



Dipartimento di Impresa e Management
Cattedra di Diritto Privato

IL CONTRATTO DI LEASING

RELATORE
Prof. Francesco Di Ciommo

CANDIDATO
Giovanni Greco
Matricola: 236201

Indice

Introduzione.....5

Capitolo Primo: IL CONTRATTO DI LEASING COME FIGURA GENERALE

1.1 Etimologia, origini e sviluppo del leasing.....7

1.2 La nozione del leasing secondo la dottrina più recente.....10

1.3 Analisi giuridica della locazione finanziaria.....15

1.4 Leasing e altre forme di finanziamento.....23

Capitolo Secondo: FORME ED USI NEL CONTRATTO DI LEASING

2.1 Soggetti e forma del contratto.....25

*2.2 Principali modalità di utilizzazione del contratto di
leasing.....28*

2.3 Peculiarità del contratto.....31

Capitolo Terzo: ANALISI FISCALE E CONTABILE

3.1 Analisi degli aspetti fiscali e tributari alla luce delle recenti normative	35
3.1.1 Disciplina fiscale del leasing ai fini delle imposte dirette	36
3.1.1.1 La durata minima del contratto di leasing	36
3.1.1.2 Criteri di deducibilità dei canoni di leasing dal reddito	37
3.2 Vincoli contabili e formali	38
3.2.1 Contabilizzazione delle operazioni di leasing nel bilancio del locatario	40
3.2.2 Contabilizzazione delle operazioni di leasing nel bilancio del locatore	44
3.3 Descrizione dell'uso del contratto nella "Pubblica Amministrazione"	47

Capitolo Quarto: MODELLI DI CONTABILIZZAZIONE DI UN'OPERAZIONE DI LEASING

4.1 Professionista: Esempio di contabilizzazione di un'operazione di leasing	52
4.2 Impresa/Società: Esempio di contabilizzazione di un'operazione di leasing	54
4.3 Impresa/Libero professionista: Esempio di un'operazione di contabilizzazione di leasing	55

Capitolo Quinto: VERIFICA DEI MODELLI DI CONTABILIZZAZIONE

5.1 Analisi e paragone dei vari modelli messi a confronto	57
5.1.1 Convenienza del Leasing fra i modelli scelti	60

Conclusioni.....62

Bibliografia e Sitografia64

INTRODUZIONE

Un'operazione di *leasing* può essere analizzata sotto il profilo finanziario, giuridico, fiscale e contabile.

Il presente elaborato, che consta di cinque capitoli, ha l'obiettivo di fornire un quadro generale riguardo al contratto di *leasing*, i vari profili che l'operazione assume e il relativo metodo di contabilizzazione riportando alcuni esempi.

Dapprima ho preso in esame l'etimologia della parola *leasing* e le relative origini, risalenti al terzo millennio a.C. in Egitto. L'esigenza di analizzare e capire come questa forma di contratto si sia evoluto nel tempo, il motivo per cui già nell'antichità si possono riscontrare forme risalenti alla locazione finanziaria, nasce dal voler proporre una spiegazione più dettagliata del *leasing*, seguendo la dottrina più recente e, quindi, quella usata ai giorni d'oggi.

Nello specifico si è offerta una panoramica riguardo gli aspetti giuridici del contratto di *leasing*, analizzando in modo più accurato quali sono le fonti normative che vanno a disciplinare la materia in oggetto. Ho analizzato la distinzione fra *leasing* operativo e *leasing* finanziario, distinzione prettamente economico-contabile.

Nel linguaggio comune il *leasing* si caratterizza come forma di finanziamento "alternativa" a tutte le altre, per avvalorare tale opinione ho scelto di fare un confronto fra il *leasing* e le varie forme di finanziamento accertate e riconosciute dalla normativa italiana.

Nel secondo capitolo mi sono soffermato ad analizzare le caratteristiche giuridiche del contratto.

Nel primo paragrafo ho fornito una dettagliata spiegazione in merito ai soggetti coinvolti (locatore e locatario) e alla forma del contratto, esaminando quali debbano essere i requisiti fondanti affinché l'operazione possa concludersi. Ho proseguito approfondendo la forma del contratto da un punto di vista giuridico, poiché esso si può presentare come contratto bi-laterale o tri-laterale. Sempre nel primo paragrafo, ho analizzato le fasi della locazione finanziaria per poi esporre quali siano le principali modalità e forme più comuni di utilizzazione, individuando i concetti chiave appartenenti a tutte le operazioni di *leasing*. Successivamente, mi sono soffermato sulla classificazione del *leasing* in "*leasing* di godimento" e "*leasing* traslativo". Nell'ultimo paragrafo del secondo capitolo ho trattato le peculiarità del contratto. Quindi, gli elementi giuridici fondamentali, di cui il contratto necessita per ritenersi valido.

Nel terzo capitolo il tema affrontato è stato l'analisi più specifica dell'operazione di *leasing* da un punto di vista fiscale e contabile, così da fornire una panoramica totale sotto tutti i profili dell'operazione.

Nel primo paragrafo mi sono soffermato sulla disciplina fiscale e contabile del *leasing*.

Per quanto riguarda il profilo fiscale, ho analizzato tutti gli aspetti attinenti alla locazione, fornendo un'accurata presentazione sulle caratteristiche fiscali che devono essere espresse tramite il contratto. In questo paragrafo, è fondamentale anche lo studio sui criteri di deducibilità del *leasing*, motivo per cui sia una forma di finanziamento così diffusa. Nel secondo paragrafo, invece, ho analizzato gli aspetti contabili. Dopo aver fornito la distinzione fra i soggetti dell'operazione, ovvero locatore e locatario e, precisamente, nel primo capitolo, nel terzo paragrafo ho esposto il metodo di contabilizzazione per entrambi i soggetti. Per ambedue le figure, effettuata la distinzione fra leasing operativo e finanziario, ho riportato il metodo di contabilizzazione per la prima e la seconda modalità. Nel paragrafo conclusivo del terzo capitolo, infine, mi sono soffermato a descrivere l'uso del contratto nella pubblica amministrazione, tenendo conto di tutti gli aspetti che un ente pubblico deve rispettare per la suddetta operazione e ho riportato, analizzandoli, gli articoli che disciplinano la materia.

Il quarto capitolo può essere definito come il capitolo prettamente economico, in quanto, mediante tre esempi, ho riportato i metodi di contabilizzazione previsti dalla normativa italiana. Il primo esempio riguarda un libero professionista che decide di acquistare un autoveicolo; il secondo una società che decide di acquistare un autocarro ai fini dell'impresa, il terzo esempio è inerente l'acquisto di un bene strumentale da parte di una società e di un libero professionista. Così facendo ho ritenuto utile fornire un quadro completo riguardo tutti i metodi di contabilizzazione, e soprattutto dimostrare la deducibilità di ogni bene.

Nell'ultimo capitolo ho inteso fornire una presentazione degli altri metodi di contabilizzazione, compreso quello italiano, effettuando per ogni metodo, la distinzione fra locatore e locatario. Ho esposto tutte le fasi del metodo contabile intrapreso nel capitolo precedente. L'elaborato si conclude con un confronto fra i vari esempi riportati, spiegando i vantaggi fiscali del *leasing*, ma soprattutto studiando la convenienza dell'operazione in base alla qualifica del soggetto.

Capitolo Primo: IL CONTRATTO DI LEASING COME FIGURA GENERALE

1.1. Etimologia, origini e sviluppo del leasing

Etimologicamente la parola *Leasing* deriva dall'inglese *to Lease* e significa “noleggio” o “dare in affitto”. Indica un contratto di locazione finanziaria con cui una parte, il concedente (in inglese: *lessor*), lascia in godimento all'altra parte, l'utilizzatore (in inglese: *lessee*), un bene dietro corrispettivo e per un determinato periodo di tempo, alla scadenza del quale la parte che ha in godimento il bene può restituirlo o divenirne proprietario pagando la differenza tra quanto già versato ed il valore del bene.¹

Le origini del leasing si possono ravvisare in epoche storiche antichissime, risalenti al terzo millennio a.C. in Egitto. Si narra, infatti, che qui sarebbe stato stipulato un atto in cui un proprietario terriero concedeva in locazione ad un *muskerne* (o piccolo uomo), un terreno con tutte le attrezzature, gli schiavi e gli armamenti in corrispettivo del pagamento di canoni periodici, per un periodo di tempo pari a sette inondazioni del Nilo. Alcuni archeologi, inoltre, hanno scoperto attività di leasing anche in Mesopotamia e forme simili durante l'epoca di Giustiniano e presso i veneziani nel XIV secolo.²

Il leasing inteso come forma moderna di finanziamento ha origine molto più recente. La sua prima apparizione risale agli anni '50 del Novecento negli Stati Uniti e si diffuse nella prassi come strumento contrattuale di finanziamento delle imprese, consentendo loro di reperire beni strumentali per l'attività produttiva senza il pieno impiego dei capitali necessari all'immediato acquisto. L'operazione si articolava come un contratto nel quale un'impresa finanziatrice acquistava un determinato bene secondo le indicazioni di un secondo soggetto, al quale lo avrebbe poi messo a disposizione. Precisamente il 1953 nacque la United States Leasing Corporation con cui il leasing assunse le caratteristiche di un vero e proprio contratto, regolato come tale.

Negli Stati Uniti d'America l'ampia diffusione del leasing prese avvio dapprima nel settore immobiliare e, successivamente in quello mobiliare dei macchinari industriali. Si ritiene che la popolarità del leasing e il successivo sbarco in Europa siano dovuti ai seguenti fattori:

- Mercato di capitali non efficiente in relazione al perimetro temporale del medio termine;
- Ciclo economico segnato da una forte espansione;
- Progresso tecnologico, con imprese ed un mercato fortemente aggredibile.

¹ Cfr., Enciclopedia Giuridica Treccani, voce: Leasing I, 1.

² Novalija, Mutapcic, Kovac, Accounting treatment and legislation of leasing arrangements, in Economic review –Journal of economics and business, vol. 9, Nov. 2011

L'espansione e l'esternalizzazione del leasing, chiamato con il termine "locazione finanziaria", iniziò una decina di anni dopo la sua comparsa negli USA dapprima in Canada, Regno Unito, Svezia, Germania Federale, Svizzera, Francia, in seguito in Giappone, Belgio, Finlandia, Spagna, Italia. Il contagio si è poi esteso all'America Latina (Brasile, Venezuela), all'Asia (Indonesia, Corea, Filippine), all'Australia e parte dell'Africa (Marocco, Costa D'Avorio).

Oggi il leasing è presente praticamente ovunque e non ci sono dubbi che rientra nel novero di fonte di finanziamento³, strumento che consente di recuperare mezzi finanziari utili all'attività d'impresa.⁴

Alle prime forme di leasing è seguito il vero e proprio leasing finanziario, al cui sviluppo hanno contribuito le banche ordinarie. L'incremento del leasing negli Stati Uniti è stato certamente facilitato dalle caratteristiche proprie degli ordinamenti di *Common law*⁵ che hanno agevolato la creazione e l'utilizzo di nuove forme contrattuali.

Ed è proprio nell'immediato dopoguerra che alcuni settori industriali, registrando incrementi notevoli, hanno avuto maggiore necessità di finanziarsi. Il leasing conobbe un maggiore sviluppo, sempre negli Stati Uniti, ancora negli anni '60, quando le banche ordinarie furono autorizzate ad erogare anche tale nuova forma di finanziamento.

La figura contrattuale del leasing si affermò in Italia negli anni '60 contribuendo al "**boom economico**" caratteristico di quel periodo e il suo utilizzo in funzione di finanziamento ne ha favorito la rapida diffusione.⁶

La prima società di leasing, in Italia, nacque nel 1963 e, da quel momento, questa formula è stata accolta dagli imprenditori italiani con straordinario consenso. I motivi di questo crescente successo sono stati:

- L'esigenza, maggiormente avvertita dalle piccole e medie imprese, di reperire forme supplementari e integrative di finanziamento valutando al meglio l'opportunità di correlare la durata dell'indebitamento con l'utilità ripetuta dalle risorse finanziate.

³ Damodoran, Finanza Aziendale, Apogeo, Milano, 2006, pag. 76.

⁴ Per una ricostruzione storica approfondita dell'istituto cfr. MANCUSO F., Per la storia del leasing in Italia, Bologna, 2008; CLARIZIA R., I contratti per il finanziamento dell'impresa: mutuo di scopo, leasing, factoring, in Trattato di diritto commerciale, diretto da V.BUONOCORE, II, 4, Torino, 2002; RUOZI R., Il leasing: origine, evoluzione e sviluppi futuri, in RUOZI R., CARRETTA A. (a cura di), Manuale del leasing, Milano, 1984.

⁵ Carlo Pilia, "Il leasing" in Il finanziamento alle imprese: strumenti giuridici e prassi a cura di Ivan Demuro, Giappichelli, Torino, 2010, pag. 114. Le origini del leasing sarebbero da ricercare in un antico istituto anglosassone con cui veniva dato in locazione un appezzamento di terreno in cambio di un canone fisso periodico.

⁶ "Il contratto di leasing" di Simone de Roxas in "I SINGOLI CONTRATTI, applicazioni pratiche, clausole specifiche, giurisprudenza di riferimento" a cura di Giuseppe Cassano, tomo I, CEDAM, 2010

- Il crescente numero di imprenditori aveva necessità di tenere il passo sia con iniziative nuove che con strutture tecnico-produttive meglio consolidate.
- I piani finanziari personalizzati consentivano al cliente di pianificare la durata e l'entità dell'impegno ma anche di poter risolvere o cedere il contratto nel momento in cui si dovesse verificare una nuova o diversa necessità.

Col passare degli anni si è creata una situazione nella quale finanziatore e finanziato hanno cominciato a parlarsi con un linguaggio comune e questa, si reputa che sia l'effettiva e concreta forza del leasing, naturalmente insieme con la particolare struttura del rapporto che si crea tra cliente, fornitore e operatore di leasing.

Nei primi anni di vita del leasing non esisteva una precisa regolamentazione della materia. Fu negli anni 70 che ci furono i primi tentativi di regolamentazione a livello legislativo attraverso diverse proposte di legge.

In quegli anni nacquero le storiche società di leasing che si specializzarono nei vari settori: targato, strumentale, immobiliare e, in seguito, nautico ed energetico.

Lo sviluppo storico del mercato del leasing può essere suddiviso in tre fasi:

- 1) Ha inizio dal 1972, è caratterizzato da uno sviluppo lento e faticoso, durante il quale gli sforzi delle società di leasing furono orientati:
 - a far conoscere la tecnica agli operatori economici,
 - ad affinare e migliorare le procedure operative.

Quindi, questa fase si caratterizza come una prima fase di diffusione e conoscenza dell'istituto.

- 2) Comprende il periodo dal 1972 al 1976. In questo arco temporale si verifica un incremento delle società di leasing, alcune delle quali con campi di azione specifici, ma soprattutto si assiste ai primi tentativi di conferire dignità legislativa alla prassi negoziale, mediante alcune proposte di legge.

Pertanto, tale fase è di specializzazione delle Società di Leasing.

- 3) Abbraccia il periodo dal 1976 fino al 1980. In questa fase la locazione finanziaria aveva ormai compiuto un notevole balzo in avanti e iniziò ad occupare un peso considerevole come veicolo di finanziamento delle strutture industriali del Paese.

Quest'ultima terza fase è di utilizzo e diffusione di tale nuova fattispecie contrattuale nella prassi soprattutto commerciale.

Nel 1980 viene pubblicato, sotto forma di raccolta di documenti, un libro ad opera di Renato Clarizia e Massimo Landi intitolato "La Locazione Finanziaria"⁷. Il libro forniva il materiale necessario ad avvocati, amministratori, giudici, consulenti e dirigenti relativi alla disciplina della locazione finanziaria.

Oggi, pur avendo una sua identità ben precisa, il leasing è in continua evoluzione e rappresenta uno strumento "su misura" di una clientela sempre più attenta e preparata.

⁷ Renato Clarizia e Massimo Landi intitolato "La Locazione Finanziaria"⁷ (1980, Nardini Editore)

Al fine di poter rispondere a tutte le richieste del singolo cliente è opportuno che gli operatori del settore abbiano una preparazione professionale elevata e che si aggiornino costantemente.

1.2. La nozione del leasing secondo la dottrina più recente

Col passare degli anni si sono diffuse diverse tipologie di contratti di leasing, soprattutto in relazione all'esigenze dei diversi attori. Le diverse tipologie possono essere ricondotte a due principali categorie: il leasing finanziario e il leasing operativo:

- **Leasing finanziario:** contratto trilaterale in cui una parte (il concedente) rende disponibile ad un'altra (l'utilizzatore) un bene mobile o immobile per la durata del contratto, in cambio di canoni periodici, dopo averlo acquisito da un terzo (il fornitore);
- **Leasing operativo:** contratto bilaterale tra concedente (che è anche fornitore o produttore del bene) e utilizzatore.

Il leasing o contratto di locazione finanziaria è disciplinato dall'art 1, commi CXXXVI e ss. L. 04/08/2017, n. 124.⁸

Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, il 4 Agosto 2017 la Legge n.124 stabilisce che “Per locazione finanziaria si intende il contratto con il quale la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo”.⁹

Dall'analisi del contenuto della Legge n.124, 4 Agosto 2017 si possono evidenziare alcuni elementi:

- Il concedente si fa carico di un'obbligazione che consiste nell'acquistare o far costruire il bene in oggetto secondo le indicazioni e le scelte dell'utilizzatore;
- Come stabilito dal Testo Unico bancario, il concedente a cui è riservata l'esclusività dell'utilizzo dello strumento finanziario quale è la locazione finanziaria, è una banca o un intermediario

⁸ Legge 04/08/2017, n. 124, *Legge annuale per il mercato e la concorrenza*, (17G00140) (G.U. Serie Generale n.189 del 14/08/2017), entrata in vigore il 29/08/2017. Sino al 2017, di fatto, il contratto di *leasing* – già ampiamente diffuso nella prassi imprenditoriale – era stato regolamentato dalla giurisprudenza.

⁹ Art. 1, comma CXXXVI, L. 04/08/2017, n. 124.

finanziario iscritto, rispettivamente, nell'albo di cui agli articoli 13 e 106 del d.lgs. 1 Settembre 1993, n.385;

- Il contratto di locazione finanziaria si contraddistingue per una tipologia di prestazione continuativa, mentre il corrispettivo versato periodicamente sotto forma di canone, è determinato dalle parti in relazione al prezzo di acquisto, al prezzo di costruzione e alla durata contrattuale;
- Elemento fondamentale della locazione finanziaria è il diritto di opzione di acquisto del bene che spetta all'utilizzatore ad un prezzo predeterminato contrattualmente. Il mancato riscatto del bene si tramuta nel dovere di riconsegnarlo all'utilizzatore. Una ulteriore alternativa comunemente utilizzata rappresenta, seppur non vi sia traccia nella normativa, il rinnovo del leasing;
- Tutti i rischi, anche quello di perimento del bene spettano secondo la norma all'utilizzatore.

Nella normativa non sono citati i soggetti che possono operare in qualità di utilizzatore, sebbene questi siano sottintesi e si riferiscono a: imprese, professionisti e lavoratori autonomi, enti pubblici, associazioni e consumatori privati.

Esistono varie classificazioni del leasing finanziario secondo diversi fattori:

- ✓ **Settori economici:** leasing finanziario privato è quel tipo di leasing rivolto a soggetti fisici o giuridici privati, mentre è considerato leasing finanziario pubblico quel tipo di finanziamento rivolto al settore pubblico senza nessun tipo di distinzione tra enti comunali, provinciali, regionali o nazionali, l'unico fattore comune rappresenta lo scopo di pubblico interesse dell'operazione;
- ✓ **Natura del bene finanziario:** si parla di leasing mobiliare quando il cespite oggetto di contratto è un bene tangibile, strumentale, aeronautico, ferroviario o che opera nell'ambito delle energie rinnovabili, mentre di leasing immobiliare quando il bene è un immobile;
- ✓ **Modalità dell'operazione:** opzione d'acquisto a favore del conduttore a fine contratto, opzione di prolungamento del contratto a favore del conduttore oppure diritto di riscatto del bene alla scadenza del contratto

Il **leasing operativo** è la tipologia di finanziamento tramite cui l'impresa concedente fornisce all'utilizzatore la temporanea disponibilità del bene strumentale, per un periodo di tempo che normalmente è inferiore alla vita economica del cespite (generalmente compreso tra i 18 e i 60 mesi), verso il pagamento di un canone onnicomprensivo.

Una prima differenza rispetto al canone del leasing di tipo finanziario rappresenta la presenza nel canone, oltre del costo della locazione, il pagamento di una quota relativa ai cosiddetti "servizi accessori", ossia quei servizi che permettono un utilizzo efficiente del bene. L'oggetto del contratto di locazione operativa è generalmente standard o altamente fungibile, come ad esempio apparecchi telefonici, stampanti, scrivanie, pc e attrezzature da ufficio varie. Vista la natura del bene, il contratto di locazione operativa non contempla l'opzione di riscatto, infatti, alla scadenza del contratto il bene deve essere riconsegnato al concedente. Generalmente, però, l'utilizzatore è spinto da clausole contrattuali (restituzione dopo opportuna revisione,

ecc.) a non restituire il bene e sarà, così, più propenso a procedere al rinnovo della locazione oppure all'acquisto del cespite ad un prezzo stabilito in quel momento.

Questo tipo di transazione commerciale, dal punto di vista normativo, non è regolamentata, come nel caso del leasing finanziario, da una legge ad hoc, perciò il contratto è ascrivibile come atipico e riconducibile quindi allo schema della locazione, del noleggio o dell'affitto.

Con la sentenza 28 ottobre 1983, n.6390, la Corte di Cassazione ha evidenziato per la prima volta la distinzione tra le due figure, asserendo che: “ Il leasing operativo è caratterizzato dalla bilateralità del rapporto, in quanto viene posto in essere direttamente dal produttore o fornitore dei beni oggetto del contratto [...] dalla particolare natura dei beni, solamente si tratta di beni mobili durevoli con una lunghissima obsolescenza, che consente di rilocarli più volte a differenti utilizzatori; dalla mancanza di un'opzione finale di acquisto”¹⁰

Naturalmente, a monte della conclusione di un contratto di leasing operativo, deve essere attiva una convezione tra concedente e utilizzatore. Gli attori che partecipano al contratto di leasing operativo possono configurare due diversi rapporti o schemi:

- **Bilaterale**, quando il concedente coincide con la figura del costruttore;
- **Trilaterale**, quando il fornitore dapprima trasferisce la proprietà al locatore, che, in secondo luogo, rende disponibile il cespite all'utilizzatore finale.

In relazione allo schema prescelto l'operazione di leasing può essere effettuata da:

- **Intermediari finanziari**: schema trilaterale caratterizzata dal trasferimento dei rischi relativi al bene e la gestione dei servizi collaterali ad un attore terzo, tendenzialmente il fornitore;
- **Intermediari non finanziari**: tale soggetto avrà maggiore libertà in relazione al trasferimento o meno dei rischi sul bene e l'onere di svolgere i servizi accessori;
- **Produttori dei beni**: attore caratteristico dello schema bilaterale, che risponde direttamente di eventuali difformità o vizi sul cespite.

¹⁰ Sul punto, particolarmente significativa è una pronuncia del Tribunale di Milano, che precede di qualche anno la summenzionata sentenza della Suprema Corte. Il giudice di primo grado rileva che «nel leasing operativo l'industria produttrice di beni, che hanno generalmente caratteristiche standardizzate, o un'impresa specializzata nella locazione di alcune categorie di tali beni, danno direttamente in locazione il bene stesso con la possibilità per il locatario, previo preavviso, di restituire il bene, ponendo così termine alla esecuzione del contratto. In tale forma di leasing il canone corrisponde alla entità dei servizi offerti dal bene dato in locazione e non è in relazione alla durata economica del bene. La conseguenza è che, non recuperando il locatore il valore della cosa durante l'esecuzione del contratto, viene a gravare su di lui il rischio che al termine del contratto il bene sia obsoleto». Cfr. Trib. Milano, 15 maggio 1978, in DE NOVAG., Il contratto di leasing, Milano, 1985

Per un'azienda cliente, i vantaggi di stipulare un contratto di leasing operativo sono diversi:

- L'operazione finanziaria permette il godimento di un bene senza immobilizzare grandi cifre di denaro;
- Oltre alla deducibilità del costo della locazione, con il leasing operativo è possibile portare in deduzione le spese di manutenzione, dei servizi collaterali, inglobati nell'importo del canone periodico;
- Riduzione del rischio di obsolescenza dei beni, dato che il leasing operativo offre l'opportunità di aumentare il turn over di beni;
- Semplicità contabile e zero costi aggiuntivi, perché eventuali problemi operativi sono inclusi nel canone. I rischi finanziari dell'operazione sono a carico del concedente che, per mezzo dell'ausilio del canale bancario, verifica la solvibilità del locatario/utilizzatore.

Le differenze principali tra leasing finanziario e leasing operativo sono schematizzate nella seguente tabella¹¹

¹¹ Schema tratto dall'articolo "Leasing Finanziario e Leasing Operativo: elementi distintivi e principali differenze" di Pietro Bottani e Massimiliano Meoni Dottori Commercialisti in Prato

	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.

1.3. Analisi giuridica della locazione finanziaria.

La Legge n. 124 del 4 agosto 2017 (commi 136-140) è la legge che regola la locazione finanziaria.

Come evidenziato in precedenza, con tale legge per la prima volta è stata tipizzata una figura contrattuale atipica, prima conosciuta alla sola interpretazione giurisprudenziale. Con il contratto di locazione finanziaria una banca o altro intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del Testo Unico Bancario (il concedente), si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento.

Il bene acquistato viene messo a disposizione dell'utilizzatore per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo determinato in base al prezzo di acquisto, o di costruzione, e della durata del contratto.

Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha il diritto di acquistare (diritto di opzione o riscatto) la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito, oppure, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituire il bene al concedente.

La Legge n. 124 del 4 agosto 2017 (art. 1, comma 137) standardizza anche la nozione di “**grave inadempimento**” che legittima il concedente alla risoluzione del contratto nei seguenti casi:

- mancato pagamento di almeno 6 canoni mensili, oppure 2 canoni trimestrali, anche non consecutivi, oppure un importo equivalente per i leasing immobiliari;

oppure:

- 4 canoni mensili anche non consecutivi, oppure un importo equivalente per gli altri contratti di locazione finanziaria.

In caso di risoluzione del contratto conseguente all'inadempimento dell'utilizzatore, nei casi predetti il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed inoltre è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita, o da altra collocazione del bene, effettuata ai valori di mercato, detraendo dal ricavato:

1. l'ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione;
2. l'ammontare, nella sola sorte capitale, dei canoni a scadere (senza dovere quindi alcun interesse su di essi);
3. il prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto;
4. le spese anticipate per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita.

Nel caso in cui il valore realizzato con la vendita, o altra collocazione, del bene sia inferiore all'ammontare dell'importo dovuto dall'utilizzatore, il concedente ha diritto di credito per il residuo.

La legge citata impone al concedente di procedere alla vendita o ricollocazione del bene sulla base dei valori risultanti da pubbliche rilevazioni di mercato elaborate da soggetti specializzati (attività sicuramente agevole in caso di immobili o beni mobili registrati).

Nella procedura di vendita o ricollocazione il concedente si deve attenere a criteri di celerità, trasparenza e pubblicità adottando modalità tali da consentire l'individuazione del migliore offerente possibile, con l'obbligo di informare l'utilizzatore.

Quando non sia possibile fare riferimento a valori ufficiali, il concedente deve procedere alla vendita in base ad una stima effettuata da un perito. Il perito, in tal caso, deve essere scelto dalle parti di comune accordo, nei 20 giorni successivi alla risoluzione del contratto, oppure, in caso di mancato accordo in detto termine, da un perito indipendente scelto dal concedente in una rosa di almeno 3 operatori esperti, previamente comunicati all'utilizzatore, che può esprimere la sua preferenza vincolante ai fini della nomina entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione.¹²

L'art. 122 del Testo Unico Bancario, relativo al credito ai consumatori, prescrive che ai contratti di locazione finanziaria che non comportano l'obbligo di acquisto della cosa locata da parte del consumatore (anche in forza di accordi separati al contratto principale), non si applica l'articolo 125-ter, commi da 1 a 4: il consumatore non può cioè in tali casi recedere dal contratto di credito entro 14 giorni, come è la norma generale nel credito ai consumatori.¹³

¹² Il perito è considerabile indipendente, per espressa indicazione della citata legge, quando non è legato al concedente da rapporti di natura personale o di lavoro tali da compromettere l'indipendenza di giudizio

¹³ Art. 125 ter (Recesso del consumatore) TUB: "1. Il consumatore può recedere dal contratto di credito entro quattordici giorni; il termine decorre dalla conclusione del contratto o, se successivo, dal momento in cui il consumatore riceve tutte le condizioni e le informazioni previste ai sensi dell'articolo 125-bis, comma 1. In caso di uso di tecniche di comunicazione a distanza il termine è calcolato secondo l'articolo 67-duodecies, comma 3, del Codice del consumo. 2. Il consumatore che recede: a) ne dà comunicazione al finanziatore inviandogli, prima della scadenza del termine previsto dal comma 1, una comunicazione secondo le modalità prescelte nel contratto tra quelle previste dall'articolo 64, comma 2, del Codice del consumo; b) se il contratto ha avuto esecuzione in tutto o in parte, entro trenta giorni dall'invio della comunicazione prevista dalla lettera a), restituisce il capitale e paga gli interessi maturati fino al momento della restituzione, calcolati secondo quanto stabilito dal contratto. Inoltre, rimborsa al finanziatore le somme non ripetibili da questo corrisposte alla pubblica amministrazione. 3. Il finanziatore non può pretendere somme ulteriori rispetto a quelle previste dal comma 2, lettera b). 4. Il recesso disciplinato dal presente articolo si estende automaticamente, anche in deroga alle condizioni e ai termini eventualmente previsti dalla normativa di settore, ai contratti aventi a oggetto servizi accessori connessi col contratto di credito, se tali servizi sono resi dal finanziatore ovvero da un terzo sulla base di un accordo col finanziatore. L'esistenza dell'accordo è presunta. È ammessa, da parte del terzo, la prova contraria. 5. Salvo quanto previsto dai

Ne consegue, *a contrario*, che nei leasing che comportano l'obbligo di acquisto della cosa locata da parte del consumatore:

1. Il consumatore può recedere dal contratto di credito entro 14 giorni dalla conclusione del contratto o, se successivo, dal momento in cui il consumatore ha ricevuto tutte le condizioni e le informazioni previste dall'art. 125-bis, comma 1, TUB.
2. se il contratto ha avuto esecuzione in tutto o in parte, entro 30 giorni dall'invio della comunicazione di recesso, il consumatore deve:
 - a. restituire il capitale e pagare gli interessi maturati fino al momento della restituzione, calcolati secondo come stabilito in contratto;
 - b. rimborsare al finanziatore le somme non ripetibili da questo corrisposte alla pubblica amministrazione.

Il finanziatore, sempre nei soli leasing che comportano l'obbligo di acquisto della cosa locata da parte del consumatore, non può pretendere dal consumatore somme ulteriori rispetto a quelle indicate.

In caso di fallimento dell'utilizzatore, il combinato disposto degli artt. 72 e 72-quater della Legge Fallimentare, richiamati dal comma 140 dell'art. 1 della Legge 124/2017, dispone che se nel momento della dichiarazione di fallimento il contratto – preliminare o definitivo – sia ancora ineseguito o comunque non compiutamente eseguito da entrambe le parti, l'esecuzione del contratto è sospesa fino a quando il curatore dichiara di subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero: di sciogliersi dal medesimo, salvo che, nei contratti ad effetti reali, in cui sia già avvenuto il trasferimento del diritto.¹⁴

Sempre in ambito fallimentare, ove sia disposto l'esercizio provvisorio dell'impresa, il contratto continua ad avere esecuzione salvo che il curatore dichiari di volersi sciogliere dal contratto.

Sempre in caso di fallimento, ove si tratti però di contratto preliminare trascritto (ai sensi dell'articolo 2645-bis c.c.¹⁵) relativo ad un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale

commi 1 e 2, ai contratti disciplinati dal presente capo non si applicano gli articoli 64, 65, 66, 67-duodecies e 67-ter decies del Codice del consumo”.

¹⁴ Il concedente, se il curatore non abbia deciso, può mettere in mora il curatore, facendogli assegnare dal giudice delegato un termine non superiore a 60 giorni, decorso il quale il contratto si intende comunque sciolto. In caso di scioglimento, il concedente avrà diritto di far valere nel passivo il credito conseguente al mancato adempimento, senza che gli sia dovuto però alcun risarcimento del danno.

¹⁵ Art. 2645-bis (Trascrizione di contratti preliminari) c.c.: “1. I contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell'articolo 2643, anche se sottoposti a

dell'acquirente o di suoi parenti ed affini entro il 3° grado ovvero un immobile ad uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività di impresa dell'acquirente, l'esecuzione del contratto non rimane sospesa (così l'art. 72, comma 8, L.F.).

In caso di scioglimento del contratto preliminare di vendita immobiliare trascritto di cui sopra l'acquirente ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo fallimentare, senza però che gli sia dovuto il risarcimento del danno. L'acquirente gode in tal caso del privilegio di cui all'articolo 2775-bis c.c.¹⁶ a

condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. 2. La trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1, ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari predetti, prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare. 3. Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2). 4. I contratti preliminari aventi ad oggetto porzioni di edifici da costruire o in corso di costruzione devono indicare, per essere trascritti, la superficie utile della porzione di edificio e la quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi. 5. Nel caso previsto nel comma 4 la trascrizione è eseguita con riferimento al bene immobile per la quota determinata secondo le modalità di cui al comma stesso. Non appena l'edificio viene ad esistenza gli effetti della trascrizione si producono rispetto alle porzioni materiali corrispondenti alle quote di proprietà predeterminate nonché alle relative parti comuni. L'eventuale differenza di superficie o di quota contenuta nei limiti di un ventesimo rispetto a quelle indicate nel contratto preliminare non produce effetti. 6. Ai fini delle disposizioni di cui al comma 5, si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura”.

¹⁶ Art. 2775 bis (Credito per mancata esecuzione di contratti preliminari) c.c.: “[I]. Nel caso di mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis, i crediti del promissario acquirente che ne conseguono hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto preliminare, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della risoluzione del contratto risultante da atto avente data certa, ovvero al momento della domanda giudiziale di risoluzione del contratto o di condanna al pagamento ovvero al momento della trascrizione del pignoramento o al momento dell'intervento nella esecuzione promossa da terzi. [II]. Il privilegio non è opponibile ai creditori garantiti da

condizione che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati prima della data di dichiarazione di fallimento.

Sempre in caso di fallimento dell'utilizzatore, l'azione di risoluzione del contratto promossa prima del fallimento nei confronti della parte inadempiente spiega i suoi effetti nei confronti del curatore, fatta salva l'efficacia della trascrizione della domanda. Se il contraente adempiente intende ottenere, con la pronuncia di risoluzione, la restituzione di una somma o di un bene, ovvero il risarcimento del danno, deve insinuarsi nel passivo fallimentare (artt. 72 e 72-quater, Legge Fallimentare).

In caso di scioglimento fallimentare del contratto, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a versare alla curatela l'eventuale differenza fra la maggiore somma ricavata dalla vendita o da altra collocazione del bene stesso avvenute a valori di mercato rispetto al credito residuo in linea capitale.

Le somme già riscosse non sono soggette all'azione revocatoria di cui all'art. 67, 3° comma, lettera a), L.F.

Il concedente ha diritto ad insinuarsi nello stato passivo per la differenza fra il credito vantato alla data del fallimento e quanto ricavato dalla nuova allocazione del bene.

L'art. 72-quater, comma 4, L.F. dispone che in caso di fallimento delle società autorizzate alla concessione di finanziamenti sotto forma di locazione finanziaria, il contratto prosegue comunque.

In tal caso l'utilizzatore conserva la facoltà di acquistare, alla scadenza del contratto, la proprietà del bene, previo pagamento dei canoni e del prezzo pattuito.

Sono inefficaci eventuali clausole negoziali che facciano dipendere la risoluzione del contratto dal fallimento dell'utilizzatore.

Relativamente agli immobili da adibire ad abitazione principale si applica l'art. 1, commi 76, 77, 78, 79, 80 e 81, della Legge n. 208 del 28 dicembre 2015.

In forza di tali norme, le somme già riscosse non sono soggette all'azione revocatoria di cui all'art. 67, 3° comma, lettera a), L.F.

Anche qui, in caso di risoluzione del contratto di locazione finanziaria per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita, o da altra collocazione del bene, avvenuta a valori di mercato, dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto.

L'eventuale differenza negativa deve essere corrisposta dall'utilizzatore al concedente.

Sempre relativamente agli immobili da adibire ad abitazione principale, l'utilizzatore ha diritto di chiedere al concedente la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a 12 mesi nel corso dell'esecuzione del contratto medesimo.

ipoteca relativa a mutui erogati al promissario acquirente per l'acquisto del bene immobile nonché ai creditori garantiti da ipoteca ai sensi dell'articolo 2825-bis".

In tal caso, la durata del contratto è prorogata di un periodo eguale alla durata della sospensione.

L'ammissione al beneficio della sospensione è condizionata ad almeno uno dei seguenti eventi, intervenuti successivamente alla stipula del contratto:

- cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa;
- cessazione dei rapporti di lavoro (rapporti di cui all'articolo 409, numero 3), c.p.c.), ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa.

Al termine della sospensione, il pagamento dei corrispettivi periodici riprende secondo gli importi e con la periodicità originariamente previsti dal contratto, salvo diverso patto eventualmente intervenuto fra le parti per la rinegoziazione delle condizioni del contratto medesimo.

Decorso il periodo di sospensione, in caso di mancata ripresa dei pagamenti si applicano le disposizioni generali sulla risoluzione, già descritte.

La sospensione non può comportare l'applicazione di alcuna commissione o spesa di istruttoria e non deve prevedere la richiesta di garanzie aggiuntive.

Per il rilascio dell'immobile adibito ad abitazione principale il concedente può agire con il procedimento per convalida di sfratto (libro IV, titolo I, capo II, c.p.c.).

Prima della previsione legislativa del contratto di locazione finanziaria di cui alla Legge n. 124 del 4 agosto 2017 (commi 136-140), la giurisprudenza di legittimità distingueva tali operazioni tra “**leasing di godimento**” e “**leasing traslativo**” (si veda: Cass. 20890/2017).

Tali “categorie” erano figure di “invenzione” giurisprudenziale, non esistendo una tipizzazione dei contratti di leasing prima della citata legge. Tali contratti erano inclusi tra cc.dd. contratti atipici.

Il “**leasing di godimento**” era quello stipulato con precipua funzione di finanziamento, in relazione a beni che non conservavano generalmente un apprezzabile valore residuale alla scadenza del rapporto, in cui in corrispettivo era previsto con canoni la cui natura era sostanzialmente remunerativa, in quando finalizzati all'uso ed al consumo dei beni locati. Quindi, con il *leasing* di godimento la *res* esauriva la sua utilità economica entro un determinato periodo di tempo, che coincideva di regola con la durata del rapporto.¹⁷

¹⁷ Cfr. Tribunale sez. VIII – Roma, 17/09/2019, n. 17708: “*Il contratto va qualificato leasing finanziario di godimento quando le parti hanno espresso la chiara volontà di individuare quale causa del contratto il finanziamento dell'utilizzo del bene, ed essendo questo soggetto ad obsolescenza e destinato a perdere apprezzabilmente per l'utilizzatore il proprio valore alla scadenza contrattuale*”.

Differentemente, il “**leasing traslativo**” era quello stipulato con riferimento a beni astrattamente idonei a conservare alla scadenza del contratto un valore residuo superiore all’importo convenuto, in cui il corrispettivo era previsto con canoni che includevano non solo l’uso, ma anche una quota del pezzo, in previsione del successivo acquisto da parte dell’utilizzatore.

Pertanto, il *leasing* traslativo intendeva realizzare un preminente effetto traslativo, dato che il bene era destinato a conservare, alla scadenza del rapporto, un valore residuo apprezzabile per l’utilizzatore, in quanto superiore al prezzo di riscatto, che non costituiva un’eventualità marginale, ma rientrava nella funzione assegnata al contratto.¹⁸

¹⁸ In materia di distinzione tra *leasing* di godimento e *leasing* traslativo, *ex plurimis*, cfr. Cassazione civile sez. III – 23/05/2019, n. 13965 (“*In tema di locazione finanziaria, ricorre la figura del leasing di godimento se l’insieme dei canoni è significativamente inferiore alla remunerazione del capitale investito nell’operazione di acquisto e concessione in locazione del bene e lascia non coperta una parte rilevante di questo capitale, mentre il prezzo pattuito per l’opzione è di corrispondente livello; ricorre, invece, la figura del leasing traslativo se l’insieme dei canoni remunera interamente il capitale impiegato e il prevedibile valore del bene alla scadenza del contratto sopravanza in modo non indifferente il prezzo di opzione*”); Corte appello sez. II – Venezia, 22/02/2019, n. 625 (“*Ai fini della qualificazione come leasing traslativo di un contratto avente ad oggetto l’utilizzazione di beni atti a conservare alla scadenza un valore residuo superiore all’importo convenuto per l’opzione e dietro canoni che scontano anche una quota del prezzo, ciò che rileva, indipendentemente dalla circostanza che concedente sia il produttore del bene ovvero un imprenditore che l’acquisti per porlo a disposizione dell’utilizzatore, è se il godimento temporaneo da parte dell’utilizzatore esaurisca la funzione economica del bene ovvero la durata del contratto sia predeterminata solo in funzione dell’ulteriore differito trasferimento del bene e della rateizzazione del prezzo d’acquisto*”); Tribunale sez. II – Ancona, 12/02/2019, n. 272 (“*Nel leasing traslativo si ha una non coincidenza temporale tra il periodo di consumazione (tecnica ed economica) del bene, più lunga, e la durata del contratto, più breve: la volontà originaria delle parti è diretta a realizzare, con lo strumento del leasing traslativo, il trasferimento della proprietà al termine del rapporto, costituendo l’acquisto stesso una situazione di fatto necessitata per l’utilizzatore, avuto riguardo alla sproporzione tra il notevole valore residuo del bene ed il modesto prezzo di riscatto*”); Tribunale sez. I – Torino, 07/01/2019, n. 29 (“*In materia di contratto di locazione finanziaria, nell’ipotesi in cui le parti abbiano stipulato un contratto di leasing di “godimento”, i canoni costituiscono sempre e soltanto il corrispettivo del godimento del bene, essendo determinati dai contraenti in misura e con modalità tali da risultare progressivamente e costantemente equivalenti al valore di consumazione economica del bene stesso. Sussiste una perfetta corrispettività e sinallagmaticità tra le prestazioni delle parti durante lo svolgimento del rapporto, per cui nel leasing di “godimento” sono ravvisabili i requisiti del contratto ad esecuzione continuata o periodica, in presenza dei quali opera il principio generale della irretroattività inter partes degli effetti della risoluzione, sancito dall’art. 1458,*

A tale diversa natura si collegavano gli effetti propri della risoluzione del contratto in caso di inadempimento da parte dell'utilizzatore, come ben espresso recentemente dal Tribunale di Milano, sez. VI, con la sentenza n. 10331 del 15 ottobre 2018, che ha così argomentato:

- 1) in entrambe le fattispecie, il concedente aveva diritto alla restituzione del bene;
- 2) nel solo leasing di godimento il concedente aveva anche il diritto di trattenere i canoni già riscossi, in quanto strettamente funzionali alla detenzione avuta dall'utilizzatore per l'intero periodo di efficacia del contratto, in applicazione dell'art. 1458 c.c.;¹⁹
- 3) nel leasing traslativo era invece prevalente la causa di scambio rispetto a quella di finanziamento, e l'utilizzatore, restituita la cosa, aveva diritto alla restituzione delle rate riscosse, fatto salvo il diritto del concedente di trattenere un equo compenso per l'uso della cosa, in applicazione dell'art. 1526 c.c.²⁰

La Legge n. 124 del 4 agosto 2017 non individua adesso alcuna separazione concettuale tra leasing di "godimento" e "traslativo", conseguendone che anche quando il contratto sia finalizzato al solo "godimento" del bene, ma ricada comunque nelle fattispecie qui descritte, è assoggettabile alle nuove regole indicate.

comma 1 c.c.; diversamente, nei contratti di leasing "traslativo", mancando quella corrispettività delle prestazioni reciproche e periodiche, tipiche del leasing di godimento, non si produrranno gli effetti di cui all'art. 1458, comma 1 c.c."); Tribunale sez. II – Reggio Emilia, 02/11/2017 ("La differenza tra leasing di godimento e leasing traslativo riguarda la causa concreta del contratto: nel leasing di godimento, si prevede che la res esaurisca la sua utilità economica entro un determinato periodo di tempo, che coincide di regola con la durata del rapporto; nel leasing traslativo, si intende viceversa realizzare un preminente e coesenziale effetto traslativo, dato che il bene è destinato a conservare, alla scadenza del rapporto, un valore residuo particolarmente apprezzabile per l'utilizzatore, in quanto notevolmente superiore al prezzo di riscatto, cosicché tale riscatto non costituisce così un'eventualità marginale ed accessoria, ma rientra nella funzione delle parti assegnata al contratto").

¹⁹ Art. 1458 (Effetti della risoluzione) c.c.: "[I]. 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. [II]. La risoluzione, anche se è stata espressamente pattuita, non pregiudica i diritti acquistati dai terzi, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di risoluzione".

²⁰ Art. 1526 (Risoluzione del contratto): "[I]. 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. [II]. 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. [III]. La stessa disposizione si applica nel caso in cui il contratto sia configurato come locazione, e sia convenuto che, al termine di esso, la proprietà della cosa sia acquisita al conduttore per effetto del pagamento dei canoni pattuiti".

1.4. Leasing e altre forme di finanziamento

Un finanziamento si definisce come un prestito monetario che un istituto oppure una società di credito autorizzata concede a un beneficiario, che può essere un privato, una società, associazione o ente pubblico, nella maggior parte dei casi a fronte di una garanzia e del soddisfacimento di alcuni requisiti sulla base delle differenti tipologie di finanziamento. Tale prestito viene poi rimborsato attraverso il pagamento mensile o annuale di una serie di rate stabilite da un contratto.

L'istituto giuridico previsto per stipulare un prestito è il contratto di finanziamento: un contratto scritto e in duplice copia (una per il contraente e una per l'istituto di credito) che riporta in maniera completa tutti gli elementi richiesti: le generalità del richiedente, i dati della banca, l'importo del prestito, la scadenza, il numero e l'importo delle rate periodiche, il tasso di interesse fisso o variabile – indicato con i valori di **TAEG** (Tasso Annuo Effettivo Globale) e **TAN** (Tasso Annuo Nominale), le garanzie, gli obblighi, le modalità di recesso ed eventuali coperture assicurative.

Esistono diversi tipi di finanziamento a seconda del fatto che a richiederlo sia un privato o un'impresa. A parte la carta di credito, che è una forma di prestito che le banche accordano generalmente ai propri correntisti senza garanzie particolarmente onerose, di seguito sono elencati alcuni tipi di finanziamento:

- **finanziamento finalizzato o a obiettivo**, ovvero un **prestito rateale** solitamente accordato per l'acquisto di un bene specifico;
- **prestito non finalizzato**, ovvero il finanziamento di una somma di denaro senza vincolo di destinazione che un istituto di credito accorda ad un soggetto, tra i quali il più diffuso è il **prestito personale**, rientrando nella categoria del **credito al consumo**;
- il **mutuo**, che può essere considerato anch'esso una forma di finanziamento, consistente in un contratto di prestito di denaro da parte di un soggetto mutuante a un soggetto mutuatario, a titolo gratuito o oneroso;
- **cessione del quinto** dello stipendio o della pensione, un prestito personale di denaro garantito dalla posizione contrattuale lavorativa o pensionistica, che prevede un tetto massimo dell'importo della rata da restituire del 20 per cento dello stipendio o della pensione.

Il leasing è una forma di finanziamento attraverso la quale si ottiene la disponibilità di un bene, che viene acquistato dalla società di leasing con cui si stipula il contratto.

Le società di leasing svolgono principalmente un'attività creditizia mediante la stipulazione di contratti di locazione finanziaria.

Infatti, la disponibilità di un bene può essere ottenuta mediante due modalità:

1. con l'**acquisto diretto** del bene con capitale proprio;
2. con il **debito** attraverso un contratto di leasing.

La società di [leasing](#) in questione acquista direttamente il bene dal fornitore, fungendo così da “**intermediario**”; tuttavia è il cliente a scegliere il bene da acquistare, (ad esempio un'automobile, un macchinario o un immobile) il fornitore da cui comprarlo, il prezzo e le modalità di pagamento, ma è la società di leasing che finanzia l'intero importo per l'acquisto del bene scelto, compresa l'**IVA** e talvolta può offrire alcuni servizi accessori connessi alla proprietà del bene (per esempio la copertura assicurativa).

In cambio la società di leasing richiede il pagamento del canone leasing concordato dal contratto; i canoni sono solitamente tutti uguali, ad eccezione del primo, che spesso è di importo superiore.

In questo modo il cliente può usufruire del bene già da subito, ma ne diventa proprietario solamente al termine del pagamento di tutte le rate, ovvero del riscatto.

I vantaggi del leasing sono:

- permette di ammortizzare l'investimento in un periodo abbastanza breve rispetto ad altre forme di finanziamento;
- copre il costo totale dell'investimento, compresa l'IVA;
- offre la possibilità di usufruire di sconti maggiori sul prezzo d'acquisto e di forme di agevolazione locali, nazionali ed europee;
- fornisce servizi accessori, assicurativi e di consulenza tecnica.

Concludendo, la differenza fondamentale tra un contratto di finanziamento e un contratto di [leasing](#) è nella natura dell'oggetto prestato. Nel caso del **finanziamento**, un istituto autorizzato presta una somma di denaro che servirà al privato, società, ente o associazione a diventare proprietaria di un bene. Nel caso del leasing, il proprietario dell'oggetto è in genere la società che lo concede, almeno fino al termine del contratto: fino ad allora, al contraente è concesso il comodato d'uso di un bene senza però diventarne proprietario se non a determinate condizioni al termine del contratto stesso.

Capitolo Secondo: FORME ED USI NEL CONTRATTO DI LEASING

2.1 Soggetti e forma del contratto

Il contratto di leasing finanziario viene definito come un'operazione in cui un soggetto, il **concedente**, su indicazione di un altro soggetto, l'**utilizzatore**, acquista o fa costruire da un terzo, un bene mobile o immobile affinché l'utilizzatore se ne serva per un determinato periodo a fronte del pagamento di un canone periodico e con possibilità di acquistarlo al termine del contratto (diritto di opzione) mediante il pagamento di un prezzo prestabilito (prezzo di opzione).²¹

Come ho rilevato nel capitolo precedente, prima dell'entrata in vigore della Legge 4 agosto 2017, n. 124²², avvenuta in data 29 agosto 2017, il contratto di leasing finanziario o di locazione finanziaria veniva considerato un contratto atipico, cioè un contratto non appartenente ad alcuno dei tipi espressamente regolati dal nostro ordinamento.

Il leasing o locazione finanziaria è un contratto con una struttura trilaterale, i cui soggetti coinvolti sono:

1. Una **società di leasing** (“*lessor*” o concedente o locatore);
2. Un **utilizzatore** del bene (“*lessee*” o concessionario o conduttore);
3. Il **fornitore** del bene.

Nella locazione finanziaria l'utilizzatore si rivolge ad una società di leasing investendola del compito di acquistare dei beni mobili o immobili dal produttore al fine di concedergliene la disponibilità nell'ambito delle attività d'impresa. L'utilizzatore, come controprestazione, si impegna a versare a titolo corrispettivo un canone periodico, la cui entità sarà commisurata al grado di usura fisica e di obsolescenza tecnologica del bene produttivo. La completa realizzazione di un'operazione di locazione finanziaria necessita di una fase precontrattuale. In questa fase il futuro utilizzatore contatta in primo luogo il fornitore con il quale definisce modello, prezzo e modalità di consegna del bene individuato. Le informazioni ricevute sono trasmesse società concedente che le elabora e si fa sottoscrivere dal cliente una proposta irrevocabile di locazione finanziaria che presenta un termine temporale prefissato, entro il quale la società concedente procede alle

²¹ . L. Bobbio, E. Gliozzi, L. Lenti Diritto commerciale, Mondadori 2009; F. Galgano Diritto civile e commerciale: volume secondo le obbligazioni e i contratti, CEDAM 1993, A. Fradeani, Il leasing nel bilancio del locatario dai metodi tradizionali al “right of use” approach, G. Giappichelli Editore, Torino, 2012

²² “Legge annuale per il mercato e la concorrenza”, in Gazz. Uff. 14 agosto 2017, n. 189

verifiche di solvibilità e, se il futuro utilizzatore è ritenuto affidabile, aderisce alla proposta procedendo alla stipulazione del contratto vero e proprio.

Pertanto, il ruolo preminente nell'operazione di leasing è svolto dall'utilizzatore, il quale determina le condizioni contrattuali principali, e dal fornitore, il cui inadempimento compromette l'efficacia del contratto di leasing medesimo. La società di leasing è un semplice intermediario. Nonostante la complessità dell'operazione negoziale è possibile distinguere tra una fase precontrattuale di mere trattative e una fase contrattuale vera e propria. La fase precontrattuale del contratto di leasing concerne l'iniziativa delle trattative, che generalmente è riposta in capo all'utilizzatore, e la determinazione delle condizioni sia di concessione sia di acquisto del bene da concedere in godimento da soggetti terzi. In tale fase dovere di tutte le parti, pena un'eventuale responsabilità precontrattuale, è rappresentato dall'informazione, di tutti i partecipanti alle trattative, dell'esistenza di un collegamento contrattuale funzionale tra la vendita e/o l'appalto e il contratto di leasing, e dalla determinazione della rilevanza di detto collegamento con riferimento alle posizioni contrattuali di tutti i partecipanti. Una volta che viene determinata nel dettaglio la tipologia di operazione negoziale da attuare e conclusa, quindi, la fase delle trattative, la società di leasing stipula prima la vendita con il fornitore, acquistando così la proprietà del bene, poi, contestualmente o in momento successivo, provvede alla stipulazione del contratto di leasing con l'utilizzatore, in questo modo concedendo il godimento del bene compravenduto.

Il periodo di godimento del bene, e dunque l'efficacia del contratto di leasing, inizia a decorrere dal momento della sottoscrizione da parte del fornitore e dell'utilizzatore del verbale di avvenuta consegna del bene.

Contestualmente alla consegna del bene, il fornitore, o un suo incaricato, è tenuto a sottoscrivere, unitamente all'utilizzatore, un verbale che confermi la funzionalità del bene, l'inesistenza di vizi e difetti, la conformità alla normativa antinfortunistica e la corrispondenza con le indicazioni contenute nell'ordine di acquisto. Se al momento della consegna l'utilizzatore nota una difformità, vizio o difetto, rispetto a quanto stabilito, è tenuto a rifiutare la consegna, rivolgendosi al concedente, ma muovendo le proprie contestazioni direttamente al fornitore.

Il bene, oggetto della locazione, può essere un bene materiale o denaro per l'acquisto dello stesso. Dal momento della consegna l'utilizzatore deve provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'oggetto e deve farsi parte attiva nella tutela dei diritti che il concedente vanta sul bene mediante azioni anche giudiziarie se necessario. L'opzione di acquisto del bene alla scadenza del contratto è esercitabile in una pattuizione ad esso separata.

Tali oneri a carico dell'utilizzatore devono trovare diretta espressione nel contratto di leasing.

Riepilogando le fasi della locazione sono quattro:

1. L'istruttoria

La decisione dell'utilizzatore di stipulare o meno un determinato contratto di leasing è vincolata alla decisione della società di leasing, che di fatto deve anticipare una somma di denaro, in cambio di un rientro del capitale diluito nel tempo.

La decisione della società di leasing passa attraverso una fase "istruttoria" volta a valutare l'affidabilità del cliente e la fungibilità del bene. I documenti richiesti sono:

- Richiesta di leasing
- Autorizzazione trattamento dei dati personali (Informativa Privacy e Consenso)
- Ultimi 2 bilanci o Modello Unico a seconda della tipologia di controparte
- Documento di identità in corso di validità e Codice Fiscale dei firmatari e di eventuali garanti
- Fotocopia Atto Costitutivo e Statuto Società
- Certificato iscrizione albo professionale (studi associati e/o professionisti semplici)
- Offerta del fornitore e/o progetto immobile (building plan per Immobiliare Costruendo)

Se l'istruttoria dà esito positivo, in breve tempo il contratto di leasing può essere sottoscritto e l'operazione perfezionata.

La società di leasing potrà richiedere, in alcuni casi, delle garanzie personali (fidejussioni) e reali (pegni). In relazione al tipo di bene possono ovviamente variare le modalità del perfezionamento, con richiesta di documenti aggiuntivi (es. nel caso degli autoveicoli o di immobili) o di particolari adempimenti (ad esempio polizza assicurativa).

2. Il perfezionamento del contratto

L'iter del perfezionamento si concretizza in tre precisi momenti:

- a. La firma del contratto ed il versamento dell'anticipo da parte dell'utilizzatore.
- b. L'ordine al fornitore.

L'utilizzatore sceglie il fornitore del bene oggetto del contratto di leasing e si assume la responsabilità di questa scelta. La società di leasing infatti, proprio in quanto estranea a questo aspetto, non assume responsabilità per eventuali inadempienze del fornitore in merito agli aspetti tecnici o temporali della fornitura (ritardate o errate consegne, mancate installazioni ecc.).

Per eseguire il contratto di leasing l'intermediario finanziario si impegna ad acquistare uno o più beni da uno o più fornitori. Per fare questo emette un ordine al fornitore dove vengono descritti:

- il bene e le sue caratteristiche, così come concordate fra il cliente e il fornitore dello stesso;
- le modalità e i tempi di consegna;
- le modalità e i tempi di pagamento.

L'emissione di questo ordine è normalmente autorizzata dal cliente contestualmente alla firma del contratto di leasing. L'ordine viene a sua volta accettato dal fornitore.

c. La consegna del bene

La fornitura viene eseguita con la consegna e – se prevista – l'installazione e il collaudo del bene. L'ultimo passaggio consiste nell'accettazione del bene da parte del cliente che dichiara, firmando un modulo cosiddetto "di accettazione" o di consegna, che il bene consegnatogli è conforme a quello da lui richiesto. La società di leasing, nel momento in cui riceve questo modulo, effettua il pagamento a saldo del fornitore e determina la decorrenza del contratto. Da quel momento si avvia anche il processo di incasso e pagamento dei canoni.

3. La vita di un contratto di leasing

Quando i beni sono consegnati, l'utilizzatore ha la sola incombenza di versare, alle scadenze stabilite, l'importo del canone leasing. Nel corso di un contratto di leasing possono verificarsi degli eventi legati o meno alla volontà dell'utilizzatore:

- mancata corresponsione dei canoni alle scadenze pattuite che determina la possibile risoluzione del contratto;
- perdita o deterioramento del bene (per furto, sinistro, ecc.); in questi casi, la società di leasing si farà carico di assistere il cliente nel gestire le incombenze assicurative con il fine di minimizzare, per quanto possibile, il danno per l'utilizzatore e consentire un pronto ripristino del bene, spesso di vitale importanza per l'attività produttiva.

4. Il riscatto del bene

Allo scadere del contratto, con l'esercizio dell'opzione di riscatto l'utilizzatore acquista, per la cifra pattuita in contratto, la proprietà del bene.

2.2 Principali modalità di utilizzazione del contratto di leasing

Tenendo presente la definizione di *leasing* è possibile individuare gli elementi chiave costanti in tutte le operazioni di *leasing*.

- Il primo di questi elementi è relativo all'oggetto del contratto, ossia il diritto di utilizzare un bene strumentale, sia esso mobile o immobile, per un periodo di tempo predeterminato.

- Il secondo elemento corrisponde, invece, al pagamento nei confronti del locatore di canoni periodici da parte dell'utilizzatore del bene.
- Il terzo e ultimo elemento costante riscontrato nel disegno tipico dell'operazione di *leasing* rappresenta l'opportunità fornita al locatario di scegliere tra tre possibilità al termine del rapporto:
 - 1) di avvalersi della scadenza dedotta in contratto con conseguente restituzione della cosa concessagli in locazione;
 - 2) di chiedere ed ottenere la proroga del contratto ad un canone fortemente ridotto;
 - 3) di esercitare l'opzione di acquisto del bene, pagando il prezzo residuo.²³

Oltre a questa, la classificazione più significativa delle operazioni di *leasing*, soprattutto da un punto di vista economico-contabile, è quella tra il **leasing finanziario** e il **leasing operativo**, di cui ho trattato nel capitolo precedente. Esistono molteplici classificazioni del concetto di *leasing*, una prima classificazione è stata formulata dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione, a decorrere dalla sentenza delle sezioni unite n. 65 del gennaio 1993, e si basa sulla funzione dei canoni periodici corrisposti dal locatario. Essenzialmente, l'attenzione è indirizzata verso due valori: l'importo finanziato e il valore del bene concesso. Questa prima classificazione suddivide il *leasing* in **leasing di godimento** e **leasing traslativo**.

Per **leasing di godimento** s'intende quell'operazione di *leasing* nella quale il bene non è idoneo "a conservare un apprezzabile valore residuale alla scadenza del rapporto e dietro canoni che configurano esclusivamente il corrispettivo dell'uso dei beni stessi".²⁴

Pertanto, si può affermare che in tal caso il valore del bene corrisponde all'ammontare del finanziamento erogato.

Per **leasing traslativo**, invece, si intende quell'operazione di *leasing* nella quale il bene è idoneo a "conservare a quella scadenza un valore residuo superiore all'importo convenuto per l'opzione e dietro canoni che scontano anche una quota del prezzo in previsione del successivo acquisto"²⁵.

Di conseguenza, in tal caso si può affermare che il valore del bene è superiore all'ammontare del finanziamento erogato.

Il *Leasing* si è affermato nella pratica degli affari poiché è capace di interpretare esigenze eterogenee di un mondo economico sempre più multiforme e composito. *"La sua estrema duttilità funzionale si vince più che dalla qualificazione di ciò che è, dalla costatazione di ciò che non è o, almeno, non è fino in fondo; non è locazione, non è né un mutuo, né altra forma di finanziamento tipicamente bancario, non è vendita a rate,*

²³ Buonocore V. (2008). *La locazione finanziaria*, Milano, Giuffrè Editore.

²⁴ Sentenze della Suprema Corte in De Nicola, 2008: 18 – 19

²⁵ Sentenze della Suprema Corte in De Nicola, 2008: 18 – 19

non è comodato. Ma è un po' di tutto questo. È proprio il suo essere spurio che ha reso il leasing il miglior interprete delle composite e spesso contrapposte esigenze del mondo imprenditoriale (sotto il profilo della produzione da un lato, e dell'utilizzazione dall'altro) e di quello finanziario."²⁶

La causa del contratto di leasing è di natura mista, poiché sono presenti la causa della locazione, della vendita con riserva di proprietà e del mutuo.²⁷

Tale contratto si differenzia dalla locazione per i seguenti motivi:

- ✓ Sul concedente, o locatore, si limita a consegnare il bene all'utilizzatore, o locatario.
- ✓ Sul conducente, o locatore, non grava la garanzia per vizi (art 1578).
- ✓ È l'utilizzatore a far fronte ai rischi relativi al perimento o alla sottrazione della cosa.

Si differenzia, inoltre, dalla vendita con riserva di proprietà per il fatto che:

- ✓ L'acquisto al termine del contratto di leasing è assoggettato ad una dichiarazione di volontà da parte dell'utilizzatore e non come nella vendita con riserva di proprietà un effetto reale del contratto stesso.
- ✓ Il locatario ha diritto di trattenere i canoni percepiti.²⁸

Infine, si differenzia dal mutuo perché:

- ✓ Maggiore semplicità della fase istruttoria;
- ✓ Personalizzazione molto più incisiva;
- ✓ Copertura integrale dell'investimento.

Mentre con il mutuo si ha la disponibilità di denaro per andare, in un secondo momento, ad acquistare il bene, nel *leasing* vi è un unico passaggio tramite cui si ottiene la disponibilità del bene desiderato verso il pagamento di un anticipo predeterminato. Questa maggiore semplicità si riscontra, soprattutto, nel caso in cui il bene è immobile, infatti, nell'operazione di mutuo è necessaria l'iscrizione di un'ipoteca sull'immobile.

Il *leasing* è utilizzato in tantissime attività finanziarie, ciò è dovuto anche al particolare regime di agevolazioni fiscali che lo contraddistingue e che lo rende conveniente non solo sotto il profilo strutturale e finanziario, ma soprattutto sotto il profilo economico.²⁹

*“Si assiste ad un ampliamento concettuale e funzionale del leasing sotto un profilo oggettivo e soggettivo. Dal punto di vista oggettivo è in atto una proliferazione delle tipologie di leasing investendo ambiti operativi anche notevolmente eterogenei rispetto alle figure tradizionali. Con riferimento, poi, al **profilo***

²⁶ Simone de Roxas “Il contratto di leasing” in (a cura di) G. Cassano , “I singoli contratti”, CEDAM; Padova, 2010

²⁷ F. Galgano Diritto civile e commerciale: volume secondo le obbligazioni e i contratti, CEDAM 1993,

²⁸ F. Galgano Diritto civile e commerciale: volume secondo le obbligazioni e i contratti, CEDAM 1993

²⁹ Simone de Roxas “Il contratto di leasing” in (a cura di) G. Cassano , “I singoli contratti”, CEDAM; Padova, 2010

*soggettivo il regime tributario di estremo favore ha destato l'attenzione delle categorie professionali che sempre con maggiore intraprendenza si stanno affacciando in un mondo fino ad un recente passato ritenuto di elezione delle categorie imprenditoriali.*³⁰

Le diverse tipologie di contratti di *leasing* possono essere riconducibili a:

- **Leasing d'impresa:** avente oggetto i beni strumentali all'attività tipicamente produttiva;
- **Leasing di consumo:** l'oggetto è costituito dai beni di consumo durevoli, come le automobili e gli elettrodomestici;
- **Leasing di beni immobili:** il cui bene è costituito da uffici, immobili industriali, immobili commerciali, alberghi, centri ricreativi, immobili residenziali.

2.3. Peculiarità del contratto

La legge n. 124 del 4 agosto 2017, ha introdotto la definizione di *leasing* o “locazione finanziaria” come il contratto con il quale la banca o l'intermediario finanziario, iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto.

Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo³¹.

Il primo canone corrisposto dall'utilizzatore è sempre più frequentemente di entità maggiore rispetto ai successivi e per questo viene chiamato “**maxi canone iniziale**”. Il suo precipuo scopo è quello di ridurre i rischi di perdita del concedente in caso di insolvenza dell'utilizzatore.

Il concedente deve dare massima importanza alla valutazione del rischio bene dell'operazione, considerare la congruità di prezzo del bene, le sue caratteristiche di utilizzo e di profitto produttivo, la sua recuperabilità, la sua ricollocabilità sul mercato, il suo valore in caso di rientro anticipato dovuto ad insolvenza dell'utilizzatore e la sua rispondenza alle normative antinfortunistiche. La valutazione del rischio bene è

³⁰ Simone de Roxas “Il contratto di leasing” in (a cura di) G. Cassano , “I singoli contratti”, CEDAM; Padova, 2010

³¹ Legge 04/08/2017, n. 124, *Legge annuale per il mercato e la concorrenza*, (17G00140) (G.U. Serie Generale n.189 del 14/08/2017), entrata in vigore il 29/08/2017

un'operazione complessa e specializzata, in quanto si articola sulla base di moltissimi parametri, che fornisce indicazioni indispensabili per una valutazione realistica del rischio complessivo dell'operazione, anche a tutela dello stesso utilizzatore.

La valutazione di un'azienda nella scelta del *leasing* deve tenere conto di due ulteriori aspetti:

1. il costo del bene è soggetto ad Iva (anche nel caso di immobili)
2. il bene rimane di proprietà della società di leasing fino al riscatto quindi non compare in bilancio tra le immobilizzazioni con eccezione delle società che compilano il bilancio IAS secondo i cui criteri il bene va inserito fra le immobilizzazioni e il debito residuo nel passivo.³²

Il comma 136 dell'art. 1 della Legge n.124 del 4 agosto 2017 ha descritto le caratteristiche peculiari della locazione finanziaria:

- l'obbligazione che assume il concedente con la stipula del contratto è di acquistare o far costruire il bene (auto, strumentale, immobile, immateriale) secondo le indicazioni dell'utilizzatore e di farlo mettere a disposizione dell'utilizzatore (e non di farglielo godere come nella locazione semplice);
- la causa finanziaria è confermata dal richiamo al requisito soggettivo del concedente, che deve essere una banca o un intermediario finanziario come previsto dal testo unico bancario che riserva in via esclusiva l'attività di locazione finanziaria alle banche ed agli intermediari finanziari iscritti, rispettivamente, negli albi di cui agli artt. 13 e 106 del d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385;
- come tutti i contratti di finanziamento, anche la locazione finanziaria è un contratto di durata; il corrispettivo va calcolato secondo criteri finanziari e quindi tenendo conto non soltanto del costo del bene, ma anche del prezzo pattuito per l'opzione d'acquisto finale e della durata del contratto;
- elemento essenziale del contratto è la previsione dell'opzione finale di acquisto del bene a favore dell'utilizzatore ad un prezzo prestabilito. Pertanto, alla scadenza l'utilizzatore ha il diritto di divenire proprietario del bene esercitando la suddetta opzione di riscatto; in caso contrario ha l'obbligo di restituire il bene al concedente;
- la natura, funzione e causa giuridica prettamente "finanziaria" del contratto di locazione finanziaria si evincono dal fatto che l'utilizzatore "assume tutti i rischi, anche di perimento", riferiti al bene.

La Rata (R) di un contratto di leasing finanziario dipende dal Capitale (C) da finanziare, cioè il costo di acquisto al netto della maxirata iniziale, dal riscatto (r), dal tasso del periodo (i), ad esempio tasso annuo diviso 12 per canoni mensili e dal numero di canoni (N).

³² Andrea Torrente e Piero Schlesinger, *Manuale di diritto privato*, Milano, Giuffrè editore, 1995.

I principali elementi contrattuali di un'operazione di leasing finanziario sono:

- ✓ il costo del bene;
- ✓ la descrizione del bene richiesto (la tipologia di bene influenza sia la durata che il costo dell'operazione);
- ✓ anticipo;
- ✓ durata del contratto;
- ✓ valore di riscatto del bene;
- ✓ pagamento del fornitore;
- ✓ importo del canone.

Gli elementi che compongono un contratto di *leasing* finanziario sono:

- Costo del bene finanziato + IVA;
- Modalità di pagamento del fornitore da parte della società di leasing (es. 10% all'ordine e saldo a 30 gg. dopo la consegna e collaudo);
- Durata del contratto: la durata non rappresenta più un vincolo da rispettare pena l'indeducibilità dei canoni in capo all'utilizzatore (impresa NO IAS adoperare lavoratore autonomo); si differenzia dalla durata fiscale che invece rappresenta l'arco temporale minimo entro il quale è possibile dedurre i canoni di leasing
- Periodicità dei canoni: è mensile nella gran parte dei casi, ma è comunque possibile prevedere una periodicità diversa (bimestrale, trimestrale, quadrimestrale, semestrale) o forme di periodicità irregolare disegnate in modo coerente con le modalità tipiche di incasso dell'impresa;
- Il numero e l'importo dei canoni a carico dell'utilizzatore;
- Il canone leasing:
 - Può essere comprensivo o meno di servizi accessori, quali assicurazione (in varie forme) o altri servizi (ad esempio di assistenza e manutenzione);
 - Può essere o meno indicizzato;
 - È soggetto ad IVA in quanto corrispettivo da servizio;
- Anticipo versato al momento della stipula insieme alle spese di contratto, sotto forma di:
 - maxi-canone (o macro canone): è un canone a tutti gli effetti calcolato in % sul costo originario del bene (in media variabile tra il 4,6% ed il 23,5% a seconda della tipologia del bene e del profilo di rischio dell'operazione –cfr. elaborazioni BDCR) ed è concordato anche secondo le esigenze dell'utilizzatore; copre il primo periodo contrattuale, cioè quello dalla decorrenza della locazione fino alla scadenza del secondo canone, anche se fiscalmente deve essere ripartito per tutta la durata del contratto;
 - Anticipo in numero canoni (ad es. da 2 a 6) a valere sugli ultimi canoni;

- Valore di riscatto del bene: è calcolato in % sul costo originario del bene (in media variabile tra lo 0,7% ed il 12,7% a seconda della tipologia del bene e del profilo di rischio dell'operazione –cfr. elaborazioni BDCR) ed è concordato anche secondo le esigenze dell'utilizzatore
- Spese assicurative e di istruttoria.³³

³³ Conoscere il leasing –Assilea -www.assilea.it

Capitolo Terzo: ANALISI FISCALE E CONTABILE

3.1. Analisi degli aspetti fiscali alla luce delle recenti normative

Nell'ipotesi comune di Leasing viene inserita la clausola che prevede il riscatto del bene alla scadenza della locazione da parte del locatore (c.d. **Leasing finanziario**). Ci sono anche le regole ordinarie di locazione, che vengono applicate nella fattispecie di un bene acquisito in locazione operativa, la quale non prevede che venga inserita la clausola di acquisto del bene alla scadenza della locazione (c.d. **Leasing operativo**). La contabilità del leasing, prima del 2016, veniva regolata secondo due criteri³⁴:

- **METODO PATRIMONIALE**: descritto dai principi contabili nazionali, prevede che l'iscrizione del bene nell'attivo patrimoniale, possa avvenire solamente alla scadenza del contratto, qualora l'impresa decida eventualmente di riscattare il bene. Prima della scadenza, poiché il bene non è di proprietà dell'impresa utilizzatrice, vengono rilevati i canoni di locazione maturati nel corso dell'esercizio.
- **METODO FINANZIARIO**: descritto dai principi contabili internazionali IFRS, precisamente dal 1982 dallo IaS 17³⁵, prevede che il leasing possa essere assimilato all'acquisto vero e proprio, quindi con l'iscrizione immediata nell'attivo patrimoniale del bene che rientra nelle immobilizzazioni e l'imputazione nel conto economico dell'ammortamento del costo pluriennale.

Successivamente, lo IaS 17 verrà sostituito dal principio contabile IFRS 16³⁶, mediante il DL 139/2015³⁷ in quanto vennero riscontrati varie problematiche³⁸, tra cui:

- i diritti e le obbligazioni derivanti dal contratto di leasing di forma operativa, non avevano rilevanza nell'attivo e passivo del bilancio;
- la possibilità di non iscrivere in bilancio le attività e passività relative ai diritti e alle obbligazioni derivanti da un contratto di leasing, limitando la comparabilità e l'utilità dell'informazione finanziaria;

³⁴ <https://fiscomania.com/disciplina-del-leasing-aspetti-contabili-e-fiscali/>

³⁵ http://www.revisorionline.it/IAS_IFRS/ias17.htm

³⁶ http://www.revisorionline.it/IAS_IFRS/ifrs16.htm

³⁷ <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2015/09/04/15G00153/sg>

³⁸ Di Lazzaro F., Fabi T., Tezzon M., *Principi contabili e internazionali: temi e applicazioni*, Milano, G. Giappichelli, 2018

- l'applicazione dello IAS 17 ha determinato notevolmente un aumento di strutturazioni di contratti di leasing per farli ricadere appositamente nell'ambito di strutturazioni di contratti di leasing per farli ricadere appositamente nell'ambito dei leasing operativi.

Con l'introduzione dell'IFRS 16, ogni contratto di leasing prevede che la prestazione principale avvenga alla consegna del bene locato: ciò dà luogo alla rilevazione di un'attività e una passività. Questo è stato un cambiamento radicale, poiché al contrario dell'IFRS 15³⁹, il contratto di leasing veniva considerato un "executive contract", cioè un contratto in cui entrambe le parti non avevano ancora adempiuto alle rispettive obbligazioni o avevano adempiuto nella stessa misura; quindi non c'era un sbilanciamento dei diritti e delle obbligazioni di una delle due parti, non essendoci un evento che potesse far scaturire la rilevazione di un'attività o di una passività nel bilancio del locatario o del locatore. Dunque, si trattava di un contratto che veniva svolto su base continuativa, escludendo l'approccio tipico agli IFRS, che appunto interagiscono con i diritti e obbligazioni che scaturiscono dal contratto, disciplinando il modello contabile. L'IFRS 16, in sostanza permette di esercitare la facoltà di esenzione (facoltativa), per cui un leasing viene contabilizzato al pari del delle precedenti forme di leasing operativo nello IAS 17, per i:

- leasing a breve termine (durata contratto inferiore a 12 mesi), perché il beneficio informativo non giustifica il costo d'implementazione,
- leasing di beni di modesto valore (valore inferiore a 5000€), la ratio è ridurre i costi di implementazione del redattore; inoltre, questi contratti non danno un'informazione significativa agli users.

3.1.1 Disciplina fiscale del leasing ai fini delle imposte dirette

I canoni di locazione finanziaria, per quanto riguarda la dichiarazione dei redditi, rappresentano per l'utilizzatore un costo deducibile. Il bene, oggetto del contratto deve essere strumentale all'attività svolta dal conduttore, stabilito dalla legislazione tributaria (**articolo 50 e articolo 67 del DPR n. 917/86**)⁴⁰. Quindi il locatario, ha la possibilità di usufruire della deducibilità integrale dei canoni periodici, corrisposti per i beni

³⁹ http://www.revisorionline.it/IAS_IFRS/ifrs15.htm

⁴⁰

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/270670/DPR+22+dicembre+1986+n+917+%28Tuir%29_Testo+unico+del+22_12_1986+n.+917.pdf/

strumentali utilizzati in leasing. Affinché, sussisti la condizione della deduzione, è fondamentale che vengano rispettati alcuni requisiti:

- la durata minima del contratto di leasing;
- la deducibilità integrale o parziale dal reddito del canone;
- le regole per la deducibilità degli interessi passivi.

3.1.1.1 La durata minima del contratto di leasing

Il D.L. n. 16/2012⁴¹, prevede che la deduzione fiscale dei canoni sia totalmente indipendente dalla durata del contratto ed eventualmente dalle imputazioni dei canoni stessi a conto economico, il cui effetto impone la totale eliminazione della condizione di una probabile durata minima contrattuale. L'ordinamento giuridico italiano impone pertanto il verificarsi di due diverse situazioni:

- Contratto di leasing con durata pari o superiore a quella minima fiscale: la cui deduzione dei canoni sarà descritta dalla durata contrattuale, con l'associazione delle imputazioni a conto economico che saranno deducibili integralmente, esclusi i beni che possano essere oggetto di deducibilità parziale;
- Contratto di leasing con durata inferiore al minimo fiscale: è durante la fase contrattuale che le quote dei canoni rimanenti dalla durata minima contrattuale, saranno riprese a tassazione, per poi derivate in via extracontabile solo allo scadere del contratto, nei limiti dell'importo massimo deducibile annualmente.

3.1.1.2 Criteri di deducibilità dei canoni di leasing dal reddito

I canoni di leasing variano in base al reddito di impresa o al reddito di lavoro autonomo, Nel caso in cui si tratti delle seguenti casistiche, esistono dei casi particolari, quindi delle eccezioni che si differenziano dalla regola generale:

- **Leasing immobiliare;**
- **Leasing mobiliare;**
- **Deducibilità per il leasing sugli automezzi.**

⁴¹ <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2012/03/02/012G0036/sg>

Quando si parla di leasing su **beni immobili**, è necessario distinguere gli immobili in due categorie: industriali e tutti gli altri tipi di immobili. Nel caso in cui si tratti di immobili industriali è il 70% del canone detraibile, mentre nel caso in cui si tratti di tutti gli altri immobili è l'80% del canone deducibile. E' fondamentale anche che il terreno su cui sorge l'immobile, abbia un valore del 20-30%, la cui quota del canone non sarà detratta dal reddito poiché non è soggetta ad ammortamento. Per i contratti di leasing immobiliare sottoscritti a partire dal 1° gennaio 2014 la deduzione avviene nel periodo minimo di 12 anni.

Nel caso in cui si tratti di leasing **mobiliare**, è prevista la completa deducibilità del capitale, mentre la quota riguardante gli interessi varia a seconda della forma giuridica. Il periodo minimo di deduzione deve essere pari alla metà del periodo di ammortamento. Il leasing mobiliare quindi può riguardare macchinari e/o attrezzature di ufficio, quindi in linea di massima i c.d. beni strumentali.

Qualora si parli di **Leasing** inerente ad **autoveicoli**, esistono delle limitazioni riguardanti la deducibilità dei canoni:

- **Deducibilità integrale del canone:** è prevista la totale deducibilità della quota solamente nel caso in cui si tratti di veicoli riservati ad uso pubblico oppure se impiegati unicamente come beni strumentali all'attività di impresa, quali possono essere autonoleggi, taxi etc;
- **Deducibilità al 90%:** quando il veicolo viene assegnato ai dipendenti almeno per la maggior parte del periodo di imposta
- **Deducibilità al 20%:** tale principio vale per tutto ciò che non rientra nei casi precedenti, solamente nel caso in cui i veicoli siano utilizzati da soggetti che esercitano attività di agenzia o rappresentanza di commercio, con una deducibilità dell'80%. E' prevista per la "classe artigianale" e i liberi professionisti, in forma individuale, una deducibilità del 40%, concessa per l'acquisto di un solo veicolo.

3.2. Le fonti normative: vincoli contabili

E' l'art. 2424⁴², comma 1 del c.c., la prima fonte a spiegare il trattamento contabile del leasing, in quanto va a regolare i contenuti dei programmi di bilancio facenti parti dell'esercizio italiano. Per quanto riguarda la classe delle immobilizzazioni, viene specificato che i beni concessi tramite locazione finanziaria vengano indicati in modo separato, a tal proposito il legislatore vuole che i beni oggetto di contratto di leasing

⁴²https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaArticolo?art.versione=7&art.idGruppo=310&art.flagTipoArticolo=2&art.codiceRedazionale=042U0262&art.idArticolo=2424&art.idSottoArticolo=1&art.idSottoArticolo1=10&art.dataPubblicazioneGazzetta=1942-04-04&art.progressivo=0

vengano iscritti nell'attivo patrimoniale del locatore e non in quello del locatario⁴³. Successivamente è l'art. 2427⁴⁴ del c.c., il quale al punto 22 cita : *“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.* “, è dunque utile a capire quale debba essere la rappresentazione all'interno del bilancio del contratto di locazione finanziaria da parte del locatario. L'articolo appena riportato è un seguito alle modifiche apportate alla riforma del diritto societario, mediante la legge del 3/10/2001 n.366⁴⁵, ed è proprio in questa legge che all'art. 6, comma 1 lettera c, cita: *“dettare una specifica disciplina in relazione al trattamento delle operazioni denominate in valuta, degli strumenti finanziari derivati, dei pronti contro termine, delle operazioni di locazione finanziaria e delle altre operazioni finanziarie”*, dedicata al trattamento contabile del leasing, evidenziando che il metodo finanziario abbia sostituito il metodo patrimoniale. In seguito a questi 2 art. del c.c., si possono evidenziare altri n.2 seguenti art., capaci di indicarci disposizioni attinenti al trattamento contabile del leasing. Il primo è l'art. 2435-bis⁴⁶, riferito alla materia del bilancio abbreviato, cita: *“(…) Nel bilancio in forma abbreviata lo stato patrimoniale comprende solo le voci contrassegnate nell'articolo 2424 con lettere maiuscole e con numeri romani; le voci A e D dell'attivo possono essere comprese nella voce CII; ((…)) la voce E del passivo può essere compresa nella voce D; nelle voci CII dell'attivo e D del passivo devono essere separatamente indicati i crediti e i debiti esigibili oltre l'esercizio successivo. (…)*”, specificando anche il modo in cui debbano essere raggruppate le seguenti voci nel conto economico del bilancio: *(…) Nel conto economico del bilancio in forma abbreviata le seguenti voci previste dall'articolo 2425 possono essere tra loro raggruppate:*

⁴³ Quagli A., *Bilancio di esercizio e principi contabili*, Milano, G. Giappicchelli, 2017

⁴⁴https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaArticolo?art.progressivo=0&art.idArticolo=2427&art.versione=7&art.codiceRedazionale=042U0262&art.dataPubblicazioneGazzetta=1942-04-04&art.idGruppo=310&art.idSottoArticolo1=10&art.idSottoArticolo=1&art.flagTipoArticolo=2

⁴⁵ <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2001/10/08/001G0426/sg>

⁴⁶

https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaArticolo?art.versione=8&art.idGruppo=310&art.flagTipoArticolo=2&art.codiceRedazionale=042U0262&art.idArticolo=2435&art.idSottoArticolo=2&art.idSottoArticolo1=10&art.dataPubblicazioneGazzetta=1942-04-04&art.progressivo=0

voci A2 e A3

voci B9(c), B9(d), B9(e)

voci B10(a), B10(b), B10(c)

voci C16(b) e C16(c)

voci D18(a), D18(b), D18(c) ((, D18(d))) ((246))

voci D19(a), D19(b), D19(c) ((, D19(d))) ((246)) (...)”.

L'ultimo art. che disciplina il trattamento contabile del leasing, è l'art. 2425-bis⁴⁷ del c.c., riferendosi in modo più specifico all'iscrizione dei ricavi, proventi, costi ed oneri, precisamente nel comma 4, cita quanto segue: (...) *Le plusvalenze derivanti da operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore sono ripartite in funzione della durata del contratto di locazione.* (...). L'art. appena citato, disciplina la modalità d'iscrizione di eventuali proventi derivanti da operazioni di compravendita con locazione finanziaria, specificando appunto come riportato che tali proventi dovranno essere ripartiti seguendo la durata del contratto di locazione. La rappresentazione del leasing in seguito alla riforma del 2016 sopracitata, insieme alle altre fonti normative del c.c., evidenzia che attualmente dalla legislatura italiana venga riconosciuto soltanto **il metodo patrimoniale**.

3.2.1 Contabilizzazione delle operazioni di leasing nel bilancio del locatario

3.2.1.1 Leasing finanziario

A disciplinare il modo in cui debba essere contabilizzata un'operazione di leasing finanziario nel bilancio del locatario, è il RIF/PARAGRAFO 20-32⁴⁸ dello IAS n.17-Iasb, già precedentemente citato. Il seguente principio contabile internazionale suddivide la contabilizzazione nella prima parte, definita come “rilevazione iniziale”, successivamente in una seconda parte definita come “valutazioni successive”. Ai fini della rilevazione iniziale, il paragrafo 20 cita quanto segue: *“All'inizio della decorrenza del leasing, i locatari devono rilevare le operazioni di leasing finanziario come attività e passività nei loro stati*

⁴⁷

https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaArticolo?art.versione=4&art.idGruppo=310&art.flagTipoArticolo=2&art.codiceRedazionale=042U0262&art.idArticolo=2425&art.idSottoArticolo=2&art.idSottoArticolo1=10&art.dataPubblicazioneGazzetta=1942-04-04&art.progressivo=0

⁴⁸ http://www.revisorionline.it/IAS_IFRS/ias17.htm#operazioni1

patrimoniali a valori pari al fair value (valore equo) del bene locato o, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing, ciascuno determinato all'inizio del leasing. Nel determinare il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing il tasso di attualizzazione da utilizzare è il tasso di interesse implicito del leasing, se è possibile determinarlo; se non è possibile, deve essere utilizzato il tasso di finanziamento marginale del locatario. Qualsiasi costo diretto iniziale del locatario è aggiunto all'importo rilevato come attività.” (IAS 17, 2017: par.20). Altri dettagli particolari, soprattutto significativi alla rilevazione iniziale ci vengono forniti dal paragrafo 21-22. Il paragrafo 21, va a disciplinare quale debba essere il modo di contabilizzazione delle suddette operazioni, prendendo in considerazione oltre alla loro forma giuridica, anche la loro forma finanziaria e natura sostanziale; questo poiché la forma giuridica di un contratto di leasing sancisce *“(...) che il locatario possa non acquisire la proprietà del bene locato (...)”*. Quando si parla però di leasing finanziario è bene sottolineare che la loro forma implichi che *“(...) il locatario acquisisce i benefici economici derivanti dall'uso del bene locato per la maggior parte della sua vita economica in cambio dell'impegno a pagare un corrispettivo che all'inizio del leasing approssima il fair value (valore equo) del bene e i relativi costi finanziari. (...)”* (IAS 17, 2017: par.21).

Il paragrafo 22 invece impone che le operazioni di leasing vengano manifestate anche nello stato patrimoniale del locatario, rispettando quindi gli indici finanziari. In sintesi, viene rettificato che quest'operazione venga iscritta nello stato patrimoniale del locatario oltre come attività, anche come onere per sostenere eventualmente costi futuri per il leasing. Il paragrafo conclude citando quanto segue: *“(...) All'inizio della decorrenza del leasing, l'attività e la passività per i futuri pagamenti per il leasing sono rilevate nello stato patrimoniale con gli stessi importi a eccezione di qualsiasi costo diretto iniziale del locatario che è aggiunto all'importo rilevato come attività. (...)”* (IAS 17, 2017: par.22). A concludere il capitolo della “rilevazione iniziale”, sono il paragrafo 23-24. Il paragrafo 23 implica che se viene effettuata una distinzione tra passività correnti e non correnti nella dimostrazione dello stato patrimoniale, è corretto che la stessa distinzione venga fatta per le passività delle operazioni di leasing. L'ultimo paragrafo, quindi il 24, disciplina i costi diretti iniziali sostenuti dal locatario, che devono essere identificati successivamente come costi aggiunti al valore rilevato come attività. Quanto detto fin qui, ci spiega come il locatario si deve comportare nella determinazione e rappresentazione del bene oggetto del contratto di leasing; pertanto ora è utile concentrarsi su come il locatario debba procedere con le “valutazioni successive”. La seconda suddivisione (valutazioni successive), inizia con il par. 25, che disciplina il rimborso della passività finanziaria, specificando anche il modo in cui debbano essere determinati i costi finanziari, citando quanto segue: *“I pagamenti minimi dovuti per il leasing devono essere suddivisi tra costi finanziari e riduzione del debito residuo. I costi finanziari devono essere ripartiti tra gli esercizi nel corso del leasing in modo da ottenere un tasso d'interesse periodico costante sulla passività residua. I canoni potenziali di locazione devono essere rilevati come costi negli esercizi nei quali sono sostenuti.”* (IAS 17, 2017: par. 25). Nei

paragrafi successivi, esattamente nel par. 27⁴⁹, viene disciplinata la rilevazione di una quota di ammortamento che ne deriva da un bene oggetto di locazione finanziaria. Secondo quanto appena riportato, la rilevazione di tale quota da parte del locatario, deve seguire quanto viene stabilito dallo IAS 16⁵⁰ per quanto riguarda immobili-impianti-macchinari, dallo IAS 38⁵¹ invece le attività immateriali. Nel paragrafo successivo, 28⁵², viene preso in considerazione il valore ammortizzabile di un bene in locazione, stabilendo il modo in cui debba essere imputato nel conto economico. Il fulcro della seconda suddivisione si concentra principalmente nel par.31⁵³, specificando quali siano le informative di cui il locatario si debba servire per la locazione finanziaria. Il paragrafo 31 dello IAS 17 cita quanto segue: “I locatari, oltre a quanto previsto dalle disposizioni dello IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative, devono fornire la seguente informativa per il leasing finanziario:

- a) per ciascuna categoria di beni, il valore contabile netto alla data di riferimento del bilancio.
- b) una riconciliazione tra il totale dei pagamenti minimi futuri dovuti per il leasing alla data di riferimento del bilancio e il loro valore attuale. L'entità deve indicare anche il totale dei pagamenti minimi futuri dovuti per il leasing alla data di riferimento del bilancio, e il loro valore attuale, per ciascuno dei seguenti periodi: i) entro un anno; ii) tra uno e cinque anni; iii) oltre cinque anni
- c) i canoni potenziali di locazione rilevanti come spesa nell'esercizio;

⁴⁹ Il paragrafo 27 dello IAS 17 cita quanto segue: “Un leasing finanziario comporta la rilevazione di una quota di ammortamento delle attività ammortizzabili e di oneri finanziari per ciascun esercizio. Il criterio di ammortamento usato per i beni ammortizzabili in locazione deve essere coerente con quello adottato per i beni ammortizzabili di proprietà, e l'ammortamento da rilevare deve essere calcolato secondo quanto previsto dallo IAS 16 Immobili, impianti e macchinari e dallo IAS 38 Attività immateriali. Se non esiste una ragionevole certezza che il locatario acquisirà la proprietà del bene al termine del leasing, il bene deve essere completamente ammortizzato nel tempo più breve fra la durata del leasing e la sua vita utile.” (IAS 17, 2017: par 27)

⁵⁰ http://www.revisorionline.it/IAS_IFRS/ias16.htm#val1

⁵¹ http://www.revisorionline.it/IAS_IFRS/ias38.htm

⁵² Il paragrafo 28 dello IAS 17 cita quanto segue: “Il valore ammortizzabile di un bene in locazione è imputato a ciascun esercizio del periodo nel quale ci si attende di utilizzarlo, con un criterio sistematico, coerente con il criterio di ammortamento che il locatario impiega per i beni di proprietà. Se esiste una ragionevole certezza che il locatario acquisirà la proprietà al termine del leasing, il periodo atteso di utilizzo coincide con la vita utile del bene; altrimenti il bene è ammortizzato nel tempo più breve fra la durata del leasing e la sua vita utile.” (IAS 17, 2017: par28)

d) 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 del bilancio;

e) una descrizione generale dei contratti significativi di leasing del locatario includendo, ma non solo, quanto segue: i) il criterio con il quale sono determinati i canoni potenziali di locazione; ii) l'esistenza e i termini dell'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.

3.2.1.2 Leasing operativo

La contabilizzazione del leasing operativo, pur sempre disciplinata dallo IAS 17, prevede un metodo più semplice, tant'è che i paragrafi sono solamente tre e sono quelli che ora andrò ad analizzare. Il primo paragrafo è il n.33 e, dispone che i pagamenti per un leasing operativo vengano considerati come un costo a quote costanti da rilevare lungo la durata del leasing. Sempre lo stesso par. cita quanto segue: *“(...) a meno che vi sia un altro criterio sistematico più rappresentativo delle modalità temporali di godimento dei benefici da parte dell'utilizzatore. (...)”* (IAS 17, 2017: par. 33). Come per il leasing finanziario, anche in questo caso lo IAS 17, stabilisce quali debbano essere le informative di cui si debba servire il locatario per la locazione finanziaria. Il par. 35 dunque, cita quanto segue: Il locatario, oltre quanto previsto dalle disposizioni dello IFRS 7, deve fornire le seguenti informazioni integrative per le operazioni di leasing operativo: “Il locatario, oltre quanto previsto dalle disposizioni dello IFRS 7, deve fornire le seguenti informazioni integrative per le operazioni di leasing operativo:

a) 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 cinque anni.

b) 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 del bilancio;

c) 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;

d) una descrizione generale dei contratti significativi di leasing del locatario includendo, ma non solo, quanto segue:

i) il criterio con il quale sono determinati i canoni potenziali di locazione;

ii) l'esistenza e i termini dell'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.” (IAS 17, 2017:par.35).

Ciò che si evince dalla descrizione appena fatta, è che per le operazioni di leasing di tipo operativo, il metodo riconosciuto dal principio contabile internazionale, per quanto riguarda l'iscrizione al bilancio da parte del locatario, deve seguire il metodo patrimoniale.

3.2.2 Contabilizzazione delle operazioni di leasing nel bilancio del locatore

3.2.2.1 Leasing finanziario

A disciplinare il modo in cui il locatore debba contabilizzare un'operazione di leasing di tipo finanziario, sono i paragrafi dello IAS 17 dal 36 al 48. Anche qui, troviamo quanto già detto prima; la prima parte che comprende i par. 36-38, riguarda la sezione delle “rilevazioni iniziali”, mentre la seconda parte che comprende i par. 39-48, riguarda la sezione delle “valutazioni successive”. Il primo paragrafo stabilisce come i locatori debbano rilevare nel loro stato patrimoniale i beni concessi in leasing, citando quanto segue: ***“I locatori devono rilevare nel loro stato patrimoniale i beni concessi in leasing finanziario ed esporli come credito a un valore uguale all'investimento netto nel leasing.”*** (IAS 17, 2017: par.36). Quindi, il locatore nel momento in cui stipula il contratto di leasing con il locatario, secondo quanto stabilito dallo IAS 17, dovrà esporre nel proprio stato patrimoniale il bene concesso tramite locazione finanziaria come un credito, pari al valore dell'investimento netto, nei confronti del locatario. Il par.37, riguarda i rischi e i benefici che derivano appunto da una tale operazione, stabilendo che: ***“In un leasing finanziario tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà vengono, sostanzialmente, trasferiti dal locatore e, di conseguenza, i canoni derivanti dal leasing sono trattati dal locatore come rimborso del capitale e come provento finanziario al fine di rimborsare e remunerare il locatore per il suo investimento e per i servizi prestati.”*** (IAS 17, 2017: par.37). Nell'ultimo paragrafo della prima sezione, il par.38, disciplina il modo in cui debbano essere ripartiti i costi diretti iniziali, spesso a carico dei locatori, che riguardano spese quali le commissioni, spese legali e costi interni. I costi appena citati, sono direttamente proporzionali al valore netto dell'investimento, quindi possono solamente aumentare questo valore, che verrà poi perfezionato in sede di negoziazione e perfezionamento del contratto. Il par.38, cita quanto segue: ***“(...) i costi diretti iniziali sono inclusi nella valutazione iniziale dei crediti impliciti del leasing finanziario e riducono il valore dei proventi rilevati nel corso del leasing. Il tasso di interesse implicito del leasing è definito in modo tale che i costi diretti iniziali siano inclusi automaticamente nei crediti impliciti del leasing finanziario; non è necessario aggiungerli separatamente. (...)”*** (IAS 17, 2017: par.38). Quanto appena detto, disciplina la modalità di rappresentazione iniziale del contratto di leasing, per quanto riguarda la contabilizzazione che deve effettuare il locatore all'interno del proprio bilancio. Dunque, terminata questa prima parte, è necessario analizzare ciò che si verificherà dopo, quindi ciò che concerne la sezione delle “valutazioni

successive”. I primi paragrafi, 39-40, riguardano la ripartizione dei proventi finanziari. Secondo il par.39, tale rilevazione, inerente ai proventi, si deve basare: **“su modalità che riflettano un tasso di rendimento periodico costante sull'investimento netto del locatore.”** (IAS 17, 2017: par.39). Il par.40, invece cita quanto segue: **“Un locatore deve tendere a ripartire i proventi finanziari sulla durata del leasing con un criterio sistematico e razionale. Questa ripartizione dei proventi si basa su modalità che riflettano un rendimento periodico costante sull'investimento netto del locatore. I canoni di leasing relativi al periodo, esclusi i costi per servizi, sono attribuiti all'investimento lordo del leasing per ridurre sia l'importo capitale sia l'utile finanziario non maturato.”** (IAS 17, 2017: par.40). Il leasing finanziario prevede che le quote del piano di rimborso, siano suddivise in quota capitale e quota interesse. La prima quota servirà a diminuire il credito finanziario rappresentato nello stato patrimoniale, la seconda invece verrà aggiunta al conto economico come provento finanziario. I paragrafi seguenti (42-48), riguardano invece i locatori produttori o commercianti, più precisamente fanno riferimento al consumo di tale contratto. Il par.42, cita quanto segue: **“I locatori produttori o commercianti devono rilevare l'utile o la perdita derivante dalla vendita nell'esercizio, secondo quanto previsto dal criterio seguito dall'entità per le normali vendite. Se sono applicati tassi di interesse artificialmente bassi, l'utile commerciale deve essere limitato a quello che risulterebbe se fosse applicato un tasso di interesse di mercato. I costi sostenuti dai locatori, che siano produttori o commercianti, finalizzati alla negoziazione e al perfezionamento di un leasing devono essere rilevati come un costo quando l'utile derivante dalla vendita è rilevato.”** (IAS 17, 2017: par.42). Nel caso in cui un locatore sia produttore o commerciante, il leasing finanziario può generare due tipi di proventi: **“l'utile o la perdita equivalente all'utile o alla perdita derivante da una normale vendita del bene a normali prezzi di vendita e tenendo conto di eventuali sconti quantità o commerciali” – “i proventi finanziari sulla durata del leasing”** (IAS 17, 2017: par. 43). E' il fair value (valore equo), a rappresentare il ricavo della vendita: **“all'inizio della decorrenza di un leasing da un locatore che sia produttore o commerciante”** (IAS 17, 2017: par.44). Spesso, come cita il par.45 dello IAS 17, i locatori, che siano produttori o commercianti, per attirare i clienti applicano tassi d'interesse più bassi, nel caso in cui però si parli di tassi d'interesse molto bassi è più facile che l'utile della vendita sia simile a quello generato utilizzando un tasso d'interesse di mercato. Come per i locatari, anche per i locatori vengono disciplinate le informative di cui devono servirsi per validare un'operazione di leasing. Il par.47 cita quanto segue: **“I locatori, oltre a quanto previsto dalle disposizioni dell'IFRS 7, devono fornire le seguenti informazioni per le operazioni di leasing finanziario: a) una riconciliazione tra l'investimento lordo nel leasing alla data di riferimento del bilancio e il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing alla data di riferimento del bilancio. Inoltre, l'entità deve indicare l'investimento lordo nel leasing e il valore attuale dei crediti per pagamenti minimi dovuti per il leasing alla data di riferimento del bilancio per ciascuno dei seguenti periodi: i) entro un anno; ii) tra uno e cinque anni; iii) oltre cinque anni; b) gli utili finanziari non maturati; c) i valori residui non garantiti spettanti al locatore, d) la svalutazione accumulata riferita a pagamenti minimi di leasing inesigibili; e) i canoni potenziali di locazione rilevati come proventi**

nell'esercizio; f) una descrizione generale dei contratti significativi di leasing del locatore.” (IAS 17, 2017: par, 47). Per concludere, riporto l'ultimo par.48, segue quanto dice: *“Come indicatore di crescita è spesso utile menzionare anche l'investimento lordo meno i ricavi differiti su nuove operazioni iscritte nell'esercizio, al netto dei valori per le operazioni di leasing annullate.”* (IAS 17, 2017: par48).

3.2.2.2 Leasing operativo

Nel caso in cui un locatore stipuli un contratto di leasing di tipo operativo, le regole da seguire vengono descritte nei contenuti che troviamo all'interno dei paragrafi 49-57, dello IAS 17. Il primo paragrafo, stabilisce che il locatore nel proprio conto economico, deve esporre il bene oggetto di locazione finanziaria, secondo la natura del bene⁵⁴. I paragrafi successivi, riguardano il metodo contabile dei costi e dei proventi generati da un'operazione di leasing operativo. La registrazione dei proventi, deve essere rilevate mediante delle quote costanti per la durata del leasing⁵⁵. La registrazione dei costi, sostenuti dal locatore, devono essere imputati nel conto economico solamente se sono stati sostenuti⁵⁶. Tali costi, comprendono anche il costo di ammortamento, determinato secondo quanto previsto dallo IAS 16 e dallo IAS 38, già precedentemente citati. Inoltre, viene specificato che tutti i costi diretti iniziali sostenuti dai locatori, correlati alla fase di negoziazione e perfezionamento del contratto di leasing, possono contribuire all'aumento del valore contabile del bene oggetto di tale contratto. I seguenti costi, possono essere poi ammortizzati, durante tutta la durata del contratto, seguendo lo stesso criterio che si utilizza per imputare a conto economico i proventi della locazione. Il par. 56, stabilisce le informazioni di cui devono servirsi i locatari, per avviare un'operazione di leasing di tipo operativo. Il seguente par. cita quanto segue: ***“I locatori, oltre a quanto previsto dalle disposizioni dell'IFRS 7, devono fornire le seguenti informazioni per le operazioni di leasing operativo: a) i pagamenti minimi derivanti da un leasing operativo non***

⁵⁴ Il par.49 dello IAS 17, cita quanto segue: “I locatori devono esporre i beni oggetto di operazioni di leasing operativo nei loro stati patrimoniali secondo la natura del bene.”

⁵⁵ Il par.50 dello IAS 17, cita quanto segue: “I proventi del leasing derivanti da leasing operativi devono essere rilevati a quote costanti per la durata del leasing, a meno che un altro criterio sistematico sia più rappresentativo delle modalità temporali con le quali si riduce il beneficio derivante dall'uso del bene locato.”

⁵⁶ Il par.51 dello IAS 17, cita quanto segue: “I costi, compreso l'ammortamento, sostenuti per realizzare i proventi del leasing sono rilevati a conto economico. I proventi del leasing (esclusi i corrispettivi per servizi forniti quali l'assicurazione e la manutenzione) sono rilevati a quote costanti per la durata del leasing anche se i corrispettivi hanno un diverso andamento, a meno che un diverso criterio sistematico sia più rappresentativo delle modalità temporali con le quali si riduce il beneficio derivante dall'uso del bene locato.”

annullabile, complessivamente e per ciascuno dei seguenti periodi: i) entro un anno; ii) tra uno e cinque anni; iii) oltre cinque anni; b) i canoni potenziali di locazione totali rilevati come proventi nell'esercizio; c) una descrizione generale dei contratti significativi di leasing del locatore.” (IAS 17, 2017: par.56).

3.3 Descrizione dell'uso del contratto di leasing nella “Pubblica Amministrazione”

Il diritto pubblico è quella branca del diritto, il cui oggetto di studio è quel fenomeno che si occupa dello studio delle norme che vanno a regolare e disciplinare fra un insieme di cose, anche le istituzioni e gli enti pubblici⁵⁷. Nonostante ciò, è ormai noto che alcune azioni della P.A., vengano rappresentate mediante delle forme del diritto privato; si parla quindi di casi sempre più presenti, in cui la P.A., per il conseguimento dei propri scopi pubblici, faccia uso degli strumenti tipici del diritto privato⁵⁸. A disciplinare le azioni da parte della P.A. rappresentate dal diritto privato, è anche l'art 1 c.1 bis della l. 241/90⁵⁹; citando quanto segue: ***“La pubblica amministrazione, nell'adozione di atti di natura non autoritativa, agisce secondo le norme di diritto privato salvo che la legge disponga diversamente.”*** Il seguente articolo, riconosce all'autorità della P.A., di stipulare qualsiasi tipo di contratto, che sia tipico o atipico, con il solo scopo di attenersi a finalità pubbliche. La natura di tale contratto si distingue da quasi tutti gli altri, per la semplicità e flessibilità che la procedura richiede. E' anche per questo che nel mondo dell'imprenditoria privata, il contratto di locazione finanziaria abbia raggiunto col tempo un ampio margine di diffusione. Il contratto di leasing come già riportato, essendo un contratto atipico⁶⁰, ha permesso al settore della P.A. di usufruire di questo contratto come se fosse un qualsiasi soggetto privato. Il primo art. del c.c. a regolamentare la locazione finanziaria nell'ambito della P.A. fu l'art. 2 del D.lgs. 358/1992⁶¹, successivamente modificato dal D.lgs. 402/1998⁶². Il primo articolo riportato cita quanto segue: ***“Le pubbliche forniture sono contratti a titolo oneroso aventi per oggetto l'acquisto, la locazione finanziaria, la locazione, l'acquisto a riscatto con o senza opzioni per***

⁵⁷ Politi F., *Diritto pubblico: sesta edizione*, Torino, G. Giappichelli, 2018

58

<http://www.ildirittoamministrativo.it/archivio/allegati/LOCAZIONE%20FINANZIARIA%20E%20RELATIVI%20UTILIZZO%20NELLA%20PA,%20a%20cura%20di%20LUIGI%20RANDAZZO.pdf>

⁵⁹ https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1990_0241.htm

⁶⁰ L'art. 1322 c.c. cita quanto segue: “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 appartengano ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico.”

⁶¹ <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1992/08/11/092G0397/sg>

⁶² <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1999/02/15/099A1036/sg>

l'acquisto, conclusi per iscritto tra un fornitore e una delle amministrazioni o enti aggiudicatori definiti dall'art. 1.” Nel secondo Decreto riportato, la materia delle forniture pubbliche viene trattata in modo più specifico, disciplinando anche chi debbano essere le amministrazioni appaltatrici della locazione finanziaria. L'art. 1, come cita l'articolo, sostituisce l'articolo 1 del decreto legislativo 24 luglio 1992, n. 358, citando quanto segue: *“Il presente testo unico disciplina l'affidamento, da parte di una amministrazione aggiudicatrice e nelle forme indicate dall'articolo 2, di pubbliche forniture di beni, compresi gli eventuali relativi lavori di installazione, il cui valore di stima al netto dell'IVA, al momento della pubblicazione del bando, sia uguale o superiore al controvalore in unità di conto europee (ECU) di 200.000 diritti speciali di prelievo (DPS).”* L'oggetto dell'art.2 disciplina la procedura d'acquisto nella conclusione dei contratti di leasing, citando quanto segue: *“Il presente testo unico si applica anche alle forniture il cui valore di stima al netto dell'IVA, al momento della pubblicazione del bando, sia uguale o superiore al controvalore in ECU di 130.000 DPS, che siano aggiudicate dalle amministrazioni di cui all'allegato 1 e, per il solo settore difesa, per quelle concernenti i prodotti indicati nell'allegato 2; per i prodotti del settore difesa non ricompresi nell'allegato 2 si applica la soglia di cui al comma 1.”*

Nel momento in cui avviene la stipulazione del contratto, le pubbliche amministrazioni rivestono il ruolo di locatarie, impegnandosi quindi a servirsi della locazione finanziaria per tutto ciò che riguarda la realizzazione di programmi di opere pubbliche, nel caso in cui si tratti di opere complesse, ma anche per l'acquisizione mediante contratto di leasing di beni strumentali, beni immobili e mobili, dediti al soddisfacimento dell'interesse pubblico. Durante la stipulazione del contratto, alla P.A., da parte della società di leasing, come accade normalmente in tutte le operazioni di locazione finanziaria, viene concessa sia la facoltà di riscatto del bene al termine della locazione, sia la facoltà di utilizzo del bene a fronte di un canone periodico, escludendo la possibilità di riscatto.⁶³ Proprio come avviene per le altre forme di finanziamento, l'onere attinente alla disposizione del bene, viene suddiviso su un arco temporale pluriennale che coincide con la durata di utilizzo del bene, che può essere poi prolungato. La peculiarità della locazione finanziaria, espressa dalla P.A., viene individuata dal momento in cui diventa uno strumento finanziario per il raggiungimento di scopi pubblici, a fronte come già riportato sopra di un canone periodico, di cui un ente pubblico deve servirsi. Affinché un ente pubblico possa servirsi di questo strumento finanziario, è necessario che essi siano dotati di autonomia gestionale e finanziaria, in tal modo da riuscire ad ammortizzare i costi ed i tempi di esecuzione dei loro progetti di investimento. Nel settore della P.A., tutte le attività svolte mediante il leasing pubblico, vengono definite con la locuzione “chiavi in mano”, riguardanti ad esempio l'edificazione di ospedali, scuole, ecc., oppure tutto ciò che serve alla realizzazione di immobili che siano destinati per un uso pubblico agli interessi collettivi della società. Ad esempio, le pratiche più comuni di leasing pubblico per quanto riguarda i beni strumentali, coincidono spesso con mobili, macchine per ufficio e ancora veicoli ed autoveicoli, quindi si parla di beni che vengono messi a disposizione per i servizi della

⁶³ https://www.bosettiegatti.eu/info/commenti/llpp/l008_leasing.pdf

comunità. Nel momento in cui la pubblica amministrazione si avvia per concludere un'operazione di leasing, può trarre diversi vantaggi, quali:

- riuscire ad ottenere delle risorse finanziarie da un soggetto privato,
- la c.d. realizzazione “chiavi in mano” dell'opera, come già citato prima, permettendo alla pubblica amministrazione di ricevere completa, secondo quanto previsto, dell'opera richiesta,
- la facoltà di abolire tutti i rischi finanziari connessi alla pre realizzazione di un'opera (progettazione, costruzione, ecc)
- ridurre i tempi burocratici, unificando quindi finanziatore e costruttore,
- la flessibilità dell'operazione come contabilizzazione nel bilancio pubblico.

I vantaggi appena citati, rientrano fra i tanti motivi per cui spesso le pubbliche amministrazioni ricorrono a questa forma di finanziamento. Spesso i potenziali vantaggi, derivanti da queste operazioni, derivano dalla suddivisione dei rischi, tra appunto l'amministrazione, la società di leasing ed il costruttore. I principali vantaggi derivanti da questo tipo di suddivisione, sono:

- la facoltà di utilizzare il bene senza il bisogno di anticipare la somma per l'acquisto
- la consegna del bene nei tempi stabiliti da comune accordo, già precedentemente, inclusa la manutenzione del bene fino al momento del riscatto
- un canone fisso e invariabile.

E' necessario quindi che affinché un'operazione di leasing per gli enti pubblici, possa essere conveniente, ci sia il trasferimento di determinati rischi all'operatore privato, privando così l'amministrazione da eventuali sanzioni. La motivazione principale, oltre a quelle già citate sopra, per cui un ente ricorra a questa forma di finanziamento, è la possibilità di ripartire i canoni nel bilancio in tal modo da archiviare le regole del patto di stabilità. Prima che un'amministrazione incorra allo sviluppo di una locazione finanziaria, è ovvio che si debba studiare la convenienza anche da un punto di vista economico. Per far sì quindi che un ente pubblico sia sicuro della convenienza di tale operazione, ad esempio rispetto ad una qualsiasi altra forma di finanziamento, deve confrontare il costo attualizzato dal PSC⁶⁴ e il costo attualizzato da un'operazione di leasing. La differenza sostanziale sta nel fatto che all'interno del PSC vengano anche monetizzati gli eventuali rischi trasferibili al privato. In tal modo, è nell'interesse della società appaltatrice consegnare l'opera nei tempi previsti, eseguire quindi i lavori a norma di legge, poiché solamente dopo la consegna e il collaudo dell'opera, verranno incassati i canoni. Un'operazione di leasing ha inizio con l'emissione della c.d. “gara appaltatrice”. A questa gara, i soggetti che possono prendere parte sono due: il finanziatore e il costruttore. Entrambi ovviamente

⁶⁴ Il piano di sicurezza e coordinamento (PSC) è in Italia il documento che il coordinatore per la progettazione o esecuzione dell'opera, su incarico del committente, deve redigere prima che vengano iniziate le attività lavorative in un cantiere edile, ai sensi dell'art.100 del Testo unico sulla sicurezza sul lavoro ed i cui contenuti minimi sono riportati nell'allegato XV del predetto Testo Unico.

devono rispettare le normative previste dall'ordinamento giuridico italiano. E' così che ai sensi del D.lgs 1 Settembre 1993, n. 385⁶⁵, il finanziatore deve essere un soggetto autorizzato, il quale non può improvvisarsi costruttore se non possiede i requisiti connessi ai sensi dell'art. 40 del codice dei contratti⁶⁶, il quale autorizza un soggetto ad essere costruttore. Nel momento in cui viene emessa la gara d'appalto, è condizione necessaria che i due oggetti riescano a coesistere, portando nella fattispecie al verificarsi di quattro possibili situazioni:

- il finanziatore mandatario in raggruppamento verticale⁶⁷ con un costruttore,
- il costruttore mandatario i raggruppamento verticale con un finanziatore,
- il finanziatore si presenta come unico concorrente, avvalendosi di un costruttore esterno senza coinvolgerlo nell'offerta e nel rapporto contrattuale con l'amministrazione
- il costruttore si presenta come unico concorrente, avvalendosi di un finanziatore esterno senza coinvolgerlo nell'offerta e nel rapporto contrattuale con l'amministrazione.

L'aspetto più importante di questa pratica, è il momento in cui viene bandita la gara d'appalto e la relativa procedura di gara. Nella procedura di gara possono trovare applicazione tutte le normative del Codice che ne regolano la corretta esecuzione. L'art. base della procedura, era l'art. 160-bis⁶⁸, sostituito poi dall'art. 217

⁶⁵ <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1993/09/30/093G0428/sg>

⁶⁶ https://www.codiceappalti.it/art._40._qualificazione_per_eseguire_lavori_pubblici.htm

⁶⁷ <https://contrattipubblici.org/blog/2020/08/26/come-partecipare-alle-gare-dappalto-in-raggruppamento-temporaneo-di-imprese/>

“Si ha un raggruppamento verticale quando si assiste a una suddivisione qualitativa delle prestazioni, ovvero:

- *I lavori appartenenti alla categoria prevalente (descritta nell'art. 3, comma 1, lettera oo-ter), ossia la categoria di lavori, generale o specializzata, di importo più elevato fra le categorie che costituiscono gli interventi del servizio, indicate nei documenti di gara saranno realizzati dall'impresa mandataria e tutti i lavori di categoria scorporabile, saranno eseguiti dalle imprese mandanti;*
- *Le prestazioni di forniture o servizi indicate come principali (anche in termini economici) verranno realizzate dall'impresa mandataria mentre, invece, tutte le forniture o servizi indicate come secondarie dovranno essere prese in carico dalle aziende mandanti.”*

⁶⁸ https://www.codiceappalti.it/art._160bis._locazione_finanziaria_di_opere_pubbliche_o_di_pubblica_utilita_.htm

D.lgs. 50-2016⁶⁹, disciplinando il criterio di aggiudicazione, ovvero quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa. La procedura di gara è chiara, stabilendo i seguenti requisiti:

- rispettare i requisiti di partecipazione di carattere tecnico, soggettivo, economico, funzionale ed organizzativo dei partecipanti,
- stabilisce i tempi di esecuzione, caratteristiche tecniche ed estetiche dell'opera, costi e garanzie dell'operazione,
- stabilendo i parametri da rispettare per ogni offerta, affinché possa essere vantaggiosa,
- l'amministrazione secondo le norme previste dal codice appalti, si riserva il controllo sulla realizzazione e gestione dell'opera.

La contabilizzazione di un'operazione di leasing da parte di un ente pubblico, è ovviamente diversa da quella di un soggetto privato. Esistono diversi tipi di contabilizzazione, che a sua volta dipendono dalla tipologia del leasing e dal metodo utilizzato. Come per i soggetti privati, anche per l'amministrazione pubblica vengono effettuati due modi di contabilizzazione distinti, riguardando la tipologia di operazione, quindi leasing finanziario e leasing operativo. La disciplina contabile del leasing finanziario segue quella classica, classificandosi quindi come metodo patrimoniale e metodo finanziario. Nel metodo patrimoniale, è di fondamentale importanza dare priorità agli aspetti giuridici connessi alla titolarità del bene, mentre nel metodo finanziario, si dà priorità alle ragioni economico-finanziarie. Alla base del metodo patrimoniale, c'è il trasferimento dei rischi sulla società costruttrice dell'opera, prevedendo che il bene venga iscritto nel conto patrimoniale dell'ente pubblico, solamente nel momento in cui il bene sarà riscattato. Nel conto economico, la quota dei canoni verrà imputata come spese correnti per utilizzo di beni di terzi (onere per l'uso del bene), contabilizzando così un costo di gestione. Con l'applicazione del metodo patrimoniale, la pubblica amministrazione si limitano a rilevare l'esborso finanziario, così da omettere l'iscrizione al bilancio di alcun bene. È la società di leasing a detenere la formale titolarità giuridica. Infine, per quanto riguarda l'ente pubblico la contabilizzazione effettuata non ha alcun peso sull'indebitamento, incide quindi sulle capacità e sui limiti di spesa e sul saldo finanziario. Il metodo finanziario, come già riportato precedentemente, è disciplinato dal principio contabile internazionale "IAS 17". Il bene utilizzato viene rilevato nelle immobilizzazioni all'interno del bilancio della P.A.. L'ammortamento del bene è in funzione alla durata del contratto o al ciclo economico del bene, le quote relative all'ammortamento si rilevano nel conto economico, poiché la locazione finanziaria coincide ad un'operazione di debito. La contabilizzazione del valore del bene da parte dell'ente utilizzatore, avviene nel Titolo V, come "entrate da assunzione di prestiti". Così facendo, l'ente pubblico rileva questa operazione di debito, da ammortizzare mediante il pagamento dei canoni di leasing.

⁶⁹https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2016-04-19&atto.codiceRedazionale=16G00062

Capitolo Quarto: MODELLI DI CONTABILIZZAZIONE DI UN'OPERAZIONE DI LEASING

Come già analizzato precedentemente nel par. 3.1.1.2, esistono diversi criteri di deducibilità dei canoni del leasing. I seguenti criteri dipendono dalla categoria di cui fa parte il bene oggetto della locazione finanziaria, ma soprattutto “variano in base al reddito di impresa o al reddito di lavoro autonomo”. L’obiettivo dei paragrafi successivi sarà quello di prendere in esame due diversi esempi di leasing, con il relativo trattamento di contabilizzazione e classificazione. I contratti di leasing in oggetto, sono stati stipulati mediante il gruppo bancario “Credemleasing S.p.a”⁷⁰.

4.1 Professionista: Esempio di contabilizzazione di un’operazione di leasing

Nel caso di un’autovettura la percentuale di deducibilità è pari al 20 % fino ad un massimo di € 18.075,99 sia per il libero professionista che per un’ azienda, l’Iva è detraibile al 40 % per entrambe le figure. Diverso trattamento è riservato al “noleggio a lungo termine”, in questo caso la percentuale di deducibilità è pari al 20 % fino ad un massimo di € 3.615,20 sia per il libero professionista che per un’ azienda, l’ Iva è detraibile al 40 % per entrambe le figure. Nel seguente paragrafo verrà preso quindi in esame un contratto di locazione finanziaria, da parte di un soggetto privato o professionista. L’oggetto della locazione finanziaria, sarà un’autovettura con i seguenti requisiti:

- costo del bene: 40.000€
- durata (mesi): 48
- anticipo (%): 10%
- riscatto (%): 5.

SCRITTURA CONTABILE LEASING AUTOVETTURA

LEASING CON MAXI CANONE DI € 5.000 + IVA, CANONE DI € 500,00 + IVA, RISCATTO € 300,00 + IVA

MAXI CANONE:

01.01.2019	DARE	AVERE
Canoni leasing autovetture	€ 5.660,00	
Iva acquisti	€ 440,00	

⁷⁰ <https://www.credemleasing.it/impres>

Debiti v/ società di leasing		€ 6.100,00
------------------------------	--	------------

Il totale in avere della voce **“Debiti v/ società di leasing”**, è stato così calcolato:

Canoni leasing autovetture = $5000 + (5000/100 * 22/100 * 60)$ + Iva acquisti

Alla data del 01/01/2019, avviene dunque l'iscrizione del pagamento nel conto economico del locatario del pagamento della MAXI rata del canone di leasing. A seguire, l'importo verrà ridotto poiché si tratterà di un canone mensile.

CANONE MENSILE:

01.02.2019	DARE	AVERE
Canone leasing autovetture	€ 566,00	
Iva acquisti	€ 44,00	
Debiti v/società di leasing		€ 610,00

Il totale in avere della voce **“Debiti v/ società di leasing”**, è stato così calcolato:

Canoni leasing autovetture = $500 + (500/100 * 22/100 * 60)$ + Iva acquisti

Alla data del 01/02/2019, esattamente un mese dopo il pagamento della rata del MAXI canone, avviene il pagamento del primo canone mensile come previsto dal contratto.

RISCATTO:

01.02.2023	DARE	AVERE
Autovetture	€ 339,60	
Iva su acquisti	€ 26,40	
Debiti v/ società di leasing		€ 366,00

Alla data del 01/01/2023, quattro anni dopo dal pagamento del MAXI canone, come previsto dal contratto con durata di 48 mesi, il locatario decide di riscattare il bene.

4.2 Impresa/Società: esempio di contabilizzazione di un'operazione di leasing

Nel caso di autocarro la percentuale di deducibilità è pari al 100 % solo se usato in modo esclusivo ed è valevole solo per le aziende. L'Iva è detraibile al 100 %. Nel seguente paragrafo, verrà preso in esame un contratto di locazione finanziaria, da parte di un'impresa. L'oggetto della locazione finanziaria, sarà un autocarro, quindi un veicolo ad uso dei dipendenti. Il veicolo presenta i seguenti requisiti:

- costo del bene: 40.000€
- durata (mesi): 48
- anticipo (%): 10%
- riscatto (%): 5.

SCRITTURA CONTABILE LEASING AUTOCARRO

LEASING CON MAXI CANONE DI € 5.000 + IVA, CANONE DI € 500,00 + IVA, RISCATTO € 300,00 + IVA

MAXICANONE:

01/01/2019	DARE	AVERE
Canone leasing automezzi	€ 5.000,00	
Iva su acquisti	€ 1.100,00	
Debiti v/ società di leasing		€ 6.110,00

Il totale in avere della voce **“Debiti v/ società di leasing”**, è stato così calcolato:

Canone leasing automezzi+ Iva su acquisti= $5000+5000/100*22$.

Alla data del 01/01/2019, avviene dunque l'iscrizione del pagamento nel conto economico dell'impresa del pagamento della MAXI rata del canone di leasing. A seguire, l'importo verrà ridotto poiché si tratterà di un canone mensile.

CANONE MENSILE:

01/02/2019	DARE	AVERE
Canone leasing automezzi	€ 500,00	
Iva su acquisti	€ 610,00	
Debiti v/ società di leasing		€ 610,00

Il totale in avere della voce “**Debiti v/ società di leasing**”, è stato così calcolato:

Canoni leasing autovetture + Iva su acquisti= $500+500/100*22$

Alla data del 01/02/2019, esattamente un mese dopo il pagamento della rata del MAXI canone, avviene il pagamento del primo canone mensile come previsto dal contratto.

RISCATTO:

01/01/2023	DARE	AVERE
Automezzi	€ 300,00	
Iva su acquisti	€ 66,00	
Debiti v/ società di leasing		€ 366,00

Alla data del 01/01/2023, quattro anni dopo dal pagamento del MAXI canone, come previsto dal contratto con durata di 48 mesi, il locatario (impresa) decide di riscattare il bene.

4.3. Impresa/Libero professionista: esempio di un'operazione di contabilizzazione di leasing

Nel caso di bene strumentale la percentuale di deducibilità è pari al 100 % sia per il libero professionista che per un' azienda, l' Iva è detraibile al 100 % per entrambe le figure. Nel seguente paragrafo, verrà preso in esame un contratto di locazione finanziaria, da parte di un'impresa o libero professionista. L'oggetto della locazione finanziaria, sarà un bene strumentale, adibito all'uso della professione, esercitata da entrambe le figure. Il bene strumentale presenta i seguenti requisiti:

- costo del bene: 50.000€
- durata (mesi): 48
- anticipo (%): 10%
- riscatto (%): 5.

SCRITTURA CONTABILE LEASING BENE STRUMENTALE

LEASING CON MAXI CANONE DI € 5.000 + IVA, CANONE DI € 965,80 + IVA, RISCATTO € 2.500,00 + IVA

MAXICANONE:

01/01/2019	DARE	AVERE
------------	------	-------

Canone leasing automezzi	€ 5.000,00	
Iva su acquisti	€ 1.100,00	
Debiti v/ società di leasing		€ 6.110,00

Il totale in avere della voce “**Debiti v/ società di leasing**”, è stato così calcolato:

Canone leasing automezzi+ Iva su acquisti= $5000+5000/100*22$.

Alla data del 01/01/2019, avviene dunque l’iscrizione del pagamento nel conto economico da parte dei locatari del pagamento della MAXI rata del canone di leasing. A seguire, l’importo verrà ridotto poiché si tratterà di un canone mensile.

CANONE MENSILE:

01/02/2019	DARE	AVERE
Canone leasing automezzi	€ 965,8	
Iva su acquisti	€ 212,48	
Debiti v/ società di leasing		€ 1.178,28

Il totale in avere della voce “**Debiti v/ società di leasing**”, è stato così calcolato:

Canoni leasing autovetture + Iva su acquisti= $965,8+212,48$

Alla data del 01/02/2019, esattamente un mese dopo il pagamento della rata del MAXI canone, avviene il pagamento del primo canone mensile come previsto dal contratto.

RISCATTO:

01/01/2023	DARE	AVERE
Automezzi	€ 2.500,00	
Iva su acquisti	€ 550,00	
Debiti v/ società di leasing		€ 3.050,00

Alla data del 01/01/2023, quattro anni dopo dal pagamento del MAXI canone, come previsto dal contratto con durata di 48 mesi, il locatario decide di riscattare il bene.

Capitolo Quinto: VERIFICA DEI MODELLI DI CONTABILIZZAZIONE

5.1 Analisi e paragone metodi di contabilizzazione

Nel precedente capitolo sono stati riportati degli esempi di un'operazione di *leasing* con la relativa contabilizzazione. Come già anticipato nei paragrafi precedenti, essendo il contratto di *leasing*, un contratto atipico, è privo di una disciplina propria. Per tale motivo, il trattamento contabile di quest'operazione, segue la disciplina relativa ad un contratto d'affitto. La differenza sostanziale è che, nel *leasing*, è prevista la clausola di riscatto, determinante per effettuare la distinzione tra *leasing* finanziario e operativo. Dalle normative italiane, il metodo di contabilizzazione riconosciuto è il metodo patrimoniale, che segue la forma giuridica contrattuale piuttosto che la sostanza. Nel metodo patrimoniale, l'iscrizione del bene oggetto della locazione finanziaria viene iscritta nel bilancio del locatore fino a quando il locatario non avrà riscattato il bene, mentre il locatario corrisponde i canoni *leasing* periodici. Il primo esempio descrive un contratto di locazione finanziaria, il cui oggetto è un autoveicolo, preso in leasing da parte di un soggetto privato/professionista. La contabilizzazione, che ha seguito alla descrizione iniziale della locazione, ha dimostrato effettivamente come già descritto nel paragrafo **“3.1.1.2 2 Criteri di deducibilità dei canoni di leasing dal reddito”** il criterio di deducibilità per un locatario. Esistono diversi metodi di contabilizzazione di un'operazione di leasing⁷¹:

- ITA GAAP
- IAS 17
- IFRS 16.

Il primo metodo (ITA GAAP), riconosce due metodi di contabilizzazione:

- Beni in locazione finanziaria
- Beni in locazione operativa.

Nel primo metodo di contabilizzazione, l'utilizzatore iscrive il canone mensile come costo nel CE, mentre i canoni prossimi alla scadenza e la relativa informativa finanziaria nella nota integrativa. Il concedente, iscrive il bene nell'attivo con ammortamento finanziario, mentre il canone come ricavo nel CE. Nel secondo metodo di contabilizzazione, l'utilizzatore registra sempre il canone come costo nel CE, mentre il concedente registra il bene nell'attivo con ammortamento ordinario (costo, al netto del valore residuo,

⁷¹ file:///C:/Users/Antonella/Downloads/01122020_Alban%20(1).pdf

parametrato alla durata del contratto), ed il canone come ricavo nel CE. Il secondo metodo di contabilizzazione (IAS 17), riconosce due metodi di contabilizzazione:

- Beni in finance lease
- Beni in operating lease (NO IAS).

Nel primo metodo di contabilizzazione, l'utilizzatore registra il bene nell'attivo di bilancio con ammortamento ordinario come se fosse di sua proprietà, nel passivo registra il debito residuo verso il concedente, mentre gli interessi passivi dei canoni, imposti come costo a CE. Il concedente registra dei crediti nell'attivo del bilancio, gli interessi attivi dei canoni come costo a CE.

Nel secondo metodo di contabilizzazione, l'utilizzatore impone il pagamento del canone come costo a CE. Il concedente registra il bene nell'attivo con ammortamento ordinario, il canone come ricavo a CE.

Il terzo metodo di contabilizzazione (IFRS 16), riconosce un unico metodo di contabilizzazione per il locatario. Nello stato patrimoniale il locatario, nell'attivo impone i costi con la voce "attività per diritto d'uso", mentre nel passivo alla voce "Passività per i leasing (ridotta gradualmente dalla quota capitale dei canoni passivi di leasing)". Per quanto riguarda invece il CE, l'imputazione dei costi avviene così:

- Ammortamento del diritto d'uso (su voci relativi a beni similari)
- Oneri finanziari (interessi effettivi sulla passività per leasing).

La differenza cruciale fra il metodo di contabilizzazione dello IAS 17 e quello dell'IFRS 16 è che, il primo si basa sui rischi e benefici dell'operazione, mentre il secondo sulla gestione del controllo. Ogni metodo di contabilizzazione implica delle conseguenze fiscali, sia per il locatario che per il locatore. La prima distinzione che andremo ad analizzare riguarda le conseguenze fiscali di un locatore nel caso in cui si trovi in una situazione di metodo di contabilizzazione ITA GAAP e IAS 17:

LOCATORE ITA GAAP	LOCATORE IFRS 16
L'impresa concedente beni in locazione finanziaria, imputa a CE i relativi canoni, come quote di ammortamento calcolate in ciascun esercizio mediante una misura rilevata dal piano di ammortamento finanziario.	Non esiste una vera e propria disciplina fiscale, quindi per i fini fiscali valgono i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione prevista dai principi contabili internazionali.

La seconda distinzione riguarda invece la posizione del locatario, nel caso in cui si trovi in una situazione di metodo di contabilizzazione ITA GAAP e IAS/IFRS:

LOCATARIO ITA GAAP	LOCATARIO IAS/IFRS
L'impresa utilizzatrice imputa a conto economico i canoni di locazione finanziaria, a prescindere dalla durata contrattuale, la deduzione è ammessa per un determinato periodo che non sia inferiore alla metà del periodo di ammortamento. In caso di beni immobili la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore a dodici anni, mentre per i beni non usati esclusivamente come beni strumentali, adibiti ad uso pubblico o assegnati in promiscuo ai dipendenti, quindi per un uso privato la deducibilità è del 20%.	L'operazione di leasing viene rilevata come un acquisto in proprietà, il cui locatario deduce quote di ammortamento in base a dei coefficienti tabellari, mentre gli interessi passivi calcolati in base alle regole di deducibilità dell'art.96 del TUIR. La disciplina fiscale segue i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione prevista dai principi contabili internazionali.

Nel caso in cui si tratti di leasing operativo, non esiste una vera e propria disciplina contabile, quindi sia per quanto riguarda il locatore che il locatario, nel caso in cui si trovino davanti un metodo di contabilizzazione ITA GAAP, sia per quanto riguarda un locatore che si trovi in una situazione di metodo di contabilizzazione IAS 17. La disciplina fiscale segue quindi i criteri di qualificazione, l'imputazione temporale e la classificazione prevista dai principi contabili internazionali. Il locatore utilizza i criteri di competenza temporale per tassare i canoni di leasing, così riesce a dedurre le quote di ammortamento in base ai coefficienti tabellari. Invece, il locatario deduce i canoni di locazione operativo facendo riferimento alla durata del contratto. In tutti e tre gli esempi riportati precedentemente, il metodo di contabilizzazione previsto, è il metodo patrimoniale ITA GAAP. Il locatario quindi, all'inizio del contratto, registra l'ammontare dell'operazione nei suoi conti d'ordine con la voce "Debiti v/ società di leasing". In questo modo, viene rappresentata la cifra complessiva sviluppata dal contratto di leasing e da ammortizzare in due o, eventualmente, tre momenti. Il primo momento, corrisponde al pagamento della MAXI rata del canone di leasing, il secondo coincide ai canoni periodici mensili, pattuiti all'inizio del contratto. Il terzo momento corrisponde al riscatto del bene. Come già detto più volte, il riscatto del bene è facoltativo, quindi il locatario alla fine del contratto può decidere se riscattare il bene, o rilasciarlo alla società che gli ha concesso l'utilizzo. Alla data 01/01/2019, il locatario dopo essersi impegnato nel contratto di locazione finanziaria, iscrive nel proprio conto economico il pagamento della MAXI rata, che viene successivamente sottratta al valore complessivo, che spesso coincide al 10% del valore del bene. Alla data del 01/02/2019, un mese dopo

il pagamento della MAXI rata, il locatario mensilmente, corrisponde alla società di leasing un canone mensile. I canoni mensili corrispondono alla durata del contratto, quindi se il locatario decide di utilizzare il bene per due anni (24 mesi), le rate che lui dovrà versare mensilmente alla società di leasing, saranno 23, poiché una coinciderà alla MAXI rata. Ipotizzando che la durata dell'operazione sia di due anni, alla data del 01/01/2021, il locatario avrà la facoltà di decidere se riscattare o meno il bene. Nel momento in cui il locatario decida di non riscattare il bene, il contratto si scioglie e quindi non è più impegnato nei confronti della società di leasing. Diversamente avviene nel momento in cui il locatario decida di riscattare il bene. Nel momento del riscatto, il locatario si impegna per appropriarsi del bene fino ad ora utilizzato mediante locazione finanziaria. Il valore della cifra del riscatto, viene stabilita già in sede di formulazione del contratto. Partendo quindi dal valore iniziale ipotetico "X" del bene, per la cifra del riscatto, verranno sommate tutte le rate già versate compresa la rata del MAXI canone, ed eliminate dal valore attuale del bene. In alcuni contratti, il locatario può decidere di riscattare il bene prima della scadenza del contratto.

5.1.1 Convenienza del *Leasing* fra i modelli scelti

Nella disciplina del *leasing* non esiste un metodo di contabilizzazione più conveniente o meno conveniente tra quelli citati, poiché ogni metodo assume vantaggi e svantaggi, che sia per il locatore o per il locatario. Riguardo gli esempi prima riportati è invece più facile stabilire la convenienza di un'operazione di *leasing*, che sia per un'impresa o un soggetto privato. Nel caso in cui si analizzi il primo esempio, quindi un'operazione di *leasing* avviata da un libero professionista, arriviamo facilmente alla conclusione che non è poi così conveniente in quanto la deducibilità è del solo 20%. Per quanto riguarda gli altri due esempi, trattandosi di un autoveicolo o di un bene strumentale, la convenienza è certamente superiore, poiché la deducibilità a carico di un'impresa ma anche per un libero professionista, in entrambi è del 100%. Il motivo principale per cui il *leasing* negli anni abbia raggiunto un ampio margine di diffusione sia nel settore del privato che del pubblico, è proprio per la deducibilità che i locatari possono ricavare da quest'operazione. In conclusione, il *leasing* viene scelto per massimizzare i vantaggi fiscali che derivano da un investimento per i beni strumentali ai fini dell'attività d'impresa. È possibile sintetizzare i vantaggi fiscali, con la deducibilità che l'operazione di *leasing* permette. Si parla, quindi, di un vantaggio fiscale veloce da raggiungere, di una manovra repentina, in quanto i canoni di *leasing* possono essere oggetto di deducibilità fiscale in un periodo di tempo breve, che può essere inferiore alla durata dell'ammortamento ordinario nel caso in cui si tratti di un acquisto diretto. Affinché si possa parlare di canoni deducibili, è necessario rispettare la durata fiscale, ovvero un lasso di tempo obbligatorio da rispettare per riuscire a dedurre i canoni di *leasing*. Ad esempio, per quanto riguarda l'acquisto di beni immobili in *leasing*, la durata fiscale è prevista entro 12 anni, rispetto ai 33 previsti dall'ammortamento ordinario. Nel caso in cui si tratti di acquisti in *leasing* per veicoli o beni

strumentali, il vantaggio fiscale deriva dalla deduzione fiscale dei canoni, a cui si può arrivare già alla metà della durata del contratto.

CONCLUSIONI

Con questo elaborato ho inteso mettere in luce le diverse dinamiche che possono registrarsi durante un contratto di locazione finanziaria.

Inizialmente sono state analizzate le prime forme di *leasing*, scoprendo che si tratta di una forma di finanziamento risalente già all'antichità, in modo più specifico risalenti al terzo millennio a. C., in Egitto. Ho approfondito qual è stato lo sviluppo del *leasing* e alla sua più comune distinzione, la quale prevede che un *leasing* possa essere definito sia come *leasing* finanziario che *leasing* operativo. Dopo aver riportato questa distinzione, oltre ad aver studiato lo sviluppo della locazione finanziaria, mi sono soffermato sull'analisi giuridica della locazione finanziaria. È la legge quindi n.124 del 4 Agosto 2017 (commi 136-140), a disciplinare il contratto di *leasing*. Prima di affrontare gli aspetti fiscali e contabili, ho esaminato il profilo giuridico che comporta una locazione finanziaria, mi sono soffermato sui soggetti che fanno parte di un contratto di *leasing*, distinguendo la posizione del locatore da quella del locatario. Trattandosi di un contratto, seppur atipico, ho ritenuto necessario individuare la forma giuridica e le fasi della locazione finanziaria, insieme alle più comuni forme di utilizzazione del modello prescelto. La disciplina contabile italiana, stabilisce la differenza tra la pratica di *leasing* operativo o finanziario, tramite la presenza della clausola del riscatto o meno all'interno del contratto. Nonostante ciò, successivamente, ho dimostrato che, a prescindere dalla classificazione, l'operazione viene comunque rilevata allo stesso modo, poiché nel CE del locatario i canoni *leasing* pagati vengono registrati come costi, mentre nel CE del locatore, il ricevuto pagamento di questi canoni, come ricavi. Con l'elaborazione della tesi, è stato evidenziato come il legislatore è intervenuto attraverso la riforma del diritto societario, portando però al termine una soluzione non del tutto definitiva. Mediante questa riforma, il legislatore ha favorito il metodo patrimoniale a quello finanziario, per la rilevazione dell'operazione in bilancio, anche se a questa rilevazione, viene affiancata una nota integrativa che riporta aspetti del metodo finanziario. Successivamente, ho analizzato proprio la contabilizzazione con la relativa disciplina sia per un locatore che per un locatario, in situazione di *leasing* finanziario e operativo. Nel quarto capitolo, riportando gli esempi di contabilizzazione, ho adottato il sistema contabile italiano, inserendo in tutti gli esempi descritti la clausola di riscatto. In seguito agli esempi riportati, ho esaminato i diversi metodi di contabilizzazione di un'operazione di *leasing*, riportando quindi il metodo contabile ITA GAAP, secondo il principio IAS 17 e IFRS 16. Per ogni metodo è stata evidenziata la relativa classificazione in *leasing* finanziario ed operativo, incentrata sul trasferimento o meno dei rischi e benefici del bene oggetto della locazione finanziaria dal locatore al locatario. Secondo il principio contabile IAS 17, il *leasing* finanziario viene contabilizzato con il metodo finanziario, invece il *leasing* operativo con il metodo patrimoniale, riportando, quindi, che i canoni di *leasing* vengono rilevati come costi a CE. Come riportato anche nell'elaborato, la sostituzione dello IAS 17 da parte del IFRS 16, sorge in virtù alla classificazione dell'operazione derivante dagli elementi peculiari, che sono risultati essere facilmente

aggirabili dai locatari. Il problema ha, quindi, evidenziato la fragilità del sistema per determinare la classificazione fra *leasing* operativo e finanziario, registrando anche la rilevazione contabile di alcuni contratti in modo diverso, così da far ricadere sempre più spesso tali contratti sotto la classificazione di *leasing* operativi. Problematica risolta per la prima volta con l'introduzione del primo "Exposure Draft", che ha messo fine alla distinzione fra *leasing* operativo e finanziario, introducendo un unico metodo di rilevazione per il locatario basato semplicemente sul diritto d'uso, non più su rischi e benefici, implicando la rilevazione delle attività e passività che derivano dalla locazione. Nel metodo di contabilizzazione del locatore, sono stati creati due modelli, basandosi sui rischi e benefici che vengono trasferiti al locatario. Lo IASB tende comunque ad aggiornare continuamente l'"Exposure-Draft". L'ultima modifica deriva dall'evento pandemico Covid-19, che ha colpito l'intera popolazione. La nuova proposta, ha previsto quindi l'esenzione per i locatari dall'obbligo di considerare eventuali incentivi derivanti dal Covid-19 come modifiche contrattuali, così da consentire ai locatari la contabilizzazione come "variable rent" a conto economico.

Bibliografia- Sitografia

CAPITOLO PRIMO

Cfr., Enciclopedia Giuridica Treccani, voce: Leasing I, 1.

Novalija, Mutapcic, Kovac, Accounting treatment and legislation of leasing arrangements, in Economic review –Journal of economics and business, vol. 9, Nov. 2011

Damodoran, Finanza Aziendale, Apogeo, Milano, 2006, pag. 76.

Per una ricostruzione storica approfondita dell'istituto cfr. MANCUSO F., Per la storia del leasing in Italia, Bologna, 2008; CLARIZIA R., I contratti per il finanziamento dell'impresa: mutuo di scopo, leasing, factoring, in Trattato di diritto commerciale, diretto da V.BUONOCORE, II, 4, Torino, 2002; RUOZI R., Il leasing: origine, evoluzione e sviluppi futuri, in RUOZI R., CARRETTA A. (a cura di), Manuale del leasing, Milano, 1984.

Carlo Pilia, "Il leasing" in Il finanziamento alle imprese: strumenti giuridici e prassi a cura di Ivan Demuro, Giappichelli, Torino, 2010, pag. 114. Le origini del leasing sarebbero da ricercare in un antico istituto anglosassone con cui veniva dato in locazione un appezzamento di terreno in cambio di un canone fisso periodico.

"Il contratto di leasing" di Simone de Roxas in "I SINGOLI CONTRATTI, applicazioni pratiche, clausole specifiche, giurisprudenza di riferimento" a cura di Giuseppe Cassano, tomo I, CEDAM, 2010

Renato Clarizia e Massimo Landi intitolato "La Locazione Finanziaria" (1980, Nardini Editore)

Legge 04/08/2017, n. 124, *Legge annuale per il mercato e la concorrenza*, (17G00140) (G.U. Serie Generale n.189 del 14/08/2017), entrata in vigore il 29/08/2017. Sino al 2017, di fatto, il contratto di *leasing* – già ampiamente diffuso nella prassi imprenditoriale – era stato regolamentato dalla giurisprudenza.

Art. 1, comma CXXXVI, L. 04/08/2017, n. 124.

Cfr. Trib. Milano, 15 maggio 1978, in DE NOVAG., Il contratto di leasing, Milano, 1985

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

Art. 125 ter (Recesso del consumatore) TUB

Art. 2645-bis (Trascrizione di contratti preliminari) c.c.

Art. 2775 bis (Credito per mancata esecuzione di contratti preliminari) c.c.

Cfr. Tribunale sez. VIII – Roma, 17/09/2019, n. 17708

In materia di distinzione tra *leasing* di godimento e *leasing* traslativo, *ex plurimis*, cfr. Cassazione civile sez. III – 23/05/2019, n. 13965

Corte appello sez. II – Venezia, 22/02/2019, n. 625

Tribunale sez. II – Ancona, 12/02/2019, n. 272

Tribunale sez. I – Torino, 07/01/2019, n. 29

Tribunale sez. II – Reggio Emilia, 02/11/2017

Art. 1458 (Effetti della risoluzione) c.c.

Art. 1526 (Risoluzione del contratto).

CAPITOLO SECONDO:

L. Bobbio, E. Gliozzi, L. Lenti Diritto commerciale, Mondadori 2009; F. Galgano Diritto civile e commerciale: volume secondo le obbligazioni e i contratti, CEDAM 1993, A. Fradeani, Il leasing nel bilancio del locatario dai metodi tradizionali al “right of use” approach, G. Giappichelli Editore, Torino, 2012

“Legge annuale per il mercato e la concorrenza”, in Gazz. Uff. 14 agosto 2017, n. 189

Buonocore V. (2008). *La locazione finanziaria*, Milano, Giuffrè Editore.

Sentenze della Suprema Corte in De Nicola, 2008: 18 – 19

Sentenze della Suprema Corte in De Nicola, 2008: 18 – 19

Simone de Roxas “Il contratto di leasing” in (a cura di) G. Cassano , “I singoli contratti”, CEDAM; Padova, 2010

F. Galgano Diritto civile e commerciale: volume secondo le obbligazioni e i contratti, CEDAM 1993,

F. Galgano Diritto civile e commerciale: volume secondo le obbligazioni e i contratti, CEDAM 1993

Simone de Roxas “Il contratto di leasing” in (a cura di) G. Cassano , “I singoli contratti”, CEDAM; Padova, 2010

Simone de Roxas “Il contratto di leasing” in (a cura di) G. Cassano , “I singoli contratti”, CEDAM; Padova, 2010

Legge 04/08/2017, n. 124, *Legge annuale per il mercato e la concorrenza*, (17G00140) (G.U. Serie Generale n.189 del 14/08/2017), entrata in vigore il 29/08/2017

Andrea Torrente e Piero Schlesinger, *Manuale di diritto privato*, Milano, Giuffrè editore, 1995.

CAPITOLO 3:

<https://fiscomania.com/disciplina-del-leasing-aspetti-contabili-e-fiscali/>

http://www.revisorionline.it/IAS_IFRS/ias17.htm

http://www.revisorionline.it/IAS_IFRS/ifrs16.htm

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2015/09/04/15G00153/sg>

Di Lazzaro F., Fabi T., Tezzon M., *Principi contabili e internazionali: temi e applicazioni*, Milano, G. Giappichelli, 2018

http://www.revisorionline.it/IAS_IFRS/ifrs15.htm

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/270670/DPR+22+dicembre+1986+n+917+%28Tuir%29_Testo+unico+del+22_12_1986+n.+917.pdf/

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2012/03/02/012G0036/sg>

https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaArticolo?art.versione=7&art.idGruppo=310&art.flagTipoArticolo=2&art.codiceRedazionale=042U0262&art.idArticolo=2424&art.idSottoArticolo=1&art.idSottoArticolo1=10&art.dataPubblicazioneGazzetta=1942-04-04&art.progressivo=0

Quagli A., *Bilancio di esercizio e principi contabili*, Milano, G. Giappicchelli, 2017

https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaArticolo?art.progressivo=0&art.idArticolo=2427&art.versione=7&art.codiceRedazionale=042U0262&art.dataPubblicazioneGazzetta=1942-04-04&art.idGruppo=310&art.idSottoArticolo1=10&art.idSottoArticolo=1&art.flagTipoArticolo=2

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2001/10/08/001G0426/sg>

https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaArticolo?art.versione=8&art.idGruppo=310&art.flagTipoArticolo=2&art.codiceRedazionale=042U0262&art.idArticolo=2435&art.idSottoArticolo=2&art.idSottoArticolo1=10&art.dataPubblicazioneGazzetta=1942-04-04&art.progressivo=0

https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaArticolo?art.versione=4&art.idGruppo=310&art.flagTipoArticolo=2&art.codiceRedazionale=042U0262&art.idArticolo=2425&art.idSottoArticolo=2&art.idSottoArticolo1=10&art.dataPubblicazioneGazzetta=1942-04-04&art.progressivo=0

http://www.revisorionline.it/IAS_IFRS/ias17.htm#operazioni1

(IAS 17, 2017: par 27)

http://www.revisorionline.it/IAS_IFRS/ias16.htm#val1

http://www.revisorionline.it/IAS_IFRS/ias38.htm

(IAS 17, 2017: par28)

(IAS 17, 2017: par 49)

(IAS 17, 2017: par 50)

(IAS 17, 2017: par 51)

Politi F., *Diritto pubblico: sesta edizione*, Torino, G. Giappichelli, 2018

<http://www.ildirittoamministrativo.it/archivio/allegati/LOCAZIONE%20FINANZIARIA%20E%20RELATIVI%20UTILIZZO%20NELLA%20PA,%20a%20cura%20di%20LUIGI%20RANDAZZO.pdf>

https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1990_0241.htm

Art. 1322 c.c.

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1992/08/11/092G0397/sg>

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1999/02/15/099A1036/sg>

https://www.bosettiegatti.eu/info/commenti/llpp/1008_leasing.pdf

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1993/09/30/093G0428/sg>

https://www.codiceappalti.it/art._40._qualificazione_per_eseguire_lavori_publici.htm

<https://contrattipubblici.org/blog/2020/08/26/come-partecipare-alle-gare-dappalto-in-raggruppamento-temporaneo-di-imprese/>

https://www.codiceappalti.it/art._160bis._locazione_finanziaria_di_opere_publiche_o_di_publica_utilita._htm

https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2016-04-19&atto.codiceRedazionale=16G00062

CAPITOLO 4:

<https://www.credemleasing.it/imprese>

CAPITOLO 5:

[file:///C:/Users/Antonella/Downloads/01122020_Alban%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Antonella/Downloads/01122020_Alban%20(1).pdf)