubblicato nel marzo 2015⁵⁹.

⁵⁸ Si fa riferimento, ad esempio, a quei contratti che prevedono i contratti di leasing di macchine comprendendo anche i servizi di manutenzione; oppure a contratti di leasing di immobili, comprendendo servizi di sicurezza e pulizia.

⁵⁹ La tabella è stata presa dal file caricato sul sito dello IASB di cui si riporta il link <http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Documents/Practical-implications-Leases-Standard-Project-Update-March-2015.pdf>

Summary of similarities and differences for lessee accounting

		Existing ON balance sheet leases		Existing OFF balance sheet leases		
		IASB	FASB	IASB	FASB	
Balance sheet						
1	Recognition	All leases on balance sheet	✓	✓	✓	✓
		Exemption for short term leases	✓	—	✓	—
		Exemption for small asset leases	✓	—	✓	—
2	Measurement	Lease liabilities on a discounted basis	✓ ³	✓ ³	✓ ³	✓ ³
		Initial lease asset = lease liability	✓	✓	✓	✓
		Amortisation of lease assets	Typically straight-line	Typically straight-line	Typically straight-line	Typically increasing ⁴
4	Presentation	Lease liabilities	IAS 1	Separate presentation (from existing off balance sheet leases)	IAS 1	Separate presentation (from existing on balance sheet leases)
		Lease assets	PPE or own line item	PPE or own line item	PPE or own line item	PPE or own line item
Income statement						
6		Operating costs	Amortisation	Amortisation	Amortisation	Single expense
		Finance costs	Interest	Interest	Interest	—
Cash flow statement						
7		Operating activities	Interest ⁵	Interest	Interest ⁵	Interest and principal
		Financing activities	Principal	Principal	Principal	—

³ Lease liabilities are measured in the same way under the IASB model and the FASB model, except that inflation-linked payments are reassessed when those payments change under the IASB model, but are not under the FASB model.

⁴ Lease assets are measured at an amount that achieves the recognition of a single lease expense typically on a straight-line basis.

⁵ Under IFRS, interest payments can be presented within either operating or financing activities.

2.5 L'evoluzione della contabilizzazione del leasing in Italia

I primi contratti di leasing sono stati stipulati, in modo sporadico, alla fine degli anni '50, per poi affermarsi negli anni '60. Dopo che numerosi autori economici hanno cercato di dare una definizione, tra cui Ruozi e Viganò, nel 1968 si è avuto il primo riconoscimento normativo del contratto, anche se indiretto e incompleto, con la legge n. 1089 del 25 settembre 1968, modificata dal decreto legislativo del 30 agosto 1968. In tale testo normativo la locazione finanziaria è stata definita come un nuovo metodo di investimento in impianti. L'importanza della legge citata è dovuta al fatto che è il primo testo normativo che riporta l'espressione "locazione finanziaria": *"Nel caso di impianti ceduti col sistema della locazione finanziaria, i canoni dovuti per tutto il periodo di locazione sono equiparati agli investimenti nei confronti del conduttore. Nei confronti del locatore non si tiene conto degli investimenti effettuati nell'esercizio in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto e nei due esercizi successivi in impianti dati in locazione negli esercizi medesimi"*. Il testo riportato non rappresenta, però, una definizione del contratto e quindi tale mancanza è stata risolta dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 113 del 30 gennaio 1969, in cui è stata specificata la finalità del contratto: il trasferimento dell'uso dei beni strumentali ad imprese che non hanno intenzione o non hanno risorse finanziarie per acquistarli. È stata anche aggiunta la possibilità del contratto di locazione coinvolgendo tre soggetti, includendo, cioè, anche l'intermediario finanziario e non solo il

produttore di beni. Si è distinto, poi, il contratto di locazione dal contratto di vendita a rate, per il riferimento alle clausole contrattuali del leasing che possono prevedere *“l’assunzione di oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni ceduti in locazione, i rischi di perdita e di obsolescenza tecnica dei beni e possono contemplare la facoltà per il conduttore - dopo un certo periodo di durata necessaria - di risolvere il contratto stesso restituendo i beni locati, ovvero di continuare la locazione a canoni sensibilmente ridotti o, ancora, di riscattare, verso un corrispettivo, i beni oggetto della locazione”*. La circolare in considerazione, poi, ha posto una distinzione tra locazione finanziaria e leasing operativo. Quest’ultimo è definito come contratto in cui una parte dà in godimento un bene che ha già a disposizione alla stipula del contratto. Lo stesso anno e in riferimento alla legge di sopra, è intervenuta l’Associazione fra le società italiane per azioni (“Assonime”) con la circolare n. 38 del 13 febbraio. A differenza della circolare ministeriale, è stato escluso dalla definizione di locazione finanziaria il leasing operativo perché è stata ritenuta necessaria la presenza di un intermediario per il reperimento del bene. Quindi la possibilità che il locatore avesse già disponibile il bene è stata esclusa per la definizione del contratto come locazione finanziaria. Nei primi anni Settanta si è avuto, poi, lo sviluppo definitivo del contratto grazie alla dichiarazione delle pronunce giurisprudenziale sulla sua liceità, avvenuta in seguito alla riforma tributaria e con l’introduzione dell’IVA (Decreto del Presidente della Repubblica n. 633 del 26 ottobre del 1972) che ha sancito l’esclusione della locazione finanziaria dall’esenzione prevista per le locazioni e gli affitti di immobili. Il problema ancora vigente, però, è la mancanza di una definizione precisa della locazione finanziaria nonostante i vari interventi del legislatore. La prima definizione risale al 1976 con l’art. 17 della legge n. 183 del 2 maggio del 1976: *“Per operazioni di locazione finanziaria si 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”*. In questo intervento legislativo è recepita la distinzione tra leasing operativo, leasing finanziario e altre figure contrattuali⁶⁰, ormai diffusa nella pratica commerciale. Tra il 1989 e il 1993, dopo un grande utilizzo del contratto come principale strumento di finanziamento da parte delle

⁶⁰ Locazione, vendita con riserva di proprietà e mutuo.

imprese di piccola e media dimensione e da parte della Pubblica Amministrazione dovuto anche alla deregolamentazione presente, si è avuto il fallimento di molte società di leasing. La fermata dello sviluppo del contratto può essere ricondotta soprattutto al maggiore utilizzo di strumenti di finanziamento alternativi e ad una disciplina giuridica e tributaria più stringente. Infatti, nel 1989, dopo sei pronunce della Corte di Cassazione, è stato introdotto come nuovo elemento di distinzione tra il contratto di locazione finanziaria e il leasing operativo la volontà delle parti al momento della stipula del contratto: *“il discrimen tra le due figure è costituito dalla previsione originale, ad opera delle parti, di quello che sarà, alla scadenza del contratto, il rapporto tra valore residuo del bene e prezzo di opzione, in quanto, mentre la previsione di un’ apprezzabile eccedenza di valore è rivelatrice di una originaria volontà tra le parti, volta essenzialmente al trasferimento della proprietà del bene, inizialmente concesso in godimento, in presenza, invece, di una previsione opposta dovrà pervenirsi all’individuazione di una volontà negoziale volta essenzialmente alla sola concessione del bene”*. Anche il D.P.R. n. 643 del 26 ottobre del 1972 ha inciso sullo sviluppo del contratto in quanto ha sancito l’esenzione dall’INVIM (imposta di incremento del valore degli immobili) decennale per i fabbricati dati in locazione dalle società di leasing.

Un ulteriore intervento volto alla definizione della locazione finanziaria si è avuto a metà degli anni Novanta da parte del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti (CNDC) e del Consiglio Nazionale dei Ragionieri (CNR) con il documento n. 17, paragrafo 9.8 su *“Il Bilancio consolidato”* emanato dalla Commissione per la statuizione dei principi contabili. La particolarità di questa definizione, ricavata dal principio contabile internazionale IAS 17, è la seguente: *“per la locazione finanziaria (leasing) si intende un contratto con cui un concedente mette a disposizione di un utilizzatore un bene a quest’ultimo strumentale, per un tempo determinato e contro un corrispettivo periodico (canone). Il bene dato in locazione finanziaria può essere acquistato o realizzato dal concedente su scelta o indicazione dell’utilizzatore, ovvero potrebbe essere stato originariamente di proprietà di quest’ultimo, come nel caso di retrolocazione finanziaria (sale and lease back). L’utilizzatore può assumere i rischi di conduzione del bene e ha la facoltà, al termine del periodo di locazione, di acquisirne la proprietà dietro versamento di un corrispettivo (riscatto) prestabilito. Il contratto di locazione finanziaria, quindi, è un contratto atipico in*

cui sono presenti sia caratteristiche tipiche del contratto di vendita con patto di riservato dominio, che caratteristiche del contratto di affitto”.

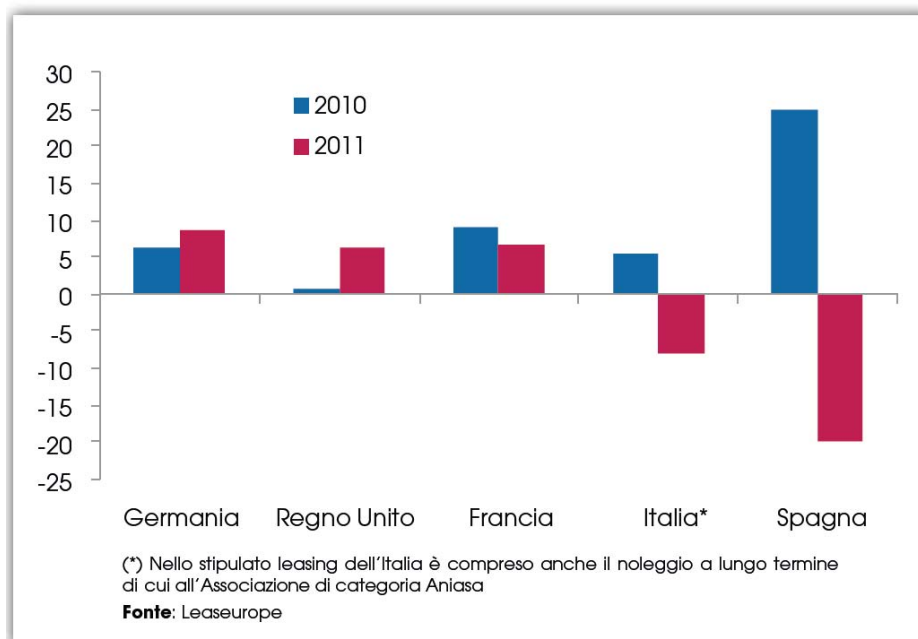
Nel 1994 il contratto ha ripreso a svilupparsi grazie alle due leggi d’incentivazione agli investimenti (l. “Tremonti” e l. “Tremonti – bis” – riproposizione della prima emanata nel 2000 –). Infatti alla fine di questi incentivi, tra il 1996 ed il 2003 vi è stato un minor successo del contratto di leasing. In particolare, il calo dell’importo stipulato nel 2003 è da attribuirsi anche alla riforma del diritto societario. Infatti fino al 2003 non erano presenti regole di contabilizzazione del contratto che invece sono state introdotte con il decreto legislativo n. 6 del 17 gennaio 2003. Infatti, precedentemente alla riforma era prassi contabilizzare qualsiasi contratto di leasing secondo il metodo patrimoniale. Due erano le modalità:

- la sola iscrizione dei canoni o maxi-canoni;
- l’iscrizione anche nei conti d’ordine del debito con la società di leasing e l’approfondimento del contratto in Nota Integrativa.

Con il D. Lgs. 6/2003 si è voluto sottolineare il problema che deriva dalla prevalenza della forma contrattuale piuttosto che della sostanza e quindi la necessità di dover considerare anche la *“funzione economica dell’elemento dell’attivo o del passivo considerato”*. Di conseguenza si è introdotta una contabilizzazione ibrida del contratto, ossia negli schemi quantitativi, Stato Patrimoniale e Conto Economico, si è utilizzato il metodo patrimoniale, mentre negli schemi qualitativi per il leasing finanziario si è utilizzato il metodo finanziario.

Nel biennio 2010-2011 la situazione in Italia e negli altri Paesi, riportata da Assilea⁶¹ è la seguente:

⁶¹ Elaborazioni Assilea su dato Leaseurope (<http://www.linkerblog.biz/2014/01/09/leasing-un-altro-sintomo-di-malessere/>).



Paese	2010	2011	Variazione % '11/'10
Germania	€ 43,800.00	€ 47,636.00	8,8%
Regno Unito	€ 35,933.00	€ 38,144.00	6,2%
Francia	€ 29,024.00	€ 30,923.00	6,5%
Italia ⁶²	€ 29,801.00	€ 27,409.00	-8%
Spagna	€ 10,996.00	€ 8,797.00	-20%
Altri	€ 80,544.00	€ 95,320.00	18,3%
Totale	€ 230,098.00	€ 248,229.00	7,2% ⁶³

Con la crisi finanziaria che ha invaso tutti i settori dell'economia nel 2008, anche il contratto di leasing ne ha risentito, determinando un *trend* negativo. Il dato più significativo lo si ha nel 2012 in cui si riporta una flessione del 15,9% del numero dei contratti e del 34,6% nel valore dello stipulato, raggiungendo l'importo di circa € 16,7 miliardi. Gli anni di particolare rilevanza sono:

⁶² Nello stipulato leasing dell'Italia è compreso anche il noleggio a lungo termine di cui all'Associazione di categoria Aniasa.

⁶³ Variazione a campione costante e depurata dalle variazioni dei tassi di cambio.

- il 2014 perché si inverte l'andamento del leasing, grazie ad una crescita dell'8,9% dovuta fondamentalmente alle norme sulla fiscalità del contratto contenute nella "Legge di Stabilità" del 2014 (approvata dalla legge del 27 dicembre 2013 n. 147);
- il 2012, in cui la flessione è principalmente collegata al terremoto in Emilia Romagna;
- il 2000 per effetto della legge "Tremonti – bis".

Di seguito si riporta graficamente lo sviluppo del leasing dal 2000 al 2014. Il grafico è stato costruito in base ai dati inseriti nei comunicati di Assilea.

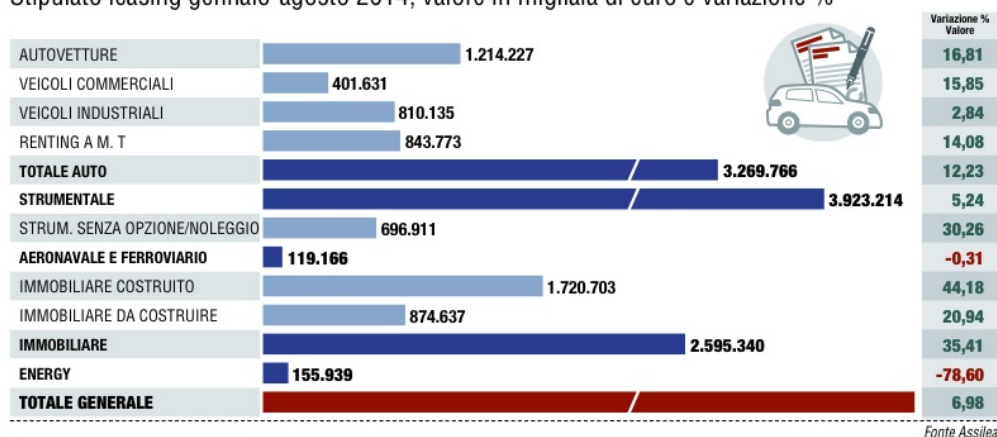


Anno	Stipulato	Variazione %
2000	€ 58.60	
2001	€ 51.80	-11.60%
2002	€ 37.50	-27.61%
2003	€ 30.45	-18.80%
2004	€ 37.14	21.95%
2005	€ 44.00	18.48%
2006	€ 48.10	9.32%
2007	€ 48.90	1.66%
2008	€ 38.80	-20.65%
2009	€ 26.08	-32.77%
2010	€ 27.40	5.04%
2011	€ 24.60	-10.22%
2012	€ 16.70	-32.11%
2013	€ 14.58	-12.72%
2014	€ 16.00	9.77%

Di seguito, invece, si riporta una distinzione del contratto in base al bene oggetto dell'accordo. I valori sono indicati in migliaia di euro.⁶⁴

IL LEASING IN ITALIA

Stipulato leasing gennaio-agosto 2014, valore in migliaia di euro e variazione %



⁶⁴ Il grafico è stato preso dal sito della Repubblica: http://www.repubblica.it/economia/rapporti/osservazioni/mercati/2014/10/09/news/il_leasing_controcorrente_e_cresce_senza_sosta-97707687/.

CAPITOLO 3: LE METODOLOGIE DI CONTABILIZZAZIONE DEI CONTRATTI DI LEASING IN BILANCIO

La modalità di contabilizzazione del leasing differisce a seconda se:

- si seguono i principi del Codice Civile o i principi contabili internazionali IAS/IFRS;
- del tipo di contratto di leasing, ovvero se si tratta di leasing operativo o finanziario.

I principi contabili nazionali e il Codice Civile utilizzano come metodo di contabilizzazione il metodo patrimoniale, sia per i contratti di leasing operativo che di leasing finanziario; in quest'ultimo caso il metodo finanziario viene illustrato nella Nota Integrativa⁶⁵. I principi contabili internazionali utilizzano, invece, il metodo finanziario per il leasing finanziario, mentre per il leasing operativo non viene specificata alcuna tecnica di contabilizzazione in quanto c'è corrispondenza tra la forma giuridica e la sostanza economica.

3.1 Il metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale è un metodo di contabilizzazione secondo cui il contratto di leasing è associato al contratto di locazione e quindi la sua rappresentazione contabile si basa sulla forma giuridica negoziale. Il conduttore rileverà in bilancio unicamente i canoni pagati, salve poi le rettifiche ai fini della corretta imputazione degli stessi per competenza, e non il bene in quanto non di sua proprietà. La società di leasing, dall'altra parte, terrà il bene nel bilancio, iscrivendo il relativo ammortamento. Tale modalità viene utilizzata dai principi contabili internazionali quando il leasing è classificato come operativo e dai principi nazionali per ogni tipo di contratto di leasing. La rappresentazione del metodo finanziario sarà presente nella Nota Integrativa, dati gli effetti difformi dei due metodi.

A livello internazionale il leasing operativo è disciplinato nello IAS 17 dal paragrafo 33 secondo cui *“i pagamenti per un leasing operativo devono essere rilevati come costo a quote costanti lungo la durata del leasing a meno che vi sia un altro criterio sistematico più rappresentativo delle modalità temporali di godimento dei benefici da parte dell'utilizzatore”*. I pagamenti a cui si fa riferimento, secondo il paragrafo 34, escludono sia

⁶⁵ Tentativo di convergenza tra i principi contabili nazionali e internazionali.

i costi per servizi, come ad esempio quelli per la stipula di un contratto assicurativo, sia quelli di manutenzione. Solitamente i contratti hanno una distribuzione temporale dei pagamenti diversa nel corso del contratto: è di prassi previsto il versamento di un maxicanone iniziale, cioè un canone più consistente rispetto agli altri che costituisce una forma di garanzia e, successivamente, il versamento di canoni costanti. Raramente, poi, può anche essere presente il pagamento del prezzo per il riscatto. Il paragrafo 35 definisce invece le informazioni integrative che il locatario deve fornire per le operazioni di leasing operativo, ovvero:

- *“il totale dei futuri pagamenti minimi dovuti per le operazioni di leasing operativo non annullabili per ciascuno dei seguenti periodi:*
 - I) entro un anno;*
 - II) tra uno e cinque anni;*
 - III) oltre i cinque anni”;*
- *“il totale dei futuri pagamenti minimi derivanti da un sub-leasing che ci si attende di ricevere per sub-leasing non annullabili alla data di riferimento di bilancio”;*
- *“i pagamenti per leasing e sub-leasing rilevati come costo nell’esercizio, con valori distinti per i pagamenti minimi dovuti per il leasing, i canoni potenziali di locazione e i pagamenti da sub-leasing”;*
- *“una descrizione generale dei contratti di leasing significativi del locatario inclusi, ma non solo i seguenti:*
 - I) il criterio con il quale sono determinati i canoni potenziali di leasing;*
 - II) l’esistenza e le clausole di opzione di rinnovo o di acquisto e le clausole di indicizzazione; e*
 - III) le restrizioni imposte da contratti di leasing, quali quelle riguardanti dividendi, nuovo indebitamento e ulteriori operazioni di leasing”.*

3.1.1 La contabilizzazione per le società utilizzatrici

Approfondendo quanto sopra rappresentato, la società locataria iscrive nel conto economico i canoni periodici all’interno della voce B.8 “costi della produzione per godimento di beni di terzi” (art. 2425 c.c.), mentre nei conti d’ordine iscrive i canoni residui ancora da versare.

Beni in leasing	A	Fornitori beni in leasing		X
-----------------	---	---------------------------	--	---

Questa scrittura contabile rappresenta l'iscrizione nei conti d'ordine all'atto di stipulazione del contratto di leasing.

CONTI D'ORDINE	
...	
Impegni assunti dall'impresa	X
...	

Dopodiché dovranno essere iscritti i canoni periodici che la società utilizzatrice versa presso la società di leasing⁶⁶:

Diversi	A	Banca c/c		X
Canoni di leasing			X	
IVA ns credito			X	

Nel conto economico:

CONTO ECONOMICO	
...	
B. Costi della produzione	
8) per godimento di terzi	X
...	

Tale scrittura sarà rilevata per ogni canone periodico. Al termine dell'esercizio va rilevato il risconto o, più raramente, il rateo a seconda se i canoni prevedono un pagamento anticipato o posticipato, entrambi a cavallo di più esercizi:

⁶⁶ Tale scrittura potrà essere utilizzata per qualsiasi rata del contratto, salvo che per l'improbabile prezzo riscatto.

Risconto Attivo	A	Canoni di leasing		X
-----------------	---	-------------------	--	---

Canoni di leasing	A	Ratei passivi		X
-------------------	---	---------------	--	---

Il risconto sarà così determinato: innanzitutto si considerano il maxicanone sommato ai canoni che si devono versare in quell'esercizio; dopodiché si calcola il costo di competenza dell'anno preso in considerazione come:

$$\frac{\text{Maxicanone} + \sum_{i=1}^n \text{canoni}_n}{\text{giorni di durata del leasing}} \times \text{giorni di godimento del bene}$$

La differenza tra il valore totale che si deve all'esercizio e il costo di competenza fornisce l'importo del risconto attivo⁶⁷.

Nello stato Patrimoniale, in caso di risconto:

STATO PATRIMONIALE	
...	...
D. Risconto attivo	X
...	

In caso di rateo:

STATO PATRIMONIALE	
...	...
	E. Rateo passivo X
	...

⁶⁷ Nel gergo angloamericano "prepaid expense".

All'inizio dell'esercizio successivo:

Rateo passivo	A	Canoni di leasing		X
---------------	---	-------------------	--	---

Canoni di leasing	A	Risconto Attivo		X
-------------------	---	-----------------	--	---

Se alla scadenza del contratto, la società utilizzatrice decide di riscattare il bene, si dovrà rilevare l'acquisizione del bene in proprietà:

Beni in leasing	A	Fornitori beni in leasing		X
-----------------	---	---------------------------	--	---

e si dovranno chiudere i conti d'ordine:

Fornitori di beni in leasing	A	Beni in leasing		X
------------------------------	---	-----------------	--	---

In base alla vita utile residua del bene il prezzo di riscatto pagato sarà ammortizzato⁶⁸.

Come si può notare, il leasing operativo non ha riflessi sulla situazione patrimoniale, ad eccezione dei risconti attivi o dei ratei passivi. Nel conto economico sono rilevati i canoni a seconda del criterio di esposizione che viene utilizzato. Nel conto finanziario i canoni versati vengono rilevati nell'ambito dei flussi finanziari dell'attività operativa.

3.1.2 La contabilizzazione per le società di leasing

La società di leasing invece avrà il bene iscritto tra le immobilizzazioni materiali o immateriali a seconda della natura del bene e percepirà i canoni versati dalla società utilizzatrice. Quindi:

⁶⁸ Ai fini fiscali ci si basa sempre sui coefficienti ministeriali previsti per il bene.

STATO PATRIMONIALE	
...	...
B. Immobilizzazioni	
II) <i>Materiali</i>	
Bene concesso in locazione finanziaria	X
...	

L'art. 2424 c.c. prevede che nella macroclasse B le immobilizzazioni che sono concesse in locazione finanziaria devono avere una separata indicazione.

Le scritture contabili che rilevano i canoni periodici sono:

Banca c/c	A	Diversi		X
		Ricavi da leasing	X	
		IVA a debito	X	

Nel conto economico sarà così rappresentato:

CONTO ECONOMICO	
A. Valore della produzione	
Ricavi per canoni di competenza	X
B. Costo della produzione	
10) Quota d'ammortamento del bene concesso in leasing	X
...	

Alla fine dell'esercizio, come rappresentato nel caso della società utilizzatrice, sarà iscritto il risconto passivo o il rateo attivo:

Rateo attivo	A	Canoni di leasing		X
--------------	---	-------------------	--	---

Canoni di leasing	A	Risconto Passivo		X
-------------------	---	------------------	--	---

Verrà ovviamente rilevato anche l'ammortamento del bene:

Quota d'ammortamento	A	Fondo di ammortamento		X
----------------------	---	-----------------------	--	---

3.1.3 L'informativa in nota integrativa

L'art. 2427 c.c. che disciplina la Nota Integrativa, al n. 22⁶⁹ sancisce che *“le operazioni di locazione finanziaria che comportano il trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni che ne costituiscono oggetto, sulla base di un apposito prospetto dal quale risulti il valore attuale delle rate di canone non scadute quale determinato utilizzando tassi di interesse pari all'onere finanziario effettivo inerenti i singoli contratti, l'onere finanziario effettivo attribuibile ad essi e riferibile all'esercizio, l'ammontare complessivo al quale i beni oggetto di locazione sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni, con separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti all'esercizio”*. Quindi il legislatore ha stabilito che per i contratti di leasing finanziario, che prevedono il trasferimento dei rischi e dei benefici inerenti al bene in capo al locatario, sussiste l'obbligo, anche per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata, di redigere un prospetto in cui siano indicati:

- l'importo dei beni in leasing, inteso come l'ammontare complessivo al netto dell'ammortamento accumulato, delle rettifiche e delle riprese di valore, alla data di chiusura del bilancio in caso di metodo finanziario;
- gli ammortamenti, le rettifiche e le riprese di valore limitatamente alla parte che si sarebbe iscritta nel conto economico;

⁶⁹ Introdotto con l'emanazione della legge delega del 3 ottobre 2001, n. 366 che ha segnato la riforma del diritto societario in cui ci si è preoccupati dell'informativa all'interno dei bilanci di società non IAS.

- il debito verso la società di leasing calcolato come il valore attuale dei canoni ancora da versare attualizzati al tasso effettivo⁷⁰ che viene determinato all'interno di ogni contratto;
- l'onere finanziario, ovvero l'ammontare degli interessi passivi che sono di competenza dell'esercizio.

Con queste indicazioni si riesce a ricostruire la contabilizzazione del leasing finanziario secondo il metodo finanziario. Facendo riferimento, però, solo all'articolo del Codice Civile, la ricostruzione del metodo finanziario può risultare complicata; l'OIC ha colmato le lacune richiedendo ulteriori informazioni. Le criticità sono scaturite dalla circostanza che le informazioni richieste dal codice civile servono esclusivamente per la rilevazione degli effetti diretti sul patrimonio netto e sul conto economico, non considerando invece gli effetti indiretti. Di conseguenza l'OIC ha aggiunto:

- l'effetto fiscale;
- gli impatti sulla *performance*, quindi l'effetto sul risultato di esercizio e sul patrimonio netto in caso di contabilizzazione secondo il metodo finanziario.

Le tabella riportata dal codice civile per rilevare le informazioni richieste dal legislatore è la seguente:

⁷⁰ «il tasso d'interesse implicito del leasing è il tasso di attualizzazione che, all'inizio del leasing, fa sì che il valore complessivo di (a) i pagamenti minimi derivanti dal leasing e (b) il valore residuo non garantito sia uguale alla somma di (i) il fair value (valore equo) del bene locato e (ii) gli eventuali costi diretti iniziali del locatore.»(IAS 17).

Contratto di leasing	
Data di stipula	
Bene locato	
Data consegna	
Costo del bene (per il concedente)	
Durata del contratto	
Canone anticipato	
Canoni successivi mensili	
Prezzo di riscatto	
Valore attuale delle rate di canone non scadute	
Onere finanziario effettivo attribuibile a essi e riferibile all'esercizio	
Ammontare complessivo al quale i beni sarebbero stati iscritti col metodo finanziario	
Ammortamenti	

L'OIC, invece ha predisposto le seguente tabella:

	IMPORTO
a) Contratti in corso	
Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente, al netto degli ammortamenti complessivi pari a €... alla fine dell'esercizio precedente	
+ Beni acquisiti in leasing finanziario nel corso dell'esercizio	
- Beni in leasing finanziario riscattati nel corso dell'esercizio ⁷¹	
- Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio	
+/- Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	
Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio, al netto degli ammortamenti complessivi pari a €...	
b) Beni riscattati	
Maggior valore complessivo dei beni riscattati, determinato secondo la metodologia finanziaria, rispetto al loro valore netto contabile alla fine dell'esercizio	
c) Passività	
Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente (di cui scadenti nell'esercizio successivo €..., scadenti da 1 a 5 anni €... e €... scadenti oltre i 5 anni)	
+ Debiti impliciti sorti nell'esercizio	
- Rimborso delle quote capitale e riscatti nel corso dell'esercizio	
Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio (di cui scadenti nell'esercizio successivo €..., scadenti da 1 a 5 anni €... e €... scadenti oltre i 5 anni)	
d) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio (a+b-c)	
e) Effetto fiscale	
f) Effetto sul Patrimonio Netto dell'esercizio (d-e)	
	TOTALE

⁷¹ Si fa riferimento a quei beni utilizzati in leasing nell'esercizio precedente, ma che vengono depennati in quanto viene esercitata l'opzione di riscatto, conseguendo l'acquisto e quindi la sua contestuale iscrizione tra le immobilizzazioni.

L'effetto sul conto economico può essere rilevato con la seguente tabella, sempre riportata dal principio OIC 1:

CONTO ECONOMICO	IMPORTO
Storno dei canoni su operazioni di leasing finanziario	
Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	
Rilevazione di quote di ammortamento (su contratti in essere e su beni riscattati) e delle rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	
Effetto sul risultato prima delle imposte	
Rilevazione dell'effetto fiscale	
Effetto sul risultato d'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario	
	TOTALE

3.2 Il metodo finanziario

Il metodo finanziario, disciplinato dallo IAS 17, è applicato dalle società che hanno l'obbligo di redigere il bilancio secondo i principi IAS/IFRS o dalle società che scelgono di redigere il bilancio secondo tali principi. Dal regolamento CE n. 1606 del 19 luglio 2002 dal 1° gennaio 2005 le società quotate sono state obbligate a redigere il bilancio consolidato secondo i principi internazionali. È stata prevista, invece, la facoltà agli Stati membri di decidere se obbligare o autorizzare la redazione del bilancio secondo gli IAS/IFRS per le società quotate UE per il bilancio d'esercizio, le società non quotate per il bilancio d'esercizio e consolidato. Con il decreto legislativo n. 38 del 2005 l'Italia ha sancito l'obbligo di redigere il bilancio secondo i principi contabili internazionali per:

- il bilancio d'esercizio delle società quotate;
- il bilancio d'esercizio e consolidato delle società con strumenti finanziari diffusi tra il pubblico;

- il bilancio d'esercizio e consolidato delle banche e degli intermediari finanziari che sono sottoposti alla vigilanza esercitata dalla Banca d'Italia⁷²;
- il bilancio consolidato delle imprese di assicurazione;
- il bilancio di esercizio solo se non redigono il bilancio consolidato e sono società quotate.

Per quanto riguarda le società quotate è prevista la facoltà di adozione dei principi contabili internazionali sia per il bilancio d'esercizio che per quello consolidato. L'applicazione degli IAS/IFRS è esclusa per le imprese di assicurazione che non sono quotate e per il bilancio d'esercizio delle società che redigono il bilancio in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis c.c.. Le società di un gruppo che sono controllate dalle società che hanno l'obbligo di redigere il bilancio secondo i principi IAS/IFRS hanno la facoltà di redigere il bilancio consolidato e di esercizio secondo i medesimi principi a partire dal 1° gennaio 2005.

Sintetizzando:

⁷² Si tratta di: società finanziarie capogruppo dei gruppi bancari iscritti all'albo; società di intermediazione mobiliare; società di gestione del risparmio; società finanziarie iscritte all'albo; istituti di moneta elettronica.

Soggetti coinvolti	Tipo di bilancio	2005	2006
Società quotate	Bilancio d'esercizio	Facoltà	Obbligo
	Bilancio consolidato	Obbligo	Obbligo
Società con strumenti finanziari diffusi tra il pubblico	Bilancio d'esercizio	Facoltà	Obbligo
	Bilancio consolidato	Obbligo	Obbligo
Banche ed intermediari finanziari vigilati	Bilancio d'esercizio	Facoltà	Obbligo
	Bilancio consolidato	Obbligo	Obbligo
Imprese di assicurazione	Bilancio d'esercizio	Escluse da IAS	Obbligo ⁷³
	Bilancio consolidato	Obbligo	Obbligo
Società controllate/collegate di società che devono redigere il bilancio secondo IAS/IFRS	Bilancio d'esercizio	Facoltà	Facoltà
	Bilancio consolidato	Facoltà	Facoltà
Società diverse dalle precedenti ⁷⁴	Bilancio d'esercizio	Facoltà	Facoltà
Società che redigono il bilancio abbreviato	Bilancio d'esercizio	Escluse da IAS	Escluse da IAS

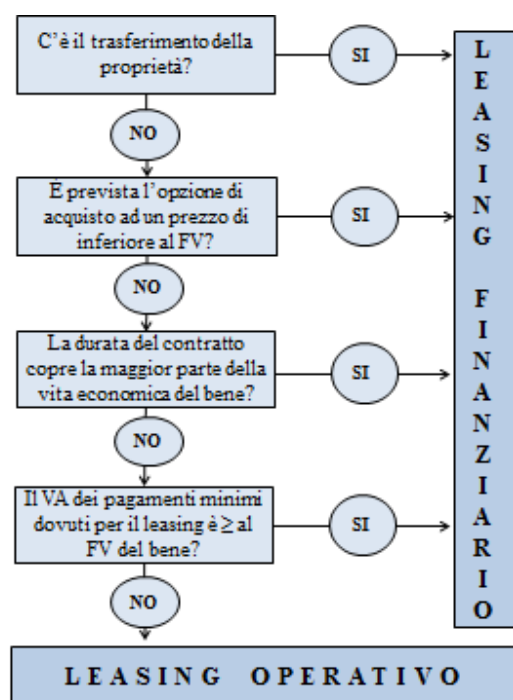
Il principio internazionale IAS 17 si applica ad ogni contratto che può essere assimilato a quello di locazione finanziaria, fatta eccezione per:

- i contratti di esplorazione o di estrazione di minerali, petrolio, gas e risorse non rigenerative simili;
- i contratti di concessione di licenza di beni come film, registrazione video, spettacoli, manoscritti e brevetti;
- le operazioni che si riferiscono a beni qualificati come investimenti immobiliari (si applica lo IAS 40) o attività biologiche (si applica lo IAS 41).

⁷³ Solo se non redigono il bilancio consolidato e sono società quotate.

⁷⁴ Non si considerano quelle che redigono il bilancio abbreviato ai sensi dell'art. 2435 bis c.c..

Il metodo finanziario si basa sul principio di prevalenza della sostanza sulla forma e quindi il contratto di leasing finanziario è assimilato al contratto di acquisto. All'interno del principio IAS 17 vengono indicati criteri di classificazione tra leasing operativo e leasing finanziario, riportati nel Capitolo 1, al paragrafo 1.2.2. Fondamentalmente la distinzione si basa sul trasferimento dei rischi e benefici che sono connessi alla proprietà del bene. La classificazione può essere così schematizzata:



3.2.1 La contabilizzazione per le società utilizzatrici

Il principio internazionale presenta una distinzione di momenti nella contabilizzazione del leasing finanziario: la rilevazione iniziale e le valutazioni successive.

La rilevazione iniziale: Basandosi sull'associazione del contratto ad un acquisto, la rilevazione iniziale (all'inizio della decorrenza del leasing) del locatario consiste nell'iscrizione in bilancio del bene fornito dal locatore come se fosse di sua proprietà, con contropartita l'iscrizione del debito. Il bene deve essere iscritto al minor valore tra il *fair value* e il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti alla società di leasing, in modo tale da evitare sopravvalutazioni. Il valore attuale dei pagamenti minimi è così calcolato:

$$\text{Maxicanone} + \sum_{t=1}^n \frac{\text{Canoni}}{(1+i)^t} + \frac{\text{Riscatto}}{(1+i)^n}$$

Il tasso di attualizzazione è, se determinabile, quello che permette di uguagliare il valore attuale dei pagamenti minimi che derivano dal contratto di leasing e del valore residuo non garantito con il *fair value* del bene oggetto del contratto e gli eventuali costi diretti che il locatore può sostenere all’inizio del contratto. Se non determinabile, il tasso d’interesse da considerare è quello di finanziamento marginale del locatore, cioè il tasso d’interesse per un contratto di leasing simile o, se non stimabile, per un contratto di finanziamento per l’acquisizione del medesimo bene con durata e garanzie simili a quello stipulato.

Se il locatore è un intermediario finanziario e quindi il reperimento del bene avviene sul mercato, il *fair value* del bene può essere approssimato al costo del bene. Nel caso in cui non sia così, il valore a cui deve essere iscritto il bene deve seguire le regole disciplinate dal principio contabile internazionale IFRS 13 “*Fair Value Measurement*”. Una volta calcolato l’importo del bene, l’iscrizione in bilancio sarà la seguente:

Beni in leasing	A	Debiti v/ società di leasing	X
-----------------	---	------------------------------	---

Considerando un ciclo operativo uguale o maggiore a 12 mesi, la situazione patrimoniale finanziaria sarà la seguente:

STATO PATRIMONIALE			
...		...	
Attivo non corrente		Passività non correnti	
<i>Attività materiali</i>		<i>Passività finanziarie non correnti</i>	
Bene in locazione finanziaria	X	Debiti v/ società di leasing	X
...		...	

Le valutazioni successive: Il bene iscritto nell’attivo è considerato un costo pluriennale e, di conseguenza, deve essere ammortizzato. Il principio IAS 17, al paragrafo 27, rinvia la disciplina dell’ammortamento, a seconda della tangibilità, al principio IAS 16, “Immobili,

impianti e macchinari”, o al principio IAS 38, “Attività immateriali”. Per calcolare l’ammortamento sarà necessario considerare:

- il valore da ammortizzare: in questo caso il valore del bene iscritto all’attivo se non soggetto a perdita per riduzione di valore⁷⁵;
- il periodo di ammortamento: corrisponde alla vita utile del bene. Se, però, non si ha la certezza che al termine del contratto il bene sarà riscattato, il periodo di ammortamento corrisponderà al minore tra la durata del leasing e la vita utile del bene;
- il criterio di ammortamento, cioè come ripartire l’ammortamento negli esercizi.

Il paragrafo 25 del principio divide i canoni per l’utilizzo del bene in una componente finanziaria e in una quota capitale. La quota finanziaria è calcolata come tasso d’interesse per l’importo del canone dovuto. La quota capitale è calcolata come differenza tra il canone e la quota interesse. Il pagamento della quota capitale riduce il debito finanziario; la quota interessi sarà invece iscritta in conto economico. Lo IAS 17 prevede poi che gli oneri finanziari siano distribuiti nel corso dell’esercizio in modo tale da avere un interesse costante sulla passività residua, oppure si può seguire il piano di ammortamento finanziario predisposto dal locatario o inserito nel contratto.

In ordine, si procede quindi all’ammortamento del bene, che può essere così costruito, indipendentemente dal periodo del contratto:

Costo	% di amm.to	Quota	Fondo	Residuo
€	%	%*€	$\sum_{t=\text{Anno d'inizio}}^n Quota_t$	€ - Fondo

La scrittura contabile è la seguente:

Quota d’ammortamento	A	Fondo d’ammortamento	X
----------------------	---	----------------------	---

⁷⁵ IAS 36.

L'ammortamento finanziario, invece, può essere così costruito:

t	Canone	Quota finanziaria	Quota capitale	Debito
0				Debito
t(1)	€	$i \cdot \text{Debito (0)}$	Canone - QI	Debito (0) - QC
t(2)	€	$i \cdot \text{Debito (1)}$	Canone - QI	Debito (1) - QC
...
n	€	$i \cdot \text{Debito (n-1)}$	Canone - QI	0

Ogni volta che viene versato il canone deve essere scisso tra la quota interessi e la quota capitale.

Diversi	A	Banca c/c		X
Oneri finanziari			X	
Debiti v/ società di leasing			X	
IVA a credito			X	

Nel bilancio dovrà essere divisa la parte di debito che verrà estinta nel corso dell'esercizio, ipotizzando un ciclo operativo uguale o maggiore ai 12 mesi, e la parte che invece verrà estinta successivamente.

STATO PATRIMONIALE			
...			...
Attivo non corrente			Passività non correnti
<i>Attività materiali</i>			<i>Passività finanziarie non correnti</i>
Bene in locazione finanziaria ⁷⁶	X		Debiti v/ società di leasing X
...			Passività correnti
			<i>Passività finanziarie correnti</i>
			Debiti v/ società di leasing X
			...

⁷⁶ Al netto del fondo d'ammortamento.

Nel conto economico saranno iscritti gli oneri finanziari e la quota d'ammortamento:

CONTO ECONOMICO	
...	
Quota ammortamento	X
Oneri finanziari	X
...	

Per quanto riguarda le scritture di assestamento, il locatore dovrà procedere alla rilevazione dei risconti attivi su interessi passivi, nel caso in cui il canone sia anticipato, o alla rilevazione dei ratei passivi, nel caso in cui il canone sia versato posticipatamente. Dato, però, che nel bilancio redatto secondo gli IAS/IFRS non è prevista la presenza dei ratei e dei risconti sia attivi che passivi, questi saranno classificati come crediti o debiti. La scrittura di assestamento al termine dell'esercizio sarà, alternativamente, la seguente:

Risconto attivo	A	Interessi passivi su leasing		X
-----------------	---	---------------------------------	--	---

Interessi passivi su leasing	A	Rateo Passivo		X
---------------------------------	---	---------------	--	---

Quando si procede alla riapertura del bilancio:

Interessi passivi su leasing	A	Risconto attivo		X
---------------------------------	---	-----------------	--	---

Rateo Passivo	A	Interessi passivi su leasing		X
---------------	---	---------------------------------	--	---

Nel Bilancio redatto secondo i principi contabili internazionali è presente un documento aggiuntivo rispetto al bilancio redatto il Codice Civile: il "Conto Finanziario". Il documento ha come funzione quella di rappresentare gli effetti della gestione sul capitale a disposizione dell'impresa. Lo scopo del documento è fornire una lettura finanziaria delle

operazioni di gestione e valutare in che modo le operazioni di gestione incidono sulla situazione finanziaria societaria.

Nel Conto Finanziario, con riferimento al contratto di leasing finanziario, sarà rilevato un effetto negativo nella Gestione Reddittuale dovuto al pagamento degli oneri finanziari e un effetto negativo nella Gestione dei Finanziamenti in quanto sarà rilevato il pagamento del debito nei confronti della società di leasing. Riportando quindi lo schema del Conto Finanziario:

A. Risorse finanziarie iniziali	X
B. Gestione Reddittuale	X
C. Gestione Investimenti	X
D. Gestione Finanziamenti	X
E. Gestione Capitale Proprio	X
F. Flusso Finanziario	(B+C+D+E)
G. Risorse finanziarie finali	(A+F)

3.2.2 La contabilizzazione per le società di leasing

Anche per il locatore, il principio internazionale IAS 17 individua il momento della rilevazione iniziale e quello delle valutazioni successive.

La rilevazione iniziale: Nel momento in cui ha inizio la decorrenza del contratto di leasing il locatore deve procedere all'eliminazione del bene dall'attivo dello Stato Patrimoniale. La contropartita di questa operazione è l'iscrizione del credito di finanziamento dei confronti della società utilizzatrice.

Credito v/ società locataria	A	Bani concessi in leasing	X
---------------------------------	---	-----------------------------	---

Il credito sarà iscritto al valore pari all'investimento per l'acquisto del bene al netto dei costi diretti iniziali che ha sostenuto la società di leasing. Il bilancio avrà la seguente rappresentazione:

STATO PATRIMONIALE	
...	...
Attivo non corrente	
<i>Attività materiali</i>	
Bene concesso in locazione finanziaria X	
<i>Altre attività</i>	
Credito verso società locataria X	
...	

Le valutazioni successive: Nel caso in cui il locatore è lo stesso produttore del bene, quindi i soggetti coinvolti sono solo due, dato che il contratto è associato in questo caso ad una vendita, egli dovrà procedere all'iscrizione del profitto o della perdita che deriva dall'operazione. Perciò nel bilancio, come affermato nel paragrafo 43 del principio IAS 17, saranno rilevati due tipologie di proventi:

- utile o perdita commerciale: differenza tra il ricavo di vendita (il minor valore tra *fair value* e valore attuale dei pagamenti minimi dovuti dal locatario nei confronti del locatore) e il costo del venduto, pari al costo storico o, se differente, al valore contabile a cui è stato iscritto il bene al netto del valore attuale del valore residuo non garantito;
- proventi finanziari derivanti dal contratto di leasing.

Nel caso in cui, invece, siano coinvolti tre soggetti non devono essere iscritti né utili né perdite sulla vendita in quanto l'operazione non può essere associata sostanzialmente ad una vendita.

Così come per il locatario, anche per il locatore si procederà alla scomposizione dei canoni in quota interesse ed in quota capitale. La quota capitale andrà a ridurre il credito, mentre la quota finanziaria sarà iscritta nel conto economico come interesse attivo su leasing. La scrittura contabile sarà la seguente:

Banca c/c	A	Diversi		X
		Credito v/ società locataria	X	
		Interessi attivi su leasing	X	
		IVA a debito	X	

Nel conto economico saranno iscritti gli interessi attivi su leasing:

CONTO ECONOMICO	
Proventi finanziari	X

Nello stato patrimoniale si dovrà distinguere tra la parte di credito che sarà estinta entro la fine del ciclo operativo (12 mesi) e la parte di credito che, invece, sarà estinta successivamente:

STATO PATRIMONIALE	
...	...
Attività non correnti	
<i>Altre attività non correnti</i>	
Crediti v/ società locataria	X
Attività correnti	
<i>Altre attività correnti</i>	
Crediti v/ società locataria	X
...	

Per quanto riguarda le scritture di assestamento, il locatario dovrà procedere alla rilevazione dei risconti passivi su interessi attivi, nel caso in cui il canone sia anticipato, o alla rilevazione dei ratei attivi, nel caso in cui il canone sia versato posticipatamente. La scrittura di assestamento al termine dell'esercizio sarà, alternativamente, la seguente:

Interessi attivi su leasing	a	Risconti passivi		X
--------------------------------	---	------------------	--	---

Ratei attivi	a	Interessi attivi su leasing		X
--------------	---	-----------------------------	--	---

In sede di riapertura del bilancio:

Risconti passivi	a	Interessi attivi su leasing		X
------------------	---	-----------------------------	--	---

Interessi attivi su leasing	a	Ratei attivi		X
-----------------------------	---	--------------	--	---

3.2.3 Disclosure

Il principio prevede sia a carico del locatore che a carico del locatario una serie di obblighi informativi. Per il locatario è prevista l'indicazione di:

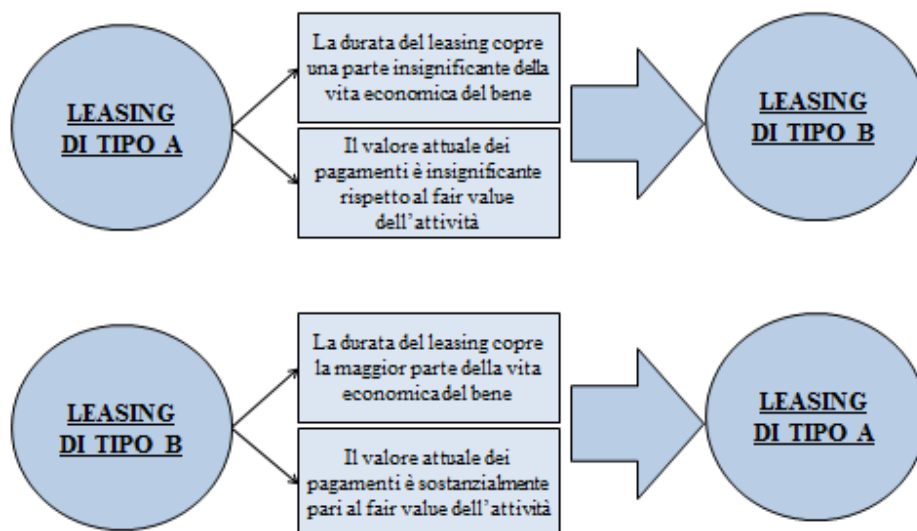
- il valore contabile netto corrispondente alla data di riferimento del bilancio per ogni categoria di beni;
- la riconciliazione tra il totale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing che dovranno essere corrisposti e il valore attuale dei medesimi alla data di riferimento di bilancio. I due valori dovranno essere distinti per ciascuno dei seguenti periodi:
 - entro un anno;
 - tra uno e cinque anni;
 - oltre cinque anni;
- i canoni potenziali di locazione come spesa nell'esercizio;
- una descrizione generale dei contratti, precisando il criterio utilizzato per la determinazione dei canoni; l'esistenza o meno di clausole per l'opzione di rinnovo o di acquisto del bene e le clausole di indicizzazione; la presenza di restrizioni su, ad esempio, dividendi o nuovo debito.

Per il locatore è prevista l'indicazione:

- della riconciliazione tra l'investimento lordo nel leasing e il valore attuale dei pagamenti minimi che il locatario deve al locatore alla data di riferimento del bilancio. I due valori dovranno essere distinti per ciascuno dei seguenti periodi:
 - entro un anno;
 - tra uno e cinque anni;
 - oltre cinque anni;
- i canoni potenziali di locazione come proventi nell'esercizio;
- la descrizione generale dei contratti.

3.3 Il "Right of use approach"

Attualmente, la contabilizzazione del leasing secondo il *right of use approach* è sostanzialmente la stessa del metodo finanziario con la differenza che si applica a tutti i contratti di leasing, senza nessuna distinzione tra leasing finanziario e operativo. Per completezza, si riporta la contabilizzazione del contratto prevista dall'*Exposure Draft* del 2013, prima dei recenti interventi dello IASB. Si riprende, quindi, la distinzione tra leasing di tipo A e leasing di tipo B affrontata nel Capitolo 2. Il leasing di tipo A riguarda i leasing di attività che non sono né terreni né immobili, il leasing di tipo B, invece, riguarda i leasing di terreni e immobili. Le eccezioni previste sono riassunte nel seguente schema:



In più, è di tipo A un qualsiasi contratto di leasing che prevede un significativo incentivo economico se viene esercitato il diritto di opzione al termine del contratto (di conseguenza è molto probabile l'acquisto del bene). Di seguito, si procede all'illustrazione delle scritture contabili per il locatario e per il locatore.

3.3.1 La contabilizzazione per le società utilizzatrici

Come per il metodo finanziario, vengono distinti due momenti: la rilevazione iniziale e le valutazioni successive.

La rilevazione iniziale: La contabilizzazione del leasing con questo metodo si basa sul diritto all'uso e, di conseguenza, a prescindere dalla classificazione del contratto di leasing, si ha l'iscrizione di un'attività per il *right of use* e di una passività per il leasing. Il modello di contabilizzazione è molto simile al metodo finanziario. Il valore iscritto nell'attivo corrisponde al valore della passività, oltre ai pagamenti che il locatore sostiene prima dell'inizio del contratto di leasing e ai costi iniziali diretti sostenuti dal locatario, dedotti dagli eventuali incentivi che il locatore ha ottenuto. La passività è iscritta ad un importo corrispondente al valore attuale dei pagamenti previsti dal contratto. La scrittura contabile e la rappresentazione in bilancio sarà la seguente:

<i>Right of use</i>	a	Debiti v/ società di leasing		X
---------------------	---	------------------------------	--	---

STATO PATRIMONIALE			
...		...	
Attivo non corrente		Passività non correnti	
<i>Attività immateriali</i>		<i>Passività finanziarie non correnti</i>	
<i>Right of use</i>	X	Debiti v/ società di leasing	X
...		...	

Le valutazioni successive (leasing di tipo A): Per le valutazioni successive dell'attivo bisogna procedere alla distinzione tra leasing di tipo A e leasing di tipo B. Partendo dal primo, le valutazioni successive dell'attività consistono in:

- rilevare in modo separato l'ammortamento del *right of use* e gli oneri finanziari sul debito per finanziamento leasing;
- ammortizzare l'attività tramite un piano di ammortamento che si basa su un periodo che corrisponde al minore tra la vita utile del diritto all'utilizzo del bene e la durata del contratto. Nel caso in cui deriva un significativo incentivo economico dall'esercizio del diritto di opzione, si può procedere all'ammortamento in base alla vita utile del bene, anche se maggiore della durata del contratto.

Per quanto riguarda la passività finanziaria, nelle valutazioni successive, è calcolata come:

Valore iniziale + interessi sul debito – rata del leasing.
--

Le scritture contabili sono le seguenti:

Quota d'ammortamento	a	Fondo d'ammortamento		X
----------------------	---	----------------------	--	---

Diversi	a	Banca c/c		X
Oneri finanziari			X	
Debiti v/ società di leasing			X	
IVA a credito			X	

STATO PATRIMONIALE			
...		...	
Attivo non corrente		Passività non correnti	
<i>Attività immateriali</i>		<i>Passività finanziarie non correnti</i>	
<i>Right of use</i> ⁷⁷	X	Debiti v/ società di leasing	X
...		Passività correnti	
		<i>Passività finanziarie correnti</i>	
		Debiti v/ società di leasing	X

⁷⁷ Al netto del fondo d'ammortamento.

	...
CONTO ECONOMICO	
Quota ammortamento	X
Oneri finanziari	X

Le valutazioni successive (leasing di tipo B): Le valutazioni successive che vengono fatte per il leasing di tipo B consistono in:

- rilevare nel Conto Economico un costo unico che comprende l'ammortamento e gli oneri finanziari. L'ammortamento deve essere calcolato in modo tale che il costo risulti costante per tutta la durata del contratto;
- ridurre l'attività dell'importo dell'ammortamento calcolato in modo tale che l'onere sia costante per tutta la durata del contratto di leasing.

Per la passività finanziaria si procede analogamente al leasing di tipo A.

Le scritture contabili sono:

Quota d'ammortamento	a	Fondo d'ammortamento		X
----------------------	---	----------------------	--	---

Oneri Finanziari	a	Banca c/c		X
------------------	---	-----------	--	---

Costo per il leasing	a	Diversi		X
		Quota ammortamento	X	
		Oneri finanziari	X	

Diversi	a	Banca c/c		X
Debiti v/ società di leasing			X	
IVA a credito			X	

La rappresentazione in bilancio è la seguente:

STATO PATRIMONIALE			
...		...	
Attivo non corrente		Passività non correnti	
<i>Attività immateriali</i>		<i>Passività finanziarie non correnti</i>	
<i>Right of use</i> ⁷⁸	X	Debiti v/ società di leasing	X
...		Passività correnti	
		<i>Passività finanziarie correnti</i>	
		Debiti v/ società di leasing	X
		...	

CONTO ECONOMICO			
...			
Costo per leasing			X
...			

3.3.2 La contabilizzazione per le società di leasing

La contabilizzazione del contratto nel bilancio del locatore varia a seconda del tipo di leasing oggetto del contratto. Anche in questo caso distinguiamo il momento della rilevazione iniziale e quello delle valutazioni successive.

La rilevazione iniziale (leasing di tipo A): La prima operazione è l'eliminazione del bene dal bilancio. A fronte di ciò sarà rilevato il credito nei confronti del locatario di un importo pari al valore attuale dei pagamenti previsti da contratto, oltre ai costi diretti sostenuti dal locatore. Si procede poi alla rilevazione dell'attività residua, di importo pari al valore attuale dell'ammontare del valore del bene al termine del contratto di leasing, al netto degli eventuali utili non realizzati⁷⁹. Gli eventuali utili e perdite dell'operazione saranno iscritti

⁷⁸ Al netto del fondo d'ammortamento.

⁷⁹ Non si realizzano utili se il *fair value* dell'attività locata è maggiore del suo valore contabile prima dell'eliminazione in bilancio.

nel conto economico per la percentuale che deriva dal confronto tra il credito e il *fair value* del bene. Di seguito si riportano le scritture contabili e la rilevazioni in bilancio:

Diversi	a	Diversi		X
Credito v/ società locataria				
Attività residua lorda				
		Beni in leasing		
		Utile realizzato		

STATO PATRIMONIALE	
...	...
Attivo non corrente	
<i>Attività materiali</i>	
Bene concesso in locazione finanziaria X	
Attività residua lorda X	
<i>Altre attività</i>	
Credito verso società locataria X	
...	

CONTO ECONOMICO	
...	
Utile realizzato X	
...	

Le valutazioni successive (leasing di tipo A): Successivamente l'importo del credito è ridotto per la quota capitale dei pagamenti e l'attività residua aumenta di valore per effetto degli interessi figurativi. Quindi le scritture contabili sono:

Banca	a	Diversi		X
		Credito v/	X	

		società locataria		
		Interessi attivi	X	
		IVA a debito	X	

Attività residua	a	Interessi attivi sull'attività		X
------------------	---	-----------------------------------	--	---

STATO PATRIMONIALE	
...	...
Attivo non corrente	
<i>Attività materiali</i>	
Attività residua netta	X
<i>Altre attività</i>	
Credito verso società locataria	X
Attivo corrente	
<i>Altre attività</i>	
Credito verso società locataria	X
...	

CONTO ECONOMICO	
...	
Interessi attivi sull'attività	X
Proventi finanziari	X
...	

Anche in questo caso, nello Stato Patrimoniale si distingue il credito a seconda se verrà rimborsato prima o successivamente il termine del ciclo operativo, solitamente ipotizzato pari a 12 mesi.

Al termine del contratto: il credito si azzerà e rimane il valore dell'attività residua netta.

La rilevazione iniziale (leasing di tipo B): Analogamente al leasing operativo, la società di leasing deve mantenere in bilancio il bene oggetto del contratto. Quindi nello stato patrimoniale si continuerà ad avere iscritto il bene:

STATO PATRIMONIALE	
...	...
Attivo non corrente	
<i>Attività materiali</i>	
Terreni e immobili	X
...	

Le valutazioni successive (leasing di tipo B): Nel conto economico si deve rilevare il provento che deriva dal versamento del canone da parte della società utilizzatrice, ripartendolo in quote costanti. Si dovrà procedere, inoltre, all'ammortamento del bene. Le scritture contabili e la rappresentazione in bilancio sarà la seguente:

Banca c/c	A	Diversi		X
		Ricavi da leasing	X	
		IVA a debito	X	

CONTO ECONOMICO	
...	
Proventi da contratto di leasing	X
Quota d'ammortamento terreno o immobile	X
...	

3.4 La contabilizzazione del contratto "Sale and lease-back"

Come già analizzato, il *sale and lease-back* è un contratto di vendita e retro-locazione. Il principio contabile internazionale IAS 17 affronta la contabilizzazione di questa tipologia

di contratto, distinguendo anche in questo caso tra leasing operativo e leasing finanziario. Si ricorda che il contratto prevede la vendita da parte dell'utilizzatore del bene di sua proprietà alla società di leasing e l'impegno alla sottoscrizione di un contratto di locazione per l'utilizzo del medesimo bene. Ciò che distingue il contratto dagli altri contratti di leasing è che il bene oggetto del contratto è un bene già di proprietà della società utilizzatrice. La *ratio* del contratto è quella di poter disporre di nuove risorse finanziarie. In merito al trattamento contabile dell'operazione, la società di leasing rileva l'operazione come per gli altri contratti, mentre la società utilizzatrice avrà una diversa iscrizione.

Il contratto può essere associato o ad una vendita effettiva o ad una mera operazione finanziaria. Nel primo caso il contratto si definisce operativo, in quanto si ha il trasferimento della maggior parte dei rischi e benefici inerenti alla proprietà del bene alla società di leasing; nel secondo caso si definisce finanziario in quanto i rischi e benefici connessi alla proprietà rimangono a capo della società utilizzatrice.

3.4.1 Il “*Sale and lease-back*” finanziario

In caso di “*Sale and lease-back*” finanziario, il prezzo di vendita del bene che eventualmente eccede il valore contabile del medesimo, deve essere ripartito per tutta la durata del contratto e non imputato interamente all'esercizio in cui si verifica tale eccedenza (paragrafo 59-60). Il principio contabile internazionale, però, non disciplina il criterio secondo cui ripartire tale eccedenza; tuttavia è prassi contabile la ripartizione a quote costanti. Altra lacuna presente nel principio che genera divergenze nella contabilizzazione è sul rispetto o meno del principio della continuità dei valori in bilancio. Chi rispetta il principio di continuità dei valori si basa su quanto scritto nel paragrafo 60: “*se la retro-locazione corrisponde ad un leasing finanziario, l'operazione rappresenta un mezzo con il quale il locatore procura mezzi al locatario, avendo il bene come garanzia*”. In questo caso, quindi, si manterrà il valore del bene iscritto in bilancio e si iscriverà il debito nei confronti della società di leasing.

Banca c/c	a	Debiti v/ società di leasing		X ⁸⁰
-----------	---	------------------------------	--	-----------------

⁸⁰ Valore contabile.

STATO PATRIMONIALE			
...		...	
Attivo non corrente		Passività non correnti	
<i>Attività materiali</i>		<i>Passività finanziarie non correnti</i>	
Beni in leasing	X	Debiti v/ società di leasing	X
...		...	

Al contrario, chi non rispetta il principio iscriverà il bene al *fair value*, basandosi sull'affermazione presente nel principio IAS 17: “*Se un’operazione di vendita e retro-locazione 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*”. In questo caso si predilige la forma giuridica dell’operazione e, di conseguenza, si rileva prima la vendita e poi l’operazione di leasing, iscrivendo il bene al *fair value*. Di seguito la scrittura contabile della vendita:

Diversi	A	Diversi		X
Banca c/c			X	
Fondo ammortamento			X	
		Beni in leasing	X	
		Plusvalenza	X	
		IVA a debito	X	

Diversi	A	Diversi		X
Banca c/c			X	
Fondo ammortamento			X	
Minusvalenza			X	
		Beni in leasing	X	
		IVA a debito	X	

Dato che l'eventuale plusvalenza/minusvalenza deve essere ripartita negli esercizi che coprono la durata del contratto, si dovrà rilevare il cosenguento risconto passivo/attivo. Quindi, alternativamente:

Plusvalenza	A	Risconti passivi		X ⁸¹
-------------	---	------------------	--	-----------------

La scrittura contabile del contratto di leasing è la seguente:

Risconti attivi	A	Minusvalenza		X
-----------------	---	--------------	--	---

L'operazione è così riportata in bilancio:

STATO PATRIMONIALE			
...		...	
Attivo non corrente		Passività non correnti	
<i>Attività materiali</i>		<i>Passività finanziarie non correnti</i>	
Beni in leasing	X	Debiti v/ società di leasing	X
...		Risconti passivi	X
		...	

STATO PATRIMONIALE			
...		...	
Attivo non corrente		Passività non correnti	
<i>Attività materiali</i>		<i>Passività finanziarie non correnti</i>	
Beni in leasing	X	Debiti v/ società di leasing	X
Risconto Attivo	X	...	
...			

⁸¹ L'importo è pari alla differenza tra la plusvalenza e il rapporto tra la plusvalenza e gli esercizi che coprono la durata del contratto: $Plusvalenza - \frac{Plusvalenza}{n}$

Le informazioni integrative che devono riportare i contraenti sono le medesime previste in caso di leasing finanziario.

3.4.2 Il “Sale and lease-back” operativo

Una delle differenze che emerge dalla contabilizzazione del contratto è sull'utile o perdita che deriva dalla vendita del bene. Infatti, secondo quanto disciplinato dal paragrafo 61 dello IAS 17 “*Se un'operazione di vendita e retro-locazione corrisponde a un leasing operativo, ed è evidente che l'operazione è effettuata al fair value (valore equo), ogni utile o perdita deve essere rilevato immediatamente. Se il prezzo di vendita è inferiore al fair value (valore equo), ogni utile o perdita deve essere rilevato immediatamente eccetto il caso in cui, la perdita è compensata da futuri canoni delle operazioni di leasing non a livelli di mercato, in tal caso essa deve essere differita e imputata in proporzione ai canoni delle operazioni di leasing durante il periodo atteso di utilizzo del bene. Se il prezzo di vendita è maggiore del fair value (valore equo), l'eccedenza rispetto al fair value (valore equo) deve essere differita e rilevata con riferimento al medesimo periodo*”. Da quanto riportato, si distinguono tre diversi casi che nascono dal confronto tra il prezzo di vendita ed il *fair value*:

- il prezzo di vendita coincide con il *fair value* del bene;
- il prezzo di vendita è minore del *fair value*;
- il prezzo di vendita è maggiore del *fair value*.

Per ognuno di questi casi va effettuato il confronto tra valore contabile e *fair value*. Nel primo caso, ovvero prezzo di vendita pari al *fair value*:

- se il valore contabile è uguale al *fair value* del bene non si rileva né l'utile, né la perdita;
- se il valore contabile è minore del *fair value* si deve rilevare l'utile immediatamente;
- se il valore contabile è maggiore del *fair value* si deve rilevare la perdita immediatamente.

La *ratio* della rilevazione immediata dell'utile/perdita si basa sulla circostanza che la differenza tra valore contabile e prezzo di vendita è considerata "reale", data la coincidenza di quest'ultimo con il *fair value*.

Nel secondo caso, ovvero prezzo di vendita inferiore al *fair value*:

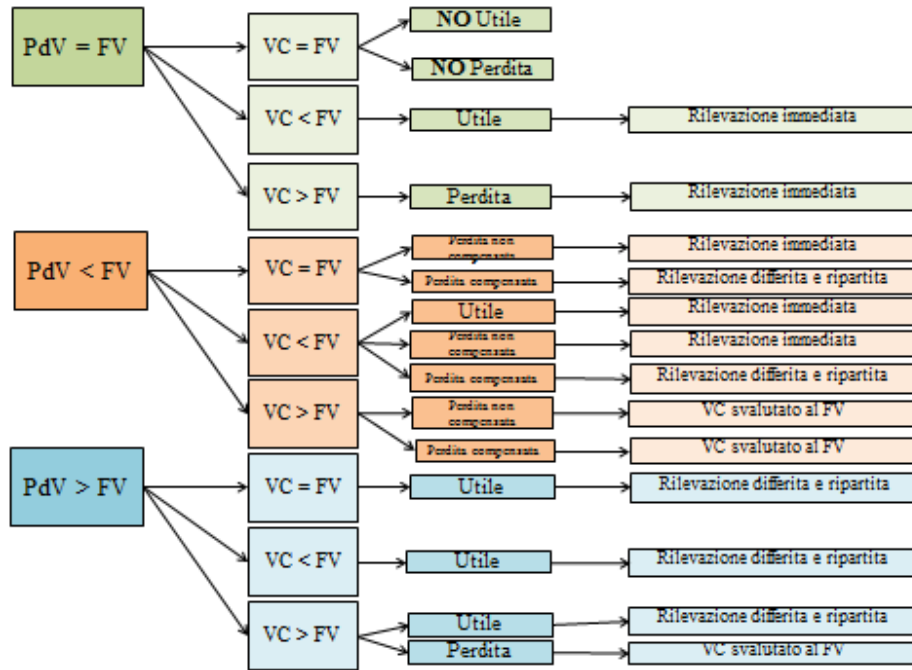
- se il valore contabile è uguale al *fair value* del bene si deve rilevare immediatamente la perdita non compensata dai pagamenti futuri dovuti per il leasing inferiori al prezzo di mercato; diversamente, nel caso in cui la perdita sia compensata da pagamenti futuri dovuti per il leasing inferiori al prezzo di mercato, la perdita va differita e ripartita, ovvero imputata in proporzione ai canoni di leasing durante il periodo atteso di utilizzo del bene;
- se il valore contabile è minore del *fair value* si deve rilevare immediatamente l'utile o la perdita non compensata dai pagamenti futuri dovuti per il leasing inferiori al prezzo di mercato; diversamente, in caso di perdita compensata da pagamenti futuri dovuti per il leasing inferiori al prezzo di mercato, la perdita va differita e ripartita, ovvero imputata in proporzione ai canoni di leasing durante il periodo atteso di utilizzo del bene;
- se il valore contabile è maggiore del *fair value*, si deve far riferimento al paragrafo 63 in cui si afferma che il valore contabile deve essere svalutato al *fair value* del bene.

Nel terzo caso, ovvero prezzo di vendita superiore al *fair value*:

- se il valore contabile è uguale al *fair value* del bene si deve differire e ripartire l'utile;
- se il valore contabile è minore del *fair value* si deve differire e ripartire l'utile in eccesso. In questa ipotesi si presentano due situazioni: l'utile come differenza tra *fair value* e il prezzo di vendita è differito e ripartito per il periodo in cui si prevede che l'attività sia realizzata; la differenza tra *fair value* e valore contabile, invece, deve essere rilevata immediatamente;
- se il valore contabile è maggiore del *fair value*, si deve differire e ripartire l'utile che in questo caso corrisponde alla differenza tra il *fair value* e il prezzo di vendita

perché, per il paragrafo 63, il maggior valore contabile deve essere ridotto al *fair value*.

Il seguente schema sintetizza quanto riportato:



In caso di vendita reale, tipica del contratto “*sale and lease-back operativo*”, dato che il bene non viene riacquistato ma solo locato, ogni utile e perdita deve essere iscritta immediatamente nel conto economico. Nel caso specifico in cui il prezzo di vendita coincide con il *fair value*, il confronto tra valore contabile e *fair value* è il seguente:

Caso	Plusvalenza	Minusvalenza
VC = FV	NO	NO
VC < FV	SI	NO
VC > FV	NO	SI

Nel caso in cui il prezzo di vendita è inferiore al *fair value* e quindi il venditore ha necessità di avere liquidità nell'immediato, il confronto tra valore contabile e *fair value* è il seguente⁸²:

Caso	Plusvalenza	Minusvalenza
VC = FV	NO	SI
VC < FV		
1) PV=VC	NO	NO
2) PV < VC	NO	SI
3) PV > VC	SI	NO
VC > FV	NO	SI ⁸³

Nel caso in cui il prezzo di vendita è maggiore al *fair value* la differenza deve essere differita e iscritta con riferimento alla durata del contratto di locazione, perché tale differenza deriva da un beneficio dovuto alla specificità dell'operazione invece che all'effettiva eccedenza del *fair value* rispetto al valore contabile. Quindi qualsiasi utile o perdita deve essere ripartito nei diversi esercizi che coprono la durata del contratto. Di seguito si riportano le tre ipotesi:

⁸² La tabella di seguito, come già riportato, non vale in caso di perdita compensata dai futuri pagamenti previsti da contratto inferiori al valore di mercato perché deve essere differita e rilevata in proporzione ai canoni.

⁸³ Le minusvalenze in questo caso sono due: la prima deriva dalla differenza tra valore contabile e *fair value* e deve essere iscritta immediatamente, la seconda deriva dalla differenza tra *fair value* e prezzo di vendita e deve essere ripartita nel corso del contratto, come riportato nello schema rappresentante il confronto tra prezzo di vendita e *fair value*.

Caso	Plusvalenza	Minusvalenza
VC = FV	SI	NO
VC < FV	SI ⁸⁴	NO
VC > FV	SI ⁸⁵	SI ⁸⁶

Le scritture contabili delle operazioni sono le seguenti:

- nel caso in cui si deve rilevare immediatamente una plusvalenza:

Diversi	a	Diversi		X
Banca c/c			X	
Fondo ammortamento			X	
		Beni in leasing	X	
		IVA a debito	X	
		Plusvalenza	X	

- nel caso in cui si deve rilevare immediatamente una minusvalenza:

Diversi	a	Diversi		X
Banca c/c			X	
Fondo ammortamento			X	
Minusvalenza			X	
		Beni in leasing	X	
		IVA a debito	X	

⁸⁴ Le plusvalenze in questo caso sono due: la prima deriva dalla differenza tra *fair value* e prezzo di vendita e deve essere ripartita nel corso del contratto, come riportato nello schema rappresentante il confronto tra prezzo di vendita e *fair value*; la seconda deriva dalla differenza tra valore contabile e *fair value* e deve essere iscritta immediatamente.

⁸⁵ La plusvalenza si riferisce all'eccedenza tra il prezzo di vendita e il *fair value* e deve essere differita e ripartita.

⁸⁶ La minusvalenza si riferisce alla svalutazione in conto economico del valore contabile al *fair value*.

- nel caso in cui si deve ripartire la minusvalenza e successivamente in sede di riapertura di bilancio:

Risconti attivi	a	Minusvalenza		X ⁸⁷
-----------------	---	--------------	--	-----------------

Minusvalenza	a	Risconti attivi		X
--------------	---	-----------------	--	---

- nel caso in cui si deve ripartire la plusvalenza:

Plusvalenza	a	Risconti passivi		X ⁸⁸
-------------	---	------------------	--	-----------------

Risconti passivi	a	Plusvalenza		X
------------------	---	-------------	--	---

Le informazioni integrative che devono riportare i contraenti sono le medesime previste in caso di leasing operativo.

⁸⁷ L'importo è pari a: $Minusvalenza - \frac{Minusvalenza}{n}$

⁸⁸ L'importo è pari a: $Plusvalenza - \frac{Plusvalenza}{n}$

CAPITOLO 4: L'ANALISI DI BILANCIO: CONFRONTO TRA I TRE METODI

4.1 L'effetto in bilancio del metodo patrimoniale

Come analizzato già nel Capitolo 3, il metodo patrimoniale è l'approccio in cui si rilevano unicamente i canoni di locazione (ragguagliati per competenza con il risconto) e il bene rimane in capo alla società di leasing. Di conseguenza gli indici che subiranno una variazione per l'operazione sono quelli inerenti al Conto Economico e alla liquidità. In merito al Conto Economico, si analizzano gli indici di sensitività, ossia il Grado di Leva Operativa (G.L.O.) e il Grado di Leva strutturale (G.L.S.).

Il G.L.O. rappresenta la reazione dell'utile operativo al variare del margine di contribuzione o, in particolare, al variare dell'incidenza dei costi variabili. Il margine di contribuzione è il valore dato dalla differenza tra il prodotto di esercizio e i costi variabili. Il G.L.O. ha un effetto moltiplicatore sull'aumento del prodotto di esercizio a favore dell'utile. Può essere calcolato in due modi:

- in modo consuntivo: il valore è dato dal rapporto della variazione percentuale dell'utile e della variazione percentuale del prodotto di esercizio:

$$G.L.O. = \frac{\frac{UO_t - UO_{t-1}}{UO_{t-1}}}{\frac{PE_t - PE_{t-1}}{PE_{t-1}}}$$

- in modo preventivo: il valore è dato dal rapporto tra il margine di contribuzione e l'utile operativo:

$$G.L.O. = \frac{MC}{UO}$$

A parità di altre condizioni, più è alta l'incidenza dei costi fissi, più l'effetto moltiplicatore aumenta e quindi più sarà alto il valore del G.L.O.. Quindi, considerando il canone di

leasing come costo fisso⁸⁹, si avrà un margine di contribuzione pari all'esercizio precedente, un utile operativo minore e il valore del G.L.O. sarà più elevato.

Il G.L.S. rappresenta, invece, la reazione dell'utile operativo al variare dell'incidenza dei costi fissi ed è dato dal rapporto negativo tra i costi fissi e il reddito operativo:

$$G.L.S. = \frac{-CF}{UO}$$

Il segno negativo è dovuto al fatto che un decremento dei costi fissi ha un effetto positivo sull'utile operativo e viceversa.

Con la stipula del contratto di leasing, a parità di condizioni, si avrà una riduzione dell'utile operativo corrispondente all'aumento dei costi fissi, quindi il grado di leva strutturale rimane invariato. La società di leasing, con l'iscrizione in Conto Economico dei canoni che riceve dal locatario, registrerà un effetto positivo sull'utile operativo dato l'aumento del Prodotto di esercizio e, quindi, una riduzione dell'indice considerato.

Gli indici che, invece, rappresentano l'effetto sulla liquidità sono il quoziente ed il margine di disponibilità ed il quoziente ed il margine di tesoreria. La finalità dell'analisi di liquidità è la valutazione della capacità dell'impresa di riuscire a far fronte alle obbligazioni finanziarie nel breve periodo e per questo motivo è anche chiamata analisi della solvibilità.

Il quoziente di disponibilità è il rapporto tra l'attivo circolante e le passività correnti.

$$Q.D. = \frac{AC}{P.Corr.}$$

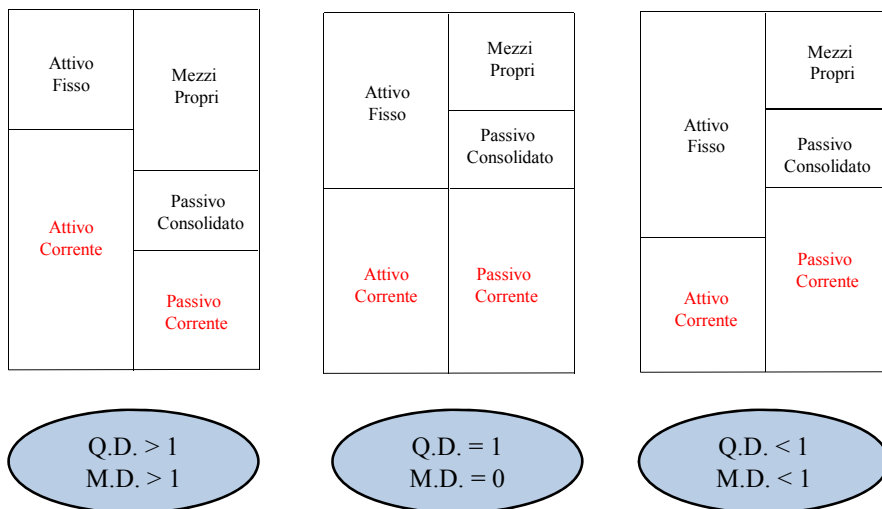
Più il valore è vicino all'unità e più il solo attivo circolante è in grado di far fronte alle passività che scadono nel breve termine. Le passività correnti si distinguono da quelle consolidate in base alla scadenza. Se scadono prima della conclusione del ciclo operativo sono correnti, se scadono dopo la conclusione del ciclo operativo allora si identificano

⁸⁹ La società utilizzatrice classifica i canoni di leasing come un costo fisso dato che il pagamento della locazione non rientra nella definizione di costo variabile, ossia un costo che cambia al variare della produzione.

come consolidate. Solitamente, la durata del ciclo operativo la si fa corrispondere alla durata dell'esercizio e quindi ai 12 mesi. Il margine di disponibilità, invece, è dato dalla differenza tra l'attivo circolante e le passività correnti ed è denominato anche attivo circolante netto.

$$M.D. = AC - P.Corr.$$

Quando il quoziente è maggiore di uno, il valore del margine di disponibilità è positivo ed indica quanto circolante eccede rispetto alle passività a breve. Quando il quoziente è uguale a uno, allora il margine di disponibilità è pari a zero. Se il quoziente è minore di uno, il margine assume valori negativi e quindi le passività correnti sono maggiori dell'attivo circolante e quindi è necessario parte dell'attivo fisso per far fronte alle obbligazioni con scadenza a breve termine. Di seguito si riportano gli schemi di bilancio nei diversi tre casi.



Con il contratto di leasing si genera un'uscita o un'entrata di cassa a seconda se si sta esaminando il bilancio dell'utilizzatore o il bilancio della società di leasing. Quindi nel primo caso si avrà un aumento del quoziente e del margine di disponibilità, nel secondo caso si avrà una riduzione dei medesimi.

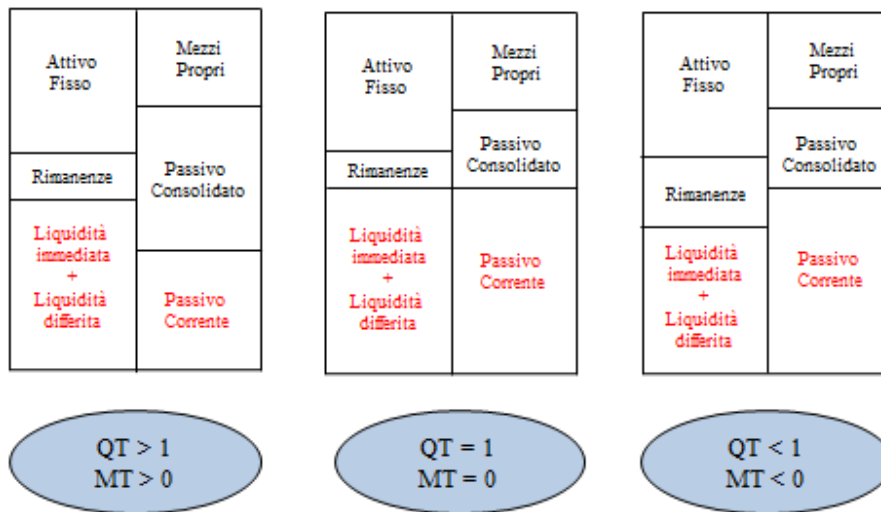
Il quoziente di tesoreria è il rapporto tra la liquidità, differita ed immediata, e le passività a breve.

$$Q.T. = \frac{LI + LD}{P.Corr.}$$

Il valore indica se le liquidità presenti in bilancio riescono a far fronte alle obbligazioni a breve scadenza. La differenza con il quoziente analizzato precedentemente è l'esclusione delle rimanenze. Più l'indice si avvicina all'unità e più la società viene considerata solvibile. Il margine di tesoreria, invece, è dato dalla differenza della liquidità, sia differita che immediata, con le passività correnti.

$$M.T. = (LI + LD) - P.Corr.$$

Anche in questo caso quando il quoziente è maggiore di uno il valore del margine di tesoreria è positivo ed indica quanta liquidità eccede dal pagamento delle passività a breve. Quando il quoziente è uguale a uno, allora il margine di disponibilità è pari a zero. Se il quoziente è minore di uno, il margine assume valori negativi e quindi le passività correnti sono maggiori della liquidità presente in società e quindi è necessario parte del magazzino o anche dell'attivo fisso per far fronte alle obbligazioni con scadenza a breve termine. Questo indice e margine, rispetto al precedente, è considerato più preciso perché nelle rimanenze è compreso il magazzino. Il problema del magazzino riguarda la difficile distinzione tra la parte liquidabile e quella non liquidabile e quindi anche se il quoziente di disponibilità è maggiore di uno può essere che il magazzino non sia liquidabile in tempo per far fronte alle passività a breve. Il quoziente e il margine di tesoreria, non considerando il magazzino, forniscono una valutazione più attendibile sulla solvibilità della società. La rappresentazione negli schemi di bilancio del quoziente e del margine è la seguente:



Con la stipula del contratto di leasing, il quoziente e il margine risentiranno positivamente nel caso di società di leasing, negativamente, in caso di società utilizzatrice. Questo è dovuto al fatto che nel primo caso si ha un'entrata di cassa, nel secondo si ha un'uscita di cassa.

Valutando la redditività dell'impresa, si analizza se la stipula del contratto di leasing, genera una variazione sulla redditività e quindi sul principale indice che la rappresenta, il ROE ("Return On Equity"). L'indice pone in relazione l'utile lordo o netto (a seconda se si sceglie di considerare o meno il regime fiscale)⁹⁰ con il patrimonio netto della società e rappresenta la redditività del capitale di rischio, cioè del capitale immesso dai soci dell'impresa.

$$R. O. E. = \frac{UN}{PN}$$

Nel dettaglio, l'indice non subisce alcuna variazione sia nel bilancio della società utilizzatrice sia nel bilancio della società di leasing. Infatti, se da una parte si ha la riduzione/aumento dell'utile netto, dall'altra si ha il corrispondente effetto nel patrimonio netto che include l'utile di esercizio.

⁹⁰ Solitamente non si considera la tassazione quando si fa un'analisi comparativa di bilanci con regimi fiscali differenti.

Di seguito si rappresenta una tabella che riassume gli indici di bilancio valutati e la loro variazione sia nel bilancio della società di leasing sia nel bilancio della società utilizzatrice.

		IMPATTO	
TIPO DI ANALISI	VALORI DI BILANCIO	SOCIETA' DI LEASING	SOCIETA' UTILIZZATRICE
Sensitività	Grado di leva operativa	Uguale	Maggiore
	Grado di leva strutturale	Minore	Uguale
	Utile Operativo	Maggiore	Minore
Liquidità	Quoziente/Margine di disponibilità	Maggiore	Minore
	Quoziente/Margine di tesoreria	Maggiore	Minore
Redditività	R.O.E.	Uguale	Uguale

4.2 L'effetto in bilancio del metodo finanziario

Come già illustrato, il metodo finanziario si applica solo per il leasing finanziario e può essere rappresentato in Nota Integrativa o negli schemi di bilancio in caso di società che redigono il bilancio secondo gli IAS/IFRS. Le differenze principali con il metodo patrimoniale sono, per il locatario:

- l'iscrizione del bene in bilancio;
- l'iscrizione del debito di importo uguale a quello del bene iscritto;
- la suddivisione del canone in quota capitale e quota interessi: la prima riduce il debito, la seconda è iscritta tra gli oneri finanziari.

Per il locatore, invece:

- l'eliminazione del bene in bilancio;
- l'iscrizione del credito di importo corrispondente al debito iscritto dal locatario;
- riduzione del credito con il percepimento della quota capitale dei canoni;
- la quota interessi dei canoni risulta tra i proventi finanziari.

Data la sostanziale diversità tra i due metodi, dovranno analizzarsi i principali effetti finanziari, patrimoniali e reddituali della contabilizzazione finanziaria del leasing.

Per semplicità si è ipotizzato che la velocità dell'ammortamento economico risulti la stessa dell'ammortamento finanziario. Se si avessero diverse velocità gli effetti si manifesterebbero sull'*equity*. In particolare:

- se l'ammortamento economico è più veloce dell'ammortamento finanziario, si ha una riduzione del patrimonio netto;
- se l'ammortamento economico è più lento dell'ammortamento finanziario, si ha un aumento del patrimonio netto.

Riguardo gli indici di sensitività inerenti al Conto Economico, si prende in considerazione il Grado di Leva Creditizia (G.L.C.) che indica il grado di sensibilità dell'utile al lordo delle imposte al variare dell'utile derivante dalla gestione caratteristica dell'impresa.

$$G. L. C. = \frac{UO}{UL}$$

A parità di altre condizioni, all'aumentare degli oneri finanziari il valore dell'utile lordo diminuisce e quindi aumenta il valore del rapporto sopra indicato. Al contrario al diminuire degli oneri finanziari il valore del rapporto diminuisce. In questo modo si esprime la capacità dell'impresa a contenere gli oneri finanziari. Quando il valore del rapporto è eccessivamente elevato, si hanno oneri finanziari eccessivi. La situazione ottimale si ha quando, dati gli incrementi di utile operativo, non si hanno variazioni degli oneri finanziari e, di conseguenza, la variazione positiva di utile operativo è anche una variazione positiva di utile lordo.

Nel caso specifico del contratto di leasing nel bilancio della società utilizzatrice al momento della rilevazione iniziale, il G.L.C., a parità delle altre condizioni, avrà un valore maggiore in quanto la componente finanziaria dei canoni viene iscritta tra gli oneri finanziari; quindi si avrà, a parità di utile operativo, una riduzione dell'utile lordo. Se si considerano le valutazioni successive, la società utilizzatrice iscrive la quota ammortamento che riduce l'Utile Operativo. Quindi, l'utile lordo, oltre a diminuire per

l'iscrizione della quota di ammortamento, diminuisce anche per gli oneri finanziari e il G.L.C. avrà un valore maggiore.

Invece, nel bilancio della società di leasing si avrà l'effetto opposto in quanto vengono registrati proventi finanziari, quindi a parità di utile operativo e delle altre condizioni, si avrà un aumento dell'utile lordo, comportando una riduzione del grado di leva creditizia.

Per analizzare gli effetti sulla solidità patrimoniale⁹¹ della stipula di un contratto di leasing finanziario, si prendono in considerazione i seguenti indici:

- quoziente e margine di struttura primario;
- quoziente e margine di struttura secondario;
- quoziente di indebitamento complessivo;
- quoziente di indebitamento finanziario.

Il quoziente di struttura primario mette in relazione i mezzi propri e l'attivo fisso. Nel dettaglio, il rapporto tra i due indica quanta parte delle attività pluriennale è finanziata esclusivamente dal patrimonio netto.

$$Q.S.^I = \frac{PN}{AF}$$

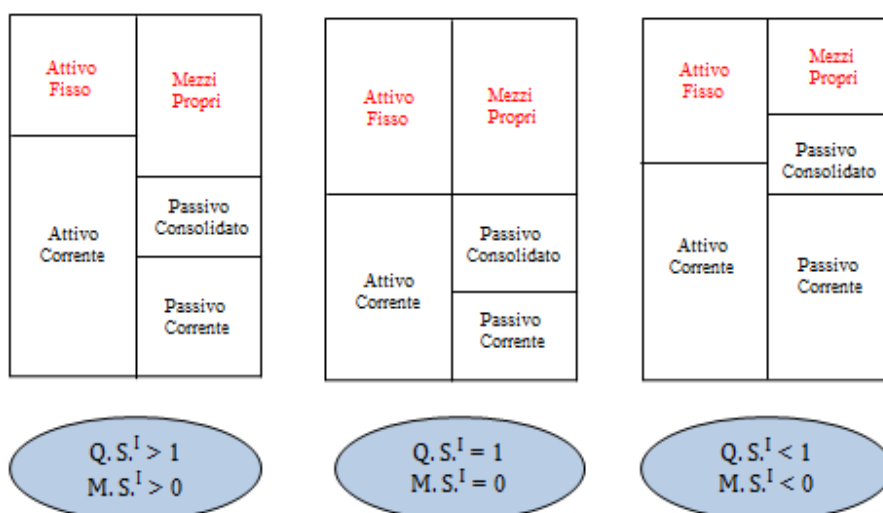
Quando il valore è pari all'unità si ha che l'attivo fisso è interamente finanziato dai mezzi propri, se è maggiore di uno allora il patrimonio netto finanzia l'attivo fisso e parte dell'attivo corrente, se è minore di uno i mezzi propri finanziano parzialmente l'attivo consolidato. Insieme al quoziente di struttura primario si calcola il margine di struttura primario che è dato dalla differenza tra i mezzi propri e l'attivo fisso. Se il quoziente è maggiore di uno, il margine avrà un valore positivo perché i mezzi propri sono di importo maggiore rispetto all'attivo fisso; se il quoziente è uguale ad uno, il margine avrà un valore pari a 0 perché mezzi propri e attivo fisso sono uguali; se il quoziente è minore di uno,

⁹¹ Una società si intende patrimonialmente solida quando riesce a mantenere un equilibrio finanziario nel medio e lungo periodo.

allora il margine avrà un valore negativo perché l'importo dell'attivo fisso è maggiore rispetto a quello del patrimonio netto.

$$M.S.^I = PN - AF$$

Sinteticamente:



La situazione ideale si ha quando il rapporto è maggiore o uguale all'unità; nella pratica ciò non accade mai. Per questo motivo si prende in considerazione il quoziente di struttura secondario, in quanto rappresenta una situazione più realistica. Secondo il principio di correlazione, l'attivo fisso dovrebbe essere finanziato dal passivo c.d. permanente, cioè costituito dai mezzi propri e dal passivo consolidato. Di conseguenza il quoziente di struttura secondario è così costruito:

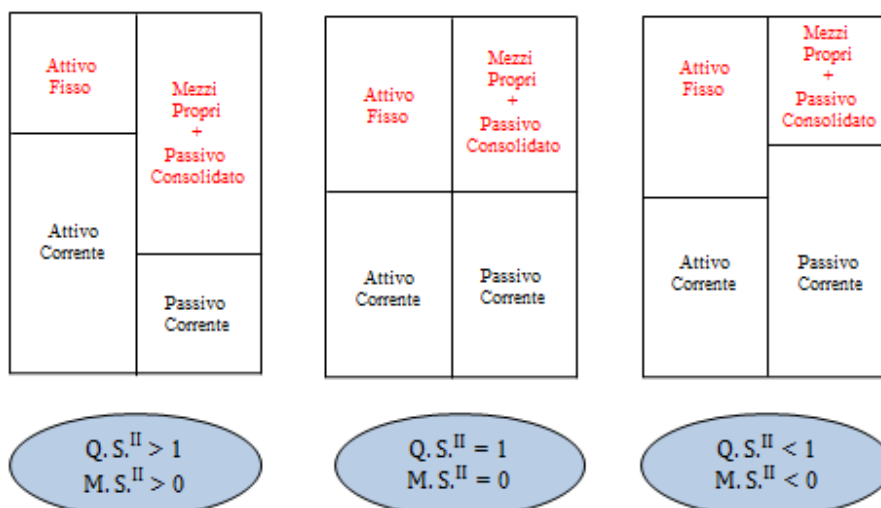
$$Q.S.^{II} = \frac{PN + P. Cons.}{AF}$$

Tale rapporto indica quanta parte dell'attivo fisso è finanziato dal passivo permanente. Il quoziente assume un valore minore ad uno se parte del passivo corrente partecipa al finanziamento dell'attivo fisso; assume un valore uguale ad uno se l'attivo fisso è interamente finanziato dal passivo permanente; assume un valore maggiore ad uno se il passivo permanente finanzia l'attivo fisso e parte dell'attivo corrente. Anche in questo caso,

va analizzato congiuntamente al quoziente, il margine relativo: il margine di struttura secondario. Il valore è dato dalla differenza tra il passivo permanente e l'attivo consolidato:

$$M.S.^{II} = (PN + P.Cons) - AF$$

Se il quoziente è maggiore di uno, il margine avrà un valore positivo perché le passività permanenti sono di importo maggiore rispetto all'attivo fisso; se il quoziente è uguale ad uno, il margine avrà un valore pari a 0 perché le passività permanenti e attivo fisso sono uguali; se il quoziente è minore di uno, allora il margine avrà un valore negativo perché l'importo dell'attivo fisso è maggiore rispetto alla somma tra patrimonio netto e passività consolidate. Si ripropone lo schema:



Con la stipula del contratto di leasing, nel bilancio della società utilizzatrice al momento della rilevazione iniziale, il quoziente ed il margine di struttura primario avranno un valore ridotto del patrimonio netto per il minor utile conseguito a seguito della rilevazione degli oneri finanziari e dell'attivo immobilizzato per effetto dell'iscrizione del bene oggetto della locazione nell'attivo fisso. La società di leasing registrerà una variazione del quoziente e del margine dato l'aumento dei mezzi propri dell'utile di esercizio, dovuto all'iscrizione dei proventi finanziari. L'attivo fisso rimarrà costante perché a fronte dell'eliminazione del bene si iscrive il credito per un importo corrispondente.

Il quoziente di struttura secondario nel bilancio della società utilizzatrice subirà una variazione negativa per effetto principalmente della riduzione dei mezzi propri. Il peggioramento dell'indice non può essere giustificato dall'iscrizione del debito nel passivo dato che lo possiamo considerare interamente "coperto" dall'iscrizione del bene nell'attivo. La variazione del quoziente e del margine di struttura nella società di leasing non è significativa, dato che è ricondotta al miglior risultato d'esercizio conseguito, che fa aumentare l'importo del patrimonio netto.

Un altro indice che rappresenta la solidità patrimoniale dell'impresa è il quoziente di indebitamento che mette in relazione le passività, consolidate e correnti, con i mezzi propri. I mezzi propri, a differenza delle passività, sono privi di rischio d'insolvenza.

$$Q.I. = \frac{P.Corr. + P.Cons.}{MP}$$

Quindi più è elevato il rapporto tra i due valori di bilancio, più è elevato il rischio d'insolvenza dell'impresa. Nel bilancio della società utilizzatrice il quoziente d'indebitamento risulterà maggiore e quindi maggiore è il rischio d'insolvenza, data l'iscrizione del debito nei confronti della società di leasing.

Di maggior dettaglio è il quoziente di indebitamento finanziario che mette in relazione i debiti finanziari con il patrimonio netto:

$$Q.I.F. = \frac{DF}{PN}$$

L'indice così costruito rappresenta in modo migliore il rischio d'insolvenza della società perché i debiti finanziari sono nei confronti di pochi soggetti che, però, detengono il potere contrattuale sulla società. I debiti commerciali, invece, non riducono l'autonomia finanziaria dell'impresa⁹². Con questo indice si rappresenta quante unità di euro di capitale credito sono entrate in società per ogni unità di euro di mezzi propri. Un quoziente

⁹² Ad esempio, un importo maggiore dei debiti commerciali collegato ad un maggiore volume di produzione ed in assenza di debiti scaduti, non comporta un maggior rischio d'insolvenza.

d'indebitamento, sia generale che finanziario, più basso, indica una maggiore solidità finanziaria ma potrebbe anche indicare una peggior redditività dell'impresa.

Con la stipula del contratto di leasing, la società utilizzatrice iscrive il debito nei confronti della società di leasing come debito finanziario e, di conseguenza, si ha un maggior quoziente d'indebitamento finanziario. La società di leasing rileva un aumento, non significativo, dei quozienti dovuto al miglior risultato d'esercizio conseguito.

Per quanto riguarda l'analisi della liquidità, vanno presi in considerazione i medesimi indici analizzati per il metodo patrimoniale:

- il quoziente e margine di disponibilità;
- il quoziente e margine di tesoreria.

Nel bilancio della società utilizzatrice si percepirà una riduzione del quoziente e del margine di disponibilità. Infatti con il pagamento della quota capitale del bene da una parte si ha la riduzione della voce "Banca c/c" e, dall'altra, si ha la riduzione dell'importo corrispondente della quota dei debiti finanziari classificati come passività corrente. Il minor valore del quoziente e del margine è dovuto alla variazione negativa della banca dovuta al pagamento della quota interessi del canone, in quanto la contropartita del movimento si ha nel Conto Economico. Per la società di leasing si avrà l'effetto opposto: l'aumento del quoziente e del margine di disponibilità si avrà grazie al percepimento dei proventi finanziari, in quanto la quota capitale del canone andrà a ridurre di pari importo la quota del credito classificato come attivo corrente. Dato che il Magazzino non viene influenzato dal contratto di leasing, i medesimi effetti si avranno per il quoziente e margine di tesoreria.

Per quanto riguarda l'analisi della redditività, si fa riferimento ai seguenti indici:

- ROE ("*Return On Equity*");
- ROI ("*Return On Investment*"), da cui ROS ("*Return on Sales*") e PCI ("*Produttività del Capitale Investito*").

Il R.O.E., come già visto per il metodo patrimoniale, è il rapporto tra l'utile netto o lordo ed i mezzi propri. Il R.O.E. subirà le medesime variazioni del metodo patrimoniale:

- una riduzione nel bilancio della società utilizzatrice;
- un aumento nel bilancio della società di leasing.

Una maggiore riduzione dell'indice la si ha nel bilancio della società utilizzatrice nei successivi esercizi in quanto si ha l'iscrizione delle quote di ammortamento del bene, iscritto nell'attivo fisso.

Il R.O.I., è un indice che rappresenta quanto reddito operativo viene generato dall'investimento del Capitale al netto delle passività correnti.

$$R.O.I. = \frac{UO}{CIN}$$

La riduzione di tale indice è riconducibile all'iscrizione del bene nell'attivo fisso nel bilancio della società utilizzatrice che determina l'aumento del Capitale Investito Netto e quindi la riduzione del R.O.I., a parità di utile operativo. Il R.O.I., nel bilancio della società di leasing, invece, non subisce variazione perché da una parte si ha l'eliminazione del bene e, dall'altra si ha l'iscrizione del credito di pari importo e di conseguenza il Capitale Investito Netto non subisce variazioni. Il R.O.I. si può scomporre in due indici: il R.O.S. e il P.C.I.. Il primo è il rapporto tra l'utile operativo e i ricavi di vendita, quindi rappresenta quanta parte di utile operativo è generato dall'attività di vendita:

$$R.O.S. = \frac{UO}{Vendite}$$

Il secondo è il rapporto tra le Vendite ed il Capitale Investito Netto e quindi rappresenta quante vendite vengono effettuate dato l'investimento del capitale al netto delle passività correnti:

$$P.C.I. = \frac{Vendite}{CIN}$$

Il prodotto tra questi due indici dà il R.O.I.:

$$R.O.I. = \frac{UO}{CIN} = R.O.S. * P.C.I. = \frac{UO}{Vendite} * \frac{Vendite}{CIN}$$

Con la stipula del contratto di leasing, il R.O.S. non subisce nessuna variazione. Il P.C.I., invece, si riduce per l'inserimento in bilancio del bene. Quindi la riduzione del R.O.I. nel bilancio del locatario è riconducibile al tasso di rotazione del capitale investito.

Il R.O.E. dipende da tre fattori: il R.O.I., il quoziente d'indebitamento finanziario ed il tasso dei finanziamenti. Tra il R.O.E. ed il R.O.I. la relazione è la seguente:

$$R.O.E. = R.O.I. + Q.I.F. (R.O.I. - t_f) * (1 - \alpha)$$

Dalla relazione, in cui $(1 - \alpha)$ rappresenta il coefficiente di defiscalizzazione, si evince che il R.O.E. aumenta:

- all'aumentare del R.O.I.;
- all'aumentare del Q.I.F. se il R.O.I. è maggiore del t_f ;
- al ridursi del tasso di finanziamento.

La relazione tra il R.O.I. e il tasso di finanziamento è la seguente:

- se il R.O.I. è maggiore del t_f alla società conviene far ricorso al capitale di credito piuttosto che al capitale di rischio (leva finanziaria positiva);
- se il R.O.I. e il t_f coincidono è indifferente far ricorso al capitale di rischio o di credito;
- se il R.O.I. è minore del t_f alla società conviene far ricorso al capitale di rischio piuttosto che al capitale di credito (leva finanziaria negativa).

Con la stipula del contratto di leasing il quoziente d'indebitamento risulta maggiore nella società utilizzatrice e, di conseguenza, l'effetto moltiplicativo sarà maggiore. Per l'effetto, se il R.O.I. è maggiore del t_f , l'aumento del quoziente d'indebitamento finanziario genererà un effetto moltiplicativo positivo, determinando un aumento del R.O.E.; se il

R.O.I. è minore del t_f , l'aumento del quoziente d'indebitamento finanziario genererà un effetto moltiplicativo negativo, determinando una riduzione del R.O.E..

Per la valutazione dell'aspetto finanziario solitamente si prende in considerazione il rapporto che misura l'incidenza degli oneri finanziari (I.O.F.):

$$I.O.F. = \frac{UL}{EBIT\ integrale^{93}}$$

Con la stipula del leasing l'incidenza degli oneri finanziari nel bilancio del locatario è maggiore perché si iscrive la quota finanziaria dei canoni e, di conseguenza, il rapporto diminuisce, perché a parità di EBIT integrale si riduce l'utile lordo. Nel bilancio del locatore non sussistono maggiori oneri finanziari con la stipula del contratto e, di conseguenza, non ci sono variazioni.

Di seguito si propone una tabella che riassume gli indici di bilancio valutati e la loro variazione sia nel bilancio della società di leasing sia nel bilancio della società utilizzatrice. Per semplicità sono riportati in tabella l'effetto sugli indici al momento della rilevazione iniziale, senza prendere in considerazione la velocità dell'ammortamento economico e finanziario che caratterizza le valutazioni successive de contratto.

		IMPATTO	
TIPO DI ANALISI	VALORI DI BILANCIO	SOCIETA' DI LEASING	SOCIETA' UTILIZZATRICE
Sensitività	Grado di leva creditizia	Minore	Maggiore
Solidità patrimoniale	Quoziente/Margine struttura primario	Uguale	Minore
	Quoziente/Margine struttura secondario	Uguale	Minore
	Quoziente d'indebitamento	Uguale	Maggiore
Liquidità	Quoziente/Margine di disponibilità	Maggiore	Minore

⁹³ L'EBIT integrale è l'EBIT ("Earnings Before Interests and Taxes") sommato al saldo della gestione straordinaria.

	Quoziente/Margine di tesoreria	Maggiore	Minore
Redditività	R.O.E.	Uguale	Uguale
	R.O.I.	Uguale	Minore
	R.O.S.	Uguale	Uguale
	P.C.I.	Uguale	Minore
Situazione finanziaria	Incidenza Oneri finanziari	Uguale	Minore
	Quoziente d'indebitamento finanziario	Uguale	Maggiore

4.3 L'effetto in bilancio del “right of use approach”

Come già rappresentato, con il “right of use approach” proposto dall’ED del 2013 si fa una distinzione del contratto di leasing completamente differente a quella fino ad ora affrontata. In particolare, si ricorda, che si definisce contratto di leasing di tipo A il contratto di locazione che ha ad oggetto beni che non sono né terreni né immobili e contratto di tipo B il contratto che ha ad oggetto terreni ed immobili. Nell’analisi che segue si distinguono i due casi e gli effetti sia nel bilancio della società di leasing sia nel bilancio della società utilizzatrice. Non viene analizzato l’effetto dell’attuale *right of use approach*, dato che è il medesimo del metodo finanziario.

4.3.1 L'effetto in bilancio del leasing di tipo A

L’operazione nel bilancio del locatario è così contabilizzata:

- iscrizione del *right of use*;
- iscrizione del debito finanziario;
- suddivisione del canone in quota capitale e quota interessi: la prima riduce il debito, la seconda è iscritta tra gli oneri finanziari.

L’unica diversità nella contabilizzazione è nell’iscrizione non del bene ma del diritto all’utilizzo del medesimo. Di conseguenza, nell’analisi di bilancio non vi saranno impatti

diversi rispetto al metodo finanziario. Lo stesso non può affermarsi per il bilancio della società di leasing, ove la contabilizzazione dell'operazione vedrà:

- l'eliminazione del bene dall'attivo;
- la rilevazione del credito di importo pari al valore attuale dei pagamenti previsti dal contratto aggiunto dei costi diretti sostenuti dal locatore stesso;
- l'iscrizione nell'attivo dell'attività residua di importo pari al valore attuale dell'ammontare del valore del bene al termine del contratto di leasing, al netto degli eventuali utili non realizzati;
- la rilevazione in Conto Economico dell'utile o perdita dell'operazione che deriva dal confronto tra il credito e il *fair value* del bene;
- la suddivisione del canone percepito in quota capitale e quota interessi: la prima riduce il credito, la seconda è iscritta tra gli oneri finanziari;
- l'aumento dell'attività residua per effetto degli interessi figurativi⁹⁴.

Analizzando la sensitività del risultato d'esercizio, si studia il grado di leva creditizia. La società di leasing subirà una riduzione del valore dovuta all'incremento dell'utile lordo dato dal percepimento dei proventi finanziari. In più, se si considerano gli interessi che incrementano l'importo dell'attività residua nell'utile operativo⁹⁵, il minor valore dell'indice sarà ridotto, o addirittura nullo, quando gli interessi figurativi e quelli finanziari coincidono.

L'analisi della solidità patrimoniale non viene influenzata in modo significativo. Analizzando, infatti, il quoziente/margine di struttura primario il denominatore rimane il medesimo dato, da una parte, la riduzione dell'attivo fisso per l'eliminazione del bene, dall'altra l'iscrizione del credito e dell'attività residua. Il numeratore, ovvero il patrimonio netto, aumenta per l'aumento dell'utile d'esercizio dato dall'iscrizione dei proventi finanziari. Le variazioni dovute all'aumento dei mezzi propri le subisce il margine di struttura secondario, dato che le passività consolidate rimangono invariate. Il quoziente d'indebitamento migliora leggermente per effetto del patrimonio netto; il denominatore rimane il medesimo in quanto la società di leasing non contrae alcun tipo di obbligazione.

⁹⁴ Gli interessi figurativi, per semplicità, vengono considerati iscritti nell'area operativa del conto economico.

⁹⁵ Trattandosi di un intermediario finanziario, gli interessi attivi possono essere assimilati ai ricavi di vendita.

Per quanto riguarda l'analisi della liquidità, il quoziente/margine di disponibilità e il quoziente/margine di tesoreria subiscono variazioni. Il primo subirà una variazione positiva in quanto, a parità di passività correnti, si ha un incremento delle attività correnti dovute all'iscrizione della quota a breve del credito nei confronti della società utilizzatrice e all'incasso dei proventi finanziari, incrementando la voce "Banca c/c". Il quoziente/margine di tesoreria subirà una variazione positiva dovuta solo all'incasso in banca dei proventi finanziari.

Sempre ipotizzando l'iscrizione degli interessi attivi nell'area operativa del Conto Economico, si ha un incremento dell'utile operativo e un aumento del Capitale Investito Netto, date le maggiori disponibilità liquide; di conseguenza la variazione del R.O.I. è nulla. Scomponendo il R.O.I. nel prodotto tra R.O.S. e P.C.I., da una parte si ha un maggior valore del R.O.S., dall'altra il minor valore del P.C.I..

Un indice non ancora analizzato e che viene influenzato da questo tipo di contabilizzazione è il R.O.N.A. integrale ("*Return On Net Asset*"), chiamato anche R.O.C.E. ("*Return On Capital Employed*"). Infatti, se la plusvalenza o minusvalenza registrata al momento della rilevazione iniziale la ipotizziamo frutto della gestione straordinaria, il valore dato dal rapporto tra l'EBIT integrale e il Capitale Investito Netto subisce una variazione positiva in caso di plusvalenza, negativa in caso di minusvalenza.

$$R.O.N.A. = \frac{EBIT \text{ integrale}}{CIN}$$

L'indice, se messo in relazione con il R.O.I. e ipotizzando l'assenza della gestione extra-operativa, rappresenta l'effetto della gestione straordinaria. Nel dettaglio:

$$R.O.I. = R.O.I. * \frac{R.O.N.A.}{R.O.I.}$$

Quando il rapporto tra R.O.N.A. e R.O.I. è:

- uguale ad uno, la gestione straordinaria ha un effetto neutro;

- maggiore di uno, la gestione straordinaria ha un effetto positivo (quindi si ha un utile derivante dalla locazione);
- minore di uno, la gestione straordinaria ha un effetto negativo (quindi si ha una perdita derivante dalla locazione).

L'analisi finanziaria, in particolare lo studio dell'incidenza degli oneri finanziari, non rileva alcuna variazione, data la mancanza di nuovi debiti.

Di seguito la tabella riassuntiva degli indici economici, patrimoniali e finanziari calcolati per il bilancio della società utilizzatrice e della società di leasing.

		IMPATTO	
TIPO DI ANALISI	VALORI DI BILANCIO	SOCIETA' DI LEASING	SOCIETA' UTILIZZATRICE
Sensitività	Grado di leva creditizia	Minore	Maggiore
Solidità patrimoniale	Quoziente/Margine struttura primario	Uguale	Minore
	Quoziente/Margine struttura secondario	Uguale	Minore
	Quoziente d'indebitamento	Uguale	Maggiore
Liquidità	Quoziente/Margine di disponibilità	Maggiore	Minore
	Quoziente/Margine di tesoreria	Maggiore	Minore
Redditività	R.O.E.	Uguale	Uguale
	R.O.I.	Uguale	Minore
	R.O.S.	Maggiore	Uguale
	P.C.I.	Minore	Minore
	R.O.N.A.	Maggiore/Minore	Uguale
Situazione finanziaria	Incidenza Oneri finanziari	Uguale	Minore
	Quoziente d'indebitamento finanziario	Uguale	Maggiore

4.3.2 L'effetto in bilancio del leasing di tipo B

Per la società di leasing l'operazione è contabilizzata secondo il metodo patrimoniale; di conseguenza si fa riferimento all'analisi svolta precedentemente.

Per la società utilizzatrice la contabilizzazione è riassunta come segue:

- si iscrive nell'attivo fisso il *right of use*;
- si iscrive come contropartita il debito finanziario nei confronti della società di leasing;
- si rileva in Conto Economico un unico costo che comprende il canone e la quota di ammortamento e lo si considera appartenente alla gestione operativa.

Per l'analisi della sensitività si prende in considerazione il grado di leva strutturale. A parità delle altre condizioni, si ha una riduzione dell'utile operativo corrispondente all'aumento dei costi fissi, quindi il grado di leva strutturale rimane invariato.

Data la riduzione dell'utile operativo per la rilevazione del costo di leasing per un importo pari al canone e alla quota d'ammortamento, si ha un aumento del grado di leva operativa.

Per l'analisi della liquidità si studiano il quoziente/margine di disponibilità e il quoziente/margine di tesoreria. Entrambi i valori si riducono per effetto dell'uscita di cassa maggiore rispetto alla passività corrente. Quest'ultima, a parità delle altre condizioni, risulta incrementata dalla quota a breve del debito finanziario nei confronti della società di leasing.

Anche la solidità patrimoniale viene influenzata dalla stipula di leasing di tipo B. Nel dettaglio:

- il quoziente di struttura primario diminuisce principalmente per effetto dell'iscrizione del diritto all'uso nell'attivo fisso;
- il quoziente di struttura secondario rimane sostanzialmente invariato in quanto l'attivo fisso aggiunto è compensato dall'iscrizione del debito finanziario (si ha il solo decremento dei mezzi propri);

- il quoziente di indebitamento aumenta dato l'incremento delle passività consolidate per la rilevazione dell'obbligazione nei confronti della società di leasing;
- il quoziente d'indebitamento finanziario subisce la medesima variazione del quoziente d'indebitamento generale dato che l'obbligazione nei confronti della società di leasing è classificata come finanziaria.

Riguardo l'analisi della redditività, analogamente agli altri metodi, il R.O.E. non subisce alcuna variazione. Lo stesso non si può affermare per il R.O.I. che è soggetto ad una variazione negativa per effetto sia della riduzione dell'utile operativo sia dell'iscrizione del bene nel capitale immobilizzato. Analizzando la scomposizione del R.O.I., il R.O.S., si riduce per la rilevazione del costo del leasing, a parità di vendite; il P.C.I. si riduce per l'aumento del Capitale Investito Netto, sempre a parità di vendite. Quindi la riduzione del R.O.I. è dovuta sia per effetto della minor redditività delle vendite (perché il costo di leasing ipotizzato come costo operativo), sia per la minor produttività del capitale investito. Riguardo la situazione finanziaria si fa riferimento alla relazione tra il R.O.E. e il R.O.I.. L'effetto della leva finanziaria risulta amplificato, dato il maggior valore del quoziente d'indebitamento finanziario. L'indice che invece indica l'incidenza degli oneri finanziari rimane invariato in quanto la quota finanziaria del canone è contenuta nel costo del leasing. Come negli altri casi, si ripropone la tabella riassuntiva:

		IMPATTO	
TIPO DI ANALISI	VALORI DI BILANCIO	SOCIETA' DI LEASING	SOCIETA' UTILIZZATRICE
Sensitività	Grado di leva operativa	Uguale	Maggiore
	Grado di leva strutturale	Minore	Uguale
	Utile Operativo	Maggiore	Minore
Solidità patrimoniale	Quoziente/Margine struttura primario	Maggiore	Minore
	Quoziente/Margine struttura secondario	Uguale	Uguale
	Quoziente d'indebitamento	Uguale	Maggiore
Liquidità	Quoziente/Margine di disponibilità	Maggiore	Minore

	Quoziente/Margine di tesoreria	Maggiore	Minore
Redditività	R.O.E.	Uguale	Uguale
	R.O.I.	Uguale	Minore
	R.O.S.	Maggiore	Uguale
	P.C.I.	Minore	Minore
Situazione finanziaria	Incidenza Oneri finanziari	Uguale	Uguale
	Quoziente d'indebitamento finanziario	Uguale	Maggiore

4.4 Il confronto tra i tre metodi

In questo paragrafo si rappresenta il confronto degli effetti in bilancio provocati dai diversi metodi sia nelle società di leasing che nelle società utilizzatrici. Per il *right of use approach* si rappresenta sia il modello proposto dall'ED del 2013, sia quello proposto nel progetto del 2015, che corrisponde al metodo finanziario, salvo che i contratti non vengono distinti né in operativi, né in finanziari. Vengono in particolare confrontati gli effetti su: la sensitività; la solidità patrimoniale; la liquidità; la redditività; la situazione finanziaria.

4.4.1 Il confronto nel bilancio delle società utilizzatrici

Nel commento, ogni riferimento al metodo finanziario comprende anche l'attuale *right of use approach*, data l'analoga modalità di contabilizzazione dei due metodi.

Analisi della sensitività:

				Exposure Draft 2013		
TIPO DI ANALISI	VALORI DI BILANCIO	METODO PATRIMONIALE	METODO FINANZIARIO	RIGHT OF USE APPROACH (TIPO A)	RIGHT OF USE APPROACH (TIPO B)	RIGHT OF USE APPROACH (2015)
Sensitività	Grado di leva operativa	↑	↔ ⁹⁶	↔	↑	↔
	Grado di leva creditizia	↔	↑	↑	↔	↑
	Grado di leva strutturale	↔	↔	↔	↔	↔
	Utile Operativo	↓	↔	↔	↓	↔

Il Grado di Leva Operativa non subisce variazioni nel caso del metodo finanziario e del *right of use approach* dell'ED del 2013 in caso di leasing di tipo A, dato che in conto economico non è rilevata la quota capitale del canone ma solo la quota finanziaria che, però, non rientra nell'area operativa. Quindi né il margine di contribuzione, né l'utile operativo subiscono variazioni.

Il Grado di Leva Strutturale, come già visto non subisce alcuna variazione, dato che i costi fissi aumentano e l'utile operativo diminuisce per il medesimo importo. A parità di dati, confrontando il metodo patrimoniale, finanziario e il *right of use approach* si ha però un diverso effetto. Infatti:

- nel metodo patrimoniale nei costi fissi è compresa sia la quota capitale che la quota interessi del canone e l'utile operativo diminuisce per l'importo dei costi fissi aggiunti;
- nel *right of use approach* di leasing di tipo B nei costi fissi è compreso il costo del leasing che, come già illustrato, comprende gli oneri finanziari e la quota di

⁹⁶ Le variazioni tra numeratore e denominatore sono le medesime.

ammortamento del bene. Se l'ammortamento finanziario del debito e quello economico del bene coincidono, allora la variazione è la medesima del metodo patrimoniale. Se, al contrario, i due ammortamenti si discostano, allora l'importo dei costi fissi cambia in quanto la quota di ammortamento del bene risulterà minore o maggiore rispetto alla quota capitale del canone finalizzata alla riduzione del debito; di conseguenza, la variazione dei costi fissi e quindi dell'utile operativo sarà differente rispetto a quella del metodo patrimoniale;

- nel metodo finanziario non si ha alcuna variazione, dato che la quota finanziaria è imputata all'area finanziaria del conto economico e la quota capitale non è rilevata;
- nel *right of use approach* di leasing di tipo A non si rileva alcuna variazione perché, come il metodo finanziario, la quota capitale non è rilevata e la quota interessi non appartiene all'area operativa del conto economico.

Il Grado di Leva Creditizia varia con la distinzione nel canone della quota interessi, eseguita solo nel metodo finanziario, nel *right of use approach* attuale e nel *right of use approach* di leasing di tipo A. Negli altri metodi l'indice rimane il medesimo.

A livello puramente teorico, quindi, gli effetti sui risultati del conto economico sono i medesimi se si utilizza il metodo finanziario o il *right of use approach* di leasing di tipo A o se si utilizza il metodo patrimoniale o il *right of use approach* di leasing di tipo B. Questo nel caso in cui, però, il contratto di leasing classificato come finanziario possa essere classificato anche come contratto di leasing di tipo A e nel caso in cui il contratto di leasing classificato come operativo possa essere classificato anche come contratto di leasing di tipo B.

In generale, si ha che con il metodo finanziario e con il *right of use approach* di leasing di tipo A l'analisi economica peggiora dato il maggior valore del grado di leva creditizia che indica la minore capacità dell'impresa di contenere gli oneri finanziari. Ci si discosta da quella che è ritenuta una situazione ottimale, cioè quella in cui non si hanno variazioni degli oneri finanziari e di conseguenza la variazione positiva di utile operativo è anche una variazione positiva di utile lordo. Tale situazione ottimale è invece rappresentata negli altri due metodi data la non rilevazione di maggiori oneri finanziari.

Analisi della solidità patrimoniale:

				Exposure Draft 2013		
TIPO DI ANALISI	VALORI DI BILANCIO	METODO PATRIMONIALE	METODO FINANZIARIO	RIGHT OF USE APPROACH (TIPO A)	RIGHT OF USE APPROACH (TIPO B)	RIGHT OF USE APPROACH (2015)
Solidità patrimoniale	Quoziente/Margine struttura primario	↓	↓↓ ⁹⁷	↓↓	↓↓	↓↓
	Quoziente/Margine struttura secondario	↓	↓	↓	↓	↓
	Quoziente d'indebitamento	↑ ⁹⁸	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑

Il quoziente e il margine di struttura primario registrano delle variazioni diverse a seconda del metodo utilizzato. Infatti, se si prende in considerazione il metodo patrimoniale, la riduzione dell'indice è esclusivamente dovuta alla riduzione, a parità delle altre condizioni, dei mezzi propri, per effetto del minor utile operativo conseguito dalla società dato dalla rilevazione del canone di leasing da pagare. Invece, sia nel metodo finanziario, nel *right of use approach* attuale e nel *right of use approach* di leasing di tipo A, la riduzione dell'indice è dovuto ad un duplice effetto:

- la riduzione dei mezzi propri per effetto del minor utile lordo dato dalla rilevazione degli oneri finanziari in conto economico;
- l'aumento dell'attivo fisso causato dall'iscrizione del bene oggetto di locazione.

Il minor valore del quoziente e del margine di struttura primario nel *right of use approach* di leasing di tipo B è il medesimo del metodo finanziario, del *right of use approach* attuale e del *right of use approach* di leasing di tipo A. Infatti, il costo del leasing che riduce l'utile operativo è dato dalla somma degli oneri finanziari e della quota d'ammortamento. La riduzione dell'utile operativo genera una riduzione dei mezzi propri analoga agli altri

⁹⁷ La doppia freccia indica una riduzione maggiore rispetto ai box contenenti un'unica freccia.

⁹⁸ L'aumento dell'indice, come spiegato successivamente, è minimo.

metodi. La maggior riduzione che dovrebbe essere data per effetto dell'iscrizione della quota di ammortamento è annullata dall'iscrizione tra le attività immobilizzate del bene al netto del fondo di ammortamento, che fa aumentare di pari valore il denominatore. Quindi, alla fine, l'effetto è il medesimo del metodo finanziario e del *right of use approach* di leasing di tipo A.

Il quoziente ed il margine di struttura secondario nel metodo patrimoniale si riduce esclusivamente per l'iscrizione del canone nel conto economico. Le passività consolidate e l'attivo fisso rimangono invariate. Nel metodo finanziario e nel *right of use approach* di leasing di tipo A l'aumento delle passività consolidate è compensato dall'aumento dell'iscrizione del bene; di conseguenza la riduzione dell'indice è principalmente riconducibile al minor valore dei mezzi propri. La riduzione dei mezzi propri è minore rispetto a quella del metodo patrimoniale dato che la quota capitale del canone non è iscritta nel conto economico. Nel *right of use approach* di leasing di tipo B la riduzione è giustificata, analogamente al metodo finanziario e al *right of use approach* di leasing di tipo A, dalla compensazione della quota di ammortamento con l'iscrizione del bene al netto del fondo di ammortamento.

Rilevante è il quoziente d'indebitamento, perché da questo indice si riesce a percepire quanto cambia l'analisi di bilancio in base al metodo utilizzato. Utilizzando il metodo patrimoniale, la variazione è positiva ma di valore contenuto, dato il solo decremento dei mezzi propri per il minor utile operativo. Questo vuol dire che al momento della rilevazione iniziale, quando ancora non sono iscritti i canoni in conto economico, il quoziente d'indebitamento non subisce alcuna variazione. Sia nel metodo finanziario che nel *right of use approach* di tipo A, l'aumento del quoziente d'indebitamento è significativo e dato principalmente dall'iscrizione del debito come contropartita del bene oggetto di locazione. I mezzi propri si riducono per effetto degli oneri finanziari. Nel *right of use approach* di tipo B si distinguono tre casi:

- 1) l'ammortamento economico del bene e quello finanziario del debito coincidono: l'aumento del quoziente è lo stesso del metodo finanziario;
- 2) l'ammortamento economico del bene è più veloce rispetto a quello finanziario: il quoziente d'indebitamento è maggiore rispetto al metodo finanziario, dato il

maggior valore della quota di ammortamento rispetto la quota capitale che riduce il debito;

- 3) l'ammortamento economico è più lento dell'ammortamento finanziario: il quoziente d'indebitamento è minore rispetto al metodo finanziario dato il minor valore della quota di ammortamento rispetto la quota capitale che riduce il debito.

Sulla base delle considerazioni formulate sulla solidità patrimoniale, possiamo concludere che:

- con il metodo patrimoniale la solidità della società peggiora, ma in modo poco rilevante, dato che la principale causa può essere ricondotta all'iscrizione del canone di locazione;
- con il metodo finanziario e il *right of use approach* (sia di tipo A che di tipo B) la solidità patrimoniale peggiora in modo rilevante a causa dell'iscrizione del debito e del bene tra le attività immobilizzate. Infatti, si rende meno probabile la capacità dell'impresa di mantenere un equilibrio finanziario nel medio lungo periodo.

Analisi della liquidità:

				<i>Exposure Draft 2013</i>		
TIPO DI ANALISI	VALORI DI BILANCIO	METODO PATRIMONIALE	METODO FINANZIARIO	<i>RIGHT OF USE APPROACH (TIPO A)</i>	<i>RIGHT OF USE APPROACH (TIPO B)</i>	<i>RIGHT OF USE APPROACH (2015)</i>
Liquidità	Quoziente/Margine di disponibilità	↓	↓↓	↓↓	↓↓	↓↓
	Quoziente/Margine di tesoreria	↓	↓↓	↓↓	↓↓	↓↓

L'analisi della liquidità peggiora in tutti i metodi esaminati. Il metodo patrimoniale, però, è quello che risente meno di tale peggioramento in quanto causato esclusivamente dall'uscita di cassa per il pagamento del canone; di conseguenza, il peggioramento del metodo patrimoniale può considerarsi insignificante. Negli altri metodi, invece, oltre ad avere l'uscita di cassa si ha anche l'incremento delle passività correnti dovuta all'iscrizione della

quota a breve scadenza del debito. Dato che al numeratore la variazione negativa, in tutti i casi, è data dall'uscita di cassa, non ci sarà alcuna differenza tra il quoziente o margine di disponibilità e il quoziente o margine di tesoreria.

Analisi della redditività:

				<i>Exposure Draft 2013</i>		
TIPO DI ANALISI	VALORI DI BILANCIO	METODO PATRIMONIALE	METODO FINANZIARIO	RIGHT OF USE APPROACH (TIPO A)	RIGHT OF USE APPROACH (TIPO B)	RIGHT OF USE APPROACH (2015)
Redditività	R.O.E.	↔	↔	↔	↔	↔
	R.O.I.	↔	↓	↓	↓↓	↓
	R.O.S.	↓	↔	↔	↓	↔
	P.C.I.	↑	↓	↓	↓	↓
	R.O.C.E.	↓↓	↓	↓	↓↓	↓

Il R.O.E. rimane invariato a prescindere dal metodo utilizzato perché ogni qualsiasi variazione dell'utile la si ritrova nei Mezzi propri nella voce "Utile di esercizio".

Il R.O.I. nel metodo patrimoniale rimane invariato perché la variazione negativa di utile operativo è compensata dall'uscita di cassa che riduce il Capitale Investito Netto. Infatti, si ha una riduzione del R.O.S. per la minor redditività delle vendite e un aumento del P.C.I. data la migliore produttività del capitale. Negli altri metodi, invece, il R.O.I. diminuisce per il maggior valore dell'attivo immobilizzato dato dall'iscrizione del bene, a parità di utile operativo. Nel *right of use approach* di tipo B la riduzione dell'utile operativo è maggiore per effetto degli oneri finanziari. La riduzione del R.O.I., però, è influenzata in modo diverso nei vari metodi dal R.O.S. e dal P.C.I.. Nel dettaglio, il R.O.I.:

- data la contabilizzazione del metodo finanziario e del *right of use approach* di tipo A, si riduce esclusivamente per effetto della minor produttività del capitale investito;
- data la contabilizzazione del *right of use approach* di tipo B, si riduce per effetto della minor redditività delle vendite, causata dal costo del leasing e dalla minor produttività del capitale data dall'immobilizzazione in più.

Il R.O.C.E., indice che mette in rapporto l'EBIT e il capitale investito, peggiora in misura poco rilevante dato che la sua variazione dipende dall'EBIT e il capitale investito rimane invariato supponendo l'iscrizione dell'*asset* e del debito di pari importo. Nel metodo patrimoniale e nel *right of use approach* si ha una riduzione maggiore dato che la componente finanziaria è compresa nel canone e quindi posta a monte dell'EBIT.

Quindi, la redditività nel bilancio che contabilizza il contratto secondo il metodo patrimoniale rimane invariata. Nei bilanci in cui è contabilizzata secondo gli altri metodi, la redditività peggiora, in particolar modo nel *right of use approach* di tipo B.

Analisi della situazione finanziaria:

				Exposure Draft 2013		
TIPO DI ANALISI	VALORI DI BILANCIO	METODO PATRIMONIALE	METODO FINANZIARIO	RIGHT OF USE APPROACH (TIPO A)	RIGHT OF USE APPROACH (TIPO B)	RIGHT OF USE APPROACH (2015)
Situazione finanziaria	Incidenza Oneri finanziari	↔	↓	↓	↔	↓
	Quoziente d'indebitamento finanziario	↑ ⁹⁹	↑↑	↑↑	↑↑	↑↑

L'incidenza degli oneri finanziari la si ha solo nel metodo finanziario e nel *right of use approach* per i leasing di tipo A perché se ne ha la separata indicazione. Negli altri casi ciò non avviene e quindi non si rileva alcun cambiamento. Per l'analisi del quoziente d'indebitamento finanziario si fa riferimento a quella effettuata per il quoziente

⁹⁹ L'aumento dell'indice, analogamente al quoziente d'indebitamento, è minimo.

d'indebitamento generale, dato che l'obbligazione che sorge da contratto è di tipo finanziario.

La situazione finanziaria, quindi, peggiora in modo significativo nel caso della contabilizzazione del contratto secondo il metodo finanziario e secondo il *right of use approach* per i leasing di tipo A; una situazione leggermente migliore si ha nel caso del *right of use approach* per i leasing di tipo B. Utilizzando il metodo patrimoniale, la situazione finanziaria rimane sostanzialmente la stessa.

4.4.2 Il confronto nel bilancio delle società di leasing

Analisi della sensitività:

TIPO DI ANALISI	VALORI DI BILANCIO	METODO PATRIMONIALE	METODO FINANZIARIO	Exposure Draft 2013		
				RIGHT OF USE APPROACH (TIPO A)	RIGHT OF USE APPROACH (TIPO B)	RIGHT OF USE APPROACH (2015)
Sensitività	Grado di leva operativa	↔	↔	↔	↔	↔
	Grado di leva creditizia	↔	↓↓	↓	↔	↓↓
	Grado di leva strutturale	↑↑	↔	↑	↑↑	↔
	Utile Operativo	↑↑	↑	↑	↑↑	↑

Il grado di leva operativa, a prescindere dal metodo utilizzato, non subisce alcun tipo di variazione:

- nel metodo finanziario, non cambiano il margine di contribuzione e l'utile operativo;
- nel metodo patrimoniale e nel *right of use approach* di tipo B con l'aumento del margine di contribuzione si ha un aumento di proporzionale dell'utile operativo;

- nel *right of use approach* di tipo A l'aumento del margine di contribuzione e, di conseguenza, dell'utile operativo è dato dagli interessi attivi figurativi che incrementano l'attività residua del bene oggetto di locazione.

Il grado di leva creditizia rimane il medesimo nel caso del metodo patrimoniale e del *right of use approach* di tipo B, data la non distinzione della parte finanziaria del canone. Con il *right of use approach* di tipo A si ha una riduzione minore del grado di leva creditizia rispetto a quella dovuta alla contabilizzazione secondo il metodo finanziario, perché attenuata dal maggior valore dell'utile operativo per gli interessi attivi figurativi.

Il grado di leva strutturale si riduce in tutti i casi, eccetto nel metodo finanziario. Nel dettaglio, con il metodo patrimoniale e con il *right of use approach* di tipo B la riduzione è dovuta per l'aumento dell'utile operativo dell'intero canone; con il *right of use approach* di tipo A la riduzione è dovuta all'aumento dell'utile operativo dei soli interessi figurativi che incrementano il valore dell'attività residua.

In base alle considerazioni effettuate, possiamo concludere che la sensitività migliora, a prescindere dal metodo utilizzato; ma il *right of use approach* di tipo A è l'unico metodo che permette un miglioramento sia della leva strutturale che di quella creditizia.

Analisi della solidità patrimoniale:

				<i>Exposure Draft 2013</i>		
TIPO DI ANALISI	VALORI DI BILANCIO	METODO PATRIMONIALE	METODO FINANZIARIO	RIGHT OF USE APPROACH (TIPO A)	RIGHT OF USE APPROACH (TIPO B)	RIGHT OF USE APPROACH (2015)
Solidità patrimoniale	Quoziente/Margine struttura primario	↑↑	↑	↑	↑↑	↑
	Quoziente/Margine struttura secondario	↑↑	↑	↑	↑↑	↑
	Quoziente d'indebitamento	↓	↓	↓	↓	↓

Il quoziente ed il margine di struttura primario migliora soprattutto con l'utilizzo del metodo patrimoniale e del *right of use approach* di tipo B perché il patrimonio netto aumenta dell'importo dei canoni, a parità di attivo fisso. Invece con il metodo finanziario e con *right of use approach* di tipo B, il miglioramento è dovuto solo al maggior valore dell'utile di esercizio per effetto dei proventi finanziari. Comunque la variazione non si considera significativa. Il quoziente/margine di struttura secondario, non varia per effetto delle passività consolidate, dato che rimangono costanti, ma varia esclusivamente per i mezzi propri. Il quoziente d'indebitamento si riduce per effetto del miglioramento dell'utile netto.

Possiamo concludere, quindi, che la solidità patrimoniale della società di leasing migliora, anche in modo non significativo, soprattutto nel caso di contabilizzazione secondo il metodo patrimoniale e secondo il *right of use approach* di tipo B.

Analisi della liquidità:

				<i>Exposure Draft 2013</i>		
TIPO DI ANALISI	VALORI DI BILANCIO	METODO PATRIMONIALE	METODO FINANZIARIO	RIGHT OF USE APPROACH (TIPO A)	RIGHT OF USE APPROACH (TIPO B)	RIGHT OF USE APPROACH (2015)
Liquidità	Quoziente/Margine di disponibilità	↑ ↑	↑	↑	↑ ↑	↑
	Quoziente/Margine di tesoreria	↑ ↑	↑	↑	↑ ↑	↑

La liquidità dell'impresa migliora per effetto dell'incasso dei canoni interi, nel caso del metodo patrimoniale e del *right of use approach* di tipo B, o per l'incasso dei proventi finanziari, nel caso del metodo finanziario e del *right of use approach* di tipo A. Le variazioni tra i due indici coincidono dato che l'aumento dell'attivo circolante è per effetto del maggior valore delle disponibilità liquide.

Analisi della redditività:

				Exposure Draft 2013		
TIPO DI ANALISI	VALORI DI BILANCIO	METODO PATRIMONIALE	METODO FINANZIARIO	RIGHT OF USE APPROACH (TIPO A)	RIGHT OF USE APPROACH (TIPO B)	RIGHT OF USE APPROACH (2015)
Redditività	R.O.E.	↔	↔	↔	↔	↔
	R.O.I.	↔	↔	↔	↔	↔
	R.O.S.	↑↑	↔	↑	↑↑	↔
	P.C.I.	↓↓ ₁₀₀	↔	↓	↓↓	↔

La redditività non subisce alcuna variazione nel bilancio delle società di leasing.

Analisi della situazione finanziaria:

				Exposure Draft 2013		
TIPO DI ANALISI	VALORI DI BILANCIO	METODO PATRIMONIALE	METODO FINANZIARIO	RIGHT OF USE APPROACH (TIPO A)	RIGHT OF USE APPROACH (TIPO B)	RIGHT OF USE APPROACH (2015)
Situazione finanziaria	Incidenza Oneri finanziari	↔	↑	↑	↔	↑
	Quoziente d'indebitamento finanziario	↓	↓	↓	↓	↓

La situazione finanziaria della società di leasing migliora, soprattutto nel caso di contabilizzazione secondo il metodo finanziario e secondo il *right of use approach* di tipo

¹⁰⁰ La maggiore variazione è dovuta per il maggiore importo del canone incassato, rispetto ai proventi finanziari.

A. Il miglioramento è riconducibile soprattutto ai proventi finanziari incassati dall'impresa che migliorano la gestione finanziaria.

CAPITOLO 5: L'ANALISI DI IMPATTO

L'obiettivo del caso riportato è quello di valutare l'impatto dei metodi di contabilizzazione finanziario e *right of use approach*, rispetto al metodo patrimoniale, nei bilanci delle società utilizzatrici dei principali mercati europei. Come già riportato nei precedenti capitoli, la principale differenza tra il metodo finanziario e il *right of use approach* riguarda l'ambito di applicazione. Di seguito si riportano i dati relativi a società che risultano aver stipulato contratti di leasing operativo, al fine di valutare l'effetto sui principali indicatori di *performance* economico finanziaria, in ipotesi di applicazione del *right of use approach*. Per semplicità si prende in considerazione come indice di redditività il ROCE, dato dal rapporto tra l'EBIT e il capitale investito. Non sono riportati i dati delle società di leasing dato che l'impatto in bilancio risulta poco rilevante ai fini dell'analisi.

Lo scopo dello studio di seguito riportato è limitato alle società che operano in Europa con i dati aggiornati al 2014. Sono state quindi considerate società che al 31 Dicembre sono presenti nei principali mercati azionari dei Paesi europei più rilevanti a livello economico. I Paesi presi in considerazione sono: Francia, Germania, Italia, Spagna, Olanda, Svizzera, Svezia, Regno Unito. In particolare risultano selezionate 3.350 imprese, da cui sono state escluse le società con i seguenti requisiti:

- le società finanziarie, data l'incomparabilità con le altre società;
- le società con *equity* inferiore a 1 miliardo;
- le società di cui si dispongono poche informazioni in merito alle spese di leasing o agli impegni di leasing operativo.

Dopo questa selezione, il campione rimanente contiene 1.006 imprese. Di seguito si riporta il numero di imprese per ogni Paese selezionato:

	Francia	Germania	Italia	Olanda	Spagna	Svezia	Svizzera	Regno Unito	Totale
N. imprese	134	203	32	37	42	115	88	355	1.006

I settori rilevati ed i corrispondenti Paesi sono sintetizzati di seguito:

	Francia	Germania	Italia	Olanda	Spagna	Svezia	Svizzera	Regno Unito	Totale
Aerospace & Defense	5	1	1	0	0	1	8	0	16
Commodities and chemicals	8	15	3	5	5	4	8	46	94
Constructions	11	10	3	4	5	9	4	35	81
Distribution	12	15	3	10	2	12	12	39	105
Entertainment	12	8	1	0	0	3	0	18	42
Fashion	5	9	3	1	1	5	1	5	30
Health services	11	20	2	1	4	11	10	24	83
Hi tech	3	3	1	1	2	4	3	1	18
Hotels – renting	2	0	0	1	1	1	0	4	9
Industrial	10	40	3	1	2	13	17	16	102
Information Technology	23	51	4	5	6	24	13	36	162
Natural resources	3	3	0	1	0	7	1	8	23
Real estate	1	0	0	0	1	1	1	3	7
Services	15	10	5	5	5	12	12	87	151
Telecom	6	4	1	1	2	4	3	13	34
Transportation	3	12	1	1	3	3	3	8	34
Utilities	4	2	1	0	3	0	1	4	15
Importo totale	134	203	32	37	42	115	88	355	1.006

Per fornire una panoramica sull'andamento economico delle società sono state considerate due *ratios* finanziari, il ROCE e il rapporto Debito/*Equity*, e una misura economica, l'EBITDA.

Si riprendono i concetti di queste tre misure:

- il ROCE è il rapporto tra l'EBIT ed il capitale investito (somma tra debito ed *equity*);
- il rapporto debito su *equity* indica il grado di indebitamento della società;
- l'EBITDA è l'utile prima dell'imputazione degli interessi, delle tasse, degli accantonamenti e degli ammortamenti.

Di ogni impresa i dati a disposizione sono:

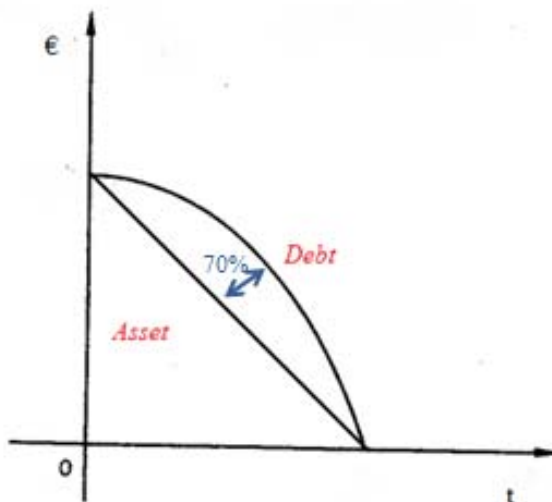
- il debito del leasing finanziario;
- l'impegno della società dall'anno uno all'anno 5, l'impegno della società oltre il quinto anno¹⁰¹ e l'impegno complessivo;
- le spese di leasing operativo;
- il tasso d'interesse applicato;
- l'EBITDA, l'EBIT, l'utile netto;
- il valore di mercato e l'*equity*;
- il valore totale delle attività, il valore del debito¹⁰² e il capitale investito.

Date queste informazioni, il primo passo è stato calcolare il debito di leasing totale. Sono stati, quindi, attualizzati gli impegni di leasing all'anno 0. Per gli impegni di leasing di durata maggiore a 5 anni, il tasso di attualizzazione è stato calcolato sulla base temporale di 10 anni perché, data l'assunzione base secondo cui, tranne casi eccezionali, i contratti di leasing operativo hanno una durata massima di 15 anni, ci si pone nel mezzo in modo tale da considerare sia quelli che terminano subito dopo i 5 anni, sia quelli che terminano al quindicesimo anno. Sommando i vari impegni di leasing calcolati, si trova il debito totale.

Per calcolare il livello di asset corrispondente ad un dato debito, è stata presa la formula del modello di Imhoff. Secondo lo studioso, la relazione tra debito e asset è la seguente:

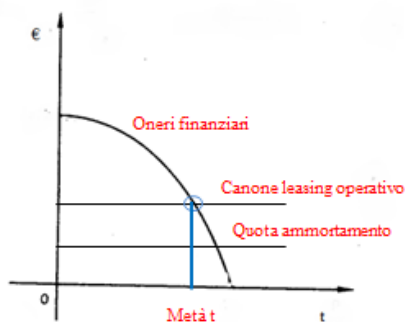
¹⁰¹ Per un massimo di 15 in quanto si assume che i contratti di leasing operativo abbiano una durata massima di 15 anni.

¹⁰² Sia debito a breve termine che a lungo termine.



Anche in questo caso si ipotizza un dato intermedio, considerato che ci saranno contratti a breve durata e contratti a lunga durata e che quindi ad un determinato livello del debito, così come precisato nel modello descritto, l'asset sarà pari al 70% del debito. In questo modo si calcola il lease asset come 70% del debito totale trovato sommando gli impegni di leasing attualizzati.

Si sono quindi determinati il valore dell'asset oggetto del contratto e il valore del debito per il leasing che si avrebbero se si utilizzasse il *right of use approach*. Si è proceduto poi alla stima degli indicatori economici. Il nuovo EBIT è stato calcolato come l'EBIT iniziale, a cui sono state sommate le spese di leasing. È stato considerato l'EBIT di partenza perché si ipotizza che a metà del contratto i due canoni di leasing coincidono (punto di intersezione), come di seguito rappresentato:



Gli oneri finanziari hanno l'andamento rappresentato nel grafico di cui sopra, dato che inizialmente sono di importo maggiore e, mano a mano che il debito si riduce, diminuiscono sempre di più.

Il nuovo capitale investito è invece uguale alla somma tra il capitale investito iniziale, il lease asset e le imposte differite¹⁰³. Il nuovo *equity* è calcolato come l'*equity* iniziale sommato al lease asset e alle imposte differite al netto debito di leasing trovato. Trovati questi elementi, si ha che il debito totale iscritto nello stato patrimoniale è la somma del debito per il leasing e il debito iniziale della società. In questo modo è possibile quindi calcolare il rapporto debito su *equity*. Inoltre, ricalcolato il capitale investito e il nuovo EBIT si può facilmente calcolare anche il ROCE, indice di redditività preso in considerazione.

Suddividendo le imprese per nazione, i dati, espressi in milioni di euro, prima dell'applicazione del *right of use approach* sono i seguenti:

	Società	Somma EBITDA	Somma Total Equity	Somma Debt LT & ST
Francia	134	180.968	670.820	571.836
Germania	203	188.666	578.452	614.291
Italia	32	48.690	144.239	149.324
Olanda	37	65.008	221.213	111.825
Spagna	48	43.560	147.677	189.040
Svizzera	88	79.700	294.642	160.530
Regno Unito	355	201.125	576.068	432.232
Svezia	115	31.886	110.460	81.059
Importo totale	1.006	839.604	2.743.572	2.310.137

¹⁰³ Le imposte differite sono calcolate come differenza tra il debito totale di leasing e il lease asset moltiplicata per il 30%. Quest'ultima percentuale è un valore ipotizzato.

Con l'applicazione del nuovo metodo di contabilizzazione, si riportano i dati dell'EBIT, dell'*equity* e del debito totale ricalcolati:

	Società	Somma EBITDA New	Somma Total Equity New	Somma Debt LT & ST New
Francia	134	201,601	651.813	662.345
Germania	203	207,723	559.724	703.474
Italia	32	55,839	141.909	160.416
Olanda	37	71,418	213.212	149.925
Spagna	42	48,896	143.125	210.717
Svizzera	88	84,965	290.872	178.482
Regno Unito	355	223,843	543.858	585.615
Svezia	115	34,768	107.670	94.342
Importo totale	1.006	929.053	2.652.184	2.745.316

Le variazioni percentuali tra i valori dati dalla contabilizzazione secondo il metodo patrimoniale e i valori risultanti dalla contabilizzazione con gli altri metodi sono le seguenti:

	Società	Var. % EBITDA	Var % Total Equity	Var % Debt LT & ST
Francia	134	11,4%	-2,8%	15,8%
Germania	203	10,1%	-3,2%	14,5%
Italia	32	14,7%	-1,6%	7,4%
Olanda	37	9,9%	-3,6%	34,1%
Spagna	42	12,2%	-3,1%	11,5%
Svizzera	88	6,6%	-1,3%	11,2%

Regno Unito	355	11,3%	-5,6%	35,5%
Svezia	115	9,0%	-2,5%	16,4%
Importo totale	1.006	10,7%	-3,3%	18,8%

Come si può notare il valore del debito e dell'EBITDA aumentano, mentre il valore dell'*equity* si riduce. Questo è dovuto ai seguenti fattori:

- iscrizione del debito finanziario nei confronti della società di leasing;
- il rimpiazzo del canone di leasing con la quota d'ammortamento e gli oneri finanziari che si trovano al di sotto dell'EBITDA e la riduzione dell'utile.

La variazione sull'*equity* non è rilevante quanto la variazione sul debito che incrementa del 18.8%. Coerentemente alle statistiche, il maggiore incremento del debito si rileva in Olanda e nel Regno Unito, paesi in cui il ricorso al leasing operativo è infatti molto più diffuso.

Se si analizzano gli indicatori finanziari, quindi il rapporto debito ed *equity* e il ROCE, i valori risultanti dalla contabilizzazione secondo il metodo patrimoniale sono i seguenti:

	Mediana D/E	Val. Min di D/E	Val. Max di D/E	Mediana ROCE	Val. Min di ROCE	Val. Max di ROCE
Francia	0,6	0,0	12,8	0,10	- 0,2	0,7
Germania	0,6	0,0	8,3	0,09	- 1,5	0,5
Italia	0,3	0,0	10,1	0,08	- 0,5	0,5
Olanda	0,3	0,0	3,3	0,12	- 0,2	0,3
Spagna	0,4	0,0	25,4	0,07	- 1,2	1,6
Svizzera	0,4	0,0	3,6	0,11	- 0,3	0,7
Regno Unito	0,5	- 0,4	58,8	0,12	- 2,3	1,5
Svezia	0,5	0,0	32,2	0,12	- 0,4	0,6
Importo totale	0,5	- 0,4	58,8	0,11	- 2,3	1,6

Si riportano, invece, le misure finanziarie ottenute con l'applicazione del *right of use approach*:

	Mediana D/E	Val. Min di D/E	Val. Max di D/E	Mediana ROCE	Val. Min di ROCE	Val. Max di ROCE
Francia	0,8	- 31,0	24,0	0,10	- 0,1	0,6
Germania	0,7	- 9,5	11,6	0,08	- 1,2	0,4
Italia	1,1	0,1	779,8	0,08	- 0,5	0,3
Olanda	1,0	0,1	5,2	0,11	- 0,1	0,3
Spagna	1,1	0,1	40,7	0,07	- 1,2	1,6
Svizzera	0,5	0,0	12,6	0,11	- 0,3	0,6
Regno Unito	0,6	- 59,9	191,0	0,10	- 2,2	0,6
Svezia	0,7	- 10.022,7	41,6	0,12	- 0,4	0,6
Importo totale	0,7	- 10.022,7	779,8	0,10	- 2,2	1,6

Le variazioni percentuali tra gli indicatori finanziari dati dalla contabilizzazione secondo il metodo patrimoniale e gli indicatori risultanti dalla contabilizzazione con gli altri metodi sono le seguenti:

	Variazione % Mediana D/E	Variazione % Mediana ROCE
Francia	26,4%	-5,0%
Germania	41,9%	-6,5%
Italia	34,8%	-0,6%
Olanda	56,6%	-8,9%
Spagna	14,6%	-3,0%
Svizzera	39,9%	-4,1%

Regno Unito	41,3%	-12,5%
Svezia	28,0%	-1,6%
Importo totale	37,86%	-7,78%

Dall'analisi riportata si può notare che il rapporto D/E è quello che subisce un rilevante incremento. Questo ovviamente è dovuto al maggiore importo del debito iscritto, che determina un aumento del numeratore, e al minor importo dell'*equity* come sopra visto. Il dato che risalta maggiormente è il valore minimo di D/E in Svezia che passa da un valore minimo di 0 ad un valore di $-10.022,7$; tale ultimo valore si riferisce alla società SAS AB del settore dei trasporti. La società, infatti, inizialmente presentava un debito totale di 1.100 che sommato al debito di leasing ottenuto dall'attualizzazione degli impegni diventa 3.535,7. Quindi il debito aumenta del 2,2%. L'*equity* della società si riduce drasticamente perché passa da 511 a $-0,4$. Infatti il debito risulta maggiore dell'*equity* iniziale sommato al *lease asset* e alle imposte differite. Quindi il rapporto tra il nuovo debito e il nuovo *equity* è pari a $-10.022,7$. Questo numero rende bene l'idea di come l'utilizzo di un metodo piuttosto di un altro possa provocare una distorsione delle informazioni. L'indice di redditività, invece, si riduce, perché con l'iscrizione del bene, il valore al denominatore aumenta in misura più che proporzionale all'aumento dell'EBIT. L'EBIT a seguito del nuovo metodo di contabilizzazione viene calcolato come la somma dell'EBIT di partenza e gli interessi finanziari calcolati sul debito leasing. Di conseguenza data la somma di maggiori interessi, l'EBIT aumenta¹⁰⁴.

Riepilogando, quindi, i risultati distinti per nazione, i principali Paesi che subiscono la maggior influenza del diverso metodo di contabilizzazione sono:

- per gli indicatori economici (EBITDA, Total Debt, Total Equity): Olanda e Regno Unito;
- per gli indicatori finanziari (D/E, ROCE): Olanda, Regno Unito e Germania.

¹⁰⁴ In altri termini la quota capitale del leasing coincide con la quota di ammortamento.

Di seguito si effettua la medesima analisi, basata però su settori. Quindi, gli indicatori economici se si utilizza il metodo patrimoniale risulteranno i seguenti:

	Società	Somma EBITDA	Somma Total Equity	Somma Total Asset	Somma Debt LT & ST
Aerospace & Defense	16	13.033	41.005	168.250	26.059
Commodities and chemicals	94	195.074	740.637	1.766.515	389.326
Constructions	81	30.751	136.284	469.032	136.115
Distribution	105	70.631	244.058	742.834	198.186
Entertainment	42	13.203	35.758	115.279	25.691
Fashion	30	25.328	72.112	187.179	29.936
Health services	83	104.187	320.574	810.482	194.899
Hi tech	18	2.166	7.479	18.673	6.589
Hotels - renting	9	4.064	28.072	51.978	13.290
Industrial	102	127.658	376.624	1.432.769	475.875
Information Technology	162	77.152	260.000	1.078.712	247.756
Natural resources	23	13.428	23.312	90.700	34.883
Real estate	7	489	4.289	11.787	2.772
Services	151	37.284	108.738	329.306	94.673
Telecom	34	79.211	183.527	673.242	254.472
Transportation	34	23.800	78.204	303.090	82.010
Utilities	15	22.147	82.897	312,729	97.605
Totale complessivo	1.006	839.604	2.743.572	8.562.559	2.310.137

Dall'applicazione del *right of use approach*, gli indicatori economici presi in considerazione subiranno le seguenti modifiche:

	Società	Somma EBITDA	Somma Total Equity	Somma Debt LT & ST
Aerospace & Defense	16	13.899	39.800	31.796
Commodities and chemicals	94	211.029	725.744	460.245
Constructions	81	34.840	133.159	150.997
Distribution	105	84.913	222.790	299.459
Entertainment	42	14.819	33.177	37.982
Fashion	30	35.242	65.894	59.547
Health services	83	109.231	314.929	221.782
Hi tech	18	2.294	7.380	7.063
Hotels – renting	9	5.257	26.673	19.952
Industrial	102	133.615	371.280	501.324
Information Technology	162	81.143	255.722	268.125
Natural resources	23	13.724	23.098	35.904
Real estate	7	581	4.181	3.290
Services	151	45.522	101.126	130.924
Telecom	34	88.165	173.024	304.485
Transportation	34	30.729	72.182	110.689
Utilities	15	24.048	82.027	101.752
Totale complessivo	1.006	929.053	2.652.184	2.745.316

Le variazioni percentuali tra i valori dati e quelli ricalcolati, sono le seguenti:

	Società	Somma EBITDA	Somma Total Equity	Somma Debt LT & ST
Aerospace & Defense	16	6,6%	-2,9%	22,0%
Commodities and chemicals	94	8,2%	-2,0%	18,2%
Constructions	81	13,3%	-2,3%	10,9%
Distribution	105	20,2%	-8,7%	51,1%
Entertainment	42	12,2%	-7,2%	47,8%
Fashion	30	39,1%	-8,6%	98,9%
Health services	83	4,8%	-1,8%	13,8%
Hi tech	18	5,9%	-1,3%	7,2%
Hotels – renting	9	29,4%	-5,0%	50,1%
Industrial	102	4,7%	-1,4%	5,3%
Information Technology	162	5,2%	-1,6%	8,2%
Natural resources	23	2,2%	-0,9%	2,9%
Real estate	7	18,8%	-2,5%	18,7%
Services	151	22,1%	-7,0%	38,3%
Telecom	34	11,3%	-5,7%	19,7%
Transportation	34	29,1%	-7,7%	35,0%
Utilities	15	8,6%	-1,1%	4,2%
Totale complessivo	1.006	10,7%	-3,3%	18,8%

Ovviamente, anche riepilogando i dati per settori il debito e l'EBITDA risultano maggiori, mentre risulta minore il valore dell'*equity*. I settori che risentono di più della variazione degli indicatori economici sono: *Fashion*¹⁰⁵, *Transportation* e *Real Estate*.

In particolare il settore *Fashion* vede rilevanti variazioni per tutti gli indicatori economici, il settore *Transportation* vede come variazione significativa l'aumento dell'EBITDA, il settore *Real Estate* vede come variazione significativa l'aumento del debito. Anche il mercato dell'*Hi – tech* subisce variazioni significative sull'EBITDA.

Se si analizzano, invece, gli indicatori finanziari, con il metodo patrimoniale i risultati sono i seguenti:

	Mediana D/E	Val. Min di D/E	Val. Max di D/E	Mediana ROCE	Val. Min di ROCE	Val. Max di ROCE
Aerospace & Defense	0,5	0,2	1,8	0,14	- 0,1	0,3
Commodities and chemicals	0,6	0,0	5,2	0,08	- 2,3	0,4
Constructions	0,5	0,0	25,4	0,10	- 0,3	0,6
Distribution	0,6	0,0	58,8	0,13	- 0,2	1,5
Entertainment	0,5	0,0	14,1	0,12	- 0,5	0,5
Fashion	0,3	0,0	1,5	0,12	- 0,1	0,5
Health services	0,4	- 0,4	4,4	0,12	- 0,5	1,6
Hi tech	0,1	0,0	1,6	- 0,04	- 0,5	0,3
Hotels - renting	0,7	0,4	1,8	0,05	- 0,2	0,1
Industrial	0,5	0,0	3,1	0,12	- 0,4	0,5
Information Technology	0,4	0,0	4,4	0,11	- 0,2	0,7
Natural resources	0,6	0,0	32,2	0,10	- 0,1	0,5
Real estate	0,6	0,1	8,7	0,07	- 1,2	0,2

¹⁰⁵ Soprattutto il maggior valore del debito, dato che è l'unico settore che vede una variazione positiva del 99% del livello del debito rispetto alla contabilizzazione con il metodo patrimoniale.

Services	0,5	0,0	10,1	0,13	- 0,2	0,6
Telecom	0,9	0,0	12,1	0,09	- 0,2	0,4
Transportation	0,8	0,0	6,4	0,09	- 1,5	0,3
Utilities	1,4	0,1	6,0	0,06	- 0,4	0,2
Totale complessivo	0,5	- 0,4	58,8	0,11	- 2,3	1,6

Procedendo al calcolo dei medesimi dati a fronte della contabilizzazione secondo il nuovo metodo di contabilizzazione, si ha la seguente tabella:

	Mediana D/E New	Val. Min di D/E New	Val. Max di D/E	Mediana ROCE	Val. Min di ROCE	Val. Max di ROCE
Aerospace & Defense	0,6	0,3	3,2	0,13	- 0,1	0,2
Commodities and chemicals	0,7	0,0	8,3	0,08	- 2,2	0,4
Constructions	0,7	0,0	40,7	0,10	- 0,2	0,5
Distribution	1,0	- 59,9	24,0	0,11	- 0,1	0,6
Entertainment	0,8	- 8,1	119,8	0,10	- 0,5	0,4
Fashion	0,9	0,2	12,6	0,10	- 0,1	0,3
Health services	0,4	- 54,6	5,4	0,12	- 0,5	1,6
Hi tech	0,2	0,0	1,7	- 0,04	- 0,4	0,3
Hotels - renting	1,4	- 31,0	4,0	0,05	- 0,2	0,1
Industrial	0,6	0,0	6,0	0,12	- 0,3	0,4
Information Technology	0,6	0,0	5,1	0,11	- 0,2	0,6
Natural resources	0,6	0,0	41,6	0,10	- 0,1	0,4
Real estate	0,7	0,1	8,7	0,06	- 1,2	0,1

Services	0,8	- 40,2	779,8	0,12	- 0,2	0,6
Telecom	0,9	- 37,6	4,6	0,09	- 0,1	0,4
Transportation	1,2	- 10.022,7	5,2	0,08	- 1,2	0,2
Utilities	1,4	0,1	7,0	0,06	- 0,4	0,2
Totale complessivo	0,7	- 10.022,7	779,8	0,10	- 2,2	1,6

Le variazioni percentuali degli indicatori finanziari che si ottengono passando da un metodo all'altro sono le seguenti:

	Variazione % Mediana D/E	Variazione % Mediana ROCE
Aerospace & Defense	21,5%	-4,9%
Commodities and chemicals	11,5%	-2,2%
Constructions	32,1%	-4,6%
Distribution	58,1%	-12,9%
Entertainment	44,7%	-12,4%
Fashion	195,5%	-17,6%
Health services	17,2%	-1,5%
Hi tech	74,2%	-11,1%
Hotels - renting	97,1%	-0,3%
Industrial	26,8%	-3,8%
Information Technology	39,6%	-7,1%
Natural resources	1,1%	-4,2%
Real estate	31,1%	-7,8%

Services	63,0%	-9,0%
Telecom	-1,5%	-4,2%
Transportation	49,6%	-16,7%
Utilities	4,5%	-2,2%
Totale complessivo	37,9%	-7,8%

La maggiore variazione la subisce l'indice finanziario D/E. I settori che risentono maggiormente della variazione del rapporto debito su *equity* sono quello *Fashion*, *Transportation* e *Services*. I settori che risentono, invece, maggiormente della riduzione del ROCE sono: *Fashion*, *Distribution* e *Transportation*. I settori che subiscono di meno la variazione del metodo di contabilizzazione dato la poca diffusione del contratto sono: *Natural Resources* e *Telecom*.

Riepilogando, quindi, i risultati distinti per settore, i principali mercati che subiscono la maggior influenza del diverso metodo di contabilizzazione sono:

- per gli indicatori economici (EBITDA, Total Debt, Total Equity): *Fashion*, *Transportation*, *Real Estate* e *Hi - tech*;
- per gli indicatori finanziari (D/E, ROCE): *Fashion*, *Distribution*, *Transportation*, *Services*.

CONCLUSIONI

La tesi risulta articolata in quattro parti, distribuite su cinque capitoli.

Nella prima parte dell'elaborato sono state esaminate le principali tipologie di contratto di leasing, inquadrandone il relativo trattamento giuridico.

Successivamente è stato trattato il tema della rilevazione contabile del contratto secondo i principi contabili nazionali, internazionali e gli USA GAAP.

Con particolare riferimento ai principi contabili IAS/IFRS, è stato poi esaminato il processo evolutivo del principio contabile IAS 17, conseguente al progetto di riforma dello IASB che prevede il passaggio dal *risk reward* al *right of use approach*.

La tesi si conclude con un'analisi di impatto condotta su un universo di 1.006 imprese quotate in ambito europeo, al fine di valutare l'effetto che il progetto di riforma dello IASB potrebbe generare sui bilanci e sui principali indicatori di performance economico finanziari.

Il passaggio da una rilevazione contabile dei contratti di leasing basata sul principio di prevalenza della forma giuridica sulla sostanza ad una rilevazione che invece antepone la sostanza del contratto sulla sua forma giuridica, porta dei cambiamenti rilevanti nel bilancio della società utilizzatrice. Infatti, nonostante il contratto secondo la sua forma giuridica sia associato ad una semplice locazione, lo standard setter internazionale associa il contratto di leasing a quello di acquisto di un bene tramite finanziamento. Attraverso la rappresentazione sostanziale non interessa più la forma contrattuale ritenuta più consona per la definizione del contratto di leasing, ma ciò che conta sono gli effetti economici e patrimoniali che il contratto determina nei bilanci dei contraenti, a prescindere dalla forma giuridica. Si passa quindi da un modello che prevede la mera rilevazione del canone ad un modello in cui si rilevano l'attività e la passività distinguendo tra leasing operativo e leasing finanziario fino a giungere al *right of use approach* secondo cui la rilevazione dell'attività e della passività avviene a prescindere dalla distinzione tra leasing operativo e finanziario.

La rilevazione contabile dei contratti di leasing con il metodo finanziario o il *right of use approach*, in luogo del metodo patrimoniale, consente una migliore lettura e rappresentazione della situazione economica, finanziaria e patrimoniale del risultato d'esercizio della società, in quanto viene dato maggiore risalto alla sostanza economica dell'operazione piuttosto che al suo mero contenuto formale.

Coerentemente a quanto stabilito dai principi contabili IAS/IFRS, è maggiormente rappresentativo che i beni in leasing vengano iscritti nel bilancio della società utilizzatrice, così come il correlativo debito, invece di iscrivere detti beni tra le attività della società locatrice.

In effetti, è corretta la rappresentazione dei beni in questione tra le attività del soggetto giuridico che esercita il controllo sugli stessi e che si avvale dei relativi benefici economici collegati all'utilizzo, sostenendone i relativi costi.

Si evidenzia, quindi, come l'elemento discriminante non sia il diritto di proprietà per l'iscrizione all'attivo dei beni.

Da un punto di vista della rappresentazione economica, l'analisi degli indici effettuata nel quarto capitolo, evidenzia chiaramente come l'iscrizione dei canoni di leasing tra le spese operative determina una duplice distorsione del risultato economico.

Da una parte, infatti, sono compresi tra i costi operativi gli oneri finanziari che sono contenuti nel canone di leasing, generando di conseguenza una sottostima dell'utile operativo ed una sovrastima della gestione finanziaria della società. Dall'altra parte, quando il rimborso finanziario ha una durata inferiore rispetto alla vita utile residua del bene oggetto di contratto, si realizza la costituzione di una riserva occulta durante il contratto e l'annacquamento del capitale al termine del contratto stesso, fino a quando il bene continua a partecipare al processo di produzione.

Da un punto di vista patrimoniale, sempre nell'analisi degli indici di bilancio effettuata al capitolo quarto, si è avuto modo di constatare che la rappresentazione del leasing con il metodo finanziario consente una più chiara esplicitazione dei principali indici di liquidità, solvibilità ed indebitamento finanziario.

Anche da un punto di vista di analisi delle leve reddituali e finanziarie si è verificato come la rappresentazione con il metodo finanziario e la rappresentazione con il metodo patrimoniale diano origine a risultati sensibilmente diversi.

Nel capitolo quinto è stato trattato numericamente quanto illustrato nel capitolo quarto. In particolare prendendo in considerazione come valori di riferimento l'EBIT, il livello del debito, il livello di *equity* e l'indice di redditività ROCE, si è avuto modo di vedere quali sono i Paesi e i settori che risentirebbero maggiormente del cambio di metodo di contabilizzazione. I risultati più interessanti pervenuti dall'analisi empirica sono stati quelli riguardanti la differenza di impatto sugli indici d'indebitamento per singolo Paese considerato, come da tabella di riepilogo seguente:

	Società	Var. % EBITDA	Var % Total Equity	Var % Debt LT & ST	Variazione % Mediana D/E	Variazione % Mediana ROCE
Francia	134	11,4%	-2,8%	15,8%	26,4%	-5,0%
Germania	203	10,1%	-3,2%	14,5%	41,9%	-6,5%
Italia	32	14,7%	-1,6%	7,4%	34,8%	-0,6%
Olanda	37	9,9%	-3,6%	34,1%	56,6%	-8,9%
Spagna	42	12,2%	-3,1%	11,5%	14,6%	-3,0%
Svizzera	88	6,6%	-1,3%	11,2%	39,9%	-4,1%
Regno Unito	355	11,3%	-5,6%	35,5%	41,3%	-12,5%
Svezia	115	9,0%	-2,5%	16,4%	28,0%	-1,6%
Importo totale	1.006	10,7%	-3,3%	18,8%	37,86%	-7,78%

Dall'analisi di cui sopra risulta chiaramente che il Regno Unito e l'Olanda risultano i Paesi che hanno subito la maggiore variazione, coerentemente al diffuso utilizzo del contratto. I Paesi in cui la variazione del livello del debito risulta minore sono l'Italia, la Svizzera e la Spagna. Si deve comunque tener conto del diverso portafoglio di imprese delle diverse Nazioni.

Dall'analisi effettuata è risultato che il metodo finanziario, applicato ai contratti aventi ad oggetto beni a lenta obsolescenza e quindi con una velocità di ammortamento tecnico più lenta rispetto all'ammortamento finanziario, genera un incremento di *equity*. Con il *right of use approach*, invece, si verifica la situazione inversa. Infatti il metodo di contabilizzazione finanziario, applicato ai contratti di leasing operativo aventi ad oggetto beni a rapida obsolescenza, su cui, di norma, il conduttore non ha interesse ad ottenerne la proprietà, determina una riduzione di *equity*, poiché, in questo caso, l'ammortamento economico del bene risulta essere più veloce dell'ammortamento finanziario.

In conclusione, se si concretizzasse il progetto del *right of use approach*, le società titolari di contratti di leasing operativo avrebbero un valore di *equity* inferiore, come dimostrato ampiamente nell'analisi empirica.

In Italia si può rilevare una prima, seppur impropria, applicazione del *right of use approach*, dato che in nota integrativa vi è l'obbligo di evidenziare gli effetti economici e patrimoniali conseguenti all'applicazione del metodo finanziario, in luogo di quello patrimoniale, a prescindere dal tipo di leasing.

BIBLIOGRAFIA

“Diritto privati, Estratto”, di Vincenzo Roppo; G. Giappichelli Editore – Torino.

“Il leasing immobiliare, aspetti civilistici, fiscali e contabili” di Alberto Amati, Federica Amati, Maria Adelaide Amati Marchionni, Antonio Fogli, Alessandro Monteleone, Marcella Tosi; III Edizione; IPSOA.

“Leasing” di Giovanni Barbagelata e Alberto Traballi; III Edizione; Sistemi Editoriali.

Articolo: “Leasing Finanziario e Leasing Operativo: elementi distintivi e principali differenze” di Pietro Bottani e Massimiliano Meoni Dottori Commercialisti in Prato.

“Il leasing nel bilancio del locatario. Dai metodi tradizionali al “right of use” approach” di Andrea Fradeani; G. Giappichelli Editore – Torino.

“IAS/IFRS” a cura di Flavio Dezzani, Paolo Pietro Biancone, Donatella Busso; I Edizione 2010; IPSOA.

“Prontuario dei principi contabili internazionali”; in collaborazione con Deloitte; Ernst&Young; KPMG; PRICEWATERHOUSECOOPERS; Il Sole 24 Ore.

“La Performance del valore per l’analisi aziendale” di Fabrizio Di Lazzaro; G. Giappichelli Editore – Torino.

“Indici di bilancio, strumenti per l’analisi della gestione aziendale” di Carlo Caramiello, Fabrizio Di Lazzaro, Giovanni fiori; II edizione; Giuffrè Editore 2003.

SITOGRAFIA

Capitolo 1: Il contratto di leasing

<http://www.treccani.it/enciclopedia/contratto-di-leasing/>

<http://www.diritto.it/articoli/civile/ludovici.html>

<http://www.dirittoprivatoinrete.it/leasing.htm>

<http://www.altalex.com/index.php?idnot=56936>

<http://www.brocardi.it/codice-civile/libro-quarto/titolo-iii/capo-i/sezione-ii/art1523.html>

http://www.studiocataldi.it/guide_legali/locazioni/la-locazione.asp

http://www.dirittierisposte.it/Schede/Locazioni/Contratti-di-locazione-di-immobili-ad-uso-abitativo/il_contratto_di_locazione_in_generale_id1148124_art.aspx#Che_cosa_è_il_contratto_di_locazione

<http://www-03.ibm.com/financing/it/ibmitaliaservizifinanziari/lease/>

http://www.e-glossa.it/wiki/leasing_traslativo_e_leasing_di_godimento.aspx

http://www.e-glossa.it/wiki/il_leasing%C2%A3_diverse_tipologie.aspx

<http://www.professionisti.it/enciclopedia/voce/22/leasing-finanziari>

<http://www.bottanieassociati.it/bottani/CIRCOLARI/Articolo-leasing-finanziario-operativo.pdf>

<http://www.altalex.com/index.php?idnot=39911>

<http://www.finabaco.it/leasing.asp>

<http://www.bottanieassociati.it/bottani/CIRCOLARI/Articolo-leasing-finanziario-operativo.pdf>

<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:-oU8pKAfr5MJ:www.unipr.it/arpa/facecon/tagliavini/Lucidi/La%2520redditivit%25E0%2520effettiva%2520di%2520un%2520contratto%2520di%2520leasing.ppt+&cd=9&hl=it&ct=clnk&gl=uk>

http://www.ateneonline.it/cerbioni/studenti/schede/6297-5_contabilizzazione_leasing_ias17_.pdf

<http://www.rivista.ssef.it/site.php?page=20070420113805838&edition=2006-05-01>

Capitolo 2: L'evoluzione della normativa in materia di leasing

<http://www.pmi.it/impresa/contabilita-e-fisco/articolo/57511/locazione-finanziaria-semplificazioni-sul-leasing.html>

<http://clio.lib.olemiss.edu/cdm/ref/collection/deloitte/id/9597>

<http://clio.lib.olemiss.edu/cdm/ref/collection/aicpa/id/36>

<http://clio.lib.olemiss.edu/cdm/ref/collection/aicpa/id/489>

http://www.fasb.org/jsp/FASB/Document_C/DocumentPage?cid=1218220124481&acceptedDisclaimer=true

<http://www.sec.gov/news/studies/soxoffbalancerpt.pdf>

http://www.glossario.iaonet.com/glossario_lettera_1_2.htm

http://www.revisorionline.it/IAS_IFRS/IAS_17.htm

http://docenti.luiss.it/dilazzaro/files/2012/09/T1-ASSILEA_Commento_IAS17ED.pdf

<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Documents/FASBSR-1996-Leases-New-Approach.pdf>

<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Documents/FASBSR-2000-Leases-Implementation-Of-New-Approach.pdf>

http://www.fasb.org/cs/ContentServer?c=Document_C&pagename=FASB%2FDocument_C%2FDocumentPage&cid=1176156245558

<http://www.ifrs.org/News/Press-Releases/Documents/DPLleasesPreliminaryViews.pdf>

<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/ed10/Documents/EDLeasesStandard0810.pdf>

<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Exposure-Draft-May-2013/Documents/ED-Leases-Standard-May-2013.pdf>

<http://blia.it/leggiditalia/index.php?a=1968&id=1089>

https://www.assilea.it/repository/doc/lettereassilea/suppl_28_2004.pdf

<http://www.cortellazzo-soatto.it/Approfondimenti/TemieContributi/BILANCIOIASIIldocumentoIFRIC12sugliaccordi.aspx>

<http://www.ilsole24ore.com/art/norme-e-tributi/2010-07-24/beni-concessione-iscrizione-alternativa-092437.shtml?uuid=AYssCiAC>

<http://www.fondazioneoic.eu/wp-content/uploads/downloads/2010/12/201040.pdf>

http://www.disag.uniba.it/ALLEGATI/principi_contabili_e_di_comportamento/principicontabili_17_bilancio_consolidato.pdf

<http://sistemimuseali.sns.it/content.php?idAU=740&el=10&ids=4&fun=view>

<https://www.assilea.it/jsp/informazione/comunicatistampa/comunicatiassilea.do>

<http://www.ilsole24ore.com/art/impresa-e-territori/2013-04-30/leasing-mannaia-crisi-064631.shtml?uuid=AbvBYjrH>

http://www.linkerblog.biz/2014/01/09/leasing-un-altro-sintomo-di-malessere/assilea_relazione_2012_stipulato/

http://www.repubblica.it/economia/rapporti/osservazioni/italia/mercati/2014/10/09/news/il_leasing_controcorrente_e_cresce_senza_sostegno-97707687/

<http://www.fiscooggi.it/attualita/articolo/volata-finale-il-nuovo-leasingaddio-a-finanziario-e-operativo>

<http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Documents/Project-Update-Leases-August-2014.pdf>

Capitolo 3: Le metodologie di contabilizzazione dei contratti di leasing in bilancio: confronto tra i tre metodi

http://www.isisluzzatto.gov.it/documenti/docenti_dispense/economia_aziendale/leasing.pdf

http://www.fondazioneoic.eu/wp-content/uploads/downloads/2010/12/2004-10-25_OIC-1.pdf

www.bibliotecacndcec.it/getFile.php?id=100

<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:5pMJp1nDWxcJ:fabriziomax.jimdo.com/app/download/9586808152/ScrittureLeasing.pdf%3Ft%3D1411768607+&cd=1&hl=it&ct=clnk&gl=uk>

www.revisorionline.it/IAS_IFRS/IAS_17.htm#Leasing_operativi_

http://www.fondazione nazionalecommercialisti.it/system/files/imce/aree-tematiche/pac/PCI_IAS%20nell_ordinamento_italiano.pdf

<http://www.professionisti24.ilsole24ore.com/art/AreaProfessionisti/Fisco/Dossier/Principi%20IAS/Dossier%20principi%20contabili%20Ambito%20applicativo.pdf>

Capitolo 4

<http://www.studiocamagni.it/pdf/bilancio/6.pdf>

<http://www.professionisti24.ilsole24ore.com/art/Professionisti24/Diritto/CASI%20PRATICI/ISCRIZIONE%20IN%20BILANCIO%20CONTR%20LEASING.shtml>