



BUSINESS ADMINISTRATION AND ACCOUNTING STUDIES

FABIO RIZZATO

IL TRATTAMENTO CONTABILE DEI LEASING TRA IFRS E US GAAP

Tendenze evolutive, *literature review* e contesto italiano



G. Giappichelli Editore

Procedura per l'approvazione dei volumi in Collana e referaggio.

La pubblicazione di una monografia nella Collana è subordinata al verificarsi di due circostanze:

- a) accettazione della proposta editoriale presentata dall'autore/i secondo il formato definitivo dalla collana;
- b) ottenimento di un giudizio positivo sul volume da parte di due revisori anonimi.

La proposta editoriale segue questo iter:

- la proposta viene inviata all'Editor in Chief attraverso la casella di posta elettronica `csr.ba.management@unito.it` (con richiesta di ricevuta) nel format previsto per la collana dall'Editore;
- valutazione da parte dell'Editor della proposta/manoscritto il quale decide del rigetto o dell'invio al referaggio; nel processo di valutazione si può avvalere del supporto del Comitato Scientifico;
- le proposte che ottengono un giudizio positivo sono senz'altro accettate;
- le proposte che ottengono un giudizio non pienamente positivo sono rivalutate dall'Editor avvalendosi del Comitato Scientifico per formulare il giudizio definitivo.

All'accettazione della proposta editoriale segue il referaggio del volume.

Il referaggio è condotto da due revisori (referee). Questi possono essere scelti nell'ambito del Comitato Scientifico, ma anche al di fuori di esso, fra accademici che possiedano competenze adeguate sui temi trattati nella monografia inseriti nell'elenco dei referee.

I revisori sono scelti dall'Editor. I revisori non devono conoscere il nome dell'autore del volume oggetto di valutazione. L'Editor contatta i revisori individuati e invia loro, attraverso la casa editrice, il volume debitamente reso anonimo.

I revisori formulano il loro giudizio entro due mesi dal ricevimento del volume. Il giudizio è articolato secondo i punti contenuti in una scheda di referaggio appositamente redatta.

Il giudizio viene inviato all'Editor. Se, per entrambi i revisori, il giudizio è positivo e senza suggerimenti di revisione, il volume viene passato direttamente alla stampa. Se uno o entrambi i revisori propongono correzioni, l'Editor, inoltra i suggerimenti all'autore perché riveda il suo lavoro. Il lavoro corretto viene nuovamente inviato all'Editor che lo sottopone a una seconda revisione da svolgersi entro il termine massimo di un mese. In caso di giudizi contrastanti, l'Editor decide se acquisire un terzo parere, stampare comunque il volume o rifiutarlo.

Advisory Board

Presieduto dal Prof. Valter Cantino

Prof. Paolo Andrei (Università di Parma)

Prof. Nunzio Angiola (Università di Foggia)

Prof. Luigi Brusa (Università di Torino)

Prof. Lino Cinquini (Scuola Superiore Sant'Anna Pisa)

Prof. Luciano D'Amico (Università di Teramo)

Prof. Roberto Di Pietra (Università di Siena)

Prof. Francesco Giunta (Università di Firenze)

Prof. Giorgio Invernizzi (Università Bocconi)

Prof. Alessandro Lai (Università di Verona)

Prof. Luciano Marchi (Università di Pisa)

Prof. Libero Mario Mari (Università di Perugia)

Prof. Andrea Melis (Università di Cagliari)

Prof. Luigi Puddu (Università di Torino)

Prof. Alberto Quagli (Università di Genova)

Prof. Ugo Sostero (Università di Venezia Ca' Foscari)

FABIO RIZZATO

IL TRATTAMENTO CONTABILE DEI LEASING TRA IFRS E US GAAP

Tendenze evolutive, *literature review* e contesto italiano



G. Giappichelli Editore

Copyright 2020 - G. GIAPPICHELLI EDITORE - TORINO
VIA PO, 21 - TEL. 011-81.53.111 - FAX: 011-81.25.100
<http://www.giappichelli.it>

ISBN/EAN 978-88-921-2145-4
ISBN/EAN 978-88-921-9262-1 (ebook - pdf)

Editor in Chief
Prof. Piero Pisoni

Comitato Scientifico
Prof. Marco Allegrini (Università di Pisa)
Prof. Paolo Pietro Biancone (Università di Torino)
Prof. Paolo Ricci (Università Sannio di Benevento)
Prof. Pier Luigi Marchini (Università di Parma)
Prof.ssa Katia Corsi (Università di Sassari)



Opera distribuita con Licenza Creative Commons
Attribuzione – non commerciale – Non opere derivate 4.0 Internazionale

Composizione: Voxel Informatica s.a.s. - Chieri (TO)
Stampa: Stampatre s.r.l. - Torino

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941, n. 633.

Le fotocopie effettuate per finalità di carattere professionale, economico o commerciale o comunque per uso diverso da quello personale possono essere effettuate a seguito di specifica autorizzazione rilasciata da CLEARedi, Centro Licenze e Autorizzazioni per le Riproduzioni Editoriali, Corso di Porta Romana 108, 20122 Milano, e-mail autorizzazioni@clearedi.org e sito web www.clearedi.org.

Indice

pag.

Inquadramento del lavoro e metodologia della ricerca

1. Inquadramento del lavoro	1
2. Metodologia della ricerca	3
3. Struttura del lavoro	4

Capitolo 1

Le caratteristiche generali del contratto di leasing

1.1. Il leasing in una visione aziendale e le sue relazioni con le aree funzionali	7
1.2. Le origini dei leasing e le sue principali caratteristiche economiche	11
1.2.1. Le origini delle locazioni finanziarie e la nascita delle società di leasing	12
1.2.2. Le principali caratteristiche economiche di un contratto di leasing	14
1.3. La nozione giuridica di contratto di leasing	17
1.4. Le differenti tipologie di leasing	19
1.4.1. Il leasing finanziario	21
1.4.2. Il leasing operativo	23
1.4.3. Il <i>sale and leaseback</i>	27

Capitolo 2

L'evoluzione della rappresentazione contabile del leasing e i correlati filoni di ricerca

2.1. Il dibattito sulla rappresentazione contabile dei leasing a livello europeo e statunitense	30
-------------------------------------------------------------------------------------------------	----

	<i>pag.</i>
2.1.1. La contabilizzazione dei leasing secondo lo SFAS 13	37
2.1.2. La contabilizzazione dei leasing secondo lo IAS 17	40
2.1.3. Lo SFAS 13 e lo IAS 17: similitudini, differenze e principali criticità	44
2.2. Il tentativo di riforma: il progetto congiunto IASB e FASB	49
2.3. La contabilizzazione dei leasing nella normativa nazionale europea	55
2.3.1. La contabilizzazione del leasing in Francia	55
2.3.2. La contabilizzazione del leasing in Germania	57
2.3.3. La contabilizzazione del leasing nel Regno Unito	59
2.3.4. La contabilizzazione del leasing in Spagna	62
2.3.5. Un confronto cross country sulle scelte operate a livello locale	65
2.4. Lo stato dell'arte della letteratura in tema di leasing	66

Capitolo 3

La contabilizzazione dei leasing nell'IFRS 16

3.1. La definizione di leasing nell'IFRS 16	72
3.1.1. L'individuazione dei leasing all'interno di uno e più contratti	75
3.2. La classificazione dei leasing secondo l'IFRS 16	77
3.2.1. Il leasing finanziario	78
3.2.2. Il leasing operativo	81
3.3. La rilevazione dei leasing nel bilancio del locatario	82
3.3.1. La rilevazione iniziale	84
3.3.2. La valutazione successiva	88
3.3.3. L'esposizione in bilancio dei leasing	90
3.3.4. I casi di esonero del modello generale	92
3.4. La rilevazione del leasing finanziario nel bilancio del locatore	93
3.4.1. La rilevazione iniziale	94
3.4.2. La valutazione successiva	97
3.5. La rilevazione del leasing operativo nel bilancio del locatore	98

Capitolo 4

La contabilizzazione dei leasing nel ASC Topic 842

4.1. La definizione di leasing nello ASC Topic 842 a confronto con l'IFRS 16	103
4.1.1. L'individuazione del leasing all'interno di uno o più contratti	103
4.2. La classificazione dei leasing secondo il Topic 842	104

	<i>pag.</i>
4.2.1. Il leasing finanziario	105
4.2.2. Il leasing operativo	107
4.3. La rilevazione dei leasing nel bilancio del locatario	108
4.3.1. La rilevazione iniziale	108
4.3.2. La valutazione successiva	109
4.3.2.1. Il leasing finanziario	110
4.3.2.2. Il leasing operativo	111
4.3.3. L'esposizione in bilancio dei leasing	112
4.3.4. I casi di esonero dal modello generale	114
4.3.5. Alcune riflessioni in merito alle scelte effettuate dal FASB	115
4.3.6. I leasing nel bilancio dei locatari tra IFRS e US GAAP: principali differenze	117
4.4. La rilevazione del leasing finanziario nel bilancio del locatore	120
4.4.1. La rilevazione iniziale	120
4.4.2. La valutazione successiva	122
4.4.3. Alcune riflessioni in merito alle scelte effettuate dal FASB	123
4.4.4. I leasing finanziari nel bilancio dei locatori tra IFRS e US GAAP: principali differenze	124
4.5. La rilevazione del leasing operativo nel bilancio del locatore	126

Capitolo 5

La contabilizzazione del leasing in Italia tra regole attuali e progetti futuri. Una proposta operativa

5.1. Il fenomeno leasing in Italia: alcuni numeri	130
5.2. Il lungo dibattito sul tema del <i>Lease e substance over form</i> nel contesto italiano	133
5.3. La definizione di leasing negli OIC	137
5.4. Il leasing nel bilancio OIC	140
5.4.1. Il trattamento contabile dei leasing finanziari nel bilancio d'esercizio "OIC"	141
5.4.2. Il trattamento contabile dei leasing finanziari nel bilancio consolidato "OIC"	143
5.5. Un primo passo verso un tentativo di riforma: la <i>Survey</i> sul leasing	145
5.5.1. Le principali problematiche sulla contabilizzazione dei beni in leasing in Italia	147
5.5.2. La contabilizzazione dei leasing secondo il metodo finanziario e relative semplificazioni	150
5.5.3. La contabilizzazione dei leasing secondo il <i>right of use asset model</i>	153

	<i>pag.</i>
5.5.4. La metodologia utilizzata e la dimensione aziendale	154
5.6. Una proposta di contabilizzazione dei leasing nel bilancio d'esercizio	154
5.6.1. La definizione di leasing	156
5.6.2. La rilevazione iniziale del leasing finanziario	159
5.6.3. La valutazione successiva del leasing finanziario	160
5.6.4. L'informativa da riportare in nota integrativa in caso di leasing finanziario	161
5.6.5. La rilevazione iniziale e la valutazione successiva del leasing operativo	162
5.6.6. L'informativa da riportare in nota integrativa in caso di leasing operativo	162
Conclusioni e limitazioni della ricerca	165
Bibliografia	171

Inquadramento del lavoro e metodologia della ricerca

1. Inquadramento del lavoro

I leasing sono dei contratti con cui un soggetto locatore trasferisce ad un soggetto locatario il diritto di utilizzare un'attività per un periodo di tempo determinato in cambio di un corrispettivo prestabilito.

Al loro interno tali contratti si distinguono principalmente (ma non esclusivamente) in leasing finanziari e leasing operativi.

Vengono definiti leasing finanziari quelle locazioni con cui il locatore trasferisce al locatario la disponibilità dell'attività per un determinato periodo di tempo a fronte di un corrispettivo e con essa trasferisce sostanzialmente anche tutti i rischi e i benefici derivanti dal possesso dell'attività stessa. Al contrario, vengono definiti leasing operativi quei contratti che prevedono il trasferimento dal locatore al locatario di un'attività per un determinato periodo di tempo a fronte di un corrispettivo pattuito senza tuttavia trasferire al medesimo soggetto locatario gran parte di tutti i rischi e benefici derivanti dal possesso del bene.

Come si può osservare, la differenza tra le due tipologie di contratti risiede nel fatto che con il leasing finanziario il locatore trasferisce la maggior parte dei rischi e dei benefici connessi all'utilizzo del bene. Per tale motivo, nonostante la forma giuridica del contratto, il leasing finanziario nella sua sostanza può essere assimilato ad una vendita rateizzata.

La differenza tra forma giuridica e sostanza economica dei contratti di leasing è stata sempre al centro di un acceso dibattito – a livello nazionale e internazionale – tra chi sostiene (la maggioranza) che i beni in leasing debbano essere rilevati nell'attivo dello stato patrimoniale con contropartita la passività verso la società di leasing e chi sostiene (la minoranza) che i beni in leasing, poiché non trasferiscono da un punto di vista giuridico il titolo di proprietà al locatario, non debbano influire sul patrimonio aziendale ma l'impresa locataria si debba limitare a rilevare i canoni corrisposti al locatore per competenza.

A livello internazionale il dibattito dura ormai da una settantina di anni anche se, prescindendo dalle singole sfaccettature e dagli specifici tecnicismi contabili, gli *Standard setters* hanno accolto ormai da tempo la tesi della sostanzialità dell'operazione e pertanto richiedono alle entità che applicano i Principi contabili internazionali di rilevare i beni in leasing che prevedono il trasferimento dei rischi e dei benefici in capo al locatore tra le attività dello stato patrimoniale con contropartita il relativo debito. Questo vale all'interno degli US GAAP ed in particolare per l'ASC Topic 842 – *Lease* e all'interno dei Principi contabili internazionali di matrice europea, ossia nell'IFRS 16 – *Lease*. Tuttavia non mancano le diversità di veduta al punto che, mentre il FASB prevede la distinzione da un punto di vista contabile tra leasing finanziario e operativo sia in capo al locatore che al locatario, lo IASB, nell'ultima versione del Principio, prevede la distinzione tra leasing operativo e finanziario solo in capo al locatore, mentre in capo al locatario ha eliminato tale differenza adottando un unico modello contabile per tutti i leasing che, in cambio di un corrispettivo, trasferiscono al locatario il diritto di controllare l'utilizzo di una specifica attività per un determinato periodo di tempo.

A livello nazionale, invece, non si è ancora giunti ad una soluzione e, attualmente, il modello previsto per la contabilizzazione dei leasing è il medesimo per tutte le tipologie di locazione salvo specifiche richieste in nota integrativa per i leasing finanziari. Tale modello prevede l'iscrizione nel conto economico dei canoni di competenza senza alcuna iscrizione dell'attività e del connesso debito nello stato patrimoniale. La metodologia di contabilizzazione non solo è differente rispetto alle regole adottate dalle società quotate ma è in molti casi differente anche rispetto alle scelte compiute dai principali paesi europei quali Germania, Spagna e Regno Unito.

Vi sono stati alcuni tentativi di modifica, prima con il D.Lgs. n. 6/2003 e recentemente con il D.Lgs. n. 139/2015 ma non hanno sortito alcun effetto sui leasing in attesa, come indicato dal legislatore nella Relazione al D.Lgs. n. 139/2015, che si definisca il quadro regolatorio internazionale sul leasing e si possa pertanto riorganizzare la materia in modo organico e complessivo.

Poiché ad oggi a livello internazionale le regole sono definite, l'Organismo Italiano di Contabilità ha deciso di dare avvio ad una *survey* in tema di contabilizzazione dei leasing, lanciata il 4 dicembre 2019, chiusa il 6 marzo 2020 con i risultati resi noti il 25 maggio 2020. Senza entrare nel merito dei singoli risultati, è comunque emersa l'esigenza di cambiamento rispetto all'attuale sistema contabile vigente.

Prendendo spunto dal dibattito internazionale in tema di leasing, dalla mancanza di indirizzo da parte del legislatore italiano e dall'iniziativa intrapresa da parte dell'OIC, la domanda di ricerca principale è stata la seguente: *sulla*

base dell'esperienza maturata in ambito internazionale e dell'evoluzione storica dei principi contabili in tema di leasing, è possibile individuare un modello contabile da utilizzare nelle imprese italiane che redigono il bilancio d'esercizio in ottemperanza alle regole del codice civile?

Oltre alla domanda di ricerca principale, il lavoro ha avuto anche altri obiettivi. Nello specifico, una prima ulteriore domanda di ricerca è la seguente: *qual è allo stato attuale il livello di omogeneità contabile in tema di leasing a livello internazionale?*

Una seconda ulteriore domanda di ricerca ha invece avuto ad oggetto *l'analisi delle scelte compiute da alcuni altri paesi europei, al fine di verificare il loro stato attuale in tema di contabilizzazione dei leasing nel bilancio d'esercizio.*

La letteratura esistente, nel passato, ha affrontato i temi sopra illustrati. La maggior parte dei lavori ha però avuto ad oggetto la disamina dei singoli aspetti, a livello internazionale o a livello nazionale, a livello di mercato borsistico oppure a livello di Paese di appartenenza, senza però affrontare in modo organico tutti i temi sopra illustrati attraverso un lavoro di studio che analizzi il contesto internazionale storico e attuale, il contesto europeo a livello di normativa nazionale, il contesto italiano a livello di codice civile e principi contabili nazionali e che si concluda con una proposta – che prendendo spunto da quanto avviene nel mondo – definisca una nuova modalità di contabilizzazione dei leasing nel bilancio *local GAAP*.

2. Metodologia della ricerca

Il lavoro proposto prevede una metodologia basata sull'analisi della dottrina nazionale e internazionale in merito alla rappresentazione contabile dei contratti di leasing nel bilancio.

Attraverso tale indagine si è cercato di individuare i differenti modelli teorici di riferimento a seconda che un'entità utilizzi i Principi contabili Internazionali IAS/IFRS oppure i Principi contabili americani US GAAP. Per proporre un modello applicabile a livello nazionale, oltre all'analisi dei Principi contabili internazionali sono stati analizzati anche i principi contabili locali (Local GAAP) utilizzati nei principali Paesi Europei. In particolare sono stati analizzati i principi contabili utilizzati per la contabilizzazione dei leasing in Francia, Germania, Spagna e Regno Unito oltre, naturalmente, la normativa italiana.

Relativamente alla normativa italiana si è proceduto all'analisi di quanto attualmente previsto in tema di contabilizzazione dei leasing nel codice civile

e nei Principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità, con particolare riferimento a quanto riportato nell'OIC 12 – Composizione e schemi del bilancio d'esercizio e quanto riportato nell'OIC 17 – Bilancio consolidato e metodo del patrimonio netto per ciò che concerne il bilancio consolidato redatto in ottemperanza alle regole civilistiche e al D.Lgs. n. 127/1991.

Lo studio della normativa italiana attuale, della normativa nazionale dei principali Paesi europei, dei Principi contabili internazionali IFRS e US GAAP, unitamente alla recente survey in tema di leasing pubblicata dall'Organismo Italiano di Contabilità ha consentito di formulare una proposta in merito ad un nuovo modello di contabilizzazione dei leasing nei bilanci italiani redatti secondo le regole del codice civile. In tal senso si è cercato di offrire un contributo alla letteratura esistente e, soprattutto, alla normativa esistente in tema di contabilizzazione dei leasing.

3. Struttura del lavoro

Per fornire una risposta ai quesiti di ricerca delineati sopra, la struttura del lavoro è articolata come segue.

Nel primo capitolo, dopo aver inquadrato il tema del leasing nell'economia aziendale con particolare riferimento al management e alle aree funzionali coinvolte, si è delineata l'evoluzione storica dei leasing a partire dalle sue origini, le sue caratteristiche economiche e si è definito il confine giuridico avendo cura di individuare le principali tipologie di locazione esistenti nel contesto operativo. Il diffondersi dei contratti di leasing nel mondo ha favorito lo sviluppo della normativa contabile in tale ambito.

Tale collegamento ha dato origine al secondo capitolo in cui si affronta l'evoluzione storica della rappresentazione in bilancio dei leasing. Anche in questo capitolo, per analogia e coerenza con il capitolo precedente, si è partiti dai primi tentativi di rappresentazione contabile dei leasing per giungere all'emanazione dei primi Principi contabili internazionali in materia, sia nel contesto americano che nel contesto europeo. Si è pertanto analizzato, rispettivamente, il Principio contabile SFAS 13 – *Accounting for lease* e il principio contabile IAS 17 – *Lease*. Si è poi esaminato il tentativo di armonizzazione globale delle regole contabili in tema di leasing attraverso le diverse fasi che hanno visto coinvolto il FASB e lo IASB. Per fornire un quadro completo del contesto internazionale, nel secondo capitolo sono stati delineati i caratteri distintivi della contabilizzazione dei leasing nella normativa nazionale francese, spagnola, tedesca e inglese. Il diffondersi del fenomeno leasing nel mondo,

unitamente allo sviluppo dei Principi contabili ha contribuito allo sviluppo di numerosi filoni di ricerca in ambito accademico e non solo. Il capitolo si conclude pertanto con l'analisi della letteratura in tema di leasing che da un lato è stata condizionata dallo sviluppo della normativa contabile, dall'altra ha ispirato le modifiche intervenute nel corso degli anni alla stessa normativa.

I successivi due capitoli rappresentano l'attuale punto di arrivo in tema di *accounting* del leasing a livello internazionale.

Il terzo capitolo tratta la contabilizzazione del leasing nell'IFRS 16 – *Lease*. Lo studio condotto è stato articolato e suddiviso nelle diverse fasi che caratterizzano contabilmente un contratto di leasing: la rilevazione iniziale e le valutazioni successive sia dal punto di vista del soggetto locatore che da quello del soggetto locatario.

Il quarto capitolo tratta invece la contabilizzazione dei leasing nel recentissimo ASC Topic 842 – *Lease*. L'impostazione è analoga al capitolo precedente con l'aggiunta di un confronto rispetto alle regole europee e l'individuazione delle principali differenze contabili sia per il locatore che per il locatario.

Il confronto della letteratura nazionale e internazionale e l'analisi delle scelte effettuate dagli altri paesi europei ha costituito la premessa per l'ultima parte del lavoro.

Nel capitolo 5 si analizzano inizialmente i “numeri del leasing” in Italia in modo da poter individuare le principali tendenze e gli aspetti su cui focalizzare l'attenzione nel fare una proposta di contabilizzazione. Successivamente si analizza il lungo e tormentato dibattito sul tema della prevalenza della sostanza sulla forma in ambito italiano, di cui il leasing rappresenta un esempio lampante. La parte successiva del capitolo è finalizzata all'analisi del contesto attuale in tema di contabilizzazione del leasing nel bilancio italiano.

Sulla base degli elementi individuati in precedenza, il capitolo – e il lavoro – si conclude con una proposta operativa di contabilizzazione dei leasing nei bilanci delle imprese italiane che utilizzano le regole del codice civile.

Capitolo 1

Le caratteristiche generali del contratto di leasing

1.1. Il leasing in una visione aziendale e le sue relazioni con le aree funzionali

Il sistema impresa¹ si caratterizza, da sempre, per operare in presenza di risorse limitate. Sono risorse scarse i fattori produttivi di cui necessita per svolgere la propria attività produttiva; sono risorse scarse i beni o servizi che la stessa impresa immette sul mercato per il soddisfacimento dei bisogni umani².

L'acquisizione di fattori produttivi, la loro trasformazione in beni o servizi e il trasferimento di quest'ultimi sul mercato sono i passaggi più importanti dell'attività economica di qualsiasi impresa. Questa attività economica deve sempre essere proiettata al futuro, anche se ritrova nel presente e nel passato l'origine del processo³.

All'interno di questo sistema complesso quale è l'impresa, la sua amministrazione avviene attraverso l'articolazione delle attività svolte in una serie di azioni coordinate e che consentono di articolare al suo interno l'impresa in diverse aree funzionali⁴.

¹ Per la definizione di sistema azienda si veda per tutti (Ferrero, 1987).

² Poiché tutti gli elementi che costituiscono il sistema azienda operano al fine di ottenere un unico obiettivo, quello cioè di realizzare beni economici idonei a soddisfare i bisogni materiali dell'uomo, l'impresa è definita come un sistema economico. Tale processo di produzione di beni atto al soddisfacimento dei bisogni umani è realizzato impiegando risorse, di vario genere, che per loro stessa natura sono limitate; in tal senso, l'impresa assume la caratteristica di sistema economico (Onida, 1968).

³ Nel 1988, il prof. Ferrero così scriveva: "... ciò vuol dire che il fluire della gestione nel tempo è continuo, e che, in qualunque momento, nell'impresa in funzionamento, è sempre possibile percepire una gestione in atto, destinata a futuro compimento" (Ferrero, 1988).

⁴ Per uno studio completo delle aree funzionali in cui può essere articolata la gestione dell'impresa si vedano per tutti: (Ferrero 1968) (Brusa, *Lezioni di Economia d'azienda*, 2013).

Senza entrare nel merito dell'articolazione del *management*⁵ in aree funzionali⁶, ai fini della trattazione del leasing un ruolo molto importante è rivestito dalla funzione finanza, intesa come quell'area funzionale che si occupa della gestione del fattore produttivo capitale dal momento della sua acquisizione sino al successivo impiego⁷ e, pertanto, anche della stipula e gestione dei contratti di leasing che, senza ancora entrare nel merito delle caratteristiche giuridiche, da un punto di vista aziendalistico ha sempre avuto un connotato ben preciso. Attraverso un contratto di leasing finanziario⁸, per l'impresa locataria “*si realizza – di fatto – un vero e proprio acquisto di beni d'uso (es. macchinario) contro indebitamento consolidato (per lo più di medio lungo termine) a rimborso rateizzato*”⁹.

Ne deriva che nell'assimilazione del leasing finanziario ad una struttura di finanziamento di tipo consolidato, rateizzabile nel tempo previsto contrattualmente, il canone di leasing viene assimilato ad una rata periodica di operazione finanziaria composta da due elementi specifici:

- la quota di rimborso del capitale, pari alla parte di ammortamento del costo originariamente sostenuto dalla società di leasing per l'acquisto del bene oggetto del contratto e che pertanto prende in considerazione:
 - il costo originario del bene stesso;
 - la sua durata “economico-tecnica”;
 - la durata del contratto;

⁵ Per la definizione di *management* si veda (Ferrero, 1987). In particolare a p. 53 il prof. Ferrero indica che l'attività economica dell'impresa perennemente proiettata nel futuro, e perciò opportunamente pianificata e programmata, anche sul piano dell'innovazione e dello sviluppo, e conformemente dotata dei necessari supporti informativi, definisce il “*management*”, in quanto “attività amministrativa” (nel senso più ampio del termine) propria dell'impresa medesima.

⁶ Sulla distinzione delle aree funzionali in caratteristiche, integrative e di informazione e controllo si veda per tutti: (Dezzani, *et al.*, 1980). In particolare le aree funzionali caratteristiche sono quelle che concernono direttamente l'oggetto tipico dell'attività dell'impresa e sono più direttamente rivolte al raggiungimento degli obiettivi aziendali (Ricerca e Sviluppo, Marketing e Produzione). Le aree funzionali integrative sono quelle che agiscono di supporto alle aree caratteristiche, rendono disponibili determinati fattori produttivi indispensabili all'esplicazione delle attività delle aree caratteristiche (organizzazione e personale, finanza). Le aree funzionali di controllo e di informazione, infine, rappresentano i momenti unificanti del sistema aziendale e sono la pianificazione, programmazione e controllo e l'amministrazione.

⁷ Sui compiti attribuiti alla funzione finanza si veda Ferrero (1984).

⁸ Per le differenti tipologie di contratto di leasing si rimanda ai paragrafi successivi.

⁹ Definizione tratta da Ferrero (1981).

- l'eventuale valore residuo di riscatto;
- la quota interessi sul capitale investito dalla società di leasing per l'acquisto del bene;
- una parte integrativa per il rimborso delle spese sostenute dalla società di leasing e il riconoscimento di un margine di profitto alla stessa società di leasing.

Il canone di leasing tuttavia non rappresenta l'unico costo di un contratto di leasing nell'ottica della gestione d'impresa. Occorre infatti considerare una serie di oneri non imputabili direttamente alla società di leasing ma imputabili al bene in uso essendo quest'ultimo un bene strumentale per lo svolgimento dell'attività d'impresa. Si tratta, a titolo di esempio, degli eventuali costi di manutenzione del bene oggetto di leasing, degli eventuali costi per assicurazioni incendio, per assicurazione sugli infortuni sul lavoro per i dipendenti che utilizzano il bene oggetto di leasing oltre, ad un costo implicito di cui comunque la società ne deve tenere conto e non considerato nel canone di leasing, collegato alla quota di ammortamento legata al consumo in senso economico del bene utilizzato all'interno del processo produttivo¹⁰.

Sulla base di quanto indicato nei punti precedenti è pertanto evidente come un contratto di leasing finanziario, da un punto di vista del *management*, più che ad un'operazione di noleggio debba essere assimilata, quanto meno nella sostanza, ad operazione di finanziamento dove il denaro presto a prestito (a medio lungo termine) è simultaneamente investito in uno specifico bene strumentale con eventuale trasferimento postergato del titolo di proprietà ma immediato diritto di utilizzo per tutta la durata del contratto. Sotto questo punto di vista, mentre la sottoscrizione di un contratto di mutuo implica un finanziamento "vincolato" all'effettuazione di un determinato investimento, il leasing finanziario implica sempre un vincolo di destinazione ma in modo più rigido e specifico poiché è la stessa società di leasing che provvede all'acquisto del bene investendo pertanto il capitale monetario necessario¹¹.

In virtù dei compiti di acquisizione e impiego di capitale assegnati all'area funzionale della finanza, finalizzati a conferire "economica liquidità alla gestione d'impresa", si possono individuare i principali vantaggi da un punto di vista puramente gestionale¹² della sottoscrizione di un contratto di leasing finanziario come fonte di finanziamento per l'acquisizione di un fattore produttivo ad utilità pluriennale.

¹⁰ In merito ai costi intrinseci di un contratto di leasing finanziario si veda Brusa (1995).

¹¹ Si veda (Ferrero, 1981).

¹² Non si entra nel merito di vantaggi di altro tipo quali, per esempio, di natura fiscale.

Un indubbio vantaggio consiste del fatto che, attraverso un leasing finanziario l'impresa locataria può utilizzare all'interno del proprio processo produttivo uno specifico bene per un determinato periodo di tempo, sfruttandone tutti i benefici, senza la necessità di dover ricorrere a importanti investimenti iniziali e conseguentemente a immobilizzi di disponibilità liquide. Questo fa sì che l'assunzione di un leasing finanziario possa avvenire senza penalizzare il capitale circolante lordo a disposizione dell'impresa a discapito dell'attivo immobilizzato. Si ha pertanto una struttura degli investimenti più flessibile che garantisce all'impresa una maggiore capacità di adattamento ai continui cambiamenti dell'ambiente in cui opera.

Il fatto di non utilizzare ingenti disponibilità liquide iniziali, oltre che garantire una migliore gestione del circolante e non irrigidire la struttura degli investimenti, consente anche all'impresa di poter utilizzare le risorse finanziarie per effettuare ulteriori investimenti, anche di breve termine, con ricadute economiche positive (si pensi ad esempio all'acquisto di merci con pagamento immediato a fronte dell'ottenimento di sconti di natura commerciale e finanziaria).

Un ulteriore vantaggio da non sottovalutare da un punto di vista del *management* riguarda la gestione del bene oggetto di leasing. Non avendo acquisito la sua proprietà, il soggetto locatario può sostituirlo in caso di obsolescenza prematura, cambio di strategie, cambio del contesto economico in cui opera o esigenze organizzative di altro tipo in tempi rapidi e senza impiego di ulteriori risorse di ogni genere e tipo.

L'area finanza ha pertanto il compito di individuare la corretta modalità di finanziamento per acquisire un bene strumentale, ivi compresa l'assunzione di un contratto di leasing finanziario.

Per svolgere tale compito, la funzione finanza deve operare in continuo collegamento con le altre aree funzionali caratteristiche, integrative e di controllo. In particolare:

- con l'area funzionale della pianificazione strategica che ha il compito di individuare gli obiettivi da perseguire nel medio/lungo periodo, ivi compresi gli obiettivi di investimenti diretti o indiretti in beni strumentali;
- con l'area funzionale della produzione e della logistica o della ricerca e sviluppo al fine di individuare le caratteristiche strumentali che il bene oggetto di leasing deve possedere;
- con l'area funzionale dell'organizzazione e del personale al fine di verificare la presenza di dipendenti idonei, anche dal punto di vista delle conoscenze, all'utilizzo dei beni oggetto di investimento ed eventualmente pianificare le azioni di formazione;

- con l’area dell’amministrazione, con particolare riferimento agli impatti che la rappresentazione del leasing finanziario ha nel bilancio d’esercizio¹³.

Le caratteristiche sostanziali di un contratto di leasing inducono infine ad effettuare alcune considerazioni sintetiche in termini di valutazione degli equilibri di impresa, ed in particolare in tema di performance patrimoniale e finanziaria¹⁴.

Per quanto riguarda la performance patrimoniale, il cui obiettivo è quello di verificare la congruità del patrimonio netto aziendale quale primaria fonte di finanziamento dell’impresa¹⁵ rispetto al capitale preso a prestito da soggetto finanziatori, occorre valutare come considerare il “debito” del locatario nel caso di presenza di uno o più leasing finanziari. Se si accoglie la tesi che il leasing è, nella sostanza, un finanziamento, nel calcolo dei principali indicatori di performance patrimoniale occorre considerare anche la passività per leasing indipendentemente dal fatto che l’entità locataria iscriva il valore del debito in bilancio oppure nella nota integrativa¹⁶.

La passività per il debito verso la società di leasing dovrebbe essere considerata anche laddove si valuti la performance finanziaria dell’impresa, ed in particolare nel caso di calcolo degli indicatori di sostenibilità del debito finanziario. Indipendentemente dall’iscrizione o meno tra i debiti del bilancio, trattandosi di un impegno finanziario che il locatore vanta nei confronti del locatario, occorre tenerne conto in quanto, parte dei flussi finanziari (effettivi o potenziali) che l’impresa genera nel corso degli esercizi devono essere destinati al “rimborso” di tale passività che rappresenta, a tutti gli effetti, un impegno finanziario (spesso a medio/lungo termine) nei confronti di un soggetto locatore che, in molti casi, è un intermediario finanziario.

1.2. Le origini dei leasing e le sue principali caratteristiche economiche

La comprensione delle peculiarità di un contratto di leasing, utili al fine di inquadrare un modello contabile di riferimento in grado di cogliere gli aspetti

¹³ Con riferimento a quest’ultimo punto non si entra nel merito in quanto oggetto specifico dei capitoli successivi.

¹⁴ La trattazione dell’impatto dei leasing sulle performance aziendali meriterebbe un’ampia disamina che esula dall’oggetto del libro. Ci si limita pertanto ad accennare alcuni elementi che possono essere oggetto di ulteriori approfondimenti.

¹⁵ Si vedano per tutti Ferrero (1959).

¹⁶ Per maggiori approfondimenti sul tema del leasing e il suo impatto sulle valutazioni delle performance si veda per tutti Pisoni & Devalle (2016).

salienti del fondamento giuridico sottostante, richiede l'analisi dell'evoluzione storica di tale operazione al fine di individuare quali sono le caratteristiche distintive che si sono mantenute inalterate nel tempo. Per tale motivo di seguito si affrontano distintamente i seguenti temi:

- le origini delle locazioni finanziarie e la nascita delle società di leasing;
- le principali caratteristiche economiche di un contratto di leasing.

1.2.1. Le origini delle locazioni finanziarie e la nascita delle società di leasing

Il leasing è un contratto di derivazione straniera dove con il termine *to lease* si intende “dare in locazione” anche se, nella realtà, le peculiarità di una locazione non consentono di assimilare l'operazione né economicamente, né giuridicamente ad un contratto di locazione¹⁷.

Ciò che da sempre ha caratterizzato un contratto di leasing è la possibilità concessa al soggetto utilizzatore di godere di un bene (mobile o immobile) per un determinato periodo di tempo dietro la corresponsione di un ammontare contrattualmente pattuito.

I primi leasing risalgono al XVII secolo negli USA ed avevano ad oggetto carri e cavalli da traino¹⁸.

Con l'avvento della rivoluzione industriale le operazioni di leasing si consolidarono come vere e proprie modalità di finanziamento per l'acquisizione di fattori produttivi, soprattutto nel settore ferroviario¹⁹. Poiché però gli investimenti avevano un'elevata rischiosità, le banche non supportarono le richieste e nacque pertanto la necessità di individuare fonti di finanziamento alternative²⁰.

Solo verso la fine del diciannovesimo secolo il fenomeno dei leasing si diffuse anche in settori diversi da quello ferroviario consentendo pertanto ai soggetti bisognosi di poter disporre delle attrezzature necessarie per la produzione. Si trattò però di una diffusione temporanea in quanto vuoi la Grande Depressione, vuoi la seconda guerra mondiale, la richiesta di leasing andò nuovamente in stallo²¹.

¹⁷ Si veda Viganò (1969).

¹⁸ Batella (2013).

¹⁹ Si veda Elliott (1975).

²⁰ Ripley (1962).

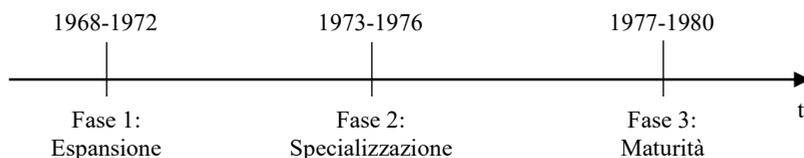
²¹ Mancuso (2008).

La consacrazione del leasing si ebbe pertanto solo a partire dagli anni sessanta grazie ad alcune circostanze favorevoli quali la richiesta di beni di consumo e l'appoggio da parte del governo americano anche attraverso la concessione di agevolazioni fiscali ai soggetti che sottoscrivevano contratti di leasing. Il leasing divenne pertanto uno strumento di finanziamento adottato soprattutto per investimenti a breve termine da parte di imprese di piccole e medie dimensioni. Nello stesso periodo, in particolare nel 1962, nacque l'*American Association of Equipment Lessors* (AAEL), con l'intento dichiarato di favorire l'emanazione di leggi e regolamenti che favorissero lo sviluppo della richiesta di leasing. Sempre nello stesso periodo, l'*Office of the Comptroller of the Currency* (OCC) concesse alle banche l'autorizzazione a fornire tale servizio alle imprese aumentando così l'offerta sul mercato di soggetti abilitati alla concessione di contratti di leasing.

Contemporaneamente allo sviluppo delle prime società di leasing in America, anche in Italia cominciò ad aumentare la richiesta di locazioni finanziarie e vennero pertanto costituite le prime società di leasing²².

In particolare, lo sviluppo del leasing e delle connesse società si può articolare in tre fasi distinte, così come rappresentato nella tavola seguente (Tavola 1).

Tavola 1 – *L'evoluzione storica del leasing in Italia*



La prima fase ha inizio nel 1968 ed è caratterizzata da un incremento del numero di società di leasing operanti sul mercato il cui obiettivo era quello di espandersi sul territorio nazionale in modo da diffondere conoscenza tra gli utilizzatori e affinare le tecniche operative. Si tratta di un periodo che termina, indicativamente, nel 1972.

La seconda fase – dal 1973 al 1976 – si caratterizza per l'insediamento di nuove realtà economiche, anche settoriali, in modo da perfezionare e focalizzare i servizi resi.

La terza fase, che si colloca temporalmente tra il 1977 e il 1980, si contraddistingue come una fase di maturità dell'offerta, dove le società di leasing arrivano ad offrire un servizio "completo" e diventano un punto di riferimento

²² Per maggiori approfondimenti sul tema si rimanda a Batella (2013).

quale “strumento” di finanziamento per le imprese anche di grandi dimensioni²³.

Dopo alti e bassi verificatisi tra gli anni '80 e l'ultimo decennio, i leasing e le relative società rivestono un ruolo di attore primario nel contesto economico, grazie anche allo sviluppo dei settori della *green economy* dove il leasing rappresenta la fonte di finanziamento per definizione negli investimenti in impianti fotovoltaici, bioenergie e efficienza energetica²⁴.

1.2.2. Le principali caratteristiche economiche di un contratto di leasing

Se da un punto di vista storico il ricorso al leasing ha registrato andamenti altalenanti con periodi di forte domanda che superava l'offerta e periodi in cui l'assenza di richieste di leasing comportava la chiusura di alcune società operanti sul mercato, dal lato delle sue caratteristiche economiche il leasing ha mantenuto inalterati i propri connotati e le proprie caratteristiche distintive²⁵ che possono essere sintetizzate in due punti:

1. esigenza di utilizzo economico dei beni da parte del soggetto locatario a discapito dell'esigenza di proprietà;
2. volontà di finanziamento da parte del locatore.

La prima caratteristica economica dei contratti di leasing (punto *sub* 1), indipendentemente dal momento storico a cui ci si riferisce e all'inquadramento giuridico che i diversi ordinamenti hanno attribuito a tale tipologia di negozio giuridico, è l'esigenza delle imprese di poter utilizzare un bene nel proprio processo produttivo indipendentemente dal possesso “ora e per sempre”²⁶. Per rispondere a tale esigenza, il contratto di leasing si è sempre caratterizzato per il fatto di trasferire il possesso di un determinato bene senza cederne la proprietà. Tale caratteristica economica, punto di forza di una locazione finanzia-

²³ Per maggiori approfondimenti sull'evoluzione storica delle società di leasing in Italia si veda.

²⁴ Per maggiori approfondimenti sul tema di veda il rapporto (Assilea, Analisi del potenziale di mercato per operazioni di leasing nel comparto delle bioenergie e dell'efficienza energetica in Italia, 2013).

²⁵ Si veda al riguardo Pinto & De Martino (2009).

²⁶ Tr Per maggiori approfondimenti sull'evoluzione storica delle società di leasing in Italia si veda: Buonocore, Fantozzi, Alderighi, & Ferrarini (1975), Clarizia (*I contratti di finanziamento. Leasing e factoring*, 1989), Clarizia (*I contratti per il finanziamento dell'impresa: mutuo di scopo, leasing, factoring*, 2002).

ria, ha incontrato le esigenze delle imprese beneficiarie sempre più attente con il trascorrere degli anni e dei decenni alla gestione delle proprie risorse finanziarie. Le imprese hanno infatti la possibilità di utilizzare nel proprio processo produttivo specifici beni strumentali per un determinato periodo di tempo senza la necessità di effettuare nell'immediato ingenti investimenti finanziari e con la possibilità di sostituire tali beni strumentali in tempi brevi e senza particolari complicanze. Inoltre, come riportato nell'articolo di Bianchi (2007), tale contratto atipico rappresenta da un punto di vista economico uno strumento utile per tutelare gli investimenti correnti a discapito di quelli immobilizzati; risultato che non si otterrebbe attraverso l'acquisto del medesimo bene. Da questo punto di vista il leasing rappresenta uno strumento utile per rendere più elastici gli investimenti senza intaccare eccessivamente le disponibilità liquide delle imprese che pertanto possono essere impiegate per finanziare acquisti di beni e servizi a condizioni più vantaggiose.

Per ciò che concerne il punto *sub* 2, invece, l'elemento che caratterizza tutti i contratti di leasing, indipendentemente dalla specifica tipologia di contratto e dal bene sottostante è la volontà di finanziamento da parte del soggetto locatore. La società di leasing mette a disposizione del soggetto locatario delle risorse economiche, sotto forma di beni oggetto del contratto di leasing, in cambio del pagamento di determinati importi periodici prestabiliti. Per il locatario, infatti, la finalità dell'operazione è quella di poter acquisire la disponibilità di un bene necessario per la produzione senza dover avere un importante esborso finanziario immediato che gli consenta di ottenerne la proprietà; al contrario, per il locatore, la finalità ultima del contratto di leasing si sintetizza nell'ottenere un ritorno economico dall'investimento effettuato²⁷.

Quanto sopra esposto in merito alla volontà di finanziamento, sotto un altro punto di vista, è riportato anche nell'opera di Pencarelli (1998), che a p. 894 indica come l'associazione della locazione finanziaria ad un finanziamento trova il suo fondamento anche nel processo di valutazione di merito effettuato in capo al locatario. Il soggetto locatore analizza infatti il merito creditizio del conduttore come se stesse procedendo ad una richiesta di fido; viene valutato l'impatto che il bene potrebbe avere sul processo produttivo del locatario e viene analizzata la sua capacità di far fronte al pagamento delle somme di denaro da riconoscersi sotto forma di canoni. Analogamente ad un finanziamento, inoltre, la società di leasing valuta tutti i rischi connessi al contratto e quantifica le eventuali perdite attese.

In estrema sintesi, le caratteristiche economiche di un contratto di leasing si

²⁷ Si veda Iannuzzi (1982).

possono riassumere in diritti e doveri in capo al soggetto locatore e locatario, così come riportato nella Tabella 1.

Tabella 1 – *Diritti e doveri dei soggetti coinvolti in un contratto di leasing*

<i>Soggetto</i>	<i>Diritti</i>	<i>Doveri</i>
<i>Locatore</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Ottenimento dei canoni periodici prestabiliti – Ottenimento del bene al termine del contratto – Diritto di godimento del bene dopo la restituzione 	<ul style="list-style-type: none"> – Consentire l'uso del bene secondo le condizioni contrattualmente pattuite – Adempiere ad eventuali obblighi contrattuali aggiuntivi (es. proroga della durata del contratto)
<i>Locatario</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Diritto d'uso per un tempo determinato – Diritto di godimento dei benefici connessi all'utilizzo dell'attività 	<ul style="list-style-type: none"> – Corresponsione di canoni periodici predeterminati contrattualmente – Conservazione del bene

Come si può osservare dalla Tabella 1, i diritti in capo al soggetto locatore si concretizzano nel ricevere i canoni periodici prestabiliti quale rendimento economico dell'investimento effettuato, nell'ottenimento dell'attività al termine della locazione e dunque nella possibilità di continuare ad utilizzare da punto di vista economico il bene oggetto di leasing. In merito all'ottenimento da parte del locatore del bene al termine del contratto e, più in generale, al mantenimento del titolo di proprietà durante tutto il periodo del contratto, occorre sottolineare come tale aspetto non rappresenti solo un elemento prettamente giuridico, ma assuma anche una valenza economica. In tal modo, infatti, il soggetto locatore detiene una garanzia in caso di inadempienza del soggetto locatore. Da questo punto di vista, come si avrà modo di scrivere in seguito, il contratto di leasing ha i medesimi connotati di una vendita a rate con riserva di proprietà²⁸.

Il locatario, invece, assume il diritto di utilizzare il bene oggetto del contratto e conseguentemente usufruire dei benefici economici derivanti dal suo utilizzo.

A fronte di tali diritti entrambi i soggetti coinvolti assumono dei doveri.

Il locatore ha il dovere di adempiere agli obblighi contrattuali e dunque consentire l'uso del bene per tutta la durata pattuita nonché di osservare gli eventuali obblighi contrattuali aggiuntivi quali, per esempio, il rinnovo alla sca-

²⁸ Si veda l'art. 1523 c.c. Per gli aspetti contabili di tale contratto si rimanda a OIC 19 (2016).

denza del contratto di locazione, la vendita del bene oppure la presa in carico dello stesso.

In capo al soggetto locatario, infine, vi sono gli obblighi legati alle clausole contrattuali, ovvero il pagamento dei canoni previsti alle relative date di scadenza e l'utilizzo del bene con la dovuta diligenza in modo da conservarlo in buone condizioni in vista della sua eventuale restituzione alla scadenza del contratto.

1.3. La nozione giuridica di contratto di leasing

I contratti di leasing non trovano una definizione all'interno dell'ordinamento giuridico italiano.

I manuali di diritto, nel tentativo di fornire una definizione di leasing, inquadrano il leasing come un *“contratto atipico mediante il quale una parte (c.d. concedente o locatore) concede, dietro pagamento di un canone periodico, ad un altro soggetto (c.d. utilizzatore o locatario) il godimento di un bene, mobile o immobile, per un periodo di tempo determinato al termine del quale il locatore potrà concludere il contratto e restituire il bene al concedente, acquistare il bene tramite il pagamento di una somma aggiuntiva, prolungare il contratto di leasing ad un canone inferiori oppure richiedere la sostituzione del bene”* (Galgano, 2004)²⁹.

Nel 2017, la Legge n. 124/2017 all'art. 1, co. 136 – Legge annuale per il mercato e la concorrenza – definisce il leasing come *“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”*.

Il contratto di leasing così definito ha delle caratteristiche proprie, non riconducibile ad altri rapporti giuridici, anche se presenta peculiarità derivanti dal contratto di vendita a rate con riserva di proprietà, dal contratto di locazione e dal contratto di mutuo³⁰.

²⁹ Legge n. 183/1976, art. 17.

³⁰ Galgano (2004).

Il codice civile definisce il contratto di vendita a rate con riserva di proprietà all'art. 1523 individuando due momenti distinti: il trasferimento della proprietà del bene e l'assunzione dei rischi connessi al bene. In particolare, il sopra citato articolo indica che nella vendita a rate con riserva di proprietà il compratore acquista la proprietà del bene oggetto del contratto con il pagamento dell'ultima rata, ma assume i rischi dal momento della consegna del bene.

Il contratto di leasing, seppur possiede alcune analogie con l'istituto giuridico della vendita a rate con riserva di proprietà quale, per esempio, l'assunzione dei rischi in capo al locatario senza il trasferimento del titolo di proprietà del bene, differisce in modo sostanziale da tale istituto in quanto:

- l'acquisto del titolo di proprietà da parte dell'utilizzatore non è la diretta conseguenza del contratto stesso, ma è una specifica ed eventuale dichiarazione di assenso da parte dell'utilizzatore;
- in caso di risoluzione anticipata del contratto, il soggetto locatore ha il diritto di trattenere i canoni percepiti durante il periodo di utilizzo.

La locazione, invece, è disciplinata dall'art. 1571 c.c. come "*il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo*".

Analogamente alla locazione, nel contratto di leasing il locatore si obbliga a far godere al locatario un determinato bene dietro la corresponsione di un canone; inoltre entrambe le tipologie contrattuali, al momento della stipula, sono finalizzate all'uso del bene e non all'acquisto e la durata del contratto può essere molto inferiore rispetto alla vita economica del bene. Tuttavia vi sono anche numerose differenze: in primis la durata del contratto che nel caso di noleggio è solitamente inferiore rispetto al leasing; inoltre nel leasing l'utilizzatore acquista spesso il bene oggetto di locazione oppure rinnova il contratto di locazione. Le due tipologie contrattuali differiscono anche dal punto di vista dei servizi offerti al locatario: nel leasing solitamente i servizi accessori offerti sono selezionati dall'utilizzatore e il loro costo viene ricompreso nel canone mentre nel noleggio i servizi vengono stabiliti dal locatore e regolati direttamente con i fornitori³¹. Infine a differenza della locazione il contratto di leasing non prevede in capo al locatore l'assunzione di specifiche garanzie previste dalla norma di legge³² mentre grava sul locatario l'onere di far fronte ai rischi connessi alla perdita del bene.

³¹ Tratto da Gatti G., par. 1.1.2 in Di Lazzaro (2003).

³² Si pensi, ad esempio, alla garanzia del pacifico godimento prevista al punto 3) dall'art. 1575.

Il contratto di mutuo, infine, è disciplinato dall'art. 1813 c.c., il quale lo definisce come “*il contratto col quale una parte consegna all'altra una determinata quantità di danaro o di altre cose fungibili, e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità*”.

In questo caso, la similitudine rispetto al contratto di leasing consiste nel fatto che anche il contratto di leasing può definirsi come una forma di finanziamento per il soggetto utilizzatore; tuttavia vi sono delle differenze sostanziali che si concretizzano – tra le altre – nell'oggetto dell'operazione (bene nel leasing e denaro nel mutuo), nei tempi di istruttoria più snelli, nell'ammontare dell'importo finanziato e nel fatto che il leasing non prevede la restituzione di cose della stessa specie e qualità (denaro contro denaro).

Come è emerso da quanto scritto in precedenza, il contratto di leasing ha caratteristiche proprie e nasce dalla combinazione di più tipologie di contratti definiti all'interno del codice civile; per tale motivo il contratto di leasing viene definito come un contratto atipico³³.

1.4. Le differenti tipologie di leasing

Le operazioni aventi ad oggetto un leasing possono essere suddivise in diverse tipologie. Tralasciando le forme di leasing più specifiche e, per alcune, meno note nel contesto nazionale ed internazionale quali, per esempio, il *lease purchase*, il leasing *addossé*, il *leverage leasing*, il *leasing pubblico*, il leasing internazionale e il leasing agevolato³⁴, nel corso degli anni i contratti di leasing sono stati classificati a seconda della scelta in merito all'acquisto del bene al termine del contratto e dell'oggetto del contratto di leasing.

Sulla base dell'opzione “concreta” di riscatto al termine del contratto, storicamente i leasing si sono classificati in³⁵:

- leasing traslativo;
- leasing di godimento.

³³ L'art. 1322, co. 2, c.c. stabilisce che “*le parti possono anche concludere contratti che non appartengono ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico*”.

³⁴ Per maggiori approfondimenti sulle tipologie di leasing si veda per tutti Clarizia (2020).

³⁵ In merito alla distinzione tra leasing traslativo e leasing di godimento si rimanda alle numerose sentenze quali: Cass. civ., sez. III, 23 maggio 2019, n. 13965; Corte App. Venezia, sez. II, 22 febbraio 2019, n. 625; Trib. Ancona, sez. II, 12 febbraio 2019, n. 272; Trib. Torino, sez. I, 7 gennaio 2019, n. 29; Trib. Reggio Emilia, sez. II, 2 novembre 2017.

Il leasing traslativo ha come obiettivo ultimo il passaggio del titolo di proprietà dal soggetto locatore al soggetto locatario dietro il riconoscimento di un prezzo di riscatto. L'obiettivo si manifesta attraverso la previsione contrattuale di un prezzo di riscatto inferiore rispetto al valore residuale dell'attività e quindi incentiva l'opzione di riscatto del bene.

Il leasing di godimento, invece, non ha come obiettivo ultimo il riscatto del bene e pertanto, il fondamento economico dell'operazione consiste nella corresponsione di canoni periodici quali remunerazione dell'utilizzo del bene oggetto del contratto. Questo accade quando al termine della locazione finanziaria il bene sottostante non ha un valore residuo significativo. Ciò nonostante, a fine locazione il locatario può optare per la restituzione del bene al locatore oppure prorogare il contratto con un adeguamento al ribasso dei canoni di leasing³⁶.

Sulla base dell'oggetto del leasing, si possono avere:

- leasing immobiliari, aventi ad oggetto beni immobili industriali o commerciali, materiali o immateriali (tipicamente software, marchi e brevetti);
- leasing mobiliari, aventi ad oggetto beni mobili registrati quali, per esempio, autoveicoli, mezzi di trasporto, attrezzature e, in generale beni strumentali all'attività d'impresa.

Tuttavia, la principale distinzione dei contratti di leasing avviene sulla base della struttura degli impegni previsti per cui si individua³⁷:

- leasing finanziario;
- leasing operativo;
- *sale and leaseback*.

Tali tipologie di leasing vengono analizzate nei paragrafi successivi.

³⁶ Per completezza di informazione, occorre ricordare come negli ultimi anni la distinzione tra leasing traslativo e leasing di godimento sembra essere superata, per lo meno da un punto di vista degli effetti giuridici in caso di risoluzione del contratto e richiesta della restituzione delle prestazioni già eseguite. A seguito dell'introduzione della definizione di leasing fornita dalla Legge n. 124/2017 all'art. 1 co. 136, la Corte di Cassazione ha più volte accantonato la classificazione oggetto di commento affermando che il contratto di leasing ha una accezione unitaria e disattendendo la distinzione tra leasing di godimento e leasing traslativo. Si vedano per tutte: Cass., 29 marzo 2019, n. 8980 e Cass., 10 luglio 2019, n. 18543. Del medesimo parere ulteriori sentenze del tribunale di Bologna: Trib. Bologna, sez. IV, 19 novembre 2019, n. 20822; Trib. Bologna, sez. IV, 27 novembre 2019, n. 20871.

³⁷ Le caratteristiche dei contratti di leasing riportate nei paragrafi successivi esulano da quanto definito all'interno dei Principi contabili nazionali e internazionali.

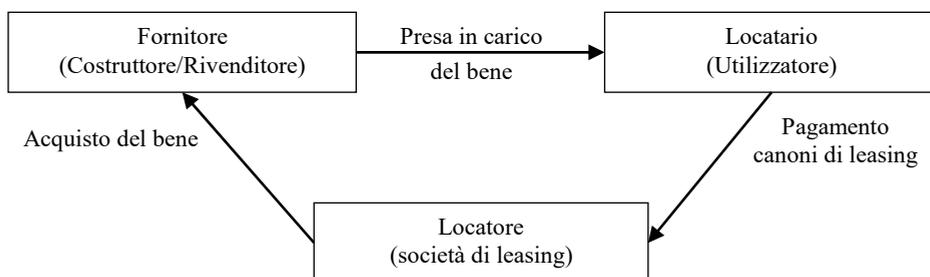
1.4.1. Il leasing finanziario

Il leasing finanziario, solitamente, coinvolge tre soggetti³⁸:

- il fornitore del bene oggetto del contratto, sia esso il costruttore oppure il rivenditore;
- la società di leasing, ovvero il soggetto locatore che può essere una banca, un intermediario finanziario iscritto nell’elenco generale di cui all’art. 106 del D.Lgs. 1 ottobre 1993, n. 385 oppure una società finanziaria ammessa al mutuo riconoscimento ai sensi dell’art. 18 del D.Lgs. 1 ottobre 1993, n. 385;
- l’utilizzatore (o conduttore), ovvero il soggetto locatario che solitamente è un’impresa, un professionista, un agente o un rappresentante, un’associazione oppure un ente pubblico anche se negli ultimi anni si è diffuso il leasing al consumo che vede coinvolto come soggetto locatario un soggetto privato.

Le relazioni tra i soggetti coinvolti possono essere rappresentate graficamente come riportato di seguito (Tavola 2).

Tavola 2 – *Rappresentazione grafica del leasing finanziario*



Attraverso l’operazione di leasing finanziario, il soggetto locatore concede in utilizzo per un periodo determinato di tempo un bene acquistato da un fornitore o fatto costruire da un produttore dietro l’ottenimento di un corrispettivo periodico (canone) da parte dal soggetto locatario. Quest’ultimo, in fase di definizione del contratto, individua le caratteristiche specifiche del bene e assume tutti i rischi connessi all’utilizzo del bene. Di regola (ma non necessariamente) il locatario conserva la facoltà alla scadenza del contratto di acquisire la proprietà del bene ad un prezzo pattuito. In caso contrario può prorogarne l’utilizzo anche in questo caso a condizioni prestabilite contrattualmente.

Tali caratteristiche, a parere della maggioranza dell’orientamento, rendono

³⁸ Assilea, Associazione Italiana Leasing.

il contratto di leasing finanziario assimilabile ad un contratto con funzione di scambio; per una minoranza, invece, il contratto di leasing finanziario è assimilato ad un contratto di finanziamento e pertanto i canoni di leasing sono considerati come una parte del rimborso del finanziamento concesso³⁹.

In particolare, la propensione verso un contratto di scambio è supportata dalla giurisprudenza in materia dal fatto che il servizio reso dal locatore al locatario e il pagamento dei canoni effettuato da quest'ultimo non si esauriscono nel concedere credito e restituirlo, bensì, come minimo, anche nel concedere e nel ricevere il bene in godimento. Lo scopo del contratto, infatti, non è solo quello di finanziare il prenditore ma si concretizza, anche e principalmente, nel concedere la disponibilità del bene all'utilizzatore. Questo elemento è di primaria importanza anche in funzione della rappresentazione contabile del leasing e nella proposta di contabilizzazione in Italia⁴⁰.

La stipulazione di un contratto di leasing finanziario può avere dei vantaggi per tutti i soggetti coinvolti:

- il locatore mantenendo la proprietà del bene è tutelato di fronte a un eventuale rischio di insolvenza da parte del locatario;
- il locatario ha la possibilità di acquisire la disponibilità di un bene senza il totale esborso finanziario per effettuare l'acquisto e preserva la facoltà a scadenza di rinnovare la possibilità di utilizzo del bene attraverso la sottoscrizione di un nuovo contratto di leasing a canone ridotto;
- il fornitore effettua la vendita del bene, operazione oggetto della propria attività d'impresa.

Le peculiarità intrinseche di un contratto di leasing finanziario influenzano le fasi attraverso le quali si estrinseca l'operazione.

La prima fase che caratterizza la sottoscrizione di un contratto di leasing è la fase di istruttoria effettuata per conto della società di leasing che, dovendo sostanzialmente anticipare una somma di denaro al locatario, effettua una valutazione di merito circa la capacità del prenditore di pagare i canoni a scadenza.

La seconda fase consiste nella firma e nel perfezionamento del contratto. In questa fase il soggetto locatore effettua l'ordine del bene al fornitore scelto dal locatario e con le caratteristiche individuate dallo stesso soggetto prenditore; in tal senso il prenditore si assume la responsabilità delle scelte effettuate. La società di leasing, infatti, proprio perché parte terza rispetto a tali aspetti operativi, non si assume alcuna responsabilità per eventuali carenze di fornitura in

³⁹ Suprema corte di cassazione, sezione III civile, sentenza 28 giugno-29 settembre 2007, n. 20592.

⁴⁰ Trib. Firenze, 4 febbraio 2008.

merito alle caratteristiche tecniche o alle tempistiche di consegna. Il contratto sottoscritto tra le parti, nel caso di leasing finanziario, ha una durata strettamente correlata alla durata economico-tecnica del bene oggetto del leasing.

La terza fase consiste nella consegna del bene al locatario. In questo momento il prenditore verifica la correttezza del bene ricevuto e autorizza la società di leasing ad effettuare l'acquisto. Questo è il momento in cui il contratto di leasing prende il via e con esso si avvia anche il processo di pagamento/incasso dei canoni di leasing periodici. Tali canoni, per via delle caratteristiche sopra delineate del contratto, saranno sostanzialmente comprensivi dell'usura del bene derivante dall'utilizzo economico da parte dell'impresa locataria e degli oneri finanziari sul capitale finanziato da parte della società di leasing.

La quarta ed ultima fase consiste nell'esercizio dell'eventuale opzione di riscatto da parte del locatario, della richiesta di sottoscrizione di un nuovo contratto di leasing a condizioni aggiornate in base allo stato conservativo e alla vita economica residua del bene, oppure nella restituzione del bene alla società di leasing.

1.4.2. Il leasing operativo

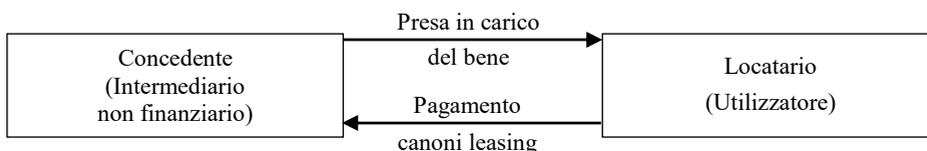
Il leasing operativo è un contratto attraverso il quale un soggetto ottiene la disponibilità di un determinato bene dietro il pagamento di canoni periodici prestabiliti.

Il leasing operativo vede solitamente coinvolti due attori:

- il soggetto concedente, ovvero l'entità che mette a disposizione dell'utilizzatore un determinato bene;
- il soggetto utilizzatore, ovvero l'impresa che acquisisce il bene oggetto del contratto di leasing.

Graficamente (Tavola 3):

Tavola 3 – *Rappresentazione grafica del leasing operativo concesso da un intermediario non finanziario*



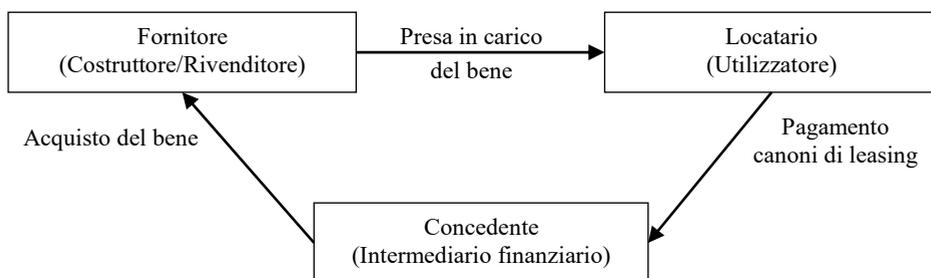
A differenza di un leasing finanziario, il soggetto concedente può essere anche un intermediario non finanziario oppure direttamente il costruttore del

bene oggetto del contratto che pertanto si occupa della manutenzione e riparazione del bene e che si assume i rischi connessi al bene.

Nel caso in cui il soggetto concedente sia un intermediario finanziario è invece necessario che l'acquisto sia effettuato dopo la stipula del contratto di leasing, che trasferisca a terzi – solitamente il fornitore – i rischi inerenti il bene locato e che ci sia l'obbligo di riacquisto da parte del fornitore stesso oppure di un soggetto terzo.

In questo caso, vi sono nuovamente in gioco tre soggetti, analogamente al leasing finanziario anche se con caratteristiche molto diverse (Tavola 4).

Tavola 4 – *Rappresentazione grafica del leasing operativo concesso da un intermediario finanziario*



Nonostante la rappresentazione grafico possa sembrare analoga, il trasferimento dei rischi in capo al fornitore del bene effettuato dall'intermediario finanziario mette in evidenza una sostanziale differenza tra il leasing finanziario e il leasing operativo: nel caso di leasing operativi i rischi connessi al bene non vengono trasferiti al soggetto utilizzatore ma rimangono in capo al concedente o ad un soggetto da lui designato diverso dall'utilizzatore.

Un'ulteriore caratteristica del leasing operativo, che lo differenzia dal leasing finanziario, riguarda l'opzione di riscatto che solitamente non è prevista, oppure è prevista previa corresponsione di un importo elevato. Sarà pertanto onere del concedente occuparsi della riallocazione del bene al termine della locazione. In particolare, al termine del contratto, l'impresa utilizzatrice può optare per restituire il bene, sostituirlo – previa accettazione da parte del soggetto locatore – con uno nuovo oppure chiedere la rinegoziazione del contratto allungando la scadenza per continuare ad utilizzare il bene ad un nuovo canone di importo inferiore rispetto a quello originario.

La mancanza dell'opzione di riscatto fa sì che il leasing operativo si concretizzi attraverso la concessione di un bene in godimento al cliente e non, invece, come una particolare forma di finanziamento analogamente al leasing finanziario. Ciò implica che la durata di una locazione operativa sia inferiore

rispetto alla vita economica del bene in modo da consentire la riallocazione del bene stesso e che il corrispettivo pagato venga inteso come un ammontare dovuto dal soggetto utilizzatore a fronte dell'utilizzo di un bene non di proprietà. In altre parole, lo scopo di tale contratto è quello di fornire al soggetto utilizzatore un bene durevole per un determinato periodo di tempo.

La stipula di un contratto di leasing operativo consente pertanto all'utilizzatore di disporre di un bene da adoperare nel proprio processo produttivo senza accollarsi i rischi di obsolescenza connessi al bene stesso e di accorpate, dietro un unico canone periodico, l'utilizzo di uno specifico bene e il godimento di un "servizio di assistenza" dato che la manutenzione e le eventuali riparazioni sono spesso a carico del concedente.

Anche l'oggetto del contratto di leasing operativo ha specifiche caratteristiche: si tratta solitamente di un bene standardizzato e di breve durata a differenza del leasing finanziario dove il bene, a volte, è fatto costruire direttamente in funzione delle specifiche esigenze del cliente.

In sintesi, il leasing operativo si assimila, nella sostanza, ad un servizio di noleggio (o locazione semplice) che permette all'utilizzatore di disporre di un bene senza accollarsi allo stesso tempo tutti i rischi connessi alla normale assunzione del titolo di proprietà. In quanto tale, i canoni periodici rappresentano il costo che l'entità deve sostenere a fronte dell'utilizzo di un bene non di proprietà, per un arco di tempo limitato che, solitamente, non è correlato alla durata economico-tecnica del bene stesso.

In estrema sintesi, nella Tavola 5 si riportano le principali differenze tra leasing finanziario e leasing operativo.

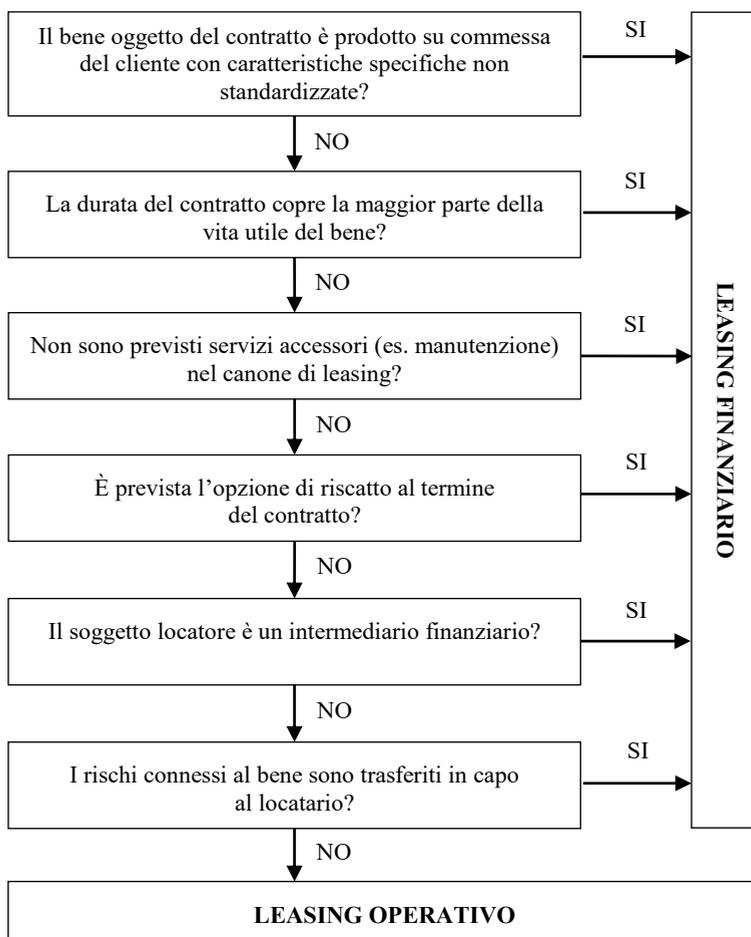
Tavola 5 – Differenze tra leasing finanziario e leasing operativo

<i>Caratteristica</i>	<i>Leasing operativo</i>	<i>Leasing finanziario</i>
<i>Soggetti coinvolti</i>	Intermediario non finanziario e soggetto locatario. In alternativa intermediario finanziario, fornitore e locatario	Intermediario finanziario, fornitore e locatario
<i>Beni oggetto del contratto</i>	Beni standardizzati	Beni standardizzati oppure fatti realizzare su specifica richiesta del locatario
<i>Servizi accessori</i>	Normalmente compresi e rientranti nel canone di leasing	Normalmente esclusi. Contatto diretto tra fornitore e locatario
<i>Durata</i>	Ridotta rispetto alla durata economico-tecnica del bene	Copre gran parte della durata economico-tecnica del bene
<i>Rischi connessi al bene</i>	In capo all'intermediario non finanziario oppure al fornitore in caso di intermediario finanziario	In capo al soggetto locatario
<i>Opzione di riscatto</i>	Normalmente non prevista se non a costi elevati	Normalmente prevista

Nonostante le peculiarità evidenziate differenziano in modo sostanziale un contratto di leasing finanziario da uno operativo, nella realtà tale distinzione potrebbe risultare difficoltosa a causa delle diverse opzioni inserite nei contratti da parte dei soggetti coinvolti (es. leasing finanziari di breve durata, servizi di manutenzione inclusi nei leasing finanziari, ecc.).

Di seguito si riporta pertanto una tavola di sintesi in cui si individuano le analisi da effettuare al fine di inquadrare correttamente la tipologia di contratto (Tavola 6).

Tavola 6 – *Processo decisionale per l'individuazione della tipologia di contratto di leasing*



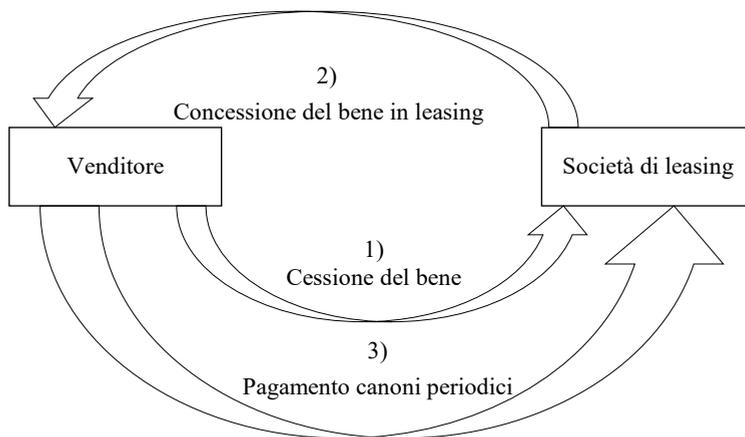
Come si può osservare dalla Tavola 6, tra i numerosi elementi utili all'individuazione di un contratto di locazione operativa o finanziaria un ruolo importante è ricoperto dal trasferimento dei rischi connessi al bene (es. obsolescenza) che, nel caso di leasing finanziario grava sempre sul soggetto locatario mentre nel caso di leasing operativo grava sul soggetto locatore.

1.4.3. Il *sale and leaseback*

Un contratto di *sale and leaseback* è un'operazione attraverso la quale un soggetto venditore (c.d. *lessee*) trasferisce la proprietà di un bene dietro il pagamento di un prezzo ad una società di leasing (c.d. *lessor*) che, a sua volta, lo trasferisce mediante un contratto di leasing allo stesso soggetto venditore che ne riacquisisce il possesso a fronte del pagamento di canoni stabiliti contrattualmente e con la facoltà di riscatto ad un prezzo predeterminato al termine del contratto⁴¹.

Graficamente un'operazione di *sale and leaseback* può essere rappresentata come riportato di seguito (Tavola 7).

Tavola 7 – Rappresentazione grafica dell'operazione di *sale and leaseback*



Come si può osservare anche dalla rappresentazione grafica, un'operazione di *sale and leaseback*, a differenza del leasing finanziario, si compone di due

⁴¹ Definizione modificata rispetto a quanto riportato dalla Cassazione (Cassazione, 1995).

soggetti (e non tre) in quanto la figura del fornitore presente nel leasing finanziario è sostituita dal soggetto venditore che assume allo stesso tempo il ruolo di fornitore del bene oggetto del leasing e di cliente della società di leasing.

L'operazione si sostanzia in un contratto di leasing finanziario e ha come finalità quella di fornire all'impresa venditrice una somma di denaro immediata (derivante dalla vendita del bene) a fronte di un rimborso dilazionato nel tempo (pagamento dei canoni periodici) senza rinunciare alla possibilità di riacquisire la proprietà del bene inizialmente alienato a fronte del pagamento di un determinato valore di riscatto.

Nel caso in cui l'operazione di *sale and leaseback* producesse tutti i suoi effetti giuridici si avrebbero, in ordine cronologico, tre contratti distinti:

1. contratto di compravendita del bene a favore della società di leasing con il quale il soggetto venditore trasferisce la proprietà del bene alla società di leasing;
2. contratto di leasing a favore dell'impresa venditrice con il quale la società di leasing concede in leasing all'impresa venditrice il bene oggetto di vendita;
3. contratto di compravendita a favore dell'impresa venditrice con il prima venditrice.

Nonostante la presenza di un contratto di leasing sottostante l'operazione, la finalità dell'operazione di *sale and leaseback* assume dei connotati autonomi. Fermo restando la finalità di finanziamento da parte della società di leasing al soggetto acquirente, l'iniziale vendita del bene da parte dell'impresa proprietaria alla società di leasing le consente di ottenere disponibilità liquide da poter investire per finalità proprie della gestione, eventualmente anche per l'acquisto di ulteriori beni strumentali. Nel caso di "leasing puro", invece, lo pseudo finanziamento concesso dalla società di leasing al cliente è finalizzato esclusivamente all'acquisizione dell'attività oggetto del contratto⁴².

⁴² Per approfondimenti in tema di valutazione della convenienza economica delle operazioni di *sale and leaseback* si veda Assilea (2002).

Capitolo 2

L'evoluzione della rappresentazione contabile del leasing e i correlati filoni di ricerca

Le operazioni di leasing si caratterizzano per un complesso sistema di rapporti giuridici tra soggetto locatore, fornitore e soggetto locatario, con numerosi diritti e doveri che si modificano a seconda della forma del contratto e dei soggetti coinvolti. Si pensi a titolo di esempio, al soggetto su cui gravano i rischi connessi al bene oggetto del leasing che variano a seconda della tipologia di contratto (leasing operativo o leasing finanziario) e a seconda di come si struttura il contratto all'interno della medesima tipologia di leasing (leasing operativo stipulato da un intermediario finanziario o non) ¹.

Tali complicanze hanno avuto nel corso del tempo delle ripercussioni anche sulla rappresentazione contabile di dette operazioni, sia a livello nazionale (principi *local gaap*), sia a livello internazionale (IFRS e SFAS). In aggiunta, le diverse rappresentazioni contabili hanno avuto (ed hanno) numerosi elementi di differenza limitando pertanto la comparabilità delle grandezze di bilancio nel tempo e, soprattutto, nello spazio.

Le differenze riguardano, principalmente, gli elementi che consentono di riconoscere nei bilanci l'attività e la passività per leasing; la modalità di determinazione del valore dell'attività e della passività, l'individuazione del modello contabile in grado di consentire la rappresentazione dell'effettiva sostanza dell'operazione sottostante.

Tali difformità di trattamento contabile hanno alimentato tra gli studiosi lo sviluppo di numerosi filoni di ricerca, strettamente connessi all'evoluzione della normativa bilancistica.

¹ Per approfondimenti sul tema si rimanda al capitolo precedente.

Nel presente capitolo si analizzano pertanto i seguenti aspetti:

- evoluzione normativa in tema di leasing attuata dal *Financial Accounting Standard Board* (FASB) negli USA e dall'*International Accounting Standard Board* (IASB) in Europa e analisi del progetto di riforma congiunta IASB e FASB;
- modelli contabili previsti nella normativa nazionale di alcuni importanti paesi europei, quali la Francia, la Germania, il Regno Unito² e la Spagna mentre il caso dell'Italia viene trattato separatamente;
- filoni di ricerca sviluppatisi nel corso degli anni in tema di leasing.

2.1. Il dibattito sulla rappresentazione contabile dei leasing a livello europeo e statunitense

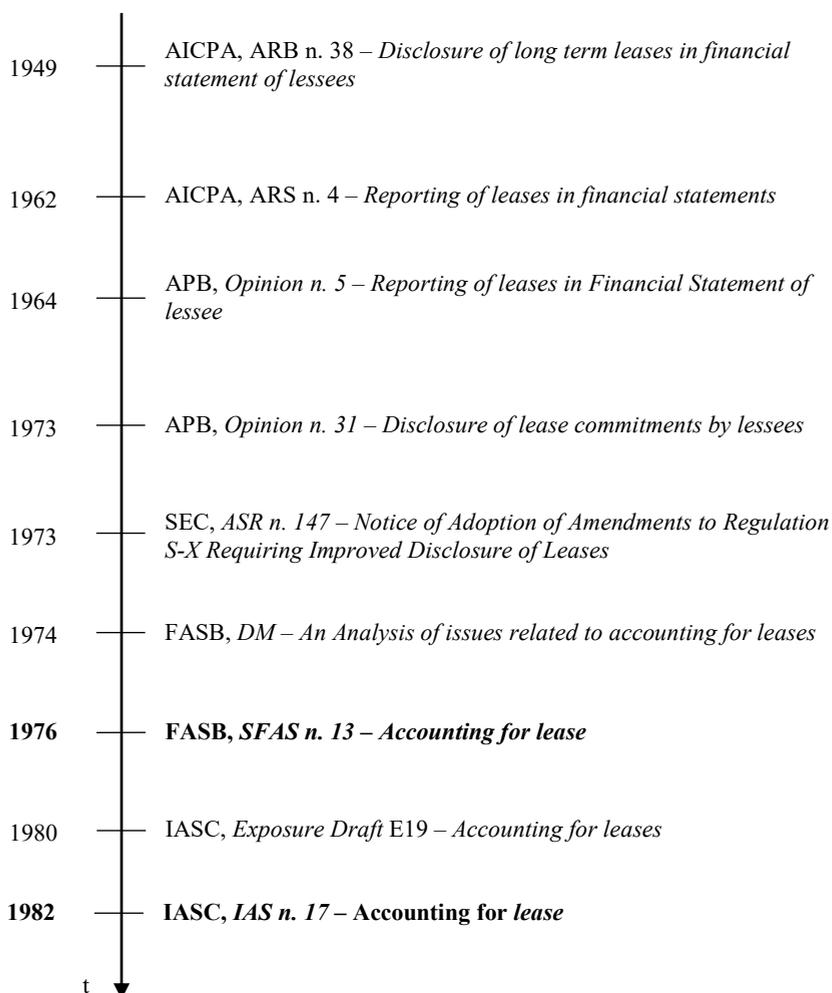
Il dibattito sulla rappresentazione contabile dei leasing nei bilanci ha radici lontane nel tempo e segue di pari passo la diffusione del fenomeno quale modalità a disposizione delle imprese per acquisire la disponibilità di beni per un determinato periodo di tempo senza divenirne necessariamente proprietaria.

La strada che portò all'emanazione del primo principio contabile sui leasing in America e in Europa, con particolare riferimento alla contabilizzazione nel bilancio del soggetto locatario³, può essere sintetizzata con riferimento ai momenti più rilevanti, come riportato di seguito (Tavola 8).

²Nella disamina dei modelli contabili nazionali viene comunque considerato il Regno Unito nonostante abbia cessato ufficialmente di essere uno Stato membro dell'Unione europea.

³La scelta di focalizzare l'attenzione sulla contabilizzazione nel bilancio del soggetto locatario è dovuta al fatto che, ancora oggi, rappresenta la problematica principale nell'ottica della rappresentazione sostanziale dell'operazione ai fini di una maggiore utilità per gli utilizzatori del bilancio.

Tavola 8 – *L'evoluzione storica che portò all'emanazione del SFAS 13 e dello IAS 17*



Come si può osservare dalla Tavola 8, i primi “documenti ufficiali” in tema di rappresentazione in bilancio dei leasing risalgono agli inizi degli anni ’50, in America, quando nel 1949 l’AICPA, acronimo di *American Institute of Certified Public Accountants* ha pubblicato l’*Accounting Research Bulletin* n.38 intitolato – *Disclosure of long term leases in financial statements of lessees*⁴, in seguito divenuto il capitolo 14 del *Accounting Research Bulletin*

⁴ Si veda Corcoran (1968).

(ARB) 43 – *Restatement and Revision of Accounting Research Bulletins*, pubblicato nel mese di giugno del 1953.

Per comprendere la portata innovativa di tale documento rispetto al periodo di riferimento, occorre preliminarmente ricordare che precedentemente a tale pubblicazione non era affatto scontato che il locatario in un'operazione di leasing dovesse rendicontare nei propri dati contabili o nelle note al bilancio la presenza di uno o più contratti di leasing di durata ultrannuale⁵.

Con il documento n. 38, l'AICPA raccomandò l'iscrizione dei leasing nel bilancio del soggetto locatario in tutti quei casi in cui, nella sostanza, il contratto prevedesse un acquisto del bene con pagamento rateizzato.

Secondo l'ARB 38, gli elementi utili al fine di cogliere la sostanza economica del contratto potevano essere uno dei seguenti:

- la presenza di una clausola di riscatto al termine del contratto di locazione ad un prezzo favorevole;
- la presenza di clausole contrattuali che consentivano di scorporare dal prezzo di acquisto i canoni di locazione corrisposti;
- la presenza di canoni di locazione di elevato ammontare che mettevano chiaramente in evidenza un piano di acquisto sottostante.

Così come riportato nel documento, tale criterio si focalizzava sull'individuazione dei termini del contratto utili al fine di inquadrare il leasing alla stregua di una vendita condizionata.

L'ulteriore elemento messo in evidenza dall'AICPA con il documento n. 38 fu che l'obbligo di indicare nei prospetti di bilancio le informazioni relative ai contratti di leasing in essere era condizionato esclusivamente alla presenza di contratti di importi significativi in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'impresa interessata. Questo in quanto fu riconosciuto che gli utilizzatori del bilancio potessero avere interesse nel conoscere i contratti di leasing – rilevanti – in cui la società era vincolata contrattualmente. Nessuna iscrizione in bilancio doveva essere fatta per i leasing di breve durata poiché in tal caso il locatario non arrivava ad acquisirne la proprietà.

Si trattò di un principio che portò un cambiamento sostanziale nella modalità di rappresentazione dei contratti di leasing nel bilancio dei locatari; precedentemente a tale documento, infatti, l'informativa sulle locazioni era scarsa e si sostanzialmente nell'iscrizione nel conto economico dei canoni corrisposti nell'esercizio. A livello di nota integrativa, invece, le società si limi-

⁵ Si veda Beckman & Jervis (2009).

tavano a indicare la presenza di contratti di leasing in essere⁶.

Il principale limite del documento fu però quello di non riportare alcuna informazione né sul concetto di significatività dei contratti, né – soprattutto – sulla modalità di determinazione dei valori di attività e passività per leasing e sul contenuto minimo delle informazioni da riportare nelle note al bilancio.

Si susseguirono pertanto numerosi studi e proposte finalizzati al miglioramento dell'informativa sui leasing tra i quali si segnala l'*American Research Study (ARS) n. 4 – Reporting of leases in financial statements*, pubblicato a cura dell'AICPA nel 1962.

Il documento si caratterizzava per un approccio ai contratti di leasing di tipo “*property right model*” che, in qualche modo, fu un'anticipazione del “*right of use approach*” secondo cui, a determinate condizioni, la società che sottoscriveva un contratto di leasing doveva procedere all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale del diritto all'uso del bene con contropartita la passività, pari al valore attuale dei canoni futuri⁷.

Le condizioni necessarie per l'iscrizione dell'attività erano:

- la presenza di un contratto di durata tale da coprire una parte consistente della vita utile economica del bene;
- modesto valore di riscatto da corrispondere al termine del contratto per acquisire la proprietà del bene;
- contratto non annullabile;
- servizi accessori all'utilizzo del bene quali, per esempio, manutenzione e polizze assicurative a carico del locatario.

A distanza di due anni dalla pubblicazione dell'ARS n. 4, e in particolare nel mese di settembre del 1964, the *Accounting Principles Board* pubblicò un nuovo documento, l'*Opinion n. 5 – Reporting of leases in Financial Statements of lessee*.

I motivi che spinsero l'Istituto a commissionare questo studio furono principalmente due. Il primo fu il forte incremento della stipula di contratti di lea-

⁶In uno degli studi pubblicati dall'AICPA si riporta come dal 1949 al 1965 il numero delle imprese che riportano le informazioni sui leasing nei bilanci sia passato dal 15% al 52%. Occorre considerare, tuttavia, che l'aumento risente dell'effetto congiunto del cambiamento di normativa e dello sviluppo tra le imprese dei leasing quale modalità di acquisizione dei propri fattori produttivi.

⁷Secondo l'ARS n. 4, il soggetto locatario sottoscrivendo un contratto di leasing, acquisisce specifici diritti sulla proprietà del bene oggetto dell'operazione per l'intera durata dell'accordo, indipendentemente dall'effettivo manifestarsi del trasferimento del titolo di proprietà a fine contratto. Tale aspetto, a parere del documento, doveva essere considerato nel modello di rappresentazione contabile dei contratti di leasing.

sing a medio/lungo termine con finalità di finanziamento per acquisire la possibilità di utilizzare beni strumentali per l'attività di impresa verificatosi a partire dagli anni '50⁸. Il secondo motivo fu invece legato alle divergenze sorte nel corso degli anni tra la comunità imprenditoriale, professionale e scientifica su come dovessero essere rilevati gli impegni di locazione finanziaria nello stato patrimoniale del soggetto locatario. In particolare tali divergenze riguardavano da un lato la natura dell'attività da rilevare nello stato patrimoniale (bene oggetto del leasing oppure attività per il diritto all'uso) nonché la modalità di determinazione dell'ammontare dell'attività e della connessa passività, dall'altra la modalità di rappresentazione in bilancio dei leasing non aventi i requisiti per essere capitalizzati.

L'*Opinion* n. 5 prevedeva che nel caso di leasing non cancellabili tra due parti indipendenti, l'attività in leasing doveva essere capitalizzata con contropartita la rilevazione della relativa passività se i termini contrattuali comportavano sostanzialmente l'acquisizione del titolo di proprietà. Tale caratteristica sussisteva se si verificava almeno uno dei seguenti requisiti:

1. la durata contrattuale iniziale del contratto era inferiore rispetto alla vita utile del bene sottostante ma era prevista in capo al locatario la possibilità di rinnovare il contratto di locazione a copertura della restante parte della vita utile del bene a canoni inferiori rispetto al valore corrente del bene locato;
2. il locatario aveva il diritto, per tutta la durata del contratto, di divenire proprietario del bene a un corrispettivo, alla data di sottoscrizione del contratto, inferiore al valore corrente che il bene avrebbe avuto al momento dell'esercizio dell'opzione di riscatto.

Tali circostanze, secondo il documento oggetto di analisi, costituivano l'elemento utile per dimostrare che l'operazione di leasing era sostanzialmente equivalente a un'operazione di acquisto.

Nel caso di iscrizione nello stato patrimoniale, il bene il leasing e la relativa passività dovevano essere contabilizzati nello stato patrimoniale ad un ammontare pari al valore attuale dei canoni futuri.

Nel caso in cui non vi fosse l'intenzione da parte del soggetto locatario di ottenere il bene in proprietà al termine del contratto, l'iscrizione dell'attività in leasing nello stato patrimoniale dipendeva dalla rilevanza dei valori del contratto rispetto al totale dell'attività, delle passività e dei costi del conduttore. Il documento forniva anche alcuni esempi per la verifica della rilevanza dei valori.

⁸ Tale formula di finanziamento veniva denominata nella pratica con il termine "*off-balance-sheet financing*".

Nel caso di contratti di leasing non iscritti tra le attività e le passività, le note al bilancio dovevano fornire agli utilizzatori informazioni sufficienti a consentire al lettore di valutare l'incidenza degli impegni per leasing assunti rispetto alla posizione finanziaria dell'impresa, sia presente che prospettica.

Conseguentemente le note al bilancio dovevano indicare:

- una descrizione dell'attività oggetto di leasing;
- le obbligazioni assunte nei confronti della società di leasing;
- l'ammontare dei canoni annuali previsti contrattualmente;
- la durata del contratto;
- le eventuali garanzie fornite al soggetto locatore a fronte della stipula del contratto di leasing⁹⁻¹⁰.

Il passo successivo verso la definizione della modalità di contabilizzazione dei leasing per i soggetti locatari si ebbe nel 1973 quando l'APB pubblicò l'*Opinion n. 31 – Disclosure of lease commitments by lessees*.

Tale *Opinion*, rispetto alle precedenti, si focalizzava sull'informativa da riportare nelle note al bilancio del locatario nel caso di leasing non capitalizzati. In particolare introduceva il criterio dell'attualizzazione dei canoni futuri al fine di determinare l'ammontare del debito da iscrivere nelle note al bilancio. In questo modo, così come riportato nel documento, l'utilizzatore era in possesso delle informazioni necessarie per valutare l'effetto che la capitalizzazione dei leasing avrebbe avuto sulle attività e sui debiti dell'entità locataria.

Poco tempo dopo il rilascio dell'*Opinion 31* (essa fu l'ultima opinion prima dell'emanazione del SFAS n. 13), nell'ottobre del 1973 la *Securities and Exchange Commission* (SEC) emise l'*ASR 147 – Notice of Adoption of Amendments to Regulation S-X Requiring Improved Disclosure of Leases* che richiedeva informazioni supplementari rispetto alle precedenti *Opinions* sui leasing finanziari non capitalizzati in modo da fornire agli utilizzatori del bilancio un maggior numero di informazioni utili per la comprensione del fenomeno. In particolare l'ASR 147 richiedeva ai locatari l'inserimento nelle note al bilancio di informazioni sulle eventuali operazioni di rinnovo dei contratti di leasing, sul valore corrente dei beni locati, sui tassi di interesse impliciti del leasing, nonché sui canoni di locazione minimi dovuti. La SEC era infatti critica sulle richieste di informazioni previste nei precedenti documenti pubblicati. Al

⁹ Per maggiori approfondimenti sull'*Opinion n. 5* si veda Corcoran (1968).

¹⁰ Nel 1966, analogamente a quanto fatto per il soggetto locatario, l'APB pubblicò l'*Opinion n. 7 – Accounting for leases in Financial Statements of lessors*, con l'obiettivo di normare i modelli contabili e l'informativa da riportare nelle note al bilancio per il soggetto locatore.

contempo, fece anche pressioni sul neonato FASB affinché rivedesse la modalità di contabilizzazione dei beni in leasing.

Fu così che a luglio del 1974 il FASB pubblicò un *Discussion Memorandum* intitolato “*An Analysis of issues related to accounting for leases*” con l’intento di porre le prime basi per l’emanazione del principio contabile. In particolare, nel documento vennero tracciate tutte le differenti modalità di contabilizzazione dei beni in leasing sviluppatesi nelle precedenti tesi; vennero pertanto individuati cinque differenti modelli, ognuno dei quali caratterizzato dalla differente modalità di iscrizione dei leasing nel bilancio come diretta conseguenza di una differente classificazione dei contratti di leasing a seconda della finalità sottostante.

In sintesi, i modelli individuati furono:

- *Purchase model*: tale modello assimilava un contratto di leasing ad un acquisto rateale e, pertanto, come tale doveva essere contabilizzato. Nonostante la sua base solida e consolidata, il modello destava molti dubbi in merito ai requisiti che il contratto di leasing dovesse avere per essere equiparato ad un acquisto rateale.
- *Legal debt model*: tale modello si fondava sull’obbligazione assunta da parte del soggetto locatario. Un contratto di leasing sarebbe dovuto essere capitalizzato se dava origine in capo al locatario ad un debito inteso in senso strettamente giuridico. La grossa differenza rispetto al *purchase model* risiedeva nell’oggetto di osservazione utile alla definizione di un leasing capitalizzabile. Mentre il primo focalizzava l’attenzione sul trasferimento dei rischi e dei benefici, il *legal debt model* si concentrava sul rapporto giuridico sottostante con particolare modo al sorgere di un’obbligazione in capo al locatario da un punto di vista strettamente giuridico (concetto di debito che non fu esplicitato in maniera esaustiva).
- *Property rights model*: il fondamento di tale modello era il diritto sottostante il contratto di leasing. Se tramite il contratto di leasing il soggetto locatario ottiene il diritto all’uso di un bene per un periodo di tempo prestabilito, allora tale diritto deve essere rilevato nello stato patrimoniale.
- *Liability model*: secondo tale modello, la capitalizzazione dei leasing doveva avvenire ogni qualvolta il contratto di leasing originasse in capo al soggetto locatario una passività registrabile, indipendentemente dalla nozione giuridica di debito. Il fondamento economico alla base della rilevazione del leasing nello stato patrimoniale era pertanto il sorgere di una passività. È pertanto evidente la netta differenza con il *Property rights model* dove il fondamento economico era la presenza di un’attività per il diritto all’uso di un bene.

- *Executory contract model*: secondo quest’ultimo modello, il leasing era un contratto che non era stato ancora del tutto eseguito dalle parti e pertanto tutti i soggetti interessati avevano ancora prestazioni rimanenti importanti da eseguire. Tale fondamento doveva essere alla base dell’individuazione di un modello contabile di riferimento per la contabilizzazione dei leasing.

Dopo aver “mappato” tutti i modelli esistenti nella prassi aziendale e aver constatato la presenza di una certa confusione in merito alla rappresentazione contabile dei leasing, il Board sentì l’esigenza di intervenire ufficialmente.

Fu così che nel 1976 il *Financial Accounting Standard Board* pubblicò il principio contabile *Statement of Financial Accounting Standards n. 13 – Accounting for lease (SFAS 13)* che rappresentò il primo principio contabile sui contratti di leasing emanato negli Stati Uniti.

Successivamente alla pubblicazione del SFAS 13, ed in particolare nel 1980, anche l’allora *International Accounting Standard Committee (IASC)*, omologo organismo europeo del FASB statunitense, decise di dare il via ad un progetto con lo scopo di arrivare all’approvazione di un principio contabile sui leasing adatto al contesto economico internazionale.

Nel 1980 lo IASC pubblicò l’*Exposure Draft E19 – Accounting for leases* che focalizzava la propria attenzione sui requisiti di individuazione e di valutazione nel bilancio dei contratti di leasing secondo l’approccio del “purchase model”, analogamente a quanto previsto anche nel SFAS 13.

Il progetto intrapreso dallo IASC terminò con l’emanazione nel 1982 dello *IAS 17 – Accounting for Leases* nel 1982 e il suo successivo aggiornamento nel 1997 che prese il nome di *IAS 17 – Lease*.

Di seguito vengono analizzate le caratteristiche presenti nel principio SFAS 13 nel principio IAS 17.

2.1.1. La contabilizzazione dei leasing secondo lo SFAS 13

Lo SFAS 13 – *Accounting for lease* fu pubblicato a luglio del 1976 e rappresentò il primo Principio contabile in tema di leasing. Il Principio, il cui scopo principale era quello di intervenire su un tema che aveva dato adito nel corso degli anni allo svilupparsi di una pluralità di approcci contabili con impatti in bilancio molto diversi tra loro, andò a sostituire tutte le precedenti *Opinions*¹¹ emanate dagli organi preposti divenendo pertanto il punto di rife-

¹¹ Si veda il precedente paragrafo per l’analisi delle principali opinions emanate dalle autorità preposte.

rimento per la contabilizzazione dei leasing nel bilancio del locatore e del locatario.

Il primo elemento importante contenuto all'interno del SFAS 13, prima ancora di entrare nell'approccio contabile, fu la definizione di leasing, inteso come un contratto che trasferisce il diritto all'utilizzo di immobili, impianti e macchinari (ammortizzabili e non ammortizzabili) per un determinato periodo di tempo¹².

La definizione metteva già in evidenza il fondamento economico dell'operazione di leasing, così intesa da parte del FASB, e pertanto poneva le premesse per il conseguente trattamento contabile.

Secondo il FASB, dunque, un contratto di leasing conferiva al soggetto locatario il diritto di utilizzare specifici fattori produttivi per un determinato periodo di tempo.

Il connesso trattamento contabile, a seconda di come si declinava il concetto di "diritto all'utilizzo" di determinati fattori produttivi poteva essere il *Purchase model*, nel caso di attenzione rivolta al bene sottostante il contratto, oppure il *Property rights model*, nel caso di attenzione rivolta al diritto all'uso del bene sottostante.

In tale contesto l'orientamento del FASB era chiaro: focalizzare l'attenzione sulla sostanza economica dell'operazione a discapito della forma giuridica del contratto.

Al riguardo, il Principio contabile individuò differenti classificazioni dei contratti di leasing a seconda del soggetto interessato (locatario o locatore) dalle quali dipendeva la rappresentazione contabile da utilizzare in bilancio.

Per ciò che concerne il soggetto locatario (che da sempre ha originato i principali problemi in tema di rappresentazione contabile del contratto), i leasing dovevano essere distinti in leasing finanziari (*capital lease*) e leasing operativi (*operating lease*) a seconda delle caratteristiche intrinseche del contratto sottostante.

In particolare, si era di fronte ad un contratto di leasing finanziario quando sussisteva almeno una delle seguenti condizioni:

- trasferimento del titolo di proprietà dell'attività al termine della locazione;
- possibilità di riscatto del bene al termine del contratto ad un prezzo inferiore al valore equo del bene stesso;
- durata del contratto in grado di coprire almeno il 75% della vita utile stimata del bene;
- valore attuale dei canoni minimi futuri dovuti per il leasing almeno pari al 90% del valore di mercato del bene oggetto di locazione.

¹² SFAS n. 13, p. 4, 1976.

Per differenza, i leasing operativi erano tutti quelli che non possedevano i requisiti per essere definiti come leasing finanziari.

L'analisi dei requisiti che doveva possedere un contratto per essere definito come un leasing finanziario metteva in evidenza un elemento indiscusso: in caso di presenza di almeno uno dei punti sopra riportati il contratto di leasing si sostanzialmente nell'acquisto della proprietà del bene sottostante.

Si pensi, a titolo di esempio, ad un contratto di durata non inferiore al 75% della vita utile stimata dell'attività. Se il soggetto locatario sottoscriveva un contratto di leasing che formalmente non gli trasferiva il titolo di proprietà ma ciò nonostante quel bene poteva essere utilizzato per gran parte della sua vita utile residua da parte del conduttore, era evidente da un punto di vista sostanziale che il soggetto locatario, di fatto, con il contratto acquisiva la proprietà del bene in quanto unico soggetto capace di usufruire dei benefici derivanti dall'utilizzo e unico soggetto obbligato ad accollarsi i rischi connessi al bene stesso.

Nel caso in cui il contratto non possedeva almeno uno dei punti menzionati in precedenza, esso si sostanzialmente nella possibilità da parte del soggetto locatario di usufruire del godimento di un bene per un lasso temporale limitato.

L'inquadramento sostanziale del contratto di leasing guidava il trattamento contabile definito dal SFAS 13.

In caso di leasing finanziario, privilegiando la sostanza economica dell'operazione, il locatario doveva rilevare il contratto di leasing iscrivendo¹³:

- nell'attivo dello stato patrimoniale il valore del bene sottostante il contratto di leasing per un ammontare pari al minore tra il valore di mercato dell'attività stessa e il valore attuale dei canoni futuri di leasing, attualizzati utilizzando il tasso di interesse di interesse implicito del contratto di leasing. Il bene così iscritto doveva essere assoggettato ad ammortamento periodico pari periodo di tempo più breve tra la vita utile del bene e la durata del contratto nel caso in cui non fosse prevista la possibilità del riscatto al termine del processo di ammortamento;
- nel passivo dello stato patrimoniale la passività per il leasing di valore pari al valore dell'attività e ridotte, nel corso degli anni, della quota capitale rimborsata con ciascun canone di leasing corrisposto durante il periodo;
- nel conto economico, invece, occorre rilevare l'ammortamento del bene iscritto nell'attivo dello stato patrimoniale e l'ammontare degli interessi passivi di competenza dell'esercizio presenti all'interno dei canoni corrisposti alla società di leasing.

¹³ Per maggiori approfondimenti sulla modalità di iscrizione in bilancio dei leasing finanziari secondo il SFAS n. 13 si veda Ashton R.K. (1985).

In caso di leasing operativo, invece, trattandosi del godimento di un bene per un determinato periodo di tempo, non veniva richiesta la rilevazione di alcuna attività e passività ma unicamente la rilevazione nel conto economico dei canoni di leasing di competenza, trattandosi di un costo sostenuto a fronte dell'utilizzo di un bene di terzi.

Da un punto di vista del soggetto locatore, invece, il Principio contabile prevedeva la classificazione dei contratti in quattro tipologie:

- *sales-type leases*, caratterizzato dalla coincidenza tra soggetto locatore e soggetto fornitore/produttore del bene oggetto di leasing; la locazione veniva pertanto vista come la modalità commerciale a disposizione del locatore per commercializzare i propri beni;
- *direct financing lease*, caratterizzato dalla presenza di un soggetto locatore e del fornitore/produttore del bene; in questo caso il locatore operava esclusivamente in qualità di intermediario finanziario;
- *leveraged lease*, caratterizzato dalla presenza di un soggetto locatore che stipula un finanziamento con un intermediario al fine di ottenere la disponibilità di un bene; un soggetto locatario che riceve il bene dal locatore; un soggetto intermediario finanziario che finanzia il locatore;
- *operating lease*, intesa come categoria residuale in cui rientravano tutte le ulteriori forme possibili di leasing¹⁴.

Nonostante il considerevole passo in avanti rispetto al passato e la presenza di requisiti specifici per l'individuazione della tipologia di contratto di leasing, lo SFAS 13 fu criticato dalla SEC a causa della discrezionalità in capo al locatario insita nella classificazione dei leasing¹⁵.

2.1.2. La contabilizzazione dei leasing secondo lo IAS 17

Lo IAS 17 – *Accounting of lease* fu pubblicato dall'allora IASC a settembre del 1982, per poi essere sostituito nel 1997 dallo IAS 17 – *Lease* e ancora successivamente revisionato nel 2003, 2007, 2009, 2010. Lo IAS 17 è stato definitivamente sostituito dall'IFRS 16 – *Leases*, entrato in vigore a partire dalle annualità aventi inizio il 1° gennaio 2019¹⁶.

¹⁴ Anche per il locatore la modalità di contabilizzazione dipendeva dall'inquadramento della tipologia di leasing. Per approfondimenti sulla modalità di contabilizzazione dei leasing nel bilancio del soggetto locatore si vedano per tutti.

¹⁵ Si veda SEC (2003).

¹⁶ Per una disamina accurata dell'IFRS 16 si rimanda all'apposito capitolo.

Lo IAS 17 da una parte possedeva alcuni elementi in comune con il SFAS 13, dall'altra poteva rappresentare, per alcuni aspetti, una sorta di integrazione e puntualizzazione su alcuni temi non disciplinati accuratamente dallo Standard statunitense.

Anche lo IAS 17, come lo SFAS 13 forniva una definizione di leasing; in particolare, il par. 4 dello IAS 17 (nella sua versione del 1982) definiva un leasing come un accordo attraverso il quale un locatore trasferiva ad un locatario il diritto all'uso di una determinata attività, per un periodo di tempo prestabilito, a fronte dell'ottenimento di determinati canoni periodici.

Si notava da subito come l'attenzione del Board era quella di focalizzarsi sugli elementi distintivi di un contratto quali il diritto da parte di un soggetto locatario di utilizzare uno specifico bene a fronte del pagamento di determinati ammontari per un periodo di tempo stabilito; al contempo, nessuna menzione era invece fatta in merito all'eventuale opzione di riscatto dell'attività alla fine della locazione.

Volendo schematizzare per punti la disciplina dei leasing all'interno dello IAS 17, il principio richiedeva l'effettuazione di due operazioni propedeutiche all'individuazione del modello contabile da utilizzare per la rilevazione del leasing in bilancio: la prima consisteva nel verificare se un contratto contenesse un leasing; la seconda, dopo che la prima avesse avuto un esito positivo, valutare la natura del leasing¹⁷.

Per quanto concerne la verifica della presenza di un leasing all'interno di un contratto, lo IAS 17 soffermò l'attenzione anche sulla sostanza economica del contratto; secondo il Board, infatti, un contratto che formalmente non poteva apparire come un leasing, nella sostanza poteva trasferire al conduttore il diritto all'uso di un determinato bene dietro la corresponsione di un determinato ammontare. Occorreva pertanto verificare, come primo elemento, se l'accordo sottostante contenesse o meno un leasing rifacendosi agli elementi indispensabili per inquadrare correttamente un contratto di leasing. Si trattava comunque di disposizioni generali sui requisiti intrinseci di un contratto e pertanto, i soggetti interessati a valutare la presenza di un leasing all'interno di un contratto dovevano fare riferimento ad un documento di carattere più operativo, interpretativo dello IAS 17, ovvero all'IFRIC 4 – *Determining whether an arrangement contains a lease*, reso pubblico nel novembre del 2008¹⁸.

¹⁷Per approfondimenti sullo IAS 17 si veda per tutti: Bertero, Culasso, & Indelicato (2016).

¹⁸Il documento interpretativo poneva l'attenzione sulla sostanza dell'accordo sottostante più che sulla forma giuridica.

Secondo l'IFRIC 4, due erano i criteri da verificare per individuare la presenza di un leasing all'interno di un accordo; in particolare:

- l'accordo doveva riguardare una specifica attività, non sostituibile dal fornitore con altre attività simili. Al contrario, un accordo poteva contenere un leasing anche nel caso in cui l'attività non fosse esplicitamente indicata, a condizione che il fornitore non potesse adempiere alla propria obbligazione attraverso l'utilizzo di attività alternative;
- l'accordo doveva trasferire al cliente il diritto all'uso dell'attività, ossia il diritto di controllare l'attività stessa.

Una volta individuata la presenza di un leasing all'interno dell'accordo, la corretta contabilizzazione dell'operazione dipendeva dalla natura del contratto di leasing, analogamente a quanto previsto dallo SFAS 13.

Lo IAS 17 classificava infatti le operazioni di locazione in leasing finanziario e leasing operativo secondo l'approccio del trasferimento dei rischi e dei benefici. Secondo tale impostazione, l'elemento utile al fine di classificare un leasing come finanziario oppure operativo era l'individuazione del soggetto in capo a cui gravavano i rischi (es. obsolescenza, inutilizzo, ecc.) e i benefici (es. utili, incrementi di valore del bene, ecc.) derivanti dall'utilizzo del bene durante tutta la durata del contratto.

Il leasing era dunque classificato come finanziario nel caso di trasferimento dei rischi e dei benefici in capo al soggetto locatario; al contrario si trattava di un leasing operativo.

Al fine di agevolare l'identificazione della tipologia di leasing, il Principio individuava alcuni elementi utili al fine di classificare correttamente il contratto. In particolare si era in presenza di un leasing finanziario quando ¹⁹:

- a) alla scadenza del contratto vi era il trasferimento della proprietà in capo all'utilizzatore;
- b) alla scadenza era prevista la possibilità di riscatto del bene ad un corrispettivo minore rispetto al valore corrente dell'attività;
- c) il leasing aveva una durata contrattuale in grado di coprire la maggior parte della vita utile dell'attività, anche senza la presenza dell'opzione di riscatto;
- d) l'attualizzazione dei flussi finanziari futuri determina un ammontare pari almeno al valore corrente del bene oggetto di leasing;
- e) i rischi di variazioni di *fair value* del bene oggetto di leasing erano in capo al locatario;

¹⁹ Regolamento n. 243/2010.

- f) il contratto di leasing era rinnovabile a scadenza, ad un canone più basso rispetto al canone di mercato;
- g) il valore di riscatto al termine del contratto era minore rispetto al valore di mercato del bene alla medesima data in quanto i canoni di leasing corrisposti durante la durata del contratto erano più alti rispetto ad una semplice locazione poiché, nella sostanza, comprendevano anche una parte dell'ammontare per il trasferimento della proprietà del bene.

Una volta individuata la presenza del leasing all'interno di un accordo e, successivamente, definita la tipologia di leasing (finanziario oppure operativo) si poteva procedere alla contabilizzazione dell'operazione che dipendeva dalla natura del leasing e che veniva disciplinata dallo IAS 17 a seconda che si trattasse del soggetto locatario o del soggetto locatore.

In caso di leasing finanziario, la contabilizzazione prevista dallo IAS 17 nel bilancio del soggetto locatario richiedeva l'iscrizione:

- nell'attivo dello stato patrimoniale dell'attività oggetto di leasing ad un ammontare pari al valore corrente del bene o, se minore, al valore attuale dei canoni futuri previsti per la locazione. L'ammontare del bene così rilevato era assoggettato ad ammortamento secondo una modalità analoga a quella utilizzata per le attività ammortizzabili possedute dall'impresa; occorreva pertanto fare riferimento allo IAS 16 – Immobili, Impianti e macchinari per i beni materiali e allo IAS 38 – Attività immateriali nel caso di beni intangibili. Nel caso in cui non vi fosse la ragionevole certezza dell'acquisto al termine del contratto, l'ammortamento doveva essere effettuato sulla base del periodo minore tra la vita utile stimata del bene e la durata del contratto;
- nel passivo dello stato patrimoniale del valore della passività per leasing, per un ammontare pari al valore dell'attività rilevata. Successivamente alla rilevazione iniziale, la passività andava ridotta attraverso il pagamento dei canoni di leasing, limitatamente alla quota capitale contenuta in ciascun importo;
- nel conto economico della parte di oneri finanziari di spettanza dell'esercizio. L'ammontare degli oneri finanziari andava determinata attraverso il metodo del tasso di interesse effettivo – se determinabile – oppure attraverso il tasso di interesse marginale del “cliente outsourcee” sulla passività nel caso di pagamenti per il leasing non separabili rispetto agli eventuali pagamenti dovuti per gli altri servizi accessori al leasing. Sempre nel conto economico occorreva rilevare le quote di ammortamento dell'immobilizzazione in leasing iscritta nell'attivo dello stato patrimoniale.

Qualora invece il contratto di leasing avesse natura operativa lo IAS 17 prevedeva che i canoni venissero spesati a conto economico in relazione alla durata del contratto.

Per ciò che concerne il locatore, invece, lo IAS 17 prevedeva che in caso di leasing finanziario si procedesse alla rilevazione nell'attivo di stato patrimoniale di un credito per un valore pari all'investimento netto del leasing da ridursi di volta in volta attraverso il pagamento della quota capitale effettuato da parte del soggetto locatario; la quota interessi del canone, invece, si rilevava nel conto economico come provento di natura finanziaria.

Se si era di fronte ad un leasing operativo, invece, occorreva rilevare nell'attivo dello stato patrimoniale il valore del bene concesso il leasing che pertanto doveva essere ammortizzato lungo la sua vita utile applicando criteri analoghi ad altri beni con caratteristiche simili. I canoni ricevuti dal soggetto locatario, invece, erano da rilevarsi in conto economico, a quote costanti, lungo la durata dell'accordo.

2.1.3. Lo SFAS 13 e lo IAS 17: similitudini, differenze e principali criticità

Lo SFAS 13 e lo IAS 17, essendo i primi Principi contabili a livello internazionale che hanno disciplinato la contabilizzazione dei contratti di leasing sono stati per molti anni oggetto di dibattito sia da parte della comunità scientifica che da parte della comunità imprenditoriale.

A tali Principi va però riconosciuto il merito di aver normato da un punto di vista contabile un contratto giuridico, il leasing, ampiamente diffuso e fortemente dibattuto.

Se da un lato si possono individuare numerose criticità, dall'altro lato va riconosciuto il merito di aver cercato di standardizzare un fenomeno caratterizzato da numerose sfaccettature in grado di differenziare in modo sostanziale le diverse forme di contratto.

Inoltre agli Standard setters va riconosciuto il merito di aver tentato, nel limite del possibile, di omogeneizzare a livello internazionale l'esposizione in bilancio dei contratti di leasing in modo da consentire agli investitori una maggiore comparabilità delle informazioni. Ovviamente, come tutte "le prime volte", i Principi non hanno rappresentato la perfezione contabile e non sono mancate le diversità di vedute tra il FASB e l'allora IASC.

Hanno pertanto convissuto due Principi, quello americano e quello europeo, caratterizzati da punti di forza, punti di debolezza, similitudine e differenze, così come sintetizzato nella Tavola 9.

Tavola 9 – SFAS 13 e IAS 17: punti di forza, punti di debolezza, differenze e similitudini

	SFAS 13 e IAS 17
<i>Principali punti di forza</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Definizione di leasing – Classificazione dei leasing – Individuazione di parametri utili alla classificazione dei leasing – Definizione di modelli contabili per la rilevazione dei leasing
<i>Principali punti di debolezza</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Diversità di approccio contabile tra leasing finanziario e leasing operativo – Soggettività intrinseca nella classificazione dei contratti di leasing
<i>Principali similitudini</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Omogeneità nella definizione di leasing – Omogeneità nei parametri di classificazione dei leasing – Tipologie di leasing – lato locatario – Modello contabile per i leasing finanziari – Modello contabili per i leasing operativi – lato locatario
<i>Principali differenze</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Tipologie di leasing – lato locatore – Modelli contabili per leasing operativo – lato locatore

Partendo dai punti di forza, agli *Standard setters* internazionali va sicuramente riconosciuto il grande pregio di avere definito, da un punto di vista contabile, il concetto di leasing e di averlo fatto, nel limite del possibile, in modo analogo al fine di evitare differenze rilevanti tra il contesto Americano e quello Europeo.

Senza riprendere nuovamente in modo puntuale le definizioni proposte nei paragrafi precedenti, i due Board hanno definito il leasing come un contratto attraverso il quale un soggetto locatore trasferisce al locatario il diritto di utilizzare un determinato bene per un periodo di tempo limitato, a fronte del pagamento di canoni periodici prestabiliti. La definizione, analoga per i due *Standard setters*, ha evidenziato le peculiarità di un contratto di leasing, ovvero il trasferimento dal soggetto locatore al soggetto conduttore del diritto all'uso di una determinata attività, il riconoscimento di canoni periodici prestabiliti e l'utilizzo dell'attività limitato per un determinato periodo di tempo. Tali elementi sono stati sicuramente utili al fine di inquadrare un contratto di leasing, anche quando l'accordo non lo palesava esplicitamente. Inoltre, un altro elemento che da un lato ha caratterizzato la definizione di leasing e che dall'altro ha garantito omogeneità tra i due Principi, ha riguardato la mancanza all'interno della definizione di leasing della possibilità di riscatto in capo al locatario al termine del contratto. A detta dei due Board, non è pertanto questo l'elemento che caratterizza un contratto di leasing.

La definizione di leasing fornita dai due Principi, pertanto, ha rappresentato un punto di forza in quanto ha tentato di individuare da un punto di vista contabile i confini di un contratto di leasing (peraltro non normato all'interno dell'ordinamento nazionale) e, allo stesso tempo, un punto in comune tra i due *Standard setters*.

Un altro punto di forza da riconoscere allo IAS 17 e allo SFAS 13 riguardava da un lato la classificazione da un punto di vista contabile dei leasing in finanziari e operativi – aspetto trasversale ai due Principi contabili e pertanto rappresenta una ulteriore similitudine – dall'altro il tentativo di sistematizzare i parametri utili al fine di inquadrare, nel modo più oggettivo possibile, i leasing in *capital lease* e *operating lease*.

La Tavola 10 mostra i parametri forniti dai due Principi messi a confronto.

Tavola 10 – *Parametri utili all'identificazione di un contratto di leasing*

<i>SFAS 13</i>	<i>IAS 17</i>
Trasferimento del titolo di proprietà a fine contratto	Trasferimento del titolo di proprietà al termine del contratto
Possibilità di riscatto ad un importo inferiore al valore corrente del bene alla medesima data	Possibilità di riscatto ad un importo inferiore al valore corrente del bene alla medesima data
Durata del contratto in grado di coprire almeno il 75% della vita utile stimata del bene	
	Durata dell'accordo in grado di coprire gran parte della vita utile stimata del bene
Valore attuale dei canoni minimi futuri da corrispondersi per la locazione almeno pari al 90% del valore corrente del bene locato.	
	Valore attuale dei flussi di cassa da corrispondere pari almeno al valore corrente del bene oggetto di leasing
	Rischi di variazione del fair value in capo al locatario
	Contratto rinnovabile a scadenza con canone inferiore rispetto a quello di mercato

Come si può osservare dalla Tavola 10, alcune delle caratteristiche utili al fine di individuare la presenza di un leasing finanziario sono identiche all'interno dei due principi (trasferimento della proprietà e opzione di riscatto), altre sono simili nella sostanza, con la differenza che il Board americano ha cercato di individuare anche una soglia quantitativa del fenomeno (durata del contratto

e valore attuale dei canoni previsti dal contratto). Anche in questo caso è pertanto apprezzato il duplice tentativo di standardizzazione e di omogeneizzazione.

Un ulteriore punto di forza da riconoscere ai due Board riguarda il tentativo di regolamentare l'esposizione in bilancio dei leasing finanziari e operativi.

Prima di emanare lo SFAS 13, infatti, erano presenti almeno cinque approcci alla contabilizzazione dei leasing nel bilancio²⁰ con impatti diversi a livello di stato patrimoniale e conto economico. Prima il FASB, poi lo IASC hanno scelto un unico modello contabile per la contabilizzazione dei leasing finanziari nel bilancio del soggetto locatore, il "*purchase model*", garantendo in questo modo, almeno sulle intenzioni, la comparabilità dei dati nello spazio e nel tempo. Comparabilità garantita anche per la contabilizzazione dei leasing operativi nel bilancio del locatario dove entrambi i Principi contabili prevedevano l'iscrizione in conto economico dei canoni di leasing senza la rilevazione di alcuna attività e passività nello stato patrimoniale.

Se da un lato i punti di forza sono molteplici, così come le similitudini tra i due Principi, dall'altro non sono mancate le critiche al lavoro svolto dagli *Standard setters* che hanno messo in evidenza i principali punti di debolezza dei documenti oggetto di analisi.

Il principale punto di debolezza sollevato dai più critici ad entrambi i Principi contabili riguardava le difficoltà pratiche nell'applicare i criteri di classificazione dei leasing tra finanziari e operativi. Sebbene il concetto sottostante l'individuazione di un leasing finanziario fosse chiaro, ovvero il trasferimento dei rischi e dei benefici legati all'attività dal soggetto locatore al soggetto locatario, la sua applicazione concreta non era scevra da errori.

La presenza di puntuali requisiti di classificazione, che formalmente rappresentavano un punto di forza anche e soprattutto rispetto al passato, lasciavano comunque ampi spazi discrezionali agli utilizzatori per ciò che riguardava il principio cardine del trasferimento dei rischi e dei benefici.

Sullo Standard americano si espresse la SEC, la quale affermò che il quadro delineato dallo SFAS 13 lasciava scoperte alcune aree grigie che potevano essere utilizzate dai redattori del bilancio per modificare la situazione economico, finanziaria e patrimoniale dell'impresa.

Inoltre, sempre a detta della SEC, la mancanza di una netta distinzione tra le differenti tipologie di leasing poteva rappresentare un forte limite alla qualità e alla trasparenza dei bilanci. Per tale motivo già nel 2003 il medesimo organismo richiedeva alle imprese statunitensi di riportare nelle note al bilancio

²⁰ Come dimostrato da FASB (*Discussion memorandum: An analysis of issues related to accounting for leases*, 1974).

tutte le operazioni fuori bilancio attraverso la quantificazione degli elementi patrimoniali attivi e passivi derivanti da tali operazioni²¹.

Per quanto riguarda lo IAS 17, invece, nel 2014 la ACCA²² sostenne che lo Standard sul leasing poteva non rispettare gli elementi cardine contenuti nel *Framework* dello IASB; in particolare il principio di comparabilità dei dati prevede che operazioni analoghe siano trattate in modo analogo nei bilanci, così come operazioni differenti devono essere trattate in modo differente. La presenza di elementi soggettivi all'interno dello IAS 17 finalizzati all'individuazione della tipologia di leasing, al contrario, consentiva ai soggetti impegnati nella preparazione dei bilanci di rappresentare in maniera diversa operazioni simili riducendo pertanto la comparabilità dei dati.

Inoltre la corretta classificazione dei leasing da cui dipendeva il modello contabili da utilizzare per la rilevazione dei contratti poteva influire fortemente sulla valutazione delle performance di bilancio delle entità oggetto di analisi.

Un ulteriore elemento di criticità riguardava la differente modalità di rilevazione in bilancio tra il leasing finanziario e il leasing operativo. La diretta conseguenza di tale diversità di trattamento era quella di fare percepire in modo diverso agli utilizzatori del bilancio la locazione a seconda di come fosse stata inquadrata dall'impresa, con un notevole impatto in termini di valutazione della solidità patrimoniale e dell'esposizione finanziaria. Al riguardo, numerose ricerche dimostrarono come nel corso degli anni le imprese locatarie che avevano sottoscritto contratti di leasing avevano avuto la tendenza a configurare i contratti, sulla base della loro struttura opportunamente predisposta, come leasing operativi in modo da non rientrare nelle attività e nelle passività dello stato patrimoniale²³.

Si segnala come ultimo elemento di criticità, la modalità di contabilizzazione delle operazioni di locazione operativa in capo ai soggetti locatori.

Nell'approccio proposto dallo SFAS 13, i leasing operativi potevano dare origine a diverse possibili configurazioni con altrettanti approcci contabili.

All'interno dello IAS 17, invece, i leasing venivano distinti in finanziari e operativi (come per i locatari) con specifici criteri di imputazione in bilancio.

Tale molteplicità di modelli contabili adottabili dai soggetti locatari, oltre che un elemento critico con riferimento alla soggettività di classificazione e all'effetto che questa soggettività può avere sulla rappresentazione contabile

²¹ SEC (2003, 2005).

²² Association of Chartered Certified Accountants (ACCA, 2014).

²³ Si vedano per tutti Wilkins & Zimmer (1983), Bostwick, Fahnestock, & O'Keefe, (2013).

delle operazioni di locazione, rappresentava anche un'importante differenza di impostazione tra i due Principi con dirette conseguenze negative sulla comparabilità dei dati riportati nei bilanci dei soggetti locatori.

2.2. Il tentativo di riforma: il progetto congiunto IASB e FASB

Sin dalla loro prima pubblicazione, lo SFAS 13 e lo IAS 17 furono oggetto di numerose critiche per via della distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo sia da un punto di vista contrattuale che, soprattutto, da un punto di vista contabile.

L'applicazione dei Principi sul leasing, con le distorsioni connesse ai differenti modelli contabili previsti, ha portato alcuni soggetti locatori alla predisposizione di contratti di leasing che, formalmente, avessero i requisiti per essere definiti come leasing operativi e pertanto non fossero rilevabili tra le attività e le passività dello stato patrimoniale²⁴.

La distinzione tra leasing finanziario e operativo e i differenti impatti sui dati di bilancio, unitamente alle difformità di trattamento tra SFAS 13 e IAS 17, furono i principali motivi che spinsero gli *Standard setters* internazionali a intraprendere numerosi progetti finalizzati alla modifica e alla standardizzazione delle regole contabili in tema di leasing.

L'obiettivo era duplice: migliorare la rappresentazione in bilancio dei leasing riducendo la soggettività in capo agli utilizzatori e favorendo la capacità informativa dei dati di bilancio e omogeneizzare le regole contabili in tema di leasing tra i principi contabili americani e quelli europei.

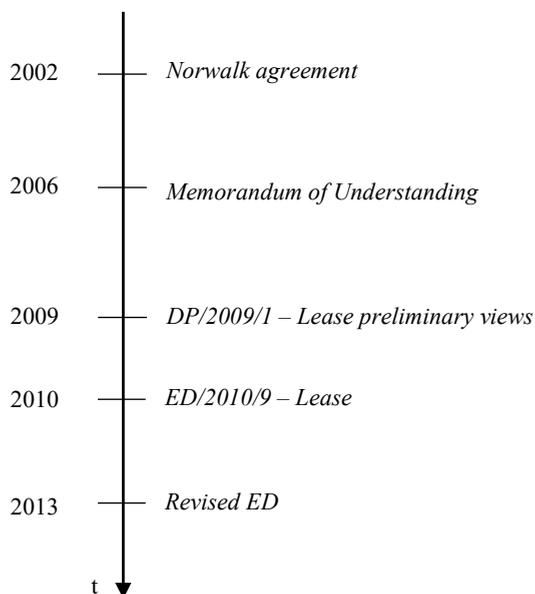
Le tappe che portarono alla riforma della contabilizzazione dei leasing, conclusasi con la pubblicazione dell'IFRS 16 avvenuta nel mese di gennaio del 2016 e del Principio contabile Americano N. 2016-02, Lease (Topic 842) avvenuta il 25 febbraio 2016 si sintetizzano come riportato di seguito.

La strada che portò all'emanazione del primo principio contabile sui leasing in America e in Europa, con particolare riferimento alla contabilizzazione nel bilancio del soggetto locatario²⁵, può essere sintetizzata con riferimento ai momenti più rilevanti, come riportato di seguito (Tavola 11).

²⁴ Si veda Imhoff & Thomas (1988).

²⁵ La scelta di focalizzare l'attenzione sulla contabilizzazione nel bilancio del soggetto locatario è dovuta al fatto che, ancora oggi, rappresenta la problematica principale nell'ottica della rappresentazione sostanziale dell'operazione ai fini di una maggiore utilità per gli utilizzatori del bilancio.

Tavola 11 – *La road map della riforma dei principi contabili sul leasing*



L'impegno da parte del FASB e dello IASB ad un'armonizzazione contabile a livello internazionale fu formalizzato nel 2002, quando con la firma di un protocollo di intesa, il *Norwalk agreement*, i due *Standard setters* si impegnarono per lo svolgimento di un'attività coordinata finalizzata all'emanazione di nuovi Principi contabili con programmi di lavori coordinati al fine di garantire un certo livello di armonizzazione contabile internazionale²⁶.

Nel febbraio del 2006 il FASB e lo IASB hanno emesso un *Memorandum of Understanding (MoU)*²⁷ che stabiliva la priorità all'interno del programma di lavoro congiunto sotto forma di traguardi specifici.

Tra i numerosi temi fu inserito anche il progetto di riforma del leasing, con un primo obiettivo, inizialmente programmato per la seconda metà del 2008, mirato alla predisposizione di un'analisi preliminare e all'effettuazione di discussioni su progetti e *paper* finalizzati alla formulazione di proposte.

Le discussioni ebbero inizio nel 2007 e in poco tempo concordarono sulla necessità di formulare un nuovo modello contabile per i leasing, indipendentemente dalla tipologia (operativi e finanziari).

²⁶ FASB-IASB (2002).

²⁷ FASB-IASB (2006).

Non mancarono i dissensi da parte delle associazioni di categoria delle società di leasing europee, americane e australiane che manifestarono la loro contrarietà all'iscrizione nei bilanci dei leasing operativi. A supporto della loro tesi ricordarono agli Standard setter come gli analisti finanziari già facessero questo tipo di riclassificazione grazie alle informazioni riportate nelle note al bilancio da parte dei gruppi interessati. Inoltre, sempre secondo tali associazioni, se modifica doveva esserci, essa non doveva riguardare i leasing di breve durata e di modesto valore per non rendere eccessivamente complesso il quadro di riferimento.

Al fine di giungere in tempi relativamente brevi alla definizione di un comune modello contabile per l'iscrizione in bilancio dei leasing, in un primo momento si decise di togliere dal progetto la riforma della contabilizzazione per i soggetti locatori ma di focalizzare l'attenzione sui soggetti locatari. Si trattò di una forte semplificazione del progetto dato lo scenario articolato, complesso e difforme che lo SFAS 13 e lo IAS 17 imponevano ai soggetti locatori.

Il primo documento congiunto fu pubblicato a marzo 2009. In particolare lo IASB e il FASB approvarono il *Discussion paper DP/2009/1 – Lease preliminary views*.

Si trattava di un *paper* contenente un'analisi dettagliata di tutti gli elementi critici emersi dall'applicazione dei principi che, nella sostanza, si concentravano sulla presenza di un doppio modello contabile per i leasing operativi e finanziari, l'assenza di criteri oggettivi per l'individuazione della tipologia di leasing e l'inopportunità di inserire le informazioni sui leasing operativi solo nelle note al bilancio in quanto snaturava la vera sostanza dei contratti.

Con il DP del 2009 viene prospettato il modello del *Right of use* per la contabilizzazione dei leasing, in sostituzione del *Purchase model* previsto dalla vigente normativa²⁸. Secondo tale modello, il soggetto locatario doveva rilevare inizialmente tra le attività il diritto all'uso derivante dal contratto di leasing e non il bene sottostante il contratto stesso. In contropartita doveva essere rilevata la passività. Tale approccio esulava dalla tipologia di locazione; anche i leasing operativi dovevano pertanto essere rilevati tra le attività e le passività dello stato patrimoniale del conduttore.

La valutazione successiva dell'attività richiedeva l'effettuazione del processo di ammortamento sulla base del lasso temporale più breve tra la durata del contratto e la vita utile del bene o sulla sola vita utile del bene nel caso il contratto prevedesse l'opzione di riscatto e l'entità avesse la presumibile certezza dell'esercizio dell'opzione sin dall'inizio.

²⁸ Non si trattava di un approccio nuovo in quanto già ipotizzato nel passato ma scartato.

La passività doveva invece essere rilevata al costo ammortizzato tra le passività finanziarie secondo lo IASB e come elemento distinto per il FASB.

Per quanto riguarda la classificazione in bilancio dell'attività, invece, vennero inizialmente proposte due opzioni: la prima prevedeva la rilevazione dell'attività nella classe di appartenenza che avrebbe avuto il bene se fosse stato in proprietà mentre la seconda opzione prevedeva l'iscrizione del diritto all'uso all'interno degli *intangible assets*. Si optò tuttavia per la prima soluzione (ma con indicazione separata) in quanto più rappresentativa della finalità della funzione economica del diritto sottostante.

Nel conto economico dovevano invece essere rilevate le quote di ammortamento del diritto all'uso e gli oneri finanziari di competenza compresi nei canoni di leasing corrisposti.

Il rendiconto finanziario doveva invece presentare distintamente il flusso di cassa in uscita per il rimborso della quota capitale – da inserire nell'area finanziaria – e il flusso di cassa connesso agli oneri finanziari, da iscriversi nell'attività operativa.

Successivamente alla pubblicazione del documento non mancarono le critiche ma la strada da seguire fu delineata.

Il passo successivo si ebbe con la pubblicazione da parte dello IASB e del FASB dell'*Exposure Draft ES/2010/9 – Lease*.

Tale documento, in sostanza, continuò a portare avanti il progetto intrapreso nel precedente documento andando ad affinare i requisiti applicativi del *Right of use* come per esempio, il tema della sub-locazioni e della determinazione del valore della passività. In particolare, per ciò che concerne la determinazione del valore della passività da iscrivere in bilancio, il documento del 2010 richiedeva di tenere conto delle eventuali opzioni di rinnovo (in caso di ragionevole certezza del rinnovo) e dei pagamenti variabili se attendibilmente stimabili.

Venne inoltre riformulata la definizione di leasing, in linea con l'approccio contabile che si andava delineando. L'ED 2010/9 definì il leasing come un contratto attraverso il quale un soggetto locatore trasferisce al soggetto locatario il diritto all'uso di una o più attività per un determinato periodo di tempo a fronte dell'ottenimento di un corrispettivo.

Si stimolarono inoltre i soggetti interessati ad esprimere proprie opinioni in merito ai temi più delicati di questo nuovo approccio, con particolare riferimento al tema dell'iscrizione dell'attività per il diritto all'uso con contropartita una passività pari al valore attuale degli impegni futuri e all'iscrizione nel conto economico degli oneri per ammortamento e interessi passivi. Si formularono inoltre alcune questioni anche sulla contabilizzazione dei leasing nel bilancio del soggetto locatore; se, infatti, il progetto iniziale era quello di non inse-

rire in una fase iniziale il bilancio del locatore, prima il FASB e poi lo IASB, decisero di allargare anche a loro il progetto con un conseguente ritardo sulla tabella di marcia.

Al riguardo, il documento del 2010 proponeva due approcci per la contabilizzazione del leasing nel bilancio del soggetto locatore:

- il *derecognition approach*, che prevedeva la cancellazione del bene locato dal bilancio a fronte della rilevazione di un credito nei confronti del soggetto locatario;
- il *performance obligation approach*, che prevede la rilevazione nel passivo di un “obbligo di prestazione” a fronte, sempre, della rilevazione di un credito verso il locatario.

Le risposte ricevute dai Board in merito alle questioni sollevate, seppur contrastanti, focalizzavano l’attenzione sulla complessità di determinazione del valore delle attività e delle passività e sulla scarsa capacità del *right of use model* di riflettere la sostanza di alcune operazioni di locazione operativa di breve durata quale, per esempio, le locazioni di breve durata aventi ad oggetto beni immobili.

Al contempo, la maggior parte dei pareri ricevuti erano favorevoli all’applicazione del modello proposto. Per tale motivo si decise di proseguire il percorso intrapreso proponendo tuttavia una serie di modifiche al *right of use model*.

Fu così che nel 2013 venne pubblicato da parte dei Board l’*Exposure draft ED/2013/6 – Lease*.

Alcuni elementi hanno contraddistinto tale documento.

Il primo elemento chiave riguardò l’orientamento degli *Standard setters* all’utilizzo di un unico modello contabile, sia per i leasing operativi sia per i leasing finanziari, ad eccezione delle locazioni di breve termine.

In sostituzione delle due tipologie di contratti, dove la distinzione era basata sul trasferimento dei rischi e dei benefici, fu introdotta la suddivisione dei leasing in Tipo A e Tipo B sulla base della natura dei beni sottostanti il contratto. In particolare²⁹:

- leasing Tipo A, ovvero leasing eventi ad oggetto beni soggetti ad usura in cui il pagamento dei canoni “copriva” il consumo del bene (es. impianti, macchinari, ecc.);
- leasing Tipo B, ovvero leasing aventi ad oggetto beni il cui consumo nel

²⁹ Per approfondimenti sulla distinzione tra leasing Tipo A e leasing Tipo B, ora superata, si si veda: (Dicuonzo, 2015).

tempo non è un elemento significativo e pertanto il pagamento dei canoni remunera al locatore l'utilizzo del bene da parte del locatario.

Per il leasing di Tipo A il documento prevedeva il *right of use approach*; per i leasing di Tipo B era prevista l'iscrizione a conto economico di un unico ammontare costante lungo tutto la durata del leasing, comprensivo di ammortamento del bene e quota interessi sul debito.

Analoga distinzione doveva essere effettuata dal soggetto locatore, con però differenti trattamenti contabili. In particolare:

- leasing Tipo A: il locatore doveva eliminare l'attività trasferita in leasing a fronte dell'iscrizione di un credito pari al valore attuale dei flussi di cassa prospettici;
- leasing Tipo B: il locatore lasciava tra le attività di stato patrimoniale il valore del bene concesso in leasing e iscriveva nel conto economico i canoni di leasing ricevuti come provento lungo tutta la durata del contratto.

Anche in questo caso i due organismi ricevettero numerosissime lettere di commento (641) le quali, in estrema sintesi, sostenevano che l'individuazione di due differenti tipologie di leasing incrementasse ulteriormente la complessità e aumentasse la soggettività.

Presi pertanto in esame i *feedback* ricevuti nel 2010 e nel 2013, lo IASB ha confermato la precedente previsione individuando un unico modello per la rilevazione delle operazioni di leasing nel bilancio del locatario fondato sul presupposto che tutti i leasing possono essere ricondotti ad un'operazione di finanziamento e pertanto la loro rilevazione in bilancio deve riflettere l'acquisizione di un'attività a fronte della rilevazione di un debito.

L'iter di modifica dello IAS 17 si è pertanto concluso il 13 gennaio 2016 con la pubblicazione da parte dello IASB del nuovo IFRS 16 – Lease, la cui omologazione è avvenuta attraverso il Regolamento (UE) 2017/1986 del 31 ottobre 2017.

Anche il FASB esaminò attentamente i commenti ricevuti e giunse, nel febbraio 2016, alla pubblicazione dell'ultima versione del principio sui leasing, ossia l'ASC *Topic 842 – Lease*³⁰.

³⁰ La nuova codificazione del leasing sarebbe dovuta subentrare a partire dalle annualità aventi inizio dopo il 15 dicembre 2020. Tuttavia è stata prevista una proroga di un anno per le entità private e le organizzazioni private senza scopo di lucro che pertanto dovranno applicare il Principio alle annualità aventi inizio successivamente al 15 dicembre 2021.

2.3. La contabilizzazione dei leasing nella normativa nazionale europea

L'adozione degli IFRS, così come previsto dall'Unione Europea, è obbligatoria per la redazione dei bilanci consolidati dei gruppi i cui titoli sono negoziati in mercati regolamentati. Gli stati membri si sono invece espressi sulle regole da adottare per la redazione del bilancio separato delle entità controllanti che redigono il bilancio consolidato con gli IFRS e per tutti gli altri soggetti. Da ciò deriva che alcuni Paesi hanno reso solo facoltativa l'adozione degli IFRS oppure hanno posto limiti di utilizzo a determinati soggetti; in tali casi il modello contabile su cui si fonda la comunicazione economico-finanziaria è basato sulla Direttiva Europea³¹.

Obiettivo del paragrafo è pertanto quello di analizzare la rappresentazione contabile dei leasing nei bilanci di alcuni importanti paesi europei quali la Francia, la Germania, il Regno Unito e la Spagna³². L'Italia è invece oggetto di una trattazione specifica.

2.3.1. La contabilizzazione del leasing in Francia

I bilanci separati di entità francesi non possono essere redatti secondo i Principi contabili internazionali mentre è consentita la redazione del bilancio consolidato con gli IFRS³³.

La redazione del bilancio d'esercizio è disciplinata pertanto, brevemente, dal *Commercial Code*. L'*Autorité des Normes Comptables – ANC* è pertanto il soggetto istituzionalmente qualificato a codificare le norme generali del Codice di commercio in principi applicativi con maggior grado di analiticità e operatività. In particolare, l'ANC pubblica il *Plan Comptable Général* da utilizzarsi per la redazione del bilancio d'esercizio.

È previsto un modello di bilancio semplificato per le società di modeste dimensioni ma che riguardano gli schemi di bilancio e non i criteri di valutazione da adottare. Sono considerate società di modeste dimensioni, le entità che non superano almeno due dei seguenti limiti³⁴:

³¹ Per maggiori approfondimenti in tema di armonizzazione contabile si veda per tutti Saccon (2018).

³² Un analogo lavoro è stato svolto in tema di contabilizzazione degli strumenti finanziari derivati (Busso, 2019).

³³ Per una disamina completa del recepimento della Direttiva in Francia si veda Manh (2017).

³⁴ Si veda Pisano, Lepore, & Di Giuda (2017).

- totale attivo inferiore a Euro 4.000.000;
- totale ricavi di vendita e prestazione di servizi inferiori a Euro 8.000.000;
- numero di dipendenti medi nel corso dell'anno inferiori a 50 unità.

È previsto inoltre il bilancio per le micro-imprese, ovvero quelle società che non superano due dei seguenti limiti:

- totale attivo inferiore a Euro 350.000;
- totale ricavi di vendita e prestazione di servizi inferiori a Euro 700.000;
- numero di dipendenti medi nel corso dell'anno inferiori a 10 unità.

Nel modello micro imprese, il bilancio non comprende la nota integrativa.

Venendo al tema del leasing, la normativa nazionale nel definire i contratti di leasing al fine della loro contabilizzazione in bilancio si focalizza sulla forma giuridica del contratto. Questo implica che l'identificazione di un leasing all'interno di un contratto di servizi non è obbligatorio nei bilanci Local GAAP³⁵.

Da un punto di vista contabile è invece prevista un'unica metodologia di contabilizzazione sia per i leasing finanziari che operativi, sia per il soggetto locatore che per il locatario. La metodologia di rilevazione cambia invece a seconda che si tratti di bilancio d'esercizio oppure di bilancio consolidato.

Le possibili situazioni sono sintetizzate nella Tavola 12.

Tavola 12 – *Il trattamento contabile dei leasing in Francia*

	<i>Locatore</i>	<i>Locatario</i>
<i>Bilancio separato</i>	Metodo patrimoniale	Metodo patrimoniale
<i>Bilancio consolidato</i>	Metodo finanziario (preferito ma non obbligatorio)	Metodo finanziario (preferito ma non obbligatorio)

Come si può osservare dalla Tavola 12, nel bilancio d'esercizio del locatario i canoni di leasing vengono iscritti nel conto economico come un costo lungo tutta la durata del contratto. Si tratta pertanto del metodo patrimoniale (*off-balance sheet*). Ciò avviene anche nel caso di leasing con canoni variabili nel corso del tempo: i canoni si rilevano nel conto economico come un onere lungo tutta la durata del contratto sulla base della pianificazione contrattuale o, in alternativa, a quote costanti lungo tutto il periodo di godimento³⁶.

³⁵ Come si avrà modo di dire in seguito, si tratta di una differenza rispetto a quanto previsto dall'IFRS 16 che prevede l'individuazione e la rilevazione separata anche dei leasing inclusi nei contratti di servizi. Per una disamina esaustiva delle differenze tra IFRS 16 e Local GAAP si rimanda a (KPMG, 2019).

³⁶ Si veda: PGC, art. 212-5, CNCC Bulletin n. 162 EC 2010-69 e Avis OEC n. 29.

Nel bilancio consolidato del soggetto locatario, invece, viene preferito il metodo finanziario per la contabilizzazione dei leasing, anche se non considerato obbligatorio³⁷.

Nel bilancio d'esercizio del locatore, invece, sia i leasing finanziari sia i leasing operativi sono trattati come contratti esecutivi (*executory contracts*) che prevedono la rilevazione in conto economico dei proventi derivanti dai canoni di leasing ricevuti dal soggetto locatario per tutta la durata del contratto³⁸.

Anche nel bilancio consolidato del locatore, come in quello del locatario, è preferibile l'utilizzo del metodo finanziario che si concretizza nell'eliminazione del bene dall'attivo dello stato patrimoniale a fronte dell'iscrizione di un credito del medesimo importo. Al momento dell'incasso dei canoni occorre suddividere la quota capitale, da iscriversi a riduzione del credito, dalla quota interessi da rilevarsi come provento nel conto economico³⁹.

2.3.2. La contabilizzazione del leasing in Germania

In Germania il bilancio separato deve essere redatto secondo le regole nazionali; è tuttavia prevista per le imprese la possibilità, in aggiunta al bilancio Local GAAP, di predisporre ai soli fini accompagnatori, il bilancio secondo gli IFRS. Il bilancio consolidato può invece essere redatto con gli IFRS.

Il fascicolo di bilancio in Germania è disciplinato dal Codice di Commercio tedesco (*Handelsgesetzbuch – HGB*) che è stato oggetto di modifica nel 2009 attraverso la legge di modernizzazione del bilancio (*Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz – BiMoG*). La modifica ha previsto il recepimento di specifici trattamenti contabili previsti dagli IFRS mentre sono rimasti invariati i principi generali del costo e della prudenza⁴⁰.

Il compito di emanare i Principi contabili tedeschi (*GAS – German Accounting Standard*) è demandato all'*Accounting Standard Committee of Germany* (ASCG) che però si utilizzano solo per la predisposizione del bilancio consolidato. Solo il Codice di commercio disciplina invece il bilancio separato.

In tema di rilevazione contabile dei contratti di leasing, la normativa tedesca disciplina in maniera puntuale la definizione di leasing e le caratteristiche che il contratto deve possedere per essere definito una locazione finanziaria.

³⁷ CRC 99-02, par. 300.

³⁸ Si veda: PGC, art. 212-5.

³⁹ Si veda: 99-02, par. 300.

⁴⁰ Sul tema si veda Fulbier & Klein (2015).

A titolo di esempio, si parla di leasing finanziario nel caso di contratti aventi ad oggetto beni mobili, impianti a macchinari solo se:

- la durata del contratto è inferiore al 40% oppure superiore al 90% della vita utile stimata del bene oggetto del contratto e
- il contratto prevede un'opzione di riscatto del bene e il valore contabile del bene (o il *fair value* se minore) è maggiore del prezzo di riscatto, oppure
- il locatario ha la facoltà di rinnovare il contratto di locazione oltre il termine della durata contrattuale originaria ad un canone inferiore rispetto al canone determinato a valore di mercato, oppure
- il bene oggetto del leasing ha caratteristiche specifiche tali per cui, senza il sostenimento di costi ulteriori, può essere utilizzato solo dal soggetto locatario.

Nel caso di beni immobili, invece, la locazione è considerata finanziaria solo se il contratto prevede un'opzione di acquisto in capo al soggetto locatario che sarà l'unico beneficiario effettivo del bene⁴¹.

Per quanto riguarda la modalità di contabilizzazione dei leasing, essa si distingue a seconda che si tratti di una locazione finanziaria oppure operativa e che si tratti del bilancio del soggetto locatore o del soggetto locatario.

Per la contabilizzazione dei leasing finanziari nel bilancio del soggetto locatario, la normativa tedesca ha optato per l'utilizzo del metodo finanziario. Il conduttore procede pertanto alla rilevazione del bene acquisito in leasing nell'attivo dello stato patrimoniale e al successivo ammortamento sulla base della vita utile del bene; la contropartita dall'attività è rappresentata dal sorgere del debito verso il locatore per un ammontare pari al valore attuale dei canoni da corrispondere. Al momento del pagamento dei canoni il soggetto locatario procede alla separazione della quota capitale – da iscriversi a riduzione del debito – e degli oneri finanziari da rilevarsi a conto economico.

Nel caso di leasing operativo, invece, l'impresa locataria procede alla rilevazione dei canoni di leasing nel conto economico, a quote costanti, per tutta la durata del contratto.

Il soggetto locatore, invece, in caso di locazione finanziaria deve eliminare dal proprio bilancio il bene concesso in leasing a fronte della rilevazione di un credito verso il soggetto locatario pari all'ammontare dei canoni che dovrà ricevere più l'eventuale valore di riscatto. I canoni incassati durante la durata del contratto devono essere portati a riduzione del valore del credito per quan-

⁴¹ Per una trattazione completa delle caratteristiche utili all'individuazione di un leasing finanziario nella normativa tedesca si veda PWC (2018).

to concerne la quota capitale, come provento a conto economico per la parte residuale di interessi attivi. Si tratta pertanto della rilevazione secondo la metodologia finanziaria.

Se invece si tratta di un leasing operativo, il bilancio del soggetto locatore deve rilevare il bene oggetto di leasing nello stato patrimoniale e che, come tale, si ammortizza sulla base della sua vita utile. I canoni di leasing sono imputati, a quote costanti lungo tutta la durata del contratto, come provento nel conto economico. Viene pertanto utilizzata la metodologia patrimoniale.

La sintesi della contabilizzazione dei leasing nel bilancio d'esercizio disciplinato dalla legislazione tedesca è riportata di seguito.

Tavola 13 – *Il trattamento contabile dei leasing in Germania*

	<i>Locatore</i>	<i>Locatario</i>
<i>Leasing finanziario</i>	Metodo finanziario	Metodo finanziario
<i>Leasing operativo</i>	Metodo patrimoniale	Metodo patrimoniale

2.3.3. La contabilizzazione del leasing nel Regno Unito

I principi contabili internazionali possono essere applicati per la redazione del bilancio separato da tutte le imprese del Regno Unito, siano esse quotate o non quotate. Allo stesso modo possono anche essere utilizzati per la preparazione del bilancio consolidato di gruppi non quotati.

Nel caso in cui il bilancio separato o il bilancio consolidato non siano redatti secondo i Principi contabili internazionali, sono preparati utilizzando il *Company Act 2006* che ha il compito di definire il *framework* giuridico. Spetta invece al *Financial Reporting Council* (FRC) il compito di emanare i principi contabili nazionali che assumono la denominazione, appunto, di *Financial Reporting Statement – FRS*⁴².

Per comprendere le scelte effettuate in tema di leasing a livello nazionale occorre considerare che le società del Regno Unito, a seconda delle dimensioni e dei Principi contabili adottati, applicano uno specifico Framework definito dal FRC. In particolare, per ciò che interessa la trattazione in oggetto, ci si focalizza sull'FRS 102 – *The financial reporting standard applicable in the*

⁴² Per approfondimenti sul tema si rimanda a Collins, Jarvis, & Skerratt (2017).

*UK and Republic of Ireland*⁴³. Il *Framework* è applicabile da tutte le imprese che non utilizzano i Principi contabili internazionali e non sono esonerate sulla base del Framework FRS 101 (applicabile ai bilanci separati di società incluse nel consolidato redatto in ottemperanza agli IFRS e che utilizzano i medesimi principi nel bilancio separato) e del FRS 105 (applicabile alle imprese che soddisfano i requisiti per essere classificate come micro-imprese secondo la legislazione inglese)⁴⁴.

Secondo il Framework FRC 102, il leasing viene suddiviso in leasing finanziario e leasing operativo a seconda che il contratto preveda il trasferimento sostanziale di tutti i rischi e i benefici collegati al bene in capo al locatario. Si ha un leasing finanziario in caso affermativo, operativo nel caso di mancato trasferimento dei rischi e benefici⁴⁵.

La normativa fornisce alcuni elementi utili (ma non esaustivi) ad individuare un leasing finanziario quali:

- il trasferimento del titolo di proprietà dell'attività al conduttore a fine contratto;
- la presenza della facoltà di riscatto esercitabile dal soggetto locatario ad un prezzo inferiore rispetto al valore corrente del bene al momento dell'esercizio dell'opzione;
- la durata contrattuale in grado di coprire la maggior parte della vita utile dell'attività locata, anche nel qual caso questa non sia acquistata in proprietà al termine del contratto;
- valore attuale dei canoni alla data di stipula del contratto pari almeno al valore di mercato del bene alla medesima data;
- beni in leasing di natura così particolare da poter essere utilizzati solo dal soggetto locatario, a meno di effettuazioni di significative modifiche al bene stesso.

Inoltre, costituiscono ulteriori indicatori utili all'individuazione di un leasing finanziario:

- la possibilità in capo al locatario di annullare il contratto accollandosi tutti gli oneri in capo al locatore;
- i rischi e i benefici derivanti dalla variabilità del valore residuo del bene locato sono in capo al locatario;

⁴³ Si veda FRC - Financial Reporting Council (2018).

⁴⁴ Per approfondimenti sull'FRS 101 e 105 si vedano FRC - Financial Reporting Council, (2018b), FRC - Financial Reporting Council, (2018c).

⁴⁵ Si veda la sezione 20 del FRS 102.

- alla scadenza del contratto il locatario ha la facoltà di prorogare il contratto di leasing con la determinazione di canoni di valore inferiore ai medesimi canoni a condizioni di mercato.

Per quanto riguarda la contabilizzazione dei leasing occorre analizzare separatamente il bilancio dell'impresa locataria da quello dell'impresa locatore, come sintetizzato nella Tavola 14.

Tavola 14 – *Il trattamento contabile dei leasing nel Regno Unito*

	<i>Locatore</i>	<i>Locatario</i>
<i>Leasing finanziario</i>	Metodo finanziario	Right of use model
<i>Leasing operativo</i>	Metodo patrimoniale	Metodo patrimoniale

Nel caso di leasing finanziario, come si può osservare dalla Tavola 14, l'impresa locataria al momento della stipula del contratto rileva nell'attivo patrimoniale un *asset* per il diritto all'uso del bene a fronte di un debito verso la società di leasing. L'ammontare dell'attività e della passività è pari al valore corrente del bene in leasing o, se minore, al valore attuale dei canoni previsti contrattualmente scontati utilizzando il tasso di interesse implicito del contratto.

Successivamente alla rilevazione iniziale, il soggetto conduttore ammortizza l'attività sulla base di quanto previsto dai Principi contabili in tema di immobilizzazioni materiali o immateriali (a seconda della tipologia di bene) e contabilizza i canoni suddividendoli in quota capitale e quota interessi. La quota capitale riduce il valore del debito mentre la quota interessi si imputa a conto economico come componente finanziaria connessa al finanziamento.

Nel caso di leasing operativo, invece, nel bilancio del locatario si utilizza il metodo patrimoniale e pertanto si rilevano i canoni di leasing lungo tutta la durata del contratto.

Per quanto riguarda il locatore, il par. 20.17 della sezione 20 del FRS 102 prevede che, al momento della rilevazione iniziale, l'entità elimini il bene oggetto di leasing a fronte della rilevazione di un credito verso il conduttore di ammontare pari al valore attuale dei canoni di leasing, scontati ad un tasso pari al tasso di interesse implicito del leasing.

Successivamente alla rilevazione iniziale, il soggetto locatore rileva i canoni di leasing a riduzione del valore del credito, per la parte riferita al capitale, e come provento finanziario a conto economico per quanto riguarda la quota interessi.

In caso di leasing operativo, infine, il locatore rileva come provento i cano-

ni di leasing a quote costanti nel proprio conto economico (FRS 102, sezione 20, par. 20.24).

2.3.4. La contabilizzazione del leasing in Spagna

I bilanci separati dei gruppi spagnoli non possono essere redatti con i Principi contabili internazionali. L'obbligo di utilizzo degli IFRS è invece in capo alle società controllanti obbligate a redigere il bilancio consolidato quando nell'area di consolidamento è inclusa almeno una società quotata in mercati regolamentati. Anche i bilanci consolidati dei gruppi non quotati possono essere redatti con i Principi contabili internazionali anche in assenza di entità quotate.

Le norme che disciplinano il bilancio spagnolo sono dettate, con carattere generale, dal Codice di commercio mentre spetta all'*Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas – ICAC* (lo standard setter spagnolo) la predisposizione del *Plan General de contabilidad* (PGC), emanato dal Governo attraverso un Real Decreto da utilizzarsi per la redazione del bilancio separato.

I piani di contabilità generale attualmente in vigore sono due, uno da utilizzarsi per la redazione dei bilanci delle imprese non piccole, l'altro da utilizzarsi per le imprese di piccole e medie dimensioni⁴⁶.

La distinzione tra imprese non piccole e imprese piccole e medie fa riferimento alle Direttive comunitarie; in particolare si considerano imprese non grandi quelle che per due anni consecutivi non superano due dei seguenti parametri⁴⁷:

- totale attivo inferiore a Euro 4.000.000;
- totale ricavi di vendita e prestazione di servizi inferiori a Euro 8.000.000;
- numero di dipendenti medi nel corso dell'anno inferiori a 50 unità.

La normativa spagnola prevede ulteriori semplificazioni per le imprese definite come "micro, ovvero quelle società che per due anni consecutivi non superano due dei seguenti limiti:

- totale attivo inferiore a Euro 1.000.000;
- totale ricavi di vendita e prestazione di servizi inferiori a Euro 2.000.000;
- numero di dipendenti medi nel corso dell'anno inferiori a 10 unità.

⁴⁶ I PGM analizzati sono entrambi quelli del 2016 aggiornato con decreto reale 602/2016 e quello aggiornato sempre nel 2016.

⁴⁷ Per approfondimenti sul tema si veda Pisano, Lepore, & Di Giuda (2017).

Inoltre possono redigere un conto economico “abbreviato” tutte quelle società che per due anni consecutivi non superano due dei seguenti tre limiti:

- totale attivo inferiore a Euro 11.400.000;
- totale ricavi di vendita e prestazione di servizi inferiori a Euro 20.800.000;
- numero di dipendenti medi nel corso dell’anno inferiori a 250 unità.

In tema di leasing, il PGC definisce il leasing come un accordo con cui un locatore trasferisce ad un conduttore il diritto all’uso di un’attività, per una durata limitata, a fronte di canoni periodici prestabiliti. Non costituisce elemento essenziale al fine dell’individuazione di un contratto di leasing il fatto che il soggetto locatore sia tenuto (o meno) a prestare servizi (es. manutenzione) in relazione al bene trasferito.

La distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo non è univoca ma può variare a seconda che si tratti del locatore oppure del locatario.

La discriminante al fine di individuare un leasing finanziario consiste nel trasferimento di tutti i rischi e i benefici connessi al bene in capo al locatario; tale circostanza si verifica sempre quando esiste la presumibile certezza del riscatto del bene al termine dell’accordo. Salvo prova contraria il trasferimento dei rischi e dei benefici in capo al locatario si verifica anche nelle seguenti circostanze:

- accordi che prospettano il trasferimento del bene al termine del contratto;
- contratti con una durata in grado di coprire la maggior parte della vita utile del bene;
- il valore attuale dei canoni di leasing determinato alla data di stipula del contratto è pari sostanzialmente al *fair value* del bene locato;
- i beni locati sono di natura così particolare da poter essere utilizzati solo dal soggetto locatario;
- vi è la possibilità in capo al locatario di annullare il contratto accollandosi tutti gli oneri in capo al locatore;
- i rischi e i benefici derivanti dalla variabilità del valore residuo del bene locato sono in capo al locatario;
- alla scadenza del contratto il locatario ha la possibilità di prorogare il contratto di leasing con la determinazione di canoni di valore inferiore ai medesimi canoni a condizioni di mercato.

Venendo agli aspetti contabili, l’iscrizione dei leasing nei bilanci spagnoli è differenziata a seconda che si tratti di un leasing operativo o finanziario e che si tratti del soggetto locatario o locatore (Tavola 15).

Tavola 15 – *Il trattamento contabile dei leasing in Spagna*

	<i>Locatore</i>	<i>Locatario</i>
<i>Leasing finanziario</i>	Metodo finanziario	Metodo finanziario
<i>Leasing operativo</i>	Metodo patrimoniale	Metodo patrimoniale

Per ciò che concerne l'iscrizione del leasing finanziario nel bilancio del locatario, esso deve provvedere all'iscrizione di un'attività materiale o immateriale nello stato patrimoniale (a seconda della natura del bene sottostante) con contropartita la rilevazione di una passività per leasing di ammontare pari al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti oppure al fair value del bene locato, se minore. Per l'attualizzazione si utilizza il tasso di interesse implicito del leasing oppure il tasso marginale del locatario se il tasso implicito non è determinabile.

La valutazione successiva alla rilevazione iniziale deve essere effettuata attraverso il processo di ammortamento dell'attività in leasing, a seconda della natura del bene sottostante e la riduzione del valore del debito mediante il pagamento dei canoni periodici utilizzando il tasso di interesse effettivo.

Nel conto economico deve essere rilevata la quota di ammortamento e la quota di interessi passivi di competenza dell'esercizio. Si tratta, in sostanza, del metodo finanziario.

Per quanto riguarda il soggetto locatore, al momento della rilevazione iniziale si deve procedere all'eliminazione dell'attività dallo stato patrimoniale con contropartita l'iscrizione di un credito pari al valore attuale dei canoni futuri scontati del tasso di interesse implicito del contratto di leasing.

L'incasso dei canoni di leasing per tutta la durata del contratto comporta una riduzione del valore del credito e l'iscrizione in conto economico dei proventi finanziari a fronte del finanziamento effettuato. Anche in questo caso si tratta della contabilizzazione attraverso il metodo finanziario.

Per ciò che concerne il leasing operativo, ovvero tutti i leasing che non possono essere configurati come leasing finanziari, il PGC prevede che sia il locatore che il locatario iscrivano i canoni di leasing interamente nel conto economico, rispettivamente come proventi e oneri derivanti dall'utilizzo di un bene non di proprietà. Ne deriva che il bene rimane iscritto nel bilancio del soggetto locatore e viene pertanto regolarmente ammortizzato sulla base della vita utile. Si tratta in sostanza del metodo patrimoniale, sia per il locatore che per il locatario.

2.3.5. Un confronto cross country sulle scelte operate a livello locale

Nei paragrafi precedenti sono state sintetizzate le scelte operate dai principali Paesi europei in tema di contabilizzazione dei leasing nei bilanci Local GAAP. Le soluzioni scelte sono sintetizzate nella Tavola 16.

Tavola 16 – *Un confronto tra Paesi in tema di contabilizzazione dei leasing*

	Francia		Germania		Regno Unito		Spagna	
	Locatore	Locatario	Locatore	Locatario	Locatore	Locatario	Locatore	Locatario
<i>Leasing Operativo</i>	MP	MP	MP	MP	MP	MP	MP	MP
<i>Leasing finanziario</i>	MP	MP	MF	MF	MF	<i>Right of use model</i>	MF	MF

MF = Metodo Finanziario.

MP = Metodo Patrimoniale.

Come si può osservare dalla Tavola 16, le scelte sono differenti soprattutto nella contabilizzazione dei leasing finanziari. Si può notare, infatti, come la Germania e la Spagna abbiano optato per un modello riconducibile alla metodologia finanziaria (iscrizione dell'attività con contropartita il debito) mentre la Francia prevede l'utilizzo del metodo patrimoniale. Tali orientamenti sono i medesimi sia che si tratti del bilancio del locatario che del locatore. Una scelta diversa è stata effettuata dal Regno Unito che, forse condizionato dalla matrice anglosassone, prevede che nel bilancio dell'impresa locataria i leasing finanziari vengano rilevati con un metodo che approssima il *Right of use model*. Nel bilancio del locatore, invece si applica il modello finanziario.

Omogeneo è invece il trattamento contabile dei leasing operativi nel bilancio del soggetto locatore dove, in tutti i paesi, è previsto l'utilizzo del metodo patrimoniale (iscrizione dei canoni a conto economico), sia che si tratti del bilancio del locatore, sia che si tratti del bilancio del locatario.

Questi risultati mettono in evidenza come nel contesto europeo vi sia una certa omogeneità nel trattamento contabile dei leasing, almeno in capo ai diversi attori del contratto, eccezion fatta per il Regno Unito.

Quello che invece manca in tutti i Paesi è una omogeneità tra la contabilizzazione dei leasing nel bilancio del soggetto locatore e del soggetto locatario. Ciò dimostra come la strada intrapresa dall'IFRS 16 possa essere un percorso insidioso, ricco di ostacoli che si deve anche scontrare con l'ostilità al cambiamento e alla variabile culturale insita in ciascun Paese.

2.4. Lo stato dell'arte della letteratura in tema di leasing

I contratti di leasing, indipendentemente dalla loro configurazione, sin dalla loro prima comparsa quale strumento alternativo all'acquisto di beni strumentali, hanno acceso un vivace confronto internazionale trasversale a diverse aree tematiche di ricerca.

I primi dibattiti da un punto di vista cronologico, risalenti al 1970, riguardano gli studiosi di finanza aziendale e di gestione aziendale. Numerosi sono gli studi presenti in materia di valutazione della convenienza economica di un'operazione di leasing finanziario rispetto a un'operazione di finanziamento, di un contratto di leasing operativo rispetto ad un noleggio o, ancora, la creazione di valore attraverso un'operazione di *sale and lease back*⁴⁸.

Nello stesso periodo cominciano a delinearasi, anche se timidamente, i primi studi in materia di contabilizzazione dei leasing con particolare riferimento al tema dell'iscrizione delle passività in bilancio e all'individuazione delle caratteristiche sostanziali dei contratti ai fini del loro inquadramento contabile negli *standard setters* europei e non solo⁴⁹. Tuttavia, l'esplosione degli studi in *accounting* sull'impatto dei leasing nel bilancio si ha a partire dagli anni '80-'90 quanto, a seguito dell'emanazione dello IAS 17 – *Leasing*, i leasing fanno il loro ingresso nei prospetti di bilancio, con particolare riferimento alla loro iscrizione tra le attività e le passività dello stato patrimoniale. Si passa pertanto dalla mera informativa in nota integrativa all'esposizione dei valori nei prospetti di bilancio. In questo arco temporale gli studi si focalizzano principalmente sul tema della *disclosure* di bilancio e della sua *compliance* rispetto alle informazioni richieste dal Principio contabile internazionale⁵⁰.

Il consolidamento del nuovo approccio contabile al leasing apre il campo a nuovi filoni di ricerca in ambito internazionale focalizzati sull'impatto in bilancio delle operazioni di leasing con particolare riferimento al patrimonio netto, all'indebitamento finanziario e alle attività non correnti. Si sviluppano inoltre numerosi studi in tema di *value relevance* dei dati contabili a seguito del recepimento dei valori del leasing all'interno dei prospetti di bilancio⁵¹.

Nello stesso periodo emergono anche i primi lavori di ricerca legati alle

⁴⁸ Si vedano per tutti Ashton D. (1978); Fawthrop & Terry (1975); Lewellen, Long, & McConnell, (1976); Myers, Dill, & Bautista (1976).

⁴⁹ Si vedano per tutti: Mehta & Whitford (1977); Forrester (1977).

⁵⁰ Per approfondimenti sulla contabilizzazione dei beni in leasing secondo lo IAS 17 si veda per tutti Bertero, Culasso, & Indelicato (2016).

⁵¹ Si vedano per tutti Cheung (1982); Godfrey & Warren (1995); Wilkins & Zimmer, The effect of alternative methods of accounting for leases - An experimental study, (1983).

differenti modalità di contabilizzazione dei leasing tra normativa nazionale e internazionale e agli impatti in termini di informativa contabile e comparabilità dei dati. L'oggetto di discussione non è più la scelta tra iscrizione dei leasing in bilancio oppure indicazioni dell'informativa sulle locazioni nelle note, bensì quale possa essere la migliore rappresentazione in bilancio dei contratti di leasing, con particolare riferimento alla differente esposizione in bilancio dei leasing finanziari rispetto ai leasing operativi.

Prendono pertanto l'avvio due filoni di ricerca legati:

1. al differente trattamento contabile tra i leasing operativi e i leasing finanziari (al tempo previsti dallo IAS 17) e a quale sia la migliore rappresentazione in bilancio da un punto di vista degli utilizzatori del bilancio e delle possibili reazioni da parte degli operatori;
2. all'impatto sugli indicatori di performance della contabilizzazione dei leasing operativi.

Per ciò che concerne il differente trattamento in bilancio dei leasing operativi rispetto ai leasing finanziari e all'individuazione di una rappresentazione contabile dei leasing operativi più "*value relevant*" (punto sub 1), gli studi del periodo si caratterizzano per il conseguimento di risultati contrastanti a seconda del mercato di quotazione e degli utilizzatori coinvolti nell'indagine.

Alcuni studi non evidenziano alcuna relazione positiva tra l'iscrizione in bilancio dei leasing operativi (a scapito della *disclosure* riportata nelle note) e gli operatori dei mercati finanziari giungendo dunque alla conclusione che la modifica delle regole contabili in termini di leasing operativo, se da un lato comporterebbero un maggior onere amministrativo per le imprese coinvolte, dall'altro apporterebbero benefici contenuti in termini di incremento della capacità del bilancio di rappresentare fedelmente la situazione patrimoniale-finanziaria dell'impresa, nonché del suo andamento economico. Tali studi giungono pertanto alla conclusione che la modifica al trattamento contabile del leasing operativo non produrrebbe alcun miglioramento in termini di capacità informativa del bilancio e che pertanto le sole informazioni riportate nelle note al bilancio possono essere utili al fine di consentire al bilancio di adempiere alla propria finalità informativa⁵².

Al contrario, numerosi studi mostrano una relazione positiva tra l'inserimento delle passività per i leasing operativi nello stato patrimoniale e gli operatori di mercato quali, per esempio, le agenzie di rating. In particolare, le ricerche che si orientano su tale risultato enfatizzano come il non inserimento dei debiti per leasing operativi nei bilanci può creare una distorsione per le agenzie di rating, impiegate a valutare il livello di indebitamento delle imprese

⁵² Si vedano per tutti Bowman (1980); Arata (2010).

analizzate. L'iscrizione in bilancio dei leasing operativi deve pertanto avere un'influenza sui debiti iscritti in bilancio, così come avviene per i debiti di natura finanziaria⁵³.

Altri studiosi, sempre sul tema, pur condividendo l'importanza di inserire nei prospetti di bilancio i valori relativi ai leasing operativi evidenziano come questa informazione potrebbe penalizzare l'interpretazione del rendimento dei debiti finanziari che in tal modo verrebbero ad includere i debiti per leasing operativi, le cui caratteristiche sono certamente differenti rispetto agli altri debiti di natura finanziaria⁵⁴.

Numerose sono anche le ricerche – sempre in tema di trattamento contabile dei leasing – che non entrano nel merito di quale sia l'approccio contabile migliore o peggiore ma focalizzano l'attenzione sull'importanza di avere un unico modello contabile per l'esposizione in bilancio dei leasing finanziari e operativi.

Tali studi analizzano l'orientamento degli utilizzatori del bilancio in merito all'identificazione di un modello contabile unico da applicare sia ai leasing finanziari, sia ai leasing operativi.

I risultati di questi studi sono pressoché unanimi: la modalità di iscrizione in bilancio dei leasing, indipendentemente dalla configurazione giuridica che assumono, deve essere uniforme senza per questo dover necessariamente eliminare la suddivisione dei leasing tra finanziari e operativi. Tale suddivisione, così come emerge dagli studi effettuati, può comunque essere rilevante in quanto, da un punto di valutazione della consistenza del debito, le due forme tecniche di leasing potrebbero avere una rilevanza differente⁵⁵.

In merito all'impatto sugli indicatori di performance della contabilizzazione dei leasing (punto *sub* 2), invece, vi è un atteggiamento pressoché unanime (e assolutamente condivisibile) da parte dei numerosi ricercatori sul fatto che l'iscrizione dei leasing operativi nello stato patrimoniale modifica significativamente gli indicatori di performance economica e patrimoniale. La peculiarità però non è tanto questa omogeneità di veduta, quanto il fatto che l'orientamento non cambia al cambiare dei differenti modelli contabili previsti nel mondo per la contabilizzazione dei leasing finanziari quali, per esempio, gli Stati Uniti d'America, l'Australia e l'Europa e del settore di attività nel quale viene condotto lo studio.

Di seguito si riporta una sintesi dei risultati ottenuti dai ricercatori in tema di impatto dei leasing operativi sulla valutazione delle performance d'impresa (Tavola 17).

⁵³ Si vedano per tutti Sengupta & Wang (2011); Cotten, Schneider, & McCarthy (2013).

⁵⁴ Tratto da Gramlich, McAlally, & Thomas (2001).

⁵⁵ Si vedano Beattie, Goodacre, & Thomson (2006); Durocher & Fortin (2009); Hussey & Ong (2010).

Tavola 17 – Letteratura in tema di leasing operativo e impatto sulle performance d’azienda

<i>Anno</i>	<i>Autori</i>	<i>Campione</i>	<i>Metodologia</i>	<i>Risultati</i>
2007	Mulford & Gram	Imprese operanti nel settore della vendita al dettaglio	<i>Constructive capitalization method</i>	Riduzione della redditività e incremento dell’esposizione debitoria
2008	Dorocher	Imprese del Canada	<i>Constructive capitalization method</i>	Incrementi delle attività e delle passività con riduzione delle redditività operativa e incremento della posizione finanziaria netta
2008	Fulbier, Silva, & Pferdehirt	Imprese quotate in Germania	<i>Constructive capitalization method</i>	Riduzione della redditività e incremento dell’esposizione debitoria è influenzata dal settore di attività
2009	Duke, Hsieh, & Su	Imprese operanti nel settore delle <i>utilities</i>	<i>Constructive capitalization method</i>	Riduzione della redditività e incremento dell’esposizione debitoria
2010	Singh	Imprese operanti nel settore della ristorazione	<i>Constructive capitalization method</i>	Riduzione della redditività e incremento dell’esposizione debitoria
2010	Grossmann & Grossmann	Imprese appartenenti al Fortune 500	<i>Constructive capitalization method</i>	Riduzione della redditività e incremento dell’esposizione debitoria. Lo studio sottolinea però l’effetto particolarmente negativo sul livello di indebitamento
2011	Branswijck, Longueville, & Evereart	Imprese quotate in Belgio e nei Paesi Bassi	<i>Constructive capitalization method</i>	Riduzione della redditività e incremento dell’esposizione debitoria è influenzata dal settore di attività
2015	Wong & Joshi	Imprese Australiane	<i>Constructive capitalization method</i>	Incrementi delle attività e delle passività con riduzione delle redditività operativa e incremento della posizione finanziaria netta
2015	Cordazzo & Lubian	Imprese quotate in Italia	Simulazione dell’impatto a cura degli autori	Miglioramento della redditività e peggioramento dello stock di debito, con particolare riferimento a specifici settori

Come si può osservare dalla Tavola 17, tutte le ricerche concordano sull'effetto della capitalizzazione dei leasing operativi nei bilanci dei gruppi oggetto di analisi. Si tratta di un risultato di rilievo anche e soprattutto nell'ottica dell'armonizzazione contabile che dimostra come, indipendentemente dal contesto in cui l'impresa opera, dal paese e, in molti casi, dal settore di attività, la capitalizzazione dei leasing operativi nei bilanci ha effetti simili sui bilanci dei gruppi interessati⁵⁶.

Inoltre, i risultati della tavola dimostrano come la metodologia di ricerca consolidata in tema di capitalizzazione dei leasing operativi in bilancio sia il *constructive capitalization method*. Si tratta di una metodologia che ha trovato le sue prime applicazioni negli anni '90 e che si basa sull'elaborazione delle informazioni riportate nel fascicolo di bilancio (in particolare nelle note al bilancio) al fine di poter simulare gli effetti sulle principali grandezze di stato patrimoniale, conto economico e flussi finanziari derivanti dall'iscrizione in bilancio dei leasing operativi⁵⁷.

Anche tale aspetto è importante al fine di consentire la comparazione tra i risultati ottenuti delle diverse ricerche. Molti studi evidenziano infatti come le ricerche effettuate molto spesso conducono a risultati diversi a causa della metodologia utilizzati che pertanto, esasperando il concetto, a diventare da strumento metodologico a supporto della ricerca a fattore determinante al fine della comprensione dei risultati ottenuti.

L'ulteriore evoluzione normativa in tema di contabilizzazione dei leasing avutasi a seguito del processo di emanazione del nuovo IFRS 16 – *Leases*, ha alimentato ulteriori ambiti di ricerche sia qualitative che quantitative e che rappresentano ancora oggi l'orientamento dottrinale nell'ambito delle ricerche aventi ad oggetto il tema del leasing. Da un punto di vista delle ricerche qualitative, il tema oggetto di indagine è spesso la qualità dell'informativa di bilancio che deriva dall'introduzione delle nuove regole previste dal nuovo Principio contabile; da un punto di vista quantitativo, invece, continua il filone di ricerca in tema di impatto delle nuove regole contabili sui principali indicatori di performance e sulla loro *value relevance*⁵⁸.

⁵⁶ Si veda: Cordazzo, Rossi, & Lubian (2019).

⁵⁷ Una delle prime applicazioni del *constructive capitalization method* è riconducibile alle ricerche effettuate da Imhoff, 1991 e 1997 alle quali si rimanda per maggiori approfondimenti. Si veda inoltre Cordazzo, Rossi, & Lubian (2019).

⁵⁸ Si vedano per tutti: Crosby (2003); Lyon (2010); Knubley (2010); Churyk, Reinstein, & Lander (2015); Kabir & Rahman (2018); Cussatt, Huang, & Pollard (2018); Casabona & Coville (2018); Morales-Diaz & Zamora-Ramirez (2018); Newhard (2019).

Capitolo 3

La contabilizzazione dei leasing nell'IFRS 16

Il principio contabile internazionale IFRS 16 – *Lease*, è stato pubblicato da parte dello IASB il 13 gennaio 2016 e l'omologazione è avvenuta attraverso il Regolamento (UE) 2017/1986 del 31 ottobre 2017. Si è trattato del termine di un lungo processo che ha avuto un primo momento di svolta nel 2002, a seguito della firma del protocollo di intesa – *Norwalk agreement*, da parte del FASB e dello IASB, con il quale i due *Board* si impegnarono per lo svolgimento di un'attività coordinata finalizzata all'emanazione di nuovi Principi contabili e un secondo momento, nel 2006, con la pubblicazione del *Memorandum of Understanding (MoU)* che stabiliva la priorità all'interno del programma di lavoro congiunto sotto forma di traguardi specifici; tra questi rientrò anche il leasing.

Il primo documento congiunto, il *Discussion paper DP/2009/1 – Lease preliminary views*, fu pubblicato a marzo 2009. In tale documento si andarono a delineare le caratteristiche essenziali che i nuovi documenti avrebbero dovuto avere: uno su tutti il *Right of use model* per la contabilizzazione dei leasing nel bilancio dell'entità locataria.

Il passo successivo si ebbe con la pubblicazione da parte dello IASB e del FASB dell'*Exposure Draft ES/2010/9 – Lease* in cui tale approccio venne raffinato e approfondito. Tale documento continuò a portare avanti il progetto intrapreso nel precedente documento andando ad affinare i requisiti applicativi del *Right of use model*.

L'ultima macro tappa la si ebbe nel 2013 quando venne pubblicato da parte dei *Board* l'*Exposure draft ED/2013/6 – Lease*¹.

L'IFRS 16, che ha trovato la sua prima applicazione nei bilanci le cui annualità hanno avuto inizio dal 1° gennaio 2019, ha sostituito i seguenti Principi e interpretazioni:

¹ Per maggiori approfondimenti sul percorso di convergenza del FASB e dello IASB si veda il 2.2.

- IAS 17 Leasing;
- IFRIC 4 Determinare se un accordo contiene un leasing;
- SIC 15 Leasing operativo – Incentivi;
- SIC 27 La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing.

Al fine di comprendere la portata innovativa di tale Principio, l'equipollenza con i Principi contabili americani US GAAP e possibili evoluzioni in termini di normativa nazionale, di seguito si riportano i punti salienti che riguardano l'applicazione dell'IFRS 16 per la contabilizzazione dei leasing nei bilanci.

In particolare vengono affrontati i seguenti argomenti, ciascuno dei quali sviluppato in modo analitico²:

- definizione di leasing e classificazioni previste nell'IFRS 16;
- contabilizzazione del leasing in capo al soggetto locatario;
- contabilizzazione del leasing in capo al soggetto locatore³.

3.1. La definizione di leasing nell'IFRS 16

L'IFRS 16 definisce un leasing come un “contratto (o parte di esso) che, in cambio di un corrispettivo trasferisce il diritto di controllare l'utilizzo di una specifica attività per un determinato periodo di tempo” (Appendice A, IFRS 16).

La definizione fornita dallo IASB mette in evidenza gli elementi essenziali per procedere all'individuazione di un leasing. In particolare, gli elementi di rilievo per verificare la presenza di un leasing all'interno di un accordo sono la presenza di un'attività identificabile e il controllo dell'utilizzo dell'attività da parte del soggetto locatario.

Per ciò che concerne l'*individuazione di un'attività*, essa rappresenta una fase propedeutica ma indispensabile al fine dell'individuazione di un contratto di leasing; senza l'individuazione dell'attività, infatti, non è possibile verificare se il locatario detiene il diritto di controllare l'uso di tale attività.

A differenza del passato, lo IASB ha fornito numerosi elementi utili al sog-

² Per maggiori approfondimenti sulla rilevazione del leasing prevista dall'IFRS 16 si veda Devalle, Rizzato & Truant (2020).

³ Si precisa che l'intento dei successivi paragrafi non è quello di definire accuratamente tutti i tecnicismi contabili previsti dall'IFRS 16 ma di individuare all'interno del Principio tutti gli elementi su cui lo IASB e il FASB hanno preso strade separate sia in modo evidente, sia in modo meno evidente. È per questo motivo che ciascun paragrafo riferito all'IFRS 16 è presentato in modo speculare nel successivo Capitolo 4, nel quale si illustrano le caratteristiche principali della contabilizzazione dei leasing secondo gli US GAAP.

getto locatario per individuare la presenza di un'attività. Il Board ha pertanto reagito allo stimolo fornitogli dai commenti ricevuti durante la fase di predisposizione del nuovo Principio che lamentavano la carenza di elementi oggettivi utili all'individuazione di un leasing all'interno di un accordo.

Numerose sono le casistiche in cui l'attività è individuata in quanto esplicitata nel contratto (es. numero di serie di un determinato macchinario); tuttavia in alcuni casi un'attività può essere individuata implicitamente al momento in cui sarà disponibile per l'utilizzo da parte del cliente (es. caratteristiche tecniche dell'attività che sarà prodotta dopo la firma del contratto)⁴⁻⁵.

Individuata l'attività sottostante il contratto, la presenza di un leasing impone che l'attività sia controllabile da parte del soggetto locatario.

Lo IASB specifica nel Principio che il controllo sull'utilizzo di un'attività si manifesta in capo al soggetto locatario attraverso:

1. il diritto di ottenere benefici economici dall'utilizzo dell'attività⁶;
2. il diritto di decidere sull'utilizzo dell'attività.

Non si tratta pertanto di un principio astratto ma viene declinato attraverso la verifica di alcuni elementi sottostanti il contratto.

In particolare, così come previsto dal par. B21 dell'IFRS 16, è necessario che il soggetto locatario riesca ad usufruire di tutti i benefici connessi all'utilizzo dell'attività (punto *sub* 1), sia direttamente sia indirettamente, come ad esempio nel caso di sub-locazione ad un terzo soggetto dell'attività sottostante (purché previsto contrattualmente). Pur non definendo in modo esplicito il concetto di "diritto sostanziale" il Principio richiede che la valutazione venga fatta ponendo l'attenzione sugli eventuali limiti all'utilizzo dell'attività. Da un lato l'analisi della presenza dei diritti di utilizzazione dell'attività, dall'altro l'analisi degli eventuali limiti all'utilizzo dell'attività presenti nel contratto dovrebbero contribuire alla riduzione della soggettività insita nella verifica della presenza del controllo sull'attività in leasing.

Anche la presenza del diritto di decidere sulla modalità di utilizzo di una determinata attività (punto *sub* 2) rappresenta un elemento molto importante al

⁴ Per maggiori approfondimenti si veda l'IFRS 16, par. B.13.

⁵ Non necessariamente si deve trattare di un intero bene; l'attività può riguardare anche una porzione più piccola di un bene (purché fisicamente distinta) oppure l'intera capacità di un'attività in modo da trasferire al soggetto locatario tutti i benefici derivanti dall'utilizzo dell'attività sottostante.

⁶ Per benefici economici l'IFRS 16 indica i flussi finanziari in entrata derivanti dall'utilizzo dell'attività per la produzione primaria, piuttosto che altri benefici economici che possano derivare da un'operazione commerciale posta in essere con un terzo soggetto.

fine di verificare se l'entità ha il controllo sull'utilizzo dell'attività, poiché la decisione sul come e per quale finalità utilizzare l'attività ha un effetto diretto sulla modalità e sulla tipologia di benefici economici derivanti dall'uso del bene. Secondo il *Board*, il diritto sussiste se l'entità detiene il diritto di decidere sulla modalità di utilizzo dell'attività nonché sulla sua finalità oppure, in mancanza di quest'ultimo, se possiede il diritto di gestire l'attività in leasing (o di dare istruzioni a chi la gestisce) senza che il fornitore possa opporsi. Si pensi, a titolo di esempio, al caso di un contratto avente ad oggetto l'utilizzo di una motrice. L'impresa ha la facoltà contrattuale di decidere se utilizzarla singolarmente, oppure per trainare un rimorchio. Inoltre può decidere se usarla per trasportare bestiame oppure carne surgelata.

Un ulteriore elemento da verificare al fine di individuare la presenza del controllo dell'entità locataria sull'attività oggetto del contratto consiste nel verificare la presenza in capo al fornitore del diritto di sostituzione sostanziale.

Se, infatti, il fornitore è in grado di sostituire l'attività oggetto del contratto con un'attività alternativa senza che il cliente lo possa impedire e se da tale sostituzione il fornitore del bene ne trarrebbe un beneficio economico allora non si sarebbe in presenza del requisito del controllo sull'uso di una determinata attività e pertanto l'accordo sull'utilizzo dell'attività non potrebbe essere inquadrato come un contratto di leasing ai sensi dell'IFRS 16.

Da quanto emerso in tema di definizione di leasing è opportuno effettuare alcune riflessioni.

La prima riguarda il concetto di leasing e gli elementi utili alla sua individuazione. Dalla definizione fornita dall'IFRS 16 e dalle numerose precisazioni presenti all'interno del Principio è evidente come lo scopo dello IASB fosse quello di evitare il più possibile valutazioni soggettive da parte delle entità e fornire tutti gli elementi indispensabili, anche alla luce delle esperienze maturate negli anni, al fine di inquadrare correttamente la presenza di un contratto di locazione all'interno dell'accordo.

L'altro elemento che emerge con chiarezza, soprattutto se paragonato rispetto alle definizioni precedenti fornite in tema di leasing, riguarda il fondamento economico sottostante l'operazione; affinché un contratto contenga un leasing non è richiesto il trasferimento della proprietà del bene al termine dello stesso; quello che viene richiesto è che il locatario posseda lungo tutta la durata del contratto un diritto che si concretizza nella possibilità di poter controllare l'attività sottostante per tutto il periodo. Tale circostanza, ovvero la presenza del controllo sull'utilizzo di una determinata attività, costituisce anche il perno principale al fine di un corretto inquadramento di detta operazione anche da un punto di vista contabile.

In caso di assenza di tale requisito, infatti, il contratto non potrebbe essere inquadrato come un leasing ma diventerebbe un contratto di servizi in quanto sarebbe il fornitore a controllare il diritto all'uso dell'asset. Tale contratto sarebbe pertanto fuori ambito di applicazione dell'IFRS 16.

3.1.1. L'individuazione dei leasing all'interno di uno e più contratti

Non sempre i contratti contenenti un leasing si strutturano nello stesso modo. Alcuni contratti possono contenere al loro interno una o più componenti che rispecchiano la definizione di leasing; altri riportano – in aggiunta al leasing – delle componenti che non soddisfano la definizione di leasing. Si pensi, a titolo di esempio, ai contratti che prevedono in aggiunta al leasing, l'acquisto di altri beni o servizi quali la manutenzione, la fornitura di energia elettrica, il servizio di telecomunicazione, ecc.

L'individuazione e la separazione delle varie componenti del contratto è una fase di primaria importanza in quanto consiste nell'individuare le attività da contabilizzare come leasing e separarle, pertanto, da quelle attività che non rappresentano secondo l'IFRS 16 un leasing.

Per quanto riguarda il soggetto locatario, il par. B32 dell'IFRS 16 prevede che un'attività in leasing presente in un contratto debba essere rilevata autonomamente quando soddisfa contemporaneamente le seguenti condizioni:

1. il locatario può utilizzare l'attività sottostante singolarmente oppure in combinazione con altre risorse facilmente disponibili per il locatario quali beni o servizi ottenibili (o già in possesso) separatamente;
2. l'attività sottostante il contratto non è significativamente dipendente o interconnessa con altre attività sottostanti.

Non costituiscono invece una componente separata del contratto di leasing tutti gli ulteriori costi che non sono legati al trasferimento di beni o servizi dal locatore al locatario quali, per esempio, gli importi da corrispondersi a titolo di tasse e imposte piuttosto che ai costi amministrativi.

Una volta individuate le componenti del leasing, il locatario deve ripartire il corrispettivo del contratto tra le diverse attività sottostanti il contratto stesso, siano esse componenti in leasing o componenti non in leasing. A tal fine occorre individuare il prezzo che il soggetto locatore (o analogo fornitore) applicherebbe al soggetto locatario per l'utilizzo dell'attività, separatamente dalle altre. Nel caso in cui tale dato non fosse immediatamente disponibile, esso deve essere stimato dal soggetto locatario massimizzando il più possibile l'utilizzo dei dati osservabili (IFRS 16, par. 14).

Dunque, in estrema sintesi, l'IFRS 16 coerentemente con la definizione di leasing riportata nell'appendice A, richiede al soggetto locatario di individuare all'interno di un unico contratto tutte le differenti attività che rispondono alla definizione di leasing e trattarle come attività distinta. Tale richiesta sottolinea il concetto sotteso ad un leasing: l'aspetto rilevante non è la forma giuridica del contratto né tanto meno la modalità di rappresentazione delle caratteristiche del contratto stesso bensì la sostanza dell'operazione. Ogni elemento all'interno di un unico contratto che soddisfa la definizione di leasing, indipendentemente da come viene presentata, deve essere rilevata come singola attività.

La suddivisione delle differenti attività presenti all'interno di un contratto può tuttavia comportare ingenti costi amministrativi a fronte di limitati benefici aggiuntivi per l'utilizzatore del bilancio. Per tale motivo l'IFRS 16 (par. 15) concede al locatario la possibilità di non effettuare la separazione tra le componenti leasing e le componenti non leasing. Se l'impresa opta per questa soluzione la contabilizzazione della componente leasing risulterà comprensiva della quota parte di componente non leasing⁷.

Dal lato locatore, invece, l'IFRS 16 non prevede alcuna "possibilità di sconto". Esso dovrebbe essere sempre in grado di separare le componenti leasing presenti nel contratto dalle componenti leasing aggiuntive e dalle componenti non leasing (IFRS 16, BC 135(a)) in quanto dovrebbe essere in possesso delle informazioni sul valore di ciascuna componente al momento della determinazione del prezzo di vendita desumibile dal contratto.

Per tale motivo, l'IFRS 16 (par. 17) prevede che il soggetto locatore ripartisca il corrispettivo del contratto contenente una componente leasing e una o più componenti leasing aggiuntive e non leasing applicando quanto previsto dall'IFRS 15 ai parr. 73-90, ovvero sulla base dei relativi prezzi stand-alone di vendita.

In questo modo lo standard assicura omogeneità circa la rilevazione dei ricavi tra un'impresa che effettua l'operazione in qualità di venditore del bene e un'impresa che effettua la medesima operazione in qualità di soggetto locatore.

Se in molti casi un unico contratto può contenere più attività in leasing, in altrettanti casi più contratti possono essere correlati tra loro e dare origine ad un'unica attività in leasing.

⁷ Tale espediente pratico non può essere applicato ai derivati incorporati che soddisfano i criteri di cui al par. 4.3.3 dell'IFRS 9 – Strumenti finanziari e ai contratti di leasing i cui costi connessi alla componente non leasing sono significativi rispetto a quelli del leasing (IFRS 16, bc.135 (b)).

Un'entità può infatti sottoscrivere numerosi contratti di leasing che, nella sostanza, sono complementari al raggiungimento di un unico obiettivo commerciale che non può essere compreso se non attraverso l'analisi congiunta dei diversi contratti di leasing. In tali casi, la contabilizzazione distinta dei singoli contratti di leasing potrebbe produrre una rappresentazione non fedele della transazione complessiva.

Al riguardo, il par. B.2 dell'IFRS 16 richiede che se due o più contratti sottoscritti contemporaneamente (o quasi contemporaneamente) con la stessa controparte (o con parti correlate della controparte), essi devono essere raggruppati e trattati come un unico contratto se soddisfatti uno o più dei seguenti criteri:

- a) i contratti siano negoziati in blocco per un obiettivo commerciale complessivo che non può essere compreso senza considerare i contratti nel loro insieme;
- b) l'importo del corrispettivo dovuto in forza di uno dei contratti dipende dal prezzo o dalle prestazioni di cui all'altro contratto; o
- c) i diritti di utilizzo delle attività sottostanti riconosciuti dai contratti (o alcuni diritti di utilizzo delle attività sottostanti riconosciuti in ognuno dei contratti) costituiscono un'unica componente leasing.

In tali casi, l'entità deve raggruppare i differenti contratti e contabilizzarli come se fossero un unico contratto di leasing.

Si è in presenza, anche questa volta, di una chiara prevalenza della sostanza economica dell'operazione sulla forma giuridica dei contratti sottostanti.

3.2. La classificazione dei leasing secondo l'IFRS 16

In linea con l'evoluzione storica, giuridica e contabile dei leasing, l'IFRS 16 suddivide i contratti di locazione in:

- leasing finanziari;
- leasing operativi.

Occorre però precisare sin da subito che si tratta di una distinzione utile solo in capo al soggetto locatore in quanto la contabilizzazione dei leasing nel bilancio del locatario esula dalla distinzione tra leasing finanziario e operativo ma si basa esclusivamente sulla presenza dei due requisiti utili all'individuazione di un leasing, ovvero la presenza di un'attività separata e il trasferimento del controllo del diritto all'uso dell'attività.

3.2.1. Il leasing finanziario

Il par. 62 dell'IFRS 16 classifica un leasing come finanziario se trasferisce nella sostanza tutti i rischi e i benefici connessi all'attività sottostante il contratto. Nello specifico, i rischi comprendono l'eventuale perdita di valore dell'attività derivante dal mancato utilizzo o dall'obsolescenza tecnologica piuttosto che dalla riduzione delle aspettative di ritorni economici derivanti dal cambiamento del contesto economico in cui l'attività viene utilizzata.

I benefici, invece, vengono intesi dal Principio come i risultati positivi derivanti dall'utilizzo dell'attività all'interno del processo produttivo del soggetto locatario, dall'eventuale incremento di valore dell'attività sottostante il contratto lungo la durata del contratto oppure rispetto al valore residuo al termine del processo produttivo o della durata del contratto.

Al fine di limitare la soggettività insita nella definizione di leasing finanziario e operativo, anche alla luce delle critiche emerse dai numerosi commenti ricevuti a partire dalla pubblicazione da parte dello IASB e del FASB prima dell'*Exposure Draft ES/2010/9 – Lease*, poi dell'*Exposure draft ED/2013/6 – Lease del 2013*, lo IASB all'interno dell'IFRS 16 ha individuato una serie di circostanze che, se presenti singolarmente o congiuntamente, possono aiutare all'identificazione del contratto come leasing finanziari⁸.

Il primo criterio riguarda il *trasferimento del titolo di proprietà*. Se nel contratto di leasing (o in un accordo separato riconducibile all'operazione) emerge che vi sia un trasferimento automatico del titolo di proprietà alla scadenza del contratto, la locazione deve essere intesa come finanziaria.

Il secondo elemento riguarda la *presenza di un'opzione di riscatto* in capo al locatario. Se il contratto di leasing contiene un'opzione di acquisto del bene da parte del soggetto locatario, la locazione è verosimilmente una locazione finanziaria. Occorre tuttavia che il prezzo di riscatto sia inferiore al valore di mercato del bene alla data di esercizio dell'opzione; quest'ultimo requisito rende ragionevole l'esercizio dell'opzione da parte del locatario da valutarsi al momento della stipula del contratto.

Il terzo elemento si riferisce alla *durata del contratto*. Se questa è in grado di coprire la maggior parte della vita utile del bene, indipendentemente dalla cessione del bene al termine del contratto, il contratto dovrebbe essere classificato come finanziario. Tale elemento trova fondamento nel fatto che, indipendentemente dal trasferimento della proprietà, il soggetto locatario è l'unico che sarà in grado di usufruire dei benefici derivanti dall'utilizzazione del bene

⁸Tali circostanze sono previste dall'IFRS 16, parr. 63 e 64.

e pertanto prevale la sostanza sottostante l'operazione alla forma giuridica della stessa.

Il quarto elemento focalizza l'attenzione sui *canoni di leasing*. In particolare, nel caso in cui il contratto prevede dei canoni minimi il cui valore attuale è almeno pari al *fair value* dell'attività sottostante, il leasing è da intendersi come finanziario. Il presupposto sottostante risiede nel fatto che una parte del valore dei canoni può essere intesa come riferita al pagamento di una quota del prezzo del bene; l'altra agli interessi corrisposti al locatore sul finanziamento concesso per l'acquisizione dell'attività.

Il quinto elemento riguarda la *natura del bene*. Se l'attività sottostante il contratto è così particolare da poter essere utilizzata solo dal soggetto locatario, allora è implicito che si tratti di un leasing finanziario.

Il sesto elemento da considerare riguarda la *presenza di un'eventuale clausola di risoluzione contrattuale*. Nel caso vi sia la possibilità in capo al locatario di risolvere il contratto accollandosi le perdite del locatore si è verosimilmente in presenza di un leasing finanziario.

Il penultimo elemento indicato dall'IFRS 16 come caratteristica sintomatica circa la presenza di un leasing finanziario riguarda il *fair value del valore residuo*. Nello specifico, se il contratto prevede che eventuali utili o perdite derivanti dalla variazione del fair value del *residual value* ricadono sul soggetto locatario si è in presenza, verosimilmente, di un leasing finanziario.

L'ultimo elemento riguarda invece la presenza di possibili *opzioni di rinnovo del contratto*. Se in capo al soggetto locatario vi è la possibilità di rinnovare a scadenza il contratto di leasing a canoni ridotti rispetto al valore corrente dei canoni per un medesimo bene, il leasing deve essere classificato come finanziario.

È opportuno sottolineare come un contratto per contenere un leasing finanziario al suo interno non debba contenere tutte le caratteristiche riportate in precedenza ma ciascuna, presa singolarmente, potrebbe aiutare il soggetto interessato (presumibilmente il locatore) all'individuazione di un contratto di leasing finanziario.

L'individuazione dei leasing finanziari proposta dallo IASB induce ad effettuare alcune riflessioni sia per ciò che concerne l'approccio utilizzato dal Board nell'identificazione della tipologia di leasing e la coerenza con il passato, sia sul processo di convergenza tra gli IFRS e gli US GAAP.

La prima riguarda la conferma da parte dello IASB di individuare alcuni elementi del contratto utili ad aiutare il soggetto interessato ad inquadrare correttamente un contratto di leasing. Già nello IAS 17, infatti, erano riportati tali requisiti che nella sostanza sono rimasti invariati.

La seconda considerazione, collegata alla prima, riguarda la scelta da parte

del Board di non indicare soglie quantitative al fine di identificare la presenza (o meno) dei requisiti suddetti. Come riportato nel capitolo precedente, infatti, il FASB a differenza dello IASB aveva individuato già nello SFAS 13 delle soglie quantitative utili agli operatori. Si pensi, a titolo di esempio, alla soglia del 90% per identificare se il valore attuale dei canoni minimi futuri è almeno pari al *fair value* dell'attività sottostante piuttosto che la soglia della durata del contratto di leasing pari almeno al del 75% della vita utile del bene sottostante il contratto di leasing⁹.

Tale scelta è, con ogni probabilità, collegata alle critiche sollevate dai soggetti intervenuti durante la fase transitoria che ha portato all'emanazione dell'IFR 16. Se, infatti, è vero che l'identificazione di soglie quantitative può aiutare il redattore del bilancio ad inquadrare correttamente la tipologia di contratto, è altrettanto vero che l'individuazione delle stesse soglie può fungere da deterrente per stimolare alcune entità a costruire dei contratti in funzione di quale vuole essere l'inquadramento nel fascicolo di bilancio. Tra le due opzioni lo IASB ha preferito non modificare la strada già intrapresa nel precedente IAS 17. Ciò non muta tuttavia la filosofia di fondo: un leasing deve essere classificato come finanziario se, nella sostanza, vi è l'interesse del locatario ad acquisirne la proprietà accollandosi tutti i rischi e benefici connessi, accedendo ad una forma particolare di finanziamento quale è il leasing.

Se infatti si analizza singolarmente ciascun elemento caratterizzante un leasing finanziario, così come individuato dallo IASB, si nota in modo evidente come il concetto sottostante sia sempre il medesimo: il locatario deve essere l'unico soggetto in grado di usufruire di tutti (o gran parte) i benefici derivanti dall'utilizzo del bene per tutta (o gran parte) la vita utile del bene stesso. Questo vale, ad esempio, nel caso di trasferimento del titolo di proprietà, nel caso di presenza di un'opzione di acquisto al termine del contratto, nella durata del contratto, nella natura del bene sottostante il contratto, nella presenza di opzioni di rinnovo del contratto e di clausole di risoluzione contrattuale.

Occorre infine sottolineare come il fatto che al termine della durata del leasing il bene venga acquisito o meno dal locatario attraverso l'esercizio del riscatto, non rappresenta necessariamente un elemento qualificante il leasing finanziario.

⁹ Per approfondimenti sul tema si rimanda al par. 2.1.1 del precedente capitolo.

3.2.2. Il leasing operativo

Il leasing operativo è definito dall'IFRS 16 come un contratto mediante il quale non vi è il trasferimento sostanziale di tutti i rischi e i benefici connessi all'utilizzo dell'attività sottostante.

Ai fini della sua individuazione, l'IFRS 16 richiede ai redattori del bilancio di verificare come prima cosa la presenza nel contratto degli indicatori analizzati nel paragrafo precedente per quanto riguarda i leasing finanziari. Tuttavia, come indicato dallo stesso par. 65 dell'IFRS 16, l'analisi di tali indicatori può non essere esaustiva per l'individuazione della tipologia di contratto di locazione.

Pertanto, se dall'analisi del contratto emerge chiaramente che non vi è il trasferimento dei rischi e dei benefici derivanti dall'utilizzo dell'attività, il leasing deve essere classificato come operativo.

Anche la modalità di individuazione dei contratti di leasing operativi, seppur residuale rispetto ai leasing finanziari, richiede un paio di riflessioni.

La prima riguarda l'approccio dello IASB all'individuazione dei contratti di locazione operativa non si è modificata rispetto al passato. Il Board richiede infatti agli operatori di verificare *in primis* se l'accordo contiene uno o più leasing e successivamente di verificare se si è in presenza di una locazione finanziaria.

L'attenzione dello IASB è infatti focalizzata sull'individuazione di alcune caratteristiche che possono aiutare l'utilizzatore a classificare il leasing come finanziario.

Solo se il leasing non possiede i requisiti per essere classificato come finanziario, allora è un leasing operativo.

La seconda considerazione riguarda invece il processo di convergenza dello *Standard Setter* Statunitense e di quello Europeo.

Da quanto indicato dall'IFRS 16 si denota infatti un approccio all'individuazione dei leasing operativi differente rispetto al Topic 842¹⁰.

Mentre lo IASB individua le caratteristiche che deve possedere il contratto per essere inquadrato come leasing finanziario, ammettendo tuttavia la prova contraria nel caso cui si dimostri che non con la locazione non avviene il trasferimento sostanziale di tutti i rischi e i benefici connessi al leasing, gli US GAAP cercano di rendere più standardizzato il processo di individuazione dei leasing finanziari (e per differenza dei leasing operativi). Il Topic 842 non

¹⁰ Si rimanda al Capitolo 4, par. 4.2.2.

ammette deroghe alla presenza di almeno uno degli indicatori richiesti per l'identificazione di un contratto di locazione finanziaria. In altri termini, nel caso del Topic 842, un leasing è operativo solo se non contiene alcun indicatore di presenza di un leasing finanziario riportato nel principio. In caso contrario il leasing è finanziario. Presumibilmente il tentativo del FASB è quello di limitare la soggettività di comportamento tra entità distinte che sottoscrivono un contratto di leasing con caratteristiche analoghe. Il rischio è però che la soggettività di comportamento si sposti dal momento di identificazione di un contratto di leasing, al momento di predisposizione di un contratto di leasing attraverso la costruzione di un contratto che rispecchi (o meno) i requisiti a seconda di come lo si voglia inquadrare in bilancio.

In tema di leasing operativi occorre effettuare un'ultima sottolineatura che però ha un grande impatto sulla contabilizzazione dei contratti di leasing nei bilanci IFRS.

Con l'IFRS 16 la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo impatta esclusivamente sul bilancio del soggetto locatore; nel bilancio del locatario, invece, al sussistere di determinate condizioni il contratto di leasing si rivela in modo identico come si avrà modo di illustrare nel paragrafo successivo. Questo potrebbe spiegare anche il motivo per cui lo IASB tratti il leasing come una categoria residuale.

3.3. La rilevazione dei leasing nel bilancio del locatario

Lo IASB, con la pubblicazione dell'IFRS 16 è intervenuto in modo radicale sulla rappresentazione in bilancio dei contratti di leasing. Da un lato vi è stata una modifica alla tipologia di attività da rilevare nel bilancio del locatario, dall'altra, ed è questo l'impatto decisamente più significativo, è stato radicalmente modificata la contabilizzazione dei leasing operativi che, di fatto, nell'ottica del soggetto locatario non si differenziano più rispetto ai leasing finanziari.

Ai fini della rappresentazione del leasing nel bilancio del soggetto locatario quello che conta non è la forma del contratto, bensì la sostanza.

Così come illustrato nei paragrafi precedenti¹¹, infatti, ai fini della corretta iscrizione in bilancio dei leasing occorre verificare se all'intero del contratto vi sia la presenza di un'attività identificabile e se in capo al soggetto locatario vi sia il controllo dell'utilizzo dell'attività. Questo implica che il concetto di

¹¹ Si veda in particolare il par. 3.1.

leasing nell'ottica del soggetto locatario contempli una casistica ampia di contratti.

Se, infatti, non vi è dubbio che le locazioni finanziarie, definite dal precedente IAS 17 come leasing finanziari, rientrino nell'ambito di applicazione dell'IFRS 16, vi sono altre fattispecie che nel contesto nazionale, tipicamente, non vengono immediatamente associate al "leasing", anche se soddisfano la definizione di leasing dell'IFRS 16. Si pensi a titolo di esempio ai contratti di locazione immobiliare commerciale e ai contratti di noleggio delle autovetture.

Nel caso delle locazioni immobiliari commerciali, si è tipicamente in presenza di un contratto con cui il conduttore, dietro il pagamento di canoni di affitto, possa godere dell'immobile commerciale per un periodo di tempo, eventualmente rinnovabile per un ulteriore periodo di tempo. Dal punto di vista dei requisiti richiesti dall'IFRS 16 per essere contabilizzato come un leasing in capo al soggetto locatario vi è un'attività chiaramente identificabile (immobile), vi è il diritto di ottenere i benefici economici derivanti dall'uso per tutta la durata del contratto (utilizzo dell'immobile da parte dell'affittuario) e vi è il diritto di indirizzare l'utilizzo dell'attività (possibilità di decidere l'utilizzo degli spazi). Da ciò deriva che il contratto di locazione immobiliare soddisfa la definizione di leasing prevista dall'IFRS 16 e, conseguentemente, deve essere rilevato seguendo le regole previste dal Principio oggetto di analisi.

Analogo ragionamento vale per i contratti di noleggio di autovetture. A seconda delle condizioni previste nell'accordo, il noleggio può essere un leasing nell'ottica dell'IFRS 16 se vi è (come accade) l'identificazione della flotta di auto oggetto di locazione, vi è il diritto di ottenere i benefici economici dall'uso della flotta aziendale durante la durata del contratto (come accade) e se vi è il diritto di indirizzare l'utilizzo dell'attività che, anche in questo caso, solitamente è presente.

Conseguentemente, anche i contratti di noleggio auto rientrano, generalmente, nella definizione di leasing dell'IFRS 16.

Gli esempi sopra riportati forniscono un'idea circa la portata innovativa contenuta nell'IFRS 16 per ciò che concerne la classificazione dei leasing nel bilancio dei locatari¹².

¹² Alcune ricerche hanno stimato l'impatto dell'IFRS 16 sui bilanci. Si veda per tutti IASB (2016). Il documento pubblicato da parte dello IASB sottolinea come il leasing rappresenti una importante fonte di finanziamento per molte entità. Tuttavia il vecchio IAS 17 rendeva difficile agli investitori l'individuazione di un quadro completo e accurato delle attività in leasing e delle correlate passività, in particolar modo per settori quali, per esempio, le compagnie aeree, i trasporti e la vendita al dettaglio.

Di seguito si analizza pertanto il trattamento nel bilancio dei locatari dei leasing suddividendolo in due momenti:

- rilevazione iniziale;
- valutazione successiva.

Per ciascun paragrafo sono individuate le principali caratteristiche che, nel capitolo successivo, sono riprese per essere confrontate con il modello US GAAP.

3.3.1. La rilevazione iniziale

L'elemento principale per ciò che concerne la rilevazione iniziale dei contratti di leasing nel bilancio del locatario riguarda l'introduzione da parte dell'IFRS 16 di un unico modello di rappresentazione contabile che si basa sulla rilevazione dell'attività consistente nel diritto all'uso (*right of use asset*) con contropartita la passività nei confronti del soggetto locatore. Tale rilevazione deve avvenire alla data di decorrenza, definita nell'appendice A dell'IFRS 16 come “*la data a partire dalla quale il locatore mette a disposizione del locatario l'attività sottostante il contratto*”.

Il primo elemento su cui occorre soffermare l'attenzione, e di carattere innovativo rispetto alla versione precedente dello IAS 17, è il concetto di attività per il diritto all'uso.

Coerentemente con quanto previsto dal *Conceptual Framework* dello IASB, pubblicato a marzo del 2018, il diritto all'uso derivante da un contratto di leasing rappresenta un'attività poiché si tratta di una risorsa controllata¹³ dal locatario (controllo dell'attività sottostante) derivante da eventi passati (firma del contratto) dalla quale il locatario si attende benefici economici futuri.

Ne deriva che, così come riportato nell'IFRS 16 (BC.23), il diritto del locatario di utilizzare il bene sottostante il contratto di leasing deve essere rilevato come un'attività.

Lo studio stima che le società quotate che utilizzano gli IFRS o gli US GAAP abbiano circa 3,3 trilioni di dollari di passività per locazioni e di questi oltre l'85% non compare nei bilanci. Ciò era dovuto alla distinzione tra leasing finanziari (iscritti in bilancio) e leasing operativi (indicati nelle note al bilancio).

¹³ Il fatto che il controllo sull'attività possa cessare nel caso in cui il soggetto locatario interrompa il pagamento dei canoni di leasing non rappresenta una condizione ostativa alla definizione di attività; secondo lo IASB tale condizione è infatti presente in tutti gli acquisti di beni e/o servizi con pagamenti rateizzati.

Al momento della rilevazione iniziale, coincidente con la data di decorrenza del leasing, il locatario deve pertanto iscrivere l'attività per il diritto all'uso al suo costo (IFRS 16, par. 23), pari alla sommatoria tra (par. 24):

- valore iniziale del debito per leasing;
- pagamenti effettuati al locatore anteriormente o in concomitanza alla data di decorrenza del leasing (purché soddisfino la definizione di pagamenti del leasing) al netto di eventuali incentivi ricevuti (es. periodi di “free-rent”, rimborsi di costi sostenuti dal locatario quali costi di ristrutturazione, costi di intermediazione, ecc.);
- costi diretti iniziali sostenuti dal locatario;
- stima dei costi che il locatario dovrà sostenere per lo smantellamento e la rimozione dell'attività, per il ripristino del sito sul quale giace il bene o per il ripristino del bene nelle condizioni richieste dai termini contrattuali, a meno che tali costi non siano sostenuti per produrre rimanenze. In quest'ultimo caso i costi sostenuti a fronte dell'utilizzo dell'attività sono rilevati in ottemperanza a quanto previsto dallo IAS 2 – Rimanenze. Tale obbligazione può sorgere in capo al locatario alla data di inizio del leasing o come diretta conseguenza dell'utilizzo dell'attività per un determinato periodo di tempo.

La contropartita dell'attività per il diritto all'uso rilevata nell'attivo dello stato patrimoniale è una passività per il leasing.

Al riguardo, Il *Conceptual Framework* dello IASB definisce una passività come un'obbligazione attuale dell'impresa derivante da fatti passati il cui adempimento si suppone che si concretizzi nell'impiego di risorse atte a produrre benefici economici. Applicando la definizione di passività all'obbligazione per leasing, si desume che (BC, par. 25):

- il soggetto locatario ha un'obbligazione attuale che nasce a decorrere dal momento in cui può disporre dell'attività; si tratta pertanto di un impegno che nasce a fronte di eventi passati e, salvo il caso di rinegoziazioni, non è annullabile;
- l'obbligazione comporta l'impiego di risorse, solitamente rappresentate da somme di denaro, in conformità alle clausole contrattuali.

Sulla base di tali considerazioni, così come riportato nell'IFRS 16 (BC 27), l'obbligazione assunta dal locatario a fronte dell'utilizzo dell'attività sottostante il contratto rispecchia tutti i requisiti richiesti dalla definizione proposta dal *Framework* e pertanto deve essere rilevata come una passività.

Per quanto riguarda l'ammontare della passività, determinata anch'essa alla data di decorrenza del contratto, il par. 26 dell'IFRS 16 prevede che il valore

della passività sia pari al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing che, al momento della decorrenza del leasing, non sono ancora stati corrisposti al locatore.

Per quanto riguarda i pagamenti dovuti per il leasing, il par. 27 dell'IFRS 16 individua le seguenti componenti:

- pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi (es. accollo di costi) ricevuti e comprensivi dei pagamenti fissi nella sostanza (es. pagamenti variabili che diventano fissi alla data di decorrenza del contratto, pagamenti variabili che diventano fissi al funzionamento dell'attività in leasing, ecc.);
- pagamenti variabili dovuti per il leasing indicizzati ad un tasso di interesse o ad un indice e determinati sulla base del tasso o dell'indice determinato alla data di decorrenza del contratto;
- il prezzo di esercizio dell'opzione di acquisto, nel caso in cui sia previsto e il locatario possenga la ragionevole certezza di esercitare l'opzione;
- gli ammontari che ci si attende che il locatario dovrà pagare come valore residuo garantito;
- i pagamenti di penalità di risoluzione del leasing, nel caso in cui i termini del contratto sono tali per cui il soggetto locatario eserciterà l'opzione di interruzione del contratto.

Una volta determinato l'ammontare della passività, l'IFRS 16 prevede che il locatario proceda all'attualizzazione di tali ammontari e pertanto deve individuare un tasso di sconto idoneo.

L'IFRS 16, al par. 26, prevede l'utilizzo del tasso di interesse implicito, definito come il "tasso che fa sì che il valore attuale a) dei pagamenti dovuti per il leasing e b) del valore residuo non garantito sia uguale alla somma i) del fair value dell'attività sottostante e ii) degli eventuali costi diretti iniziali del locatore. Si dovrebbe trattare, in linea di principio, del tasso di interesse che il soggetto locatore ha applicato al contratto per determinare l'ammontare dei pagamenti del leasing.

In formula:

$$FV_{Att.sott.} + CD_{iniz.} = \sum_{t=1}^n \left(\frac{PL_t}{(1+i)^t} \right) + \frac{VR_{non\ gar.}}{(1+i)^n}$$

Dove:

- $FV_{Att.sott.}$ rappresenta il Fair Value dell'attività sottostante;
- $CD_{iniz.}$ rappresentano i costi diretti iniziali sostenuti dal locatore;
- PL_t rappresenta i flussi di cassa in uscita derivanti dai pagamenti dovuti per il leasing nel corso del tempo t ;

- $VR_{non\ gar.}$ rappresenta il valore residuo non garantito al tempo n ;
- i rappresenta il tasso di interesse implicito del leasing, incognita nell'equazione sopra riportata.

Il tasso di interesse implicito non è sempre facilmente determinabile da parte del locatario in quanto prevede la conoscenza di numerose informazioni di cui non sempre il conduttore dispone. Si pensi, ad esempio, al fair value dell'attività sottostante piuttosto che al valore residuo non garantito o, ancora, ai costi diretti iniziali sostenuti dal locatore.

Per tale motivo l'IFRS 16 richiede l'utilizzo del tasso di interesse implicito solo se facilmente stimabile.

In caso contrario, l'IFRS 16 al par. 26 prevede che nel caso in cui tale tasso non sia determinabile con facilità il soggetto locatario possa utilizzare quale tasso per l'attualizzazione il suo tasso di finanziamento marginale, ovvero il *“tasso che il soggetto locatario dovrebbe pagare per un prestito, con una durata e con garanzie simili, necessario per ottenere un'attività di valore simile all'attività consistente nel diritto di utilizzo con un contesto economico simile”*. A titolo di esempio, se il contratto ha ad oggetto il noleggio di un macchinario per un periodo di 4 anni e prevede la restituzione del bene a scadenza, il tasso di interesse marginale deve essere determinato partendo da un tasso di interesse che un istituto di credito applicherebbe al locatario per un finanziamento con le medesime caratteristiche e ponderandolo in considerazione del fatto che il contratto di leasing prevede la restituzione del bene al termine del contratto.

Inoltre il locatario deve tenere in considerazione che l'oggetto del contratto non è l'acquisizione del bene, bensì l'acquisizione del diritto all'uso dell'attività sottostante. A titolo di esempio, nel caso di un contratto di locazione di 10 anni, il locatario considera il tasso di interesse applicabile su prestiti con termini simili a quello del diritto all'uso della durata di 10 anni e non della proprietà dell'attività sottostante che può avere una vita utile maggiore.

Anche nella scelta del modello contabile da utilizzare per determinare il valore della passività (prima) e dell'attività per il diritto all'uso (dopo), emerge con chiarezza il fondamento economico dell'operazione. Il soggetto locatario acquisisce il diritto di utilizzare una determinata attività per un periodo di tempo prestabilito a fronte dell'ottenimento di un finanziamento da parte del locatore. In particolare, l'acquisizione di un diritto e non di un bene è testimoniato dalla tipologia di attività che si rileva nel bilancio, ossia un'attività per il diritto all'uso.

L'assunzione di un finanziamento che genererà oneri finanziari lo si individua dalla rilevazione del debito verso il locatore al suo valore attuale che, di

fatto, scorpora dall'importo dei canoni l'ammontare degli oneri finanziari in modo da poterli rilevare, successivamente, lungo tutta la durata del contratto.

3.3.2. La valutazione successiva

La valutazione successiva riguarda il trattamento contabile da riservare all'attività per il diritto all'uso e alla passività per leasing dopo la rilevazione iniziale.

Valutazione successiva dell'attività per il diritto all'uso

L'IFRS 16 prevede quale modello generale per la valutazione successiva dell'attività consistente nel diritto all'uso il modello del costo.

L'alternativa al modello generale può essere:

- il modello del *fair value* previsto dallo IAS 40 – Investimenti immobiliari, applicabile anche alle attività per il diritto all'uso che soddisfano la definizione di investimento immobiliare;
- il modello della rideterminazione del valore, applicabile alle attività per il diritto all'uso riferite ad una classe di immobili, impianti e macchinari.

Il modello del costo, così come disciplinato dall'IFRS 16 prevede che l'attività per il diritto all'uso – rilevata inizialmente alla data di decorrenza – venga rettificata per tenere conto degli ammortamenti periodici e delle eventuali svalutazioni, nonché delle eventuali rettifiche al valore della passività per il leasing.

Per la determinazione delle quote di ammortamento dell'attività per il diritto all'uso, il soggetto locatario deve applicare le medesime indicazioni previste dallo IAS 16 – Immobili, impianti e macchinari. A partire dalla data di decorrenza il locatario deve pertanto ripartire il costo dell'attività in modo sistematico lungo la vita utile dell'attività per il diritto all'uso.

Potrebbe accadere che al termine del leasing, il contratto preveda il trasferimento dell'attività oppure che il costo dell'attività per il diritto all'uso rifletta il fatto che il locatario eserciterà l'opzione di acquisto al termine del contratto. Per tale motivo, il par. 32 dell'IFRS 16 prevede che la vita utile dell'attività si protragga sino alla fine della vita utile dell'attività sottostante.

In caso contrario, la durata dell'ammortamento dell'attività per il diritto all'uso deve essere determinata sulla base del periodo minore tra la vita utile dell'attività per il diritto all'uso e la durata del contratto di leasing.

Per quanto riguarda il criterio di ammortamento, così come previsto dallo IAS 16, esso deve riflettere le modalità con le quali si presume che i benefici

economici futuri derivanti dall'attività sottostante il contratto siano utilizzati dall'impresa. La ripartizione sistematica può pertanto avvenire secondo differenti criteri quali:

- metodo a quote costanti, caratterizzato dall'imputare a quote costanti il costo dell'attività lungo la sua vita utile;
- metodo a quote decrescenti, caratterizzato dall'imputare un maggior ammortamento nella prima parte della vita utile dell'attività;
- metodo a quantità prodotte, caratterizzato dall'imputare le quote di ammortamento in funzione della quantità di prodotto ottenuto attraverso l'utilizzo dell'attività sottostante il contratto.

Nel caso in cui il valore dell'attività per il diritto all'uso subisca una riduzione di valore, il soggetto locatario deve procedere alla svalutazione dell'attività applicando le regole dettate dallo IAS 36 – Riduzione di valore delle attività, a cui l'IFRS 16 rimanda.

Valutazione successiva della passività per il diritto all'uso

Dopo la rilevazione iniziale, il valore del debito da iscrivere nei bilanci del locatario successivi alla rilevazione iniziale deve essere rettificato per tenere conto degli interessi impliciti calcolati sul valore della passività in essere e dei pagamenti effettuati dal soggetto locatario al soggetto locatore.

La determinazione degli interessi passivi calcolati sul debito per leasing deve avvenire utilizzando il tasso di interesse implicito – se determinato – o il tasso di interesse marginale utilizzato dal locatario per effettuare la rilevazione iniziale del debito per il leasing. In questo modo nel conto economico si imputano gli interessi passivi calcolati attraverso un tasso di interesse costante sul saldo residuo della passività.

Dal modello individuato dallo IASB, sostanzialmente simile al modello previsto dalla precedente versione dello IAS 17, si nota come nello stato patrimoniale si assiste ad una riduzione dell'attività per il diritto all'uso in quanto con il trascorrere del tempo diminuisce l'ammontare dei benefici di cui il locatore può usufruire dell'utilizzo del bene sottostante e ad una riduzione del debito verso il locatore per via dei canoni pagati.

Nel conto economico confluiscono invece due componenti di costo di diversa natura: la prima, l'ammortamento, legata al “consumo in senso economico” del valore dall'attività nel corso degli anni; la seconda, gli oneri finanziari, legata al costo del denaro preso a prestito (anche se indirettamente) per usufruire dell'utilizzo dell'attività per un determinato periodo di tempo.

3.3.3. L'esposizione in bilancio dei leasing

La riforma della contabilizzazione dei leasing nel bilancio IFRS ha riguardato anche la modalità di rappresentazione in bilancio. Al riguardo l'IFRS 16 richiede indicazioni specifiche per ciò che concerne la classificazione delle attività per il diritto all'uso e delle passività del leasing nello stato patrimoniale, dell'ammortamento dell'attività e degli oneri finanziari, nonché dei flussi finanziari legati al pagamento dei canoni periodici.

Attività per il diritto all'uso

Per ciò che concerne l'attività per il diritto all'uso, il par. 47 dell'IFRS 16 richiede che sia indicata separatamente dalle altre attività, a scelta dell'impresa, nello schema di stato patrimoniale oppure nelle note al bilancio.

Nel caso in cui l'entità non opti per l'indicazione distinta dell'attività nello stato patrimoniale, essa deve essere inserita unitamente alla voce nella quale sarebbe stata esposta l'attività se fosse stata di proprietà e deve essere indicata in nota integrativa la voce del prospetto di stato patrimoniale che include tale attività. Pertanto, a titolo di esempio, nel caso in cui l'attività in leasing sia un immobile, essa deve essere indicata tra le immobilizzazioni materiali.

Se da un lato lo IASB ha voluto privilegiare la finalità economica dell'investimento indipendentemente dal fatto che l'attività sia di proprietà o in leasing consentendo quindi che nello schema di stato patrimoniale il costo dell'attività per il diritto all'uso possa non essere indicata distintamente, dall'altra parte lo stesso IASB ha evidenziato come un bene in proprietà e un bene in leasing presentino differenze in termini di rischiosità e quindi è corretto che l'investitore conosca la differente provenienza dell'investimento. Se è vero, infatti, che un'attività in leasing rispetto ad un'attività in proprietà potrebbe essere meno rischiosa in quanto il diritto all'uso non incorpora il rischio residuo dell'attività, è altrettanto vero che un'attività in leasing rispetto ad un'attività in proprietà è più rischiosa in quanto il locatario potrebbe dover sostituire l'attività alla fine del periodo di locazione, senza garantirsi tuttavia un tasso di interesse simile a quello del leasing in essere¹⁴. Per tale motivo il principio impone al soggetto locatario di indicare separatamente il valore dell'attività per il diritto all'uso, lasciandogli invece flessibilità sulla modalità di indicazione separata (stato patrimoniale o note al bilancio). Nel caso in cui l'impresa opti per l'indicazione separata dall'attività per il diritto all'uso nell'attivo dello stato patrimoniale, l'IFRS 16 non specifica se detta attività debba essere quali-

¹⁴ IFRS 16, BC 207.

fica/classificata tra i beni materiali o immateriali e pertanto l'entità potrebbe riportarla come voce a sé stante¹⁵.

Passività per il leasing

Anche in merito al valore della passività, l'IFRS 16 (par. 47, lett. b) lascia discrezionalità al soggetto locatario sulla modalità con cui fornire l'informazione nel fascicolo di bilancio pur imponendole di fornire il dato circa la presenza di passività per leasing. In particolare, il Principio contabile richiede l'indicazione distinta delle passività per leasing nello schema di stato patrimoniale. In caso contrario le note al bilancio dovranno riportare le voci del prospetto di stato patrimoniale in cui dette passività sono state incluse.

Ammortamento dell'attività per il diritto all'uso e oneri finanziari legati alla passività del leasing

L'ammortamento dell'attività per il diritto all'uso e gli oneri finanziari che maturano sul leasing devono essere esposti separatamente nello schema di conto economico (IFRS 16, par. 49). In particolare, poiché gli interessi passivi rappresentano, sostanzialmente, il costo del finanziamento, sono una componente degli oneri finanziari e pertanto devono essere esposti separatamente¹⁶. Nel conto economico l'impresa deve quindi indicare tra gli ammortamenti la quota di ammortamento dell'attività per il diritto all'uso di competenza dell'esercizio e tra gli oneri finanziari la quota di competenza degli interessi passivi maturati sulla passività per il leasing nel corso dell'esercizio.

Flussi finanziari per il leasing

Nel rendiconto finanziario, in ottemperanza anche a quanto previsto dallo IAS 7 (parr. 31-33), il locatore deve classificare i flussi finanziari nel modo seguente (IFRS 16, par. 50):

- i flussi di cassa in uscita derivanti dal rimborso del capitale devono essere inseriti all'interno dell'attività di finanziamento;
- i flussi di cassa in uscita derivanti dal pagamento degli oneri finanziari devono essere classificati in modo coerente da un esercizio all'altro, facendoli

¹⁵ L'obbligo di indicazione distinta dell'attività nello stato patrimoniale o nelle note al bilancio non sussiste per le attività per il diritto all'uso che soddisfano la definizione di investimento immobiliare. In questo caso l'attività deve essere esposta nello stato patrimoniale come un investimento immobiliare (IFRS 16, par. 48).

¹⁶ IAS 1, par. 82, lett. b.

rientrare alternativamente nell'attività operativa o nell'attività finanziaria (IAS 7, par. 31).

Tali regole non si applicano per i leasing a breve termine, per il leasing di modesto valore e per i pagamenti variabili dovuti per il leasing non inclusi nella valutazione della passività del leasing: in questo caso i flussi di cassa devono essere indicati all'interno dall'area operativa del rendiconto finanziario.

3.3.4. I casi di esonero del modello generale

L'IFRS 16 prevede un paio di casi di esenzione dagli obblighi di rilevazione di rilevazione iniziale, valutazione successiva e esposizione in bilancio in capo al soggetto locatario che si possono esercitare nei seguenti casi:

1. leasing di breve durata;
2. leasing avente ad oggetto un'attività sottostante di modesto valore.

Per quanto riguarda il caso *sub* 1., si è in presenza di un leasing a breve termine se dalla data in cui il locatore mette a disposizione l'attività sottostante, il locatario ha il diritto di utilizzare la stessa attività oggetto del leasing per un periodo di tempo pari o inferiore a 12 mesi. Si parla in questo caso di leasing di breve durata. A tale periodo di tempo devono essere sommati:

- i periodi coperti dall'opzione di proroga del leasing, se il locatario ha la ragionevole certezza di esercitare l'opzione;
- i periodi coperti dall'opzione di risoluzione del leasing, se il locatario ha la ragionevole certezza di non esercitare l'opzione.

L'IFRS 16 precisa come, indipendentemente dalle clausole contrattuali inerenti la facoltà di proroga e la facoltà di risoluzione anticipata, un contratto contenente un leasing non può mai essere considerato a breve termine se contiene un'opzione di acquisto.

In merito ai leasing aventi ad oggetto un'attività sottostante di modesto valore (punto *sub* 2), invece, l'IFRS 16 prevede, appunto, che se un leasing ha come attività sottostante un bene di modesto valore l'entità possa derogare alle regole generali analizzate in precedenza.

È però importante che il locatario segua alcune linee guida fornite dal Principio così sintetizzabili:

- il valore del bene sottostante deve essere valutato in funzione del suo valore a nuovo, indipendentemente dalla sua effettiva anzianità;

- non vi è alcuna soglia predeterminata per identificare un'attività di modesto valore¹⁷;
- un'attività per essere di modesto valore deve essere utilizzabile singolarmente oppure unitamente ad altre attività facilmente disponibili al locatario e non deve dipendere e/o essere fortemente collegata ad altri beni.

In tal modo lo IASB ha voluto scongiurare il rischio che un'unica attività di importo rilevante venga suddivisa in tanti contratti aventi ad oggetto leasing di modesto valore.

Nei casi di non applicazione del modello generale, il locatario deve iscrivere i canoni di leasing corrisposti nel conto economico a quote costanti per tutta la durata del leasing. Tuttavia, il locatario può utilizzare un altro criterio sistematico in alternativa al criterio delle quote costanti, purché esso risulti più rappresentativo del modo in cui il locatario percepisce i benefici derivanti dall'utilizzo dell'attività sottostante (IFRS 16, par. 6).

Sulla base delle scelte effettuate dallo IASB pare potersi sostenere che, in un certo qual senso, il Board sia voluto andare incontro alle richieste emerse durante la fase di avvio dei lavori e di consultazione periodica da parte di chi, come le associazioni di leasing Europee, richiedeva di non rendere eccessivamente complesso il quadro di riferimento e pertanto sostenevano che le modifiche al leasing non avrebbero dovuto riguardare i leasing di breve durata e quelli di modesto valore.

3.4. La rilevazione del leasing finanziario nel bilancio del locatore

Venendo agli aspetti più operativi, la contabilizzazione dei leasing nel bilancio del locatore non ha subito modifiche sostanziali con l'introduzione del nuovo IFRS 16, a differenza di quanto avvenuto invece per il soggetto locatario. Anche questa scelta può trovare una possibile spiegazione nella fase di progettazione.

Quando nel 2006 il FASB e lo IASB sottoscrissero il *Memorandum of Understanding* e si individuò come prioritario l'intervento sui leasing, si decise di tenere momentaneamente fuori dal progetto la riforma contabile del leasing in

¹⁷ Si sottolinea al riguardo come seppur nel 2015, al momento di prendere una decisione sulla possibile esenzione, lo IASB aveva individuato una soglia di 5.000 \$ quale limite per identificare le attività di modesto valore, durante la finalizzazione del nuovo Principio si è optato per la non inclusione di alcuna soglia quantitativa, demandando al solo soggetto locatario la loro identificazione, indipendentemente dal fatto che tali attività siano rilevanti per il locatario.

capo al locatore in quanto, dato il complesso scenario di partenza previsto dallo IAS 17 e dal SFAS 13, il suo inserimento avrebbe richiesto un grosso investimento in termini di tempo mentre una delle priorità era proprio quella di giungere in tempi rapidi ad una riforma congiunta. È vero che successivamente, ed in particolare tra il 2006 e fino al 2013 le parti si ricredettero e inserirono nuovamente nel progetto la riforma del leasing in capo al locatore ma, con ogni probabilità, non fu più il tempo per intervenire¹⁸.

Fatta questa premessa, venendo agli aspetti contabili, alla data di sottoscrizione del contratto di leasing, il soggetto locatore procede a classificare il leasing in finanziario oppure operativo a seconda della presenza o meno delle caratteristiche illustrate nei paragrafi precedenti. Si evidenzia da subito come la suddivisione tra leasing finanziario e operativo sia rimasta unicamente in capo al soggetto locatore.

Da un punto di vista contabile si possono individuare due momenti distinti:

- la rilevazione iniziale del leasing;
- le valutazioni successive.

Di seguito si analizzano le principali problematiche contabili disciplinate dall'IFRS 16 per poi essere confrontate nel successivo capitolo con quanto previsto dagli US GAAP.

3.4.1. La rilevazione iniziale

L'iscrizione di un leasing finanziario nel bilancio del locatore dipende dalla veste ricoperta dal soggetto stesso. Esso può infatti essere un intermediario finanziario che, in quanto tale, acquista il bene per trasferirlo in leasing al locatario, oppure può essere direttamente il produttore/fornitore del bene che pertanto trasferisce il proprio bene direttamente al soggetto locatario. Nel primo caso si parla di “*Direct financing lease*” mentre nel secondo si parla di “*Sales-type lease*”¹⁹.

Trattandosi di due operazioni con presupposti di base sostanzialmente diversi in quanto nel caso di *Direct financing lease* lo scopo dell'operazione per il locatore è quello di generare un provento finanziario mentre nel caso di *Sales-type lease* lo scopo del locatore è quello di generare un ricavo di vendita a fronte della cessione di un proprio bene finanziata attraverso il leasing, è ne-

¹⁸ Si rimanda al par. 2.2 del capitolo precedente.

¹⁹ Analoga distinzione è prevista negli US GAAP.

cessario che anche da un punto di vista contabile emergano queste due caratteristiche di fondo differenti.

Di seguito vengono trattate le due casistiche.

Direct financing lease

La rilevazione iniziale di un contratto di leasing finanziario, così come previsto dall'IFRS 16, prevede che il locatore (banca o intermediario finanziario) rilevi un credito verso il soggetto locatore per un ammontare pari all'investimento netto nel leasing.

Tale valore si ottiene attualizzando i flussi di cassa in entrata che si attendono dal locatario (comprensivi di qualsiasi valore residuo non garantito spettante al locatore) al tasso di interesse implicito del leasing. La grandezza così ottenuta prende il nome di investimento netto.

Così come esplicitato nell'IFRS 16, per determinare l'investimento netto da rilevare nell'attivo dello stato patrimoniale occorre considerare le seguenti grandezze:

- pagamenti fissi da ricevere al netto di eventuali incentivi per il leasing;
- pagamenti variabili collegati ad un indice oppure ad un tasso stimati in base al valore dello stesso alla data di rilevazione iniziale;
- garanzie del valore residuo (eventuali) fornite dal locatario o da altro soggetto non collegato al locatore;
- prezzo di esercizio di un'opzione di acquisto se vi è la ragionevole certezza che il locatario eserciterà tale opzione.

A quanto sopra scritto occorre aggiungere il trattamento contabile dei costi diretti iniziali. Il locatore a fronte del perfezionamento del contratto di leasing può sostenere una serie di costi iniziali quali commissioni, spese legali e altri simili. Secondo quanto previsto dall'IFRS 16 tali costi diretti iniziali sono da iscriversi ad incremento del valore iniziale del credito verso il locatario e ridurranno, nel tempo, il valore dei proventi rilevati durante il periodo di leasing.

Dal modello individuato dallo IASB si nota come vi sia una filosofia di fondo ben chiara: poiché con il leasing finanziario il locatore trasferisce al locatario tutti i rischi e i benefici connessi al bene, indipendentemente dalla forma giuridica del contratto il locatore trasferisce sostanzialmente il diritto all'uso del bene e per tale motivo deve procedere alla rilevazione nell'attivo dello stato patrimoniale di un credito.

Sales-type lease

Nella pratica può accadere che il soggetto locatore sia direttamente il produttore del bene e non invece l'intermediario finanziario (*Sales-type lease*). La sostanza dell'operazione, in questo caso, è il trasferimento del bene da parte del produttore con correlato servizio di finanziamento.

L'IFRS 16 prevede in questo caso uno specifico comportamento contabile. Poiché il locatore (produttore/fornitore del bene) effettua sostanzialmente due operazioni (vendita del bene e servizio di finanziamento), è necessario che il provento ottenuto dal soggetto locatario sia suddiviso tra componente "provento/onere commerciale" collegata all'operazione di vendita e "componente finanziaria" collegata all'operazione di finanziamento.

In particolare, alla data di decorrenza del leasing, il locatore deve rilevare per ciascun leasing finanziario²⁰:

- il costo del venduto, pari al costo del bene o, se diverso, al valore contabile del bene concesso in leasing;
- un ricavo di vendita, pari al *fair value* del bene locato o, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti per il leasing spettanti al locatore, attualizzati utilizzando un tasso di interesse di mercato;
- l'utile (o la perdita) sulla vendita, ovvero la differenza tra il provento e il costo del venduto, conformemente a quanto previsto dall'IFRS 15.

La componente commerciale, ovvero l'utile o la perdita, poiché collegata alla vendita sostanziale del bene, deve essere rilevata al momento della data di decorrenza del leasing poiché, è proprio in quel momento che la vendita sostanziale va a buon fine.

Anche i costi diretti iniziali assumono un trattamento contabile differente rispetto al caso di leasing finanziario effettuato da un intermediario finanziario. Tali costi vanno infatti rilevati a riduzione del provento commerciale derivante dalla vendita e non, invece, ad integrazione dell'investimento netto nel leasing.

Il provento netto da iscriversi al momento della decorrenza del leasing è pertanto pari alla differenza tra i ricavi derivanti dalla vendita sostanziale del bene oggetto di leasing e tutti i costi operativi, inclusi i costi diretti iniziali.

Analogo trattamento rispetto al caso precedente si ha invece per i proventi finanziari.

Il locatore iscrive infatti nell'attivo dello stato patrimoniale il credito sorto nei confronti del locatario e che è pari all'investimento netto effettuato per il

²⁰ Si veda al riguardo Abata, Acunzo, & Fontana (2018).

bene concesso in leasing e su tale credito saranno calcolati i proventi finanziari utilizzando il tasso di interesse applicato al contratto²¹.

3.4.2. La valutazione successiva

La valutazione successiva dei leasing finanziari nel bilancio del soggetto locatore viene di seguito analizzata in modo separato tra un *Direct financing lease* e un *Sales-type lease* anche se come si avrà modo di vedere il trattamento è del tutto analogo.

Direct financing lease

Nel caso di un contratto del tipo *Direct financing lease*, successivamente alla rilevazione iniziale il locatore deve procedere alla rilevazione degli incassi dei canoni di leasing separando:

- la quota di rimborso del capitale che va a ridurre il valore contabile del credito verso il locatario;
- la quota interessi da iscriversi nel conto economico del locato come provento a fronte del finanziamento erogato.

Tale modalità di contabilizzazione è coerente con la finalità dell'operazione che vedendo coinvolto un intermediario finanziario o una banca è quella di generare un profitto dai finanziamenti concessi ai clienti.

Da ciò deriva pertanto che i crediti sono iscritti nello stato patrimoniale a fine esercizio ad un valore pari all'investimento netto residuo, ottenuto come differenza tra il valore dell'investimento netto iniziale e la quota capitale rimborsata dal locatario nel corso degli esercizi, mentre nel conto economico si rilevano i proventi finanziari di competenza dell'esercizio che pertanto devono contenere, oltre agli interessi incassati, anche una quota di proventi che, seppur non incassati, sono di competenza.

Per determinare l'ammontare complessivo di proventi finanziari, il locatore deve utilizzare il tasso di interesse implicito nel leasing, ossia il tasso di interesse effettivo in base al quale viene concesso il bene in locazione e sulla base del quale viene determinato il piano di rimborso dei canoni pattuiti.

I proventi finanziari vanno pertanto ripartiti sulla durata del contratto di

²¹ Se il tasso applicato dovesse essere volutamente basso per scopi commerciali, occorre rettificare l'utile derivante dalla vendita rapportandolo a quello che si avrebbe avuto se il locatore avesse utilizzato un tasso di interesse in linea con i tassi di mercato.

leasing con un criterio sistematico, utilizzando una modalità che rifletta un tasso di interesse periodico costante e applicato sul valore dell'investimento netto residuo del locatore.

Sales-type lease

La contabilizzazione successiva alla rilevazione iniziale del *Sales-type lease*, così come previsto dall'IFRS 16, prevede in analogia rispetto a quanto visto nel *Direct financing lease* la rilevazione dell'incasso dei canoni di leasing da parte del locatore.

In tale momento il locatore deve procedere alla separazione della quota interessi, che va imputata nel conto economico, dalla quota capitale che va iscritta a riduzione del valore dell'attività per il leasing.

Il soggetto locatore deve inoltre procedere alla determinazione dei proventi finanziari di competenza che, analogamente a quanto previsto nel caso precedente, vanno determinati utilizzando il tasso di interesse implicito del contratto, ossia il tasso di interesse effettivo in base al quale è stato concesso il bene in leasing e che è stato utilizzato per determinare il piano di rimborso attraverso i canoni di leasing.

3.5. La rilevazione del leasing operativo nel bilancio del locatore

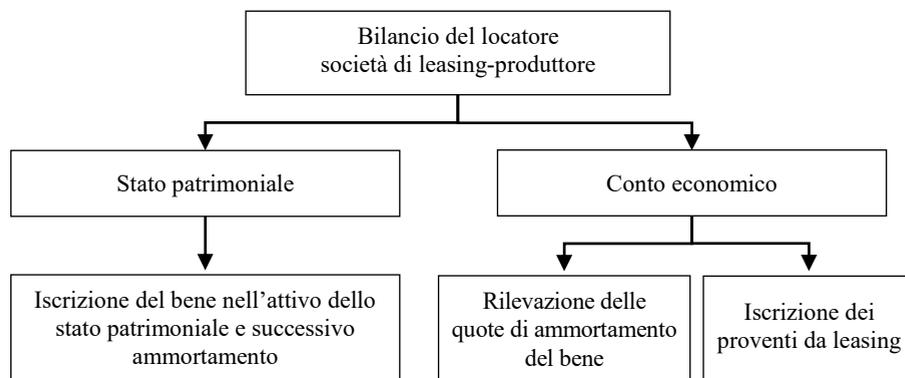
L'iscrizione in bilancio dei leasing operativi – come quelli finanziari – non ha subito profonde modifiche a seguito dell'introduzione dell'IFRS 16.

Anche i leasing operativi, come quelli finanziari, possono essere concessi da parte di una società di leasing, oppure direttamente dal produttore (o fornitore) del bene.

Sebbene da un punto di vista puramente contabile vi sono delle differenze tra la rilevazione di un leasing operativo da parte di una società di leasing piuttosto che da parte del produttore del bene, nella sostanza l'iscrizione in bilancio di un leasing operativo non cambia in funzione della tipologia di soggetto locatore. Per questo motivo nel presente paragrafo il leasing operativo viene analizzato indipendentemente dalla tipologia di soggetto locatore dedicando un'ultima parte alle differenze che, tuttavia, non sono sostanziali a livello di impatto in bilancio e, soprattutto, a livello di utilizzatori del bilancio.

Nella Tavola 18 viene sintetizzato il trattamento contabile previsto dall'IFRS 16 per i leasing operativi nel bilancio del soggetto locatore.

Tavola 18 – *Il leasing operativo nel bilancio del locatore*



La rilevazione di un contratto di leasing operativo nel bilancio del locatore deve essere valutata tenendo a mente che tale tipologia di contratto si caratterizza per non vedere trasferiti in capo al locatario tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà.

Tale caratteristica spiega il comportamento che il soggetto locatario deve tenere nello stato patrimoniale.

Come mostra la Tavola 18, i soggetti locatori in un leasing operativo devono infatti procedere alla rilevazione del bene oggetto di leasing nell'attivo dello stato patrimoniale, tra le attività non correnti, secondo la natura del bene.

Nonostante il medesimo punto di arrivo, cambia la metodologia contabile che utilizzerà il locatore a seconda che sia la società di leasing oppure il produttore del bene.

Nel primo caso, poiché la società di leasing acquista per conto del locatario il bene per poi trasferirglielo successivamente in leasing, il locatore procede alla rilevazione dell'acquisto del bene, avendo cura di indicare la finalità dell'acquisto; nel secondo caso, poiché il locatore può essere direttamente il produttore del bene, esso procede all'iscrizione del bene oggetto di leasing nell'attivo dello stato patrimoniale attraverso una capitalizzazione dei costi sostenuti per la produzione del bene e, in quanto tali, spesati a conto economico²².

²² Medesimo trattamento contabile è consigliato nel caso in cui il locatore sia un commerciante che pertanto procede all'acquisto del bene. La strada preferita è quella di iscrivere il costo di acquisto nel conto economico e successivamente capitalizzarlo in quanto, anche il commerciante sostiene usualmente costi aggiuntivi rispetto al semplice acquisto. Si veda per tutti Devalle, Rizzato, & Truant (2020, p. 2695).

Il valore di iscrizione del bene comprende anche i costi diretti iniziali che il locatore (società di leasing o produttore/commerciante) sostiene nella fase di negoziazione e perfezionamento del leasing. Vengono pertanto trattati alla stregua dei costi accessori di diretta imputazione e, in quanto tali, incrementano il costo a cui l'attività deve essere rilevata tra le attività non correnti dello stato patrimoniale.

Successivamente alla rilevazione iniziale, il locatore procede ad effettuare l'ammortamento sulla base della vita utile stimata del bene e delle richieste effettuate dagli specifici Principi contabili internazionali di riferimento. A tal proposito occorre però puntualizzare come l'ammortamento dei costi diretti iniziali non avviene sulla base della vita utile del bene, bensì sulla base della durata del contratto di leasing.

Il conto economico del locatore, oltre che contenere i costi per l'ammortamento del bene, conterrà anche i proventi derivanti dalla locazione.

In particolare, i proventi del leasing vengono rilevati in conto economico a quote costanti lungo la durata del leasing, salvo che non vi sia un altro criterio sistematico che meglio rappresenti la modalità temporale con cui si riduce il beneficio derivante dall'uso del bene locato.

Con tale rappresentazione contabile, lo IASB ha pertanto voluto da un lato confermare il comportamento passato, dall'altro enfatizzare il concetto che sta alla base della differenza tra un leasing finanziario e un leasing operativo; non essendoci il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene oggetto di leasing, l'operazione non può essere assimilata alla cessione del diritto all'uso dell'attività e, pertanto, occorre tenerne conto nei valori da esporre nel bilancio. La diretta conseguenza è pertanto che il bene rimane iscritto nel bilancio del soggetto locatore che, pertanto, non rileva alcun credito come avviene invece nel caso di leasing finanziario e che i canoni di leasing non rappresentano il corrispettivo da rilevarsi a fronte della cessione dell'attività sottostante il contratto e dei proventi di natura finanziaria, bensì un provento collegato all'utilizzo del bene da parte del locatario che, spesso, viene etichettato come "locazione attiva".

Capitolo 4

La contabilizzazione dei leasing nel ASC Topic 842

La contabilizzazione dei leasing negli US GAAP è disciplinata dall'ASU 2016-02, codificato in ASC 842 – *Lease* (di seguito Topic 842), pubblicato il 25 febbraio del 2016 da parte del FASB.

L'obiettivo del Principio è quello di disciplinare la rilevazione, valutazione e rappresentazione dei contratti di leasing nel bilancio dei soggetti locatori e locatari.

Non rientrano nell'ambito di applicazione del Topic 842, così come esplicitato nel principio:

- i leasing di attività immateriali, disciplinate dal Topic 350 – *Intangible, Goodwill and Other*;
- i leasing su attività esplorative e estrattive nel settore *Oil and Gas*, disciplinate dal Topic 930 – *Extractive Activities, mining* e dal Topic 932 – *Extractive Activities, Oil and gas*;
- i leasing di attività biologiche, disciplinati dal Topic 905 – *Agriculture*;
- i leasing su rimanenze, disciplinati dal Topic 330 – *Inventory*;
- i leasing su attività in costruzione, disciplinati dal Topic 360 – *Property, plant and Equipment*.

La pubblicazione dell'ASU 2016-021 rappresenta un primo punto di arrivo del progetto iniziato nel 2002 con la firma del protocollo d'intesa – *Norwalk agreement*, e proseguito nel 2006, con la pubblicazione del *Memorandum of Understanding (MoU)* con il quale il FASB e lo IASB si sono impegnati a predisporre e pubblicare una serie di Principi contabili che garantiscano un livello di omogeneità tra i due modelli di bilancio e favoriscano pertanto la comparabilità delle informazioni riportate nei fascicoli di bilancio.

La prima applicazione del principio si è già avuta per le *Public Companies*, mentre ha subito dei ritardi dovuti ad eventi eccezionali per le *Public Not For Profit (Public NFPs)* e per le altre imprese private.

La Tavola 19 sintetizza la data in entrata in vigore del Topic 842.

Tavola 19 – *La prima applicazione del Topic 842*

	<i>Public Companies</i>	<i>Public NFPs</i>	<i>All other entities</i>
ASU 2016-02	Annualità aventi inizio dopo il 15/12/2018	Annualità aventi inizio dopo il 15/12/2018	Annualità aventi inizio dopo il 15/12/2019
Come modificato da ASU 2019-10	Nessuna modifica	Nessuna modifica	Annualità aventi inizio dopo il 15/12/2020
Come modificato da ASU 2020-05	Nessuna modifica	Annualità aventi inizio dopo il 15/12/2019	Annualità aventi inizio dopo il 15/12/2021

Fonte: Deloitte – A roadmap to Applying the new leasing standard, June 2020.

Come mostrato Tavola 19, il Principio contabile americano sarebbe dovuto essere applicato per la prima volta dalle *Public Companies*, anche no profit, a partire dalle annualità aventi inizio dopo il 15 dicembre 2018. Così è stato solo per le *Public companies* in quanto, al fine di scaglionare le date di entrata in vigore di alcuni importanti Principi contabili ed evitare eccessivi sforzi amministrativi in campo alle imprese coinvolte, il FASB ha pubblicato a novembre 2019 l’ASU 2019-10 che ha posticipato l’entrata in vigore del Principio. Come se non bastasse, a seguito della Pandemia che ha colpito il mondo, il FASB con la pubblicazione dell’ASU 2020-05 avvenuta nel giugno del 2020 ha ulteriormente posticipato l’entrata in vigore del nuovo Topic che sarà pertanto applicato per la prima volta dalle *Public Not For Profit* a partire dall’annualità che ha avuto inizio dopo il 15 dicembre 2019 e da tutte le altre imprese, diverse dalle *Public Companies*, a partire dall’annualità che avrà inizio dopo i 15 dicembre 2021.

Al fin di analizzare il livello di omogeneità raggiunta tra i due *Standard Setters* in tema di leasing, nel seguente capitolo si analizzano i seguenti argomenti:

- definizione di leasing e classificazioni previste dal Topic 842;
- contabilizzazione del leasing in capo al soggetto locatario;
- contabilizzazione del leasing in capo al soggetto locatore.

Per ciascuno dei precedenti punti è stato individuato il trattamento contabile previsto dal Principio contabile americano, le differenze e le similitudini rispetto al modello IASB.

4.1. La definizione di leasing nello ASC Topic 842 a confronto con l'IFRS 16

Il FASB, al fine di definire concretamente l'ambito applicativo del nuovo Standard contabile fornisce la definizione di leasing. In particolare, analogamente a quanto previsto dall'IFRS 16, il Topic 842-10-15-1 definisce un leasing come un contratto (o una parte di esso) che trasferisce il diritto a controllare l'uso di un'attività identificata per un determinato periodo di tempo dietro il riconoscimento di un corrispettivo.

La definizione fornita del FASB è in linea con quanto previsto dallo IASB infatti pone l'enfasi sulla presenza di un'attività identificata e sulla presenza del controllo sul diritto all'uso dell'attività.

L'orientamento comune tra i due *Board* riguarda anche l'individuazione degli elementi distintivi per poter declinare operativamente la definizione di leasing.

Il Topic 842 prevede infatti che al fine di identificare la presenza di un'attività identificata è necessario che:

- l'attività sia specificata nel contratto in modo esplicito, oppure implicitamente definendone i requisiti;
- nel caso di una porzione di un bene più grande, l'utilizzatore sia in grado di sfruttare sostanzialmente tutta la capacità dell'attività;
- il fornitore non abbia alcun diritto di sostituire l'attività per tutto il periodo di utilizzo.

Per ciò che concerne l'individuazione del controllo, invece, il locatario per il tramite del contratto deve ottenere la possibilità di usufruire di tutti i benefici derivanti dall'utilizzo dell'attività e deve avere la possibilità di poter gestire liberamente l'utilizzo dell'attività identificata, così come indicato nel Topic 842-10-15-4. In altre parole, deve essere in grado di poter stabilire lo scopo di utilizzo del bene per tutto il periodo di utilizzo, deve poter prendere tutte le decisioni rilevanti sulla modalità di utilizzo dell'attività e deve avere il diritto di gestire liberamente l'attività (o di incaricare altri soggetti per la gestione della stessa).

4.1.1. L'individuazione del leasing all'interno di uno o più contratti

Il FASB, analogamente a quanto fatto dallo IASB, ha previsto la separazione all'interno dei contratti della componente leasing – in quanto rispecchiante la definizione fornita – dalla componente non leasing che, al contrario, non può essere inquadrata e contabilizzata come una locazione.

Una volta individuate le componenti del contratto, analogamente a quanto previsto dall'IFRS 16, il locatario deve procedere all'allocazione del corrispettivo sulle diverse componenti del contratto utilizzando come riferimento i prezzi *stand-alone* delle singole prestazioni praticati dal fornitore. Nel caso di indisponibilità del dato, il locatario procede ad una stima utilizzando i dati osservabili sul mercato.

In caso di forte incertezza o variabilità del prezzo *stand-alone*, gli US GAAP a differenza dall'IFRS 16, consentono esplicitamente di utilizzare una stima residua per la determinazione dell'ammontare delle singole prestazioni (Topic 842-10-15-33).

Per quanto riguarda la possibilità di non effettuare alcuna separazione tra la componente leasing e la componente non leasing, anche il FASB, come lo IASB, prevede la possibilità di non effettuare alcuna separazione. In questo caso la contabilizzazione della componente leasing risulterà comprensiva della quota parte di componente non leasing.

Tuttavia il Topic 842 fornisce ulteriori precisazioni in tema di non separazione tra componente leasing e non leasing per il soggetto locatore.

In particolare, la sezione 10-15-42A specifica che le attività presenti in un contratto possono essere trattate come una unica componente leasing nel bilancio del soggetto locatore se:

- la componente non leasing verrebbe altrimenti contabilizzata attraverso il Topic su ricavi;
- i tempi e la modalità di trasferimento delle componenti (leasing e non leasing) sono le stesse;
- la componente leasing, se separata, sarebbe classificata come leasing operativo.

Si tratta pertanto di una differenza rispetto all'IFRS 16 che, al contrario, richiede in tutti i casi al soggetto locatore di separare le componenti del contratto di leasing.

4.2. La classificazione dei leasing secondo il Topic 842

Il Topic 842-10-15-2 classifica i leasing in tre tipologie:

- leasing finanziario, a sua volta suddiviso in ¹:

¹ Come si avrà modo di dire nel proseguo del capitolo, la distinzione tra *Sales-type lease* e *Direct financing lease* ha valenza operativa solo per il soggetto locatore.

- leasing finanziario al consumo (*sales-type lease*);
 - leasing finanziario diretto (*direct financing lease*).
- leasing operativo.

Occorre precisare in premessa che la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo prevista dal FASB, a differenza dello IASB, ha valenza sia in capo al soggetto locatario che al soggetto locatore. In particolare, nel caso del locatario la distinzione assume rilevanza contabile al momento della valutazione successiva alla rilevazione iniziale in quanto, a seconda della tipologia, si ha un impatto differente sul bilancio.

La distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo rappresenta una delle principali differenze rispetto all'IFRS 16.

Di seguito si analizzano gli elementi distintivi e le differenze specifiche rispetto all'IFRS 16.

4.2.1. Il leasing finanziario

Gli US GAAP distinguono i leasing finanziari in *Direct financing lease* e *Sales-type lease*. Si tratta però di una distinzione formale ma che, nella sostanza è del tutto equivalente alle tipologie di leasing previste nel mondo IFRS.

Tuttavia, gli US GAAP distinguono le locazioni finanziarie tra:

- a) leasing in cui il soggetto locatore è un produttore o un commerciante del bene che viene trasferito ad un soggetto locatario in cambio di un corrispettivo pattuito. Si parla in questo caso di *Sales-type lease*;
- b) leasing in cui il locatore (banca o intermediario finanziario) acquista il bene su indicazioni del locatario e lo trasferisce successivamente in leasing ad un soggetto locatario. Il provento generato dalla società di leasing non è pertanto di tipo commerciale ma rappresenta un provento di tipo finanziario. Si parla in questo caso di *direct financing lease*.

Sales-type lease

Secondo gli US GAAP, vi sono specifici criteri che possono essere utilizzati per individuare all'interno di un accordo la presenza di un *Sales-type leasing*. Tali criteri sono sostanzialmente gli stessi previsti dagli IFRS per individuare la presenza di un leasing finanziario.

La peculiarità di tali criteri, che li differenzia rispetto all'approccio IFRS, consiste nel fatto che secondo il FASB rappresentano criteri risolutivi per verificare la presenza di un leasing finanziario. La presenza di uno dei criteri indicati dal FASB non può essere ignorato o sostituito da valutazioni di altro tipo

o da altri elementi qualitativi al fine di classificare correttamente una locazione come leasing finanziario.

In particolare, gli elementi caratterizzanti un contratto di leasing finanziario sono:

- trasferimento del titolo di proprietà dell'attività al termine del contratto di leasing;
- presenza di un'opzione di riscatto del bene in capo al soggetto locatario al termine del contratto di leasing;
- la durata del contratto di leasing è in grado di coprire la maggior parte della vita utile dell'attività sottostante il contratto²;
- il valore attuale dei canoni minimi di leasing è uguale o maggiore al *fair value* dell'attività sottostante;
- il bene oggetto di leasing ha una natura tale da poter essere utilizzato unicamente dal soggetto locatario.

Oltre alla “maggiore valenza” attribuita dal FASB agli indicatori sopra riportati, il TOPIC 842 si differenzia ulteriormente dall'IFRS 16 in quanto associa una soglia quantitativa da utilizzare come “*deadline*” per ciò che concerne la durata del contratto e il valore attuale dei canoni minimi di leasing.

In particolare, il Topic 842-55-2 prevede che si possa presumere che la durata del contratto sia in grado di coprire la maggior parte della vita utile del bene se è pari, almeno, al 75% di quest'ultima. Questo non vale se l'inizio del contratto è prossimo alla fine della vita utile del bene come ad esempio, sempre a detta del Topic 842, quando il contratto è sottoscritto nell'ultimo 25% della vita utile stimata dell'attività.

Inoltre, sempre in tema di soglie quantitative, nel determinare se il valore attuale dei canoni minimi futuri è sostanzialmente uguale o superiore al fair value del bene locato, il FASB individua una soglia di riferimento dei canoni attualizzati rispetto al fair value del bene pari almeno al 90%.

Per chiarezza di informazione occorre tuttavia sottolineare come tali soglie rappresentino delle linee guida e non dei valori vincolanti.

Anche in questo caso occorre effettuare una considerazione frutto dell'evoluzione storica del principio contabile Americano.

Nell'individuare le caratteristiche che un contratto deve possedere per essere definito come *Sales-type leasing* si denota ancora una volta la presenza di un'ostilità al cambiamento da parte del Board. Tali elementi, unitamente alle soglie quantitative, erano già presenti nella versione precedente del Principio

² Tale criterio non può tuttavia essere utilizzato se la data di inizio del contratto di leasing è prossima alla fine della vita utile del bene.

ma, nonostante le numerose critiche ricevute da parte degli operatori, il FASB non ha ritenuto di doverle eliminare e/o modificare.

Direct financing lease

Come previsto dal Topic 842, se un contratto di leasing non contiene almeno una delle caratteristiche sopra elencato, tale contratto può essere un leasing operativo oppure un *Direct financing lease*.

In particolare, si è in presenza di un *Direct financing lease* se il contratto di leasing possiede contemporaneamente i due requisiti sottostanti:

- il valore attuale dei canoni di locazione, sommati a qualsiasi garanzia sul valore residuo concessa dal soggetto locatario o da una terza parte non correlata è almeno pari al *fair value* dell'attività sottostante alla medesima data;
- vi è la probabilità che il locatore riuscirà ad incassare l'importo dei canoni di locazione più qualsiasi ulteriore importo necessario per soddisfare il valore residuo garantito.

Tali circostanze focalizzano l'attenzione sul fatto che si sia comunque in presenza di un leasing finanziario in quanto vi è il trasferimento del controllo del diritto all'uso di un'attività definita e che dall'altra parte vi sia la probabilità da parte del soggetto finanziatore di rientrare dell'investimento effettuato.

4.2.2. Il leasing operativo

Secondo il Topic 842, l'individuazione di un leasing operativo va distinta tra soggetto locatore e soggetto locatario.

Nel caso del soggetto locatore, si è in presenza di un leasing operativo quando la locazione non possiede alcuna caratteristica per essere catalogato come *Sales-type lease* e, al contempo, non possiede alcuna caratteristica per essere classificato come *Direct financing lease*.

Discorso analogo vale per i leasing operativi nel caso di soggetto locatario dove però non è prevista l'individuazione del *Direct financing lease*.

Pertanto, a differenza dell'IFRS 16, il Topic 842-10-25-2 prevede che un leasing è operativo quando non possiede alcuna delle caratteristiche individuate al fine di identificare il contratto come un *Sales-type lease* e che, in aggiunta, non può nemmeno essere inquadrato come un *Direct financing lease*.

Si desume pertanto che in entrambi i casi (soggetto locatore e soggetto locatario) il leasing operativo rappresenta una categoria residuale rispetto alle altre individuate in precedenza.

Tale considerazione rende particolarmente significativo l'effetto del nuovo Topic 842 sul bilancio dei gruppi che utilizzano gli US GAAP e, al contempo, non trova riscontro nell'IFRS 16 che, in capo al locatario, non prevede alcuna distinzione tra leasing finanziario e operativo.

4.3. La rilevazione dei leasing nel bilancio del locatario

Il Topic 842 prevede che il soggetto locatario classifichi i contratti di leasing finanziari e operativi a seconda delle caratteristiche indicate nei paragrafi precedenti³.

Tale suddivisione non impatta sulla rilevazione iniziale del contratto di leasing, bensì sulle valutazioni successive dove, come si avrà modo di vedere nei successivi paragrafi, i canoni di leasing hanno un trattamento contabile diverso a seconda che si tratti di una locazione operativa o finanziaria.

In particolare nei paragrafi successivi si analizzano i seguenti momenti:

- rilevazione iniziale;
- valutazione successiva di un leasing finanziario;
- valutazione successiva di un leasing operativo.

Per ciascun paragrafo sono individuate le principali caratteristiche e sono messe in evidenza le principali differenze rispetto al modello IFRS.

4.3.1. La rilevazione iniziale

La rilevazione iniziale di un contratto di leasing nel bilancio US GAAP è del tutto analoga a quanto previsto dall'IFRS 16 e, esattamente come nel caso degli IFRS, non varia a seconda che si tratti di un leasing finanziario oppure di un leasing operativo.

Da questo punto di vista vi è il primo evidente cambiamento introdotto dal nuovo *Standard* Americano che, almeno per ciò che concerne la rilevazione iniziale, assimila le due forme contrattuali di leasing⁴.

Nello specifico, il Topic 842-20-30-5 richiede all'entità locataria che individua la presenza di un leasing all'interno di un accordo di rilevare nello stato

³ Si veda il par. 4.2.

⁴ Si ricorda che lo SFAS 13 richiedeva una contabilizzazione differente dei leasing finanziari e dei leasing operativi nel bilancio del soggetto locatario. Si veda al riguardo il par. 2.1.1.

patrimoniale un'attività per il diritto all'uso di ammontare pari al costo del contratto che deve comprendere:

- il valore iniziale del debito per leasing;
- pagamenti effettuati al locatore anteriormente o in concomitanza alla data di decorrenza del leasing (purché soddisfino la definizione di pagamenti del leasing) al netto di eventuali incentivi ricevuti;
- costi diretti iniziali eventualmente sostenuti dal locatario;
- stima dei costi che il locatario dovrà sostenere per lo smantellamento e la rimozione dell'attività, per il ripristino del sito sul quale giace il bene o per il ripristino del bene nelle condizioni richieste dai termini contrattuali⁵.

Dalla modalità di calcolo del valore dell'attività si nota una quasi perfetta coincidenza tra l'approccio proposto dallo IASB e quello proposto dal FASB.

A fronte della rilevazione dell'attività per il diritto all'uso, il soggetto locatario deve procedere alla rilevazione di una passività per leasing, pari al valore attuale dei pagamenti minimi futuri attualizzati utilizzando il tasso di interesse implicito se facilmente determinabile. In caso contrario l'entità può utilizzare il tasso di finanziamento marginale.

Anche da questo punto di vista, vi è perfetta concordanza con l'IFRS 16.

È pertanto possibile desumere che, per lo meno per ciò che concerne la rilevazione iniziale dei leasing vi è perfetta sintonia tra gli US GAAP e gli IFRS, segno che almeno su tale versante il progetto iniziale è stato rispettato. Lo stesso non si può dire per le valutazioni successive, come sarà descritto nel paragrafo successivo.

4.3.2. La valutazione successiva

Nella valutazione successiva dell'attività per il diritto all'uso e della passività per il leasing si hanno le principali differenze tra l'approccio previsto dallo IASB e quello previsto dal FASB.

Infatti, a differenza degli IFRS, gli US GAAP prevedono un doppio modello per la valutazione successiva dell'attività e della passività a seconda che il locatario abbia definito il contratto come un leasing finanziario oppure come un leasing operativo. Di seguito vengono analizzate le principali caratteristiche dei differenti modelli contabili.

⁵Gli US GAAP, a differenza degli IFRS, non prevedono alcuna eccezione a fronte di costi sostenuti per produrre rimanenze di magazzino.

4.3.2.1. *Il leasing finanziario*

La contabilizzazione successiva alla rilevazione iniziale dei leasing finanziari nel bilancio US GAAP è come filosofia di fondo analoga a quanto previsto dall'IFRS 16 ma si differenzia per alcuni dettagli tecnici.

Per quanto riguarda il valore dell'attività per il diritto all'uso, ad esempio, il Topic 842-10-35-7, a differenza dell'IFRS 16 non prevede la possibilità di utilizzare né il modello del *fair value* per talune tipologie di attività, né il modello della rideterminazione del valore da applicarsi alla attività per il diritto all'uso su immobili, impianti e macchinari. Da ciò deriva che l'unico modello previsto dagli US GAAP (ed in questo sta la differenza) è il modello del costo.⁶

Nel bilancio US GAAP l'attività per il diritto all'uso viene pertanto rettificata per tenere conto degli ammortamenti periodici e delle eventuali svalutazioni, nonché delle eventuali rettifiche al valore della passività per il leasing.

Per la determinazione dei valori di ammortamento il locatario deve applicare le medesime indicazioni previste per la determinazione della quota di ammortamento dei *tangible asset*.

Anche la modalità di individuazione del criterio di ammortamento, così come previsto dall'IFRS 16, deve riflettere le modalità con le quali si presume che i benefici economici futuri derivanti dall'attività sottostante il contratto siano utilizzati dall'impresa. La ripartizione sistematica può pertanto avvenire secondo differenti criteri quali:

- metodo a quote costanti, caratterizzato dall'imputare a quote costanti il costo dell'attività lungo la sua vita utile;
- metodo a quote decrescenti, caratterizzato dall'imputare un maggior ammortamento nella prima parte della vita utile dell'attività;
- metodo a quantità prodotte, caratterizzato dall'imputare le quote di ammortamento in funzione della quantità di prodotto ottenuto attraverso l'utilizzo dell'attività sottostante il contratto.

Nel caso in cui il valore dell'attività per il diritto all'uso subisca una riduzione di valore, il soggetto locatario deve procedere alla svalutazione dell'attività applicando le regole specifiche previste dagli US GAAP in tema di *impairment losses* (842-10-35-7).

Per quanto riguarda la passività per leasing, il Topic 842 prevede che essa venga valutata al costo ammortizzato. Nel caso in cui le stime assunte al mo-

⁶ Occorre comunque precisare per chiarezza di trattazione che anche negli IFRS il modello generale è il costo mentre gli altri modelli rappresentano delle eccezioni a tale modello.

mento della rilevazione iniziale della passività non si modificano, il tasso di interesse da utilizzare per la valutazione al costo ammortizzato è il medesimo di quello utilizzato per la rilevazione iniziale. Al contrario, nel caso in cui l'entità dovesse assistere a dei cambiamenti in termini di variazione della durata del contratto del leasing oppure a dei cambiamenti sulle valutazioni effettuate in merito alle eventuali opzioni di riscatto, si dovrà procedere all'aggiornamento del tasso di interesse (Topic 842-20-35-5).

Di conseguenza, la determinazione del valore della passività per il leasing sarà pari al valore della passività rilevato inizialmente a cui si sommano gli interessi calcolati sulla passività per il leasing determinati utilizzando il tasso di interesse effettivo, al netto dei pagamenti effettuati per il leasing.

4.3.2.2. Il leasing operativo

Successivamente alla rilevazione iniziale, il locatario procede alla valutazione successiva della passività per leasing attualizzando i canoni non ancora corrisposti al tasso di interesse individuato alla data di inizio del contratto⁷.

Per quanto riguarda l'attività per il diritto all'uso, invece, il Topic 842 prevede due modalità alternative per la determinazione del valore.

La prima consiste nel valutare l'attività considerando il valore contabile della passività per leasing (determinato come indicato nel paragrafo precedente) a cui si sommano i costi diretti iniziali non ancora ammortizzati sostenuti dal soggetto locatario. Al valore così ottenuto si aggiungono i pagamenti anticipati effettuati al locatario antecedentemente alla data di decorrenza del leasing al netto del saldo degli eventuali incentivi ricevuti e non ancora ammortizzati.

In alternativa il valore contabile dell'attività per il diritto all'uso può essere rettificato attraverso il processo di ammortamento. La quota di ammortamento di ogni esercizio viene calcolata come differenza tra il canone di locazione di periodo comprensivo dell'ammortamento dei costi diretti iniziali e l'incremento di valore della passività per leasing determinata utilizzando il tasso di interesse effettivo.

Anche in questo caso, come nel caso di leasing finanziario, il valore dell'attività per il diritto all'uso può subire una svalutazione; in tal caso si procede alla svalutazione dell'attività applicando le regole specifiche previste dagli US GAAP in tema di *impairment losses*.

⁷ Il Topic 842 prevede delle eccezioni per quanto riguarda la modifica del tasso di attualizzazione che non vengono analizzate in questa trattazione in quanto esulano dagli obiettivi del lavoro.

Come si può notare dalle scelte effettuate dal FASB, il locatario che rileva un leasing operativo nel proprio bilancio può optare per due modelli contabili con conseguenti impatti differenti in termini di patrimonio netto e risultato netto. Tale aspetto, unitamente alla soggettività insita nella definizione di leasing finanziario e leasing operativo non favorisce la comparabilità dei bilanci tra gruppi che adottano i medesimi Standard contabili e, in aggiunta, complica uno scenario di per sé non semplice nel quale un soggetto utilizzatore del bilancio deve ancorare le proprie valutazioni ad un susseguirsi di scelte che riguardano:

- le assunzioni alla base dell'inquadramento del leasing come finanziario o economico;
- il modello contabile adottato dal locatario per la valutazione successiva alla rilevazione iniziale del leasing operativo.

Ci si domanda pertanto se la scelta attuata dallo IASB, indipendentemente dalle implicazioni contabili, non sia quella più coerente con l'obiettivo di fondo della riforma del leasing.

4.3.3. L'esposizione in bilancio dei leasing

Anche il FASB, come lo IASB, disciplina l'iscrizione nel bilancio del locatario delle poste di bilancio collegate ai leasing, siano essi finanziari oppure operativi.

Di seguito viene pertanto indicata la collocazione in bilancio delle voci collegate al leasing con la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo e con un raffronto rispetto agli IFRS.

Attività per il diritto all'uso

Secondo il FASB, gli utilizzatori del bilancio hanno la necessità di visualizzare e di conoscere l'ammontare delle attività per il diritto all'uso in modo distinto da tutte le altre attività. Prendendo spunto da tale considerazione, il Topic 842-20-45-1 richiede alle imprese di indicare le attività per il diritto all'uso separatamente dalle altre attività, a scelta dell'impresa, nello schema di stato patrimoniale oppure nelle note al bilancio.

Da questo punto di vista, l'approccio individuato dal FASB è analogo a quanto previsto negli IFRS.

Tale trattamento dell'attività deve essere attuato sia che si tratti di un leasing finanziario, sia che si tratti di un leasing operativo. Al riguardo, il FASB sottolinea come la società abbia la possibilità di decidere se indicare le attività

separatamente nello schema di stato patrimoniale oppure nelle note al bilancio. L'aspetto su cui il *Board* non lascia scelta riguarda invece l'indicazione separata, sempre, dell'attività per il diritto all'uso di beni in leasing finanziari da quella su beni in leasing operativo che, pertanto, devono sempre essere indicate distintamente.

Anche nel caso del FASB non viene specificato se l'attività per il diritto all'uso debba essere iscritta tra le attività materiali o immateriali, ma indica però che deve essere iscritta tra le attività non correnti o correnti a seconda della durata del leasing. In particolare, l'attività per il diritto all'uso viene iscritta tra le attività correnti nel caso sia riferita ad un leasing di breve durata e l'impresa non abbia optato per la deroga facoltativa all'utilizzo del modello generale.

Passività per il leasing

Anche le passività per leasing, analogamente alle attività, devono essere indicate separatamente – a scelta dell'impresa – nello schema di stato patrimoniale oppure nelle note al bilancio. Allo stesso modo delle attività, il soggetto locatario deve sempre tenere separato, nello schema o nelle note al bilancio, l'ammontare delle passività per leasing finanziario da quelle per leasing operativo. Non è pertanto possibile presentare un'unica voce, separata dalle altre passività, con l'ammontare cumulativo delle passività per il leasing (finanziario e operativo).

Anche in questo caso, come nel caso delle attività, vi è omogeneità tra il FASB e lo IASB fermo restando la mancanza di separazione nell'IFRS 16, lato locatario, tra leasing finanziario e leasing operativo.

Per quanto concerne la collocazione nel conto economico del soggetto locatario degli oneri connessi ai leasing è necessario analizzare separatamente il caso di leasing finanziario da quello di leasing operativo per via del differente trattamento contabile previsto dal FASB.

Di seguito le due tipologie di leasing e la differente esposizione nello schema di conto economico.

Ammortamento dell'attività per il diritto all'uso e degli oneri finanziari nel caso di leasing finanziario

Nel caso di un leasing finanziario, il locatario deve riportare nel conto economico l'ammortamento dell'attività per il diritto all'uso e gli oneri finanziari. In questo caso il FASB non richiede la separazione di dette componenti rispetto agli altri ammortamenti (per quanto riguarda l'attività per il diritto all'uso) e agli altri oneri finanziari (per quanto riguarda gli interessi passivi).

Ammortamento dell'attività per il diritto all'uso e degli oneri finanziari nel caso di leasing operativo

Nel caso di leasing operativi, il soggetto locatario deve provvedere all'iscrizione del costo nel conto economico, tra le componenti di conto economico di natura continuativa.

Flussi finanziari per il leasing

La collocazione dei flussi di cassa connessi ai leasing nel rendiconto finanziario, così come previsto dagli US GAAP, è ancora una volta analoga a quanto previsto dagli IFRS, ad eccezione della rilevazione del flusso di cassa per il pagamento degli oneri finanziari nel caso di leasing finanziario.

Nello specifico, il Topic 842 prevede quanto segue:

Leasing finanziari:

- flussi di cassa in uscita per il pagamento del debito: iscrizione all'interno dall'attività di finanziamento;
- flussi di cassa in uscita per il pagamento degli oneri finanziari: iscrizione all'interno dell'attività operativa.

Come si può osservare, la differenza rispetto agli IFRS riguarda il pagamento degli oneri finanziari: mentre gli US GAAP prevedono come unica classificazione del flusso finanziario l'area operativa, negli IFRS tale flusso di cassa in uscita può essere rilevato, alternativamente, nell'attività operativa o nell'attività finanziaria.

Infine, per quanto riguarda i flussi di cassa in uscita per il pagamento dei canoni di leasing operativo, il Topic 842 prevede la loro indicazione all'interno dell'attività operativa.

4.3.4. I casi di esonero dal modello generale

Anche gli US GAAP, come l'IFRS 16 prevedono casi di esenzione dagli obblighi di rilevazione iniziale, valutazione successiva e esposizione in bilancio in capo al soggetto locatario (Tavola 20).

Tavola 20 – *Esenzione dall'applicazione del modello generale*

<i>Esenzione</i>	<i>IFRS 16</i>	<i>Topic 842</i>
Leasing di breve durata	Esenzione prevista	Esenzione prevista
Leasing di modesto valore	Esenzione prevista	Esenzione non prevista

In particolare, come si può osservare dalla Tavola 20, il Topic 842-20-25-2 individua come unica esenzione rispetto alla regola generale il caso del leasing di breve durata, ovvero un leasing con cui il locatario ha il diritto di utilizzare l'attività oggetto del leasing per un periodo di tempo pari o inferiore a 12 mesi dal momento in cui il locatore lo ha messo a disposizione. Si tratta pertanto della medesima deroga prevista dall'IFRS 16 con l'unica eccezione che, nel caso degli US GAAP la presenza di un'opzione di acquisto non rappresenta una causa di decadenza dell'esonero previsto.

Analogo comportamento rispetto all'IFRS 16 deve essere seguito per la rilevazione di tali tipologie di leasing. Il locatario deve iscrivere i canoni di leasing corrisposti nel conto economico a quote costanti per tutta la durata del leasing che, a differenza dell'IFRS 16, rappresenta l'unica modalità di imputazione consentita dal Topic 842-20-25-2⁸.

Si segnala infine, come desumibile dalla Tavola 20, che il FASB non prevede come ulteriore causa di esclusione dall'utilizzo del modello generale i leasing aventi ad oggetto un'attività sottostante di modesto valore che, pertanto, dovranno essere rilevati con le medesime regole analizzate nei paragrafi precedenti.

Da questo punto di vista non è pertanto stata accolta la richiesta effettuata dagli operatori di mercato di non rendere eccessivamente complesso il quadro di riferimento attraverso l'applicazione di regole stringenti anche su leasing di modesto valore.

4.3.5. Alcune riflessioni in merito alle scelte effettuate dal FASB

Alla luce di quanto analizzato in merito alla rilevazione dei leasing e all'esposizione in bilancio prevista dagli US GAAP è necessario effettuare alcune due considerazioni, una legata alle divergenze emerse in tema di rappresentazione in bilancio dei leasing tra il modello IFRS e il modello IASB, l'altra legata alla complessità del quadro che si è andato delineando dopo la pubblicazione del Topic 842.

La prima considerazione riguarda la divergenza in tema di rappresentazio-

⁸ L'IFRS 16, a differenza del Topic 842 prevede la possibilità di utilizzare un altro criterio sistematico in alternativa al criterio delle quote costanti, purché esso risulti più rappresentativo del modo in cui il locatario percepisce i benefici derivanti dall'utilizzo dell'attività sottostante.

ne in bilancio dei leasing per il soggetto locatario tra l'approccio IFRS e l'approccio US GAAP.

Negli IFRS, come indicato nel capitolo precedente, il soggetto locatario non deve effettuare alcuna suddivisione tra leasing finanziari e leasing operativi. Quello che conta unicamente per lo IASB è che il contratto individui chiaramente un'attività sottostante e che vi sia in capo al locatario il controllo dell'utilizzo dell'attività. Negli US GAAP, invece, la suddivisione tra leasing operativo e leasing finanziario è da effettuarsi anche in capo al locatario in quanto, a seconda della tipologia di leasing, cambiano le valutazioni successive da effettuarsi successivamente alla rilevazione iniziale.

Sorge allora il quesito di quali possano essere le motivazioni alla base di tali divergenze, soprattutto alla luce del progetto comune di convergenza sottoscritto dallo IASB e dal FASB che ha dato il via alla riforma del trattamento contabile dei leasing.

Ripercorrendo da un punto di vista cronologico le principali tappe che hanno portato alla pubblicazione dei Principi contabili in tema di leasing, occorre ricordare come, a fronte della pubblicazione del *Memorandum of Understanding* avvenuta del 2006 e della decisione da parte dello IASB e del FASB di intraprendere un progetto comune finalizzato all'individuazione di un modello di contabilizzazione dei leasing nei bilanci dei soggetti interessati, vi furono numerose pressioni effettuate principalmente (ma non solo) da alcune associazioni di leasing provenienti dall'America del nord, dall'Australia e dall'Europa che si opposero fortemente all'individuazione di qualsiasi modello contabile che prevedesse la capitalizzazione dei leasing operativi. Consapevoli però del punto di vista della SEC che, al contrario, era favorevole all'omogeneizzazione contabile dei leasing finanziari e operativi avevano richiesto alcune semplificazioni quali, per esempio, quella di lasciare invariato l'impatto nel conto economico dei leasing operativi.

Alla luce del risultato a cui si è giunti con la pubblicazione del Topic 842 è lecito pensare che nel riformare la contabilizzazione dei leasing si è voluta mediare l'esigenza di intraprendere una strada comune rispetto agli IFRS, da un lato, e l'esigenza di soddisfare le richieste effettuate da alcuni importanti operatori di mercato.

La seconda e ultima considerazione riguarda l'equilibrio tra cambiamento e conservatorismo che il FASB ha voluto mantenere con il nuovo Topic in tema di leasing. Se da un lato si è infatti assistito ad un cambiamento rispetto alla contabilizzazione dei leasing prevista dalla precedente normativa attraverso l'iscrizione di una attività e di una passività per il leasing anche per i leasing operativi, dall'altro vi è stata la conferma circa il riconoscimento a conto economico delle spese per il leasing che dipende dalla sua distinzione in finanziario e operativo.

Il quadro che però si è delineato in questo modo è molto complesso e articolato in quanto richiede al locatario di effettuare una serie di valutazioni che impattano in modo significativo sull'esposizione in bilancio dei leasing.

La prima valutazione da effettuare riguarda la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo. Come si è avuto modo di osservare nei paragrafi precedenti, infatti, se si tratta di un leasing finanziario occorre procedere all'iscrizione dell'attività per il diritto all'uso e della passività per il leasing nello stato patrimoniale e, nei periodi successivi alla rilevazione iniziale, alla separazione dei canoni di leasing corrisposti tra quota capitale che riduce il debito) e quota interessi da iscriversi a conto economico unitamente all'ammortamento effettuato sull'attività per il diritto all'uso.

Nel caso si tratti di un leasing operativo, invece, la rilevazione iniziale prevede la rilevazione di un'attività per il diritto all'uso con contropartita la passività per il leasing ma, in fase di valutazione successiva alla rilevazione iniziale, occorre che il locatario scelga un trattamento contabile tra i due modelli proposti dal FASB.

Come se non bastasse, all'interno del leasing finanziario il locatario deve individuare se si tratta di un *Sales-type lease* oppure di un *Direct financing lease* in quanto il trattamento contabile differisce.

Se tale contesto può apparire gestibile ma di difficile applicazione per il soggetto locatario, dal punto di vista dell'utilizzatore del bilancio diventa ingestibile e di difficilissima interpretazione.

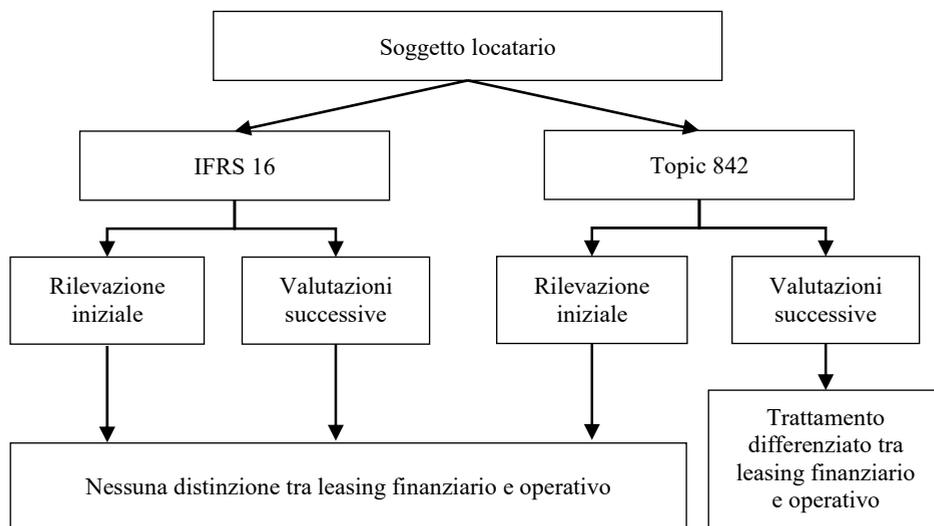
4.3.6. I leasing nel bilancio dei locatari tra IFRS e US GAAP: principali differenze

I paragrafi precedenti dimostrano come il processo di convergenza tra US GAAP e IFRS in tema di rappresentazione in bilancio dei leasing sia ancora in una fase transitoria. Se da un lato vi sono molti punti in comune, dall'altro vi sono ancora numerose differenze che possono limitare la comparabilità dei bilanci.

Prima di entrare nel merito delle differenze analitiche, la prima grossa differenza riguarda la separazione tra leasing finanziario e leasing operativo presente negli US GAAP.

Al riguardo si veda la Tavola 21.

Tavola 21 – *I leasing nel bilancio dei soggetti locatari tra IFRS e US GAAP*



Come si può osservare dalla Tavola 21, la rappresentazione dei leasing nel bilancio del soggetto locatario è caratterizzata da una significativa differenza tra IFRS e US GAAP. Mentre nei Principi contabili internazionali non vi è alcuna distinzione tra leasing finanziari e leasing operativi né nel momento della rilevazione né nel momento delle valutazioni successive, nei bilanci US GAAP permane tale distinzione. Come si è avuto modo di osservare nei paragrafi precedenti, il FASB ha previsto che la rilevazione iniziale dei leasing avvenga nello stesso modo, sia che si tratti di una locazione finanziaria, sia che si tratti di una locazione operativa. La distinzione permane però al momento della valutazione successiva. Nel caso di leasing finanziario le valutazioni successive sono analoghe al bilancio IFRS, nel caso di leasing operativo subentrano numerose differenze che possono limitare la possibilità di comparare i bilanci di gruppi appartenenti a Paesi diversi. Nel caso dei bilanci US GAAP la comparazione può essere limitata anche tra imprese che adottano i medesimi Principi contabili US GAAP. Il fatto di poter classificare un contratto di leasing in due differenti tipologie e che, a seconda della tipologia cambi la rappresentazione in bilancio, rappresenta indubbiamente un elemento che aumenta la soggettività in capo ai redattori del bilancio a discapito degli investitori che non possono avere tutti gli elementi utili per fare una valutazione autonoma sull'entità oggetto di interesse.

Andando nello specifico dei singoli principi, come si è avuto modo di vedere nei paragrafi precedenti, vi sono alcune differenze che possono impattare

sulla valutazione dei dati riportati nei bilanci e sulla possibilità di comparazione dei dati IFRS e US GAAP.

Le principali differenze emerse sulla parte generale dei principi, con particolare riferimento alla definizione di leasing, alle sue componenti e alle differenti tipologie sono riportate nella Tavola 22.

Tavola 22 – Differenze tra IFRS 16 e Topic 842 – Parte generale.

	<i>IFRS 16</i>	<i>Topic 842</i>
Definizione di attività	Nessuna differenza	Nessuna differenza
Determinazione del valore delle componenti leasing e non leasing	Nessuna eccezione esplicita per la determinazione del valore delle prestazioni leasing e non leasing. Vale pertanto la regola generale di utilizzo dei dati osservabili sul mercato	Possibilità di determinare il valore delle componenti leasing non leasing con un approccio residuale nel caso di forte variabilità e incertezza.
Separazione delle componenti leasing dalla componente non leasing in capo al soggetto locatore	Il soggetto locatore dovrebbe essere sempre in grado di scorporare le componenti leasing dalle componenti non leasing.	Possibilità per il soggetto locatore di non separare le componenti del leasing in specifiche situazioni.
Tipologie di leasing	Prevede la distinzione tra leasing operativo e leasing finanziario sia in capo al locatore che al locatario	<ul style="list-style-type: none"> – In capo al locatore è prevista la distinzione tra Sales-type lease, Direct financing lease e leasing operativo – In capo al locatario è prevista la distinzione tra leasing operativo e leasing finanziario
Caratteristiche per identificare la presenza di un leasing finanziario	Non sono previste soglie quantitative	Sono previste soglie quantitative nel caso di “durata del contratto” e valore attuale dei canoni futuri rispetto al fair value del bene locato. Trattasi comunque di soglie non vincolanti
Leasing operativo	Leasing che non trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici in capo al locatario. Tale circostanza prevale anche sull’eventuale presenza di uno degli indicatori definiti dall’IFRS 16 per i leasing finanziari	Leasing che non contiene alcuna caratteristica per essere definito come leasing finanziario, sia esso <i>Sales-type lease</i> o <i>Direct financing lease</i> .

Come si può osservare dalla Tavola 22, tolto il tema della distinzione tra leasing operativo e leasing finanziario di cui si è discusso in precedenza, le differenze riguardano i singoli tecnicismi più che la filosofia di fondo sulla rappresentazione dei leasing nei bilanci dei locatari. Questo risultato dimostra che la strada intrapresa nel 2006 in tema di omogeneizzazione delle regole contabili previste dagli IFRS e dagli US GAAP abbia prodotto i suoi primi effetti ma che per poter parlare di un unico set di Principi contabili IASB-FASB il lavoro da fare sia ancora molto.

4.4. La rilevazione del leasing finanziario nel bilancio del locatore

La rilevazione dei leasing finanziari nel bilancio del soggetto locatore, così come previsto dagli US GAAP, si differenzia a seconda che il contratto sia di tipo *Sales-type lease* oppure *Direct financing lease*. Da questo punto di vista vi è pertanto una certa similitudine rispetto a quanto previsto dagli IFRS.

Non mancano tuttavia le differenze tra i due modelli (IFRS e US GAAP) e per coglierle al meglio occorre trattare separatamente i due momenti rilevanti, ossia:

- la rilevazione iniziale;
- le valutazioni successive.

Di seguito si analizzano i differenti momenti e si individuano, oltre agli aspetti più rilevanti, le principali differenze rispetto a quanto previsto per i medesimi soggetti locatori dai Principi contabili internazionali IFRS.

4.4.1. La rilevazione iniziale

Anche nel bilancio US GAAP l'iscrizione iniziale di un leasing finanziario da parte del soggetto locatore dipende dalla veste ricoperta dal "soggetto finanziatore", sia esso una banca o intermediario finanziario (*Direct financing lease*), oppure il produttore/fornitore del bene (*Sales-type lease*).

Quello che infatti deve emergere dalla situazione contabile del locatario è la finalità sottostante l'operazione di leasing che sarà, a seconda dei casi:

- vendita sostanziale di un bene con concessione di un finanziamento e con lo scopo di ottenere un ricavo di vendita nel caso di *Sales-type lease*;
- concessione di un finanziamento ad un soggetto locatario con lo scopo di generare un provento finanziario nel caso di *Direct financing lease*.

Di seguito si analizzato le due casistiche.

Direct financing lease

La rilevazione iniziale di un *Direct financial lease* presenta alcune differenze significative rispetto a quanto proposto dallo IASB.

In particolare, il locatore al momento della rilevazione del leasing procede alla cancellazione del bene con contropartita l'iscrizione di un credito verso il soggetto locatario. La differenza rispetto al modello IFRS consiste nella modalità di determinazione dell'attività che, nel caso degli US GAAP è pari all'investimento netto nel leasing a cui però si sottrae anche l'ammontare del ricavo di vendita generato sul leasing. Questo in quanto negli US GAAP, anche in presenza di un *Direct financing lease* viene rilevato un provento commerciale derivante dalla vendita sostanziale del bene. Tale ricavo, tuttavia, non viene iscritto nel conto economico al momento della rilevazione iniziale del leasing ma viene periodicizzato lungo tutta la durata del contratto.

Infine, analogamente a quanto accade negli IFRS, gli interessi attivi vengono determinati sul valore dell'investimento netto e vengono determinati utilizzando un tasso di interesse che rimane costante lungo tutta la durata del contratto.

Sales-type lease

La contabilizzazione iniziale di un *Sales-type lease* negli US GAAP si fonda sulla natura dell'operazione sottostante, ossia sulla vendita di un bene effettuata dal fornitore con la correlata concessione di un finanziamento al soggetto locatario.

Sulla base di tale presupposto, la rilevazione iniziale di un leasing di questo tipo prevede la rilevazione di un credito pari al valore dell'investimento netto nel leasing, ottenuto come il valore attuale di:

- gli incassi di leasing previsti dal contratto;
- valore residuo garantito (e non garantito) del bene al termine della locazione dal locatario o da un soggetto non collegato al locatore.

Poiché il fondamento sottostante l'operazione è la vendita del bene e la concessione di un finanziamento al locatario per l'acquisto del bene, anche nel caso degli US GAAP è necessario che il provento per il leasing ottenuto sia suddiviso tra componente "provento/onere commerciale" e "componente finanziaria" collegata all'operazione di finanziamento.

La componente commerciale, come nel caso degli IFRS, deve essere rilevata al momento della data di decorrenza del leasing e sarà pari alla differenza tra i ricavi di vendita e il costo del venduto.

Tale componente deve essere rilevata in ottemperanza a quanto previsto dall'ASC Topic 606.

Tuttavia gli US GAAP si differenziano per la modalità di determinazione del ricavo di vendita. Il Topic 842-30-30-1 prevede infatti che tale provento sia pari al minore tra:

- il fair value dell'attività sottostante il contratto di leasing determinato alla data di inizio del leasing (come negli IFRS);
- la sommatoria dei canoni futuri di leasing a cui si aggiungono gli eventuali canoni anticipati corrisposti dal locatario, il tutto attualizzato utilizzando il tasso di interesse implicito del contratto di leasing⁹.

L'ultima differenza rispetto agli IFRS si riscontra per quanto riguarda il trattamento contabile dei costi diretti iniziali sostenuti dal locatore per la stipula del contratto. Il Topic 842-30-25-1 prevede infatti che tali costi:

- siano spesi a conto economico all'inizio del leasing nel caso in cui il *fair value* dell'attività sottostante il contratto sia diverso rispetto al suo valore contabile;
- differito attraverso l'iscrizione nell'investimento netto del leasing nel caso in cui il *fair value* dell'attività sottostante sia uguale al suo valore contabile.

Gli IFRS, a differenza degli US GAAP prevedono la sola iscrizione dei costi nel conto economico all'inizio dell'esercizio.

4.4.2. La valutazione successiva

La valutazione successiva alla rilevazione iniziale dei leasing finanziari in capo al locatore non subisce sostanzialmente variazioni a seconda che si tratti di un contratto *Direct financing lease* oppure *Sales-type lease*.

Con ciò non si vuole dire che l'impatto in termini quantitativi sia il medesimo in quanto la valorizzazione delle poste del bilancio risente delle differenze sorte tra i due approcci al momento della rilevazione iniziale. Quello che qui viene evidenziato come comportamento analogo riguarda il trattamento dei canoni di locazione che, peraltro, è analogo anche al modello IFRS.

⁹Lo IASB prevede l'attualizzazione ad un tasso di mercato e non al tasso di interesse implicito.

Nello specifico, a fronte dei canoni di leasing incassati, il locatore deve procedere alla separazione tra:

- la quota di rimborso del capitale che andrà a ridurre il valore contabile del credito verso il locatario;
- la quota interessi che andrà nel conto economico del locatore come proveniente a fronte del finanziamento erogato.

Da ciò deriva pertanto che i crediti sono iscritti nello stato patrimoniale a fine esercizio ad un valore pari all'investimento netto residuo, ottenuto come differenza tra il valore dell'investimento netto iniziale e la quota capitale rimborsata dal locatario nel corso degli esercizi, mentre nel conto economico sono rilevati i proventi finanziari di competenza dell'esercizio che pertanto devono contenere, oltre agli interessi incassati, anche una quota di proventi che, seppur non incassati, sono di competenza.

Per determinare l'ammontare complessivo di proventi finanziari, il locatore deve utilizzare il tasso di interesse implicito nel leasing, ossia il tasso di interesse effettivo in base al quale viene concesso il bene in locazione e sulla base del quale viene determinato il piano di rimborso dei canoni pattuiti.

Se la modalità di trattamento dei canoni di leasing è la medesima tra un *Direct financing lease* e un *Sales-type lease*, a parità di condizioni cambiano i valori da iscrivere nel conto economico per ciò che concerne i proventi finanziari di competenza.

Tale differenza è dovuta al valore iniziale dell'investimento netto iniziale che, nel caso di *Direct financing lease* sarà al netto del valore dei proventi di natura commerciale che, come indicato nei paragrafi precedenti, devono essere iscritti a riduzione del valore dell'attività.

4.4.3. Alcune riflessioni in merito alle scelte effettuate dal FASB

Dopo aver analizzato le peculiarità della contabilizzazione dei leasing finanziari nel bilancio US GAAP del soggetto locatore è emerso un aspetto degno di nota che riguarda ancora una volta il pensiero e la filosofia sottostante le scelte attuate dal Board.

In particolare ci si riferisce alla scelta effettuata in merito alla rilevazione del provento commerciale derivante dal leasing sia nel caso di *Sales-type lease* che nel caso di *Direct financing lease*.

Tale aspetto, oltre ad essere una differenza rispetto a quanto previsto dagli IFRS (come si avrà modo di dire nel paragrafo successivo), denota come il FASB abbia voluto ancora una volta rimarcare l'approccio sostanziale dell'operazione rispetto a quello formale.

Al proposito, l'approccio delineato dagli US GAAP sembra focalizzarsi sul fatto che in entrambe le tipologie di leasing, seppur il soggetto locatore sia diverso (intermediario/banca contro produttore/fornitore), la sostanza dell'operazione di leasing sia la medesima e si concretizzi in entrambi i casi in:

- vendita di un bene;
- erogazione di un finanziamento.

Per tale motivo, in entrambe le tipologie di contratto viene richiesta la rilevazione di un provento di natura commerciale e di un provento di natura finanziaria.

Quello che cambia tra le due tipologie di contratto di leasing è invece la principale motivazione che spinge il locatore a sottoscrivere un contratto di leasing. Nel caso di *Sales-type lease* la finalità principale del locatore è la vendita del bene mentre il finanziamento rappresenta lo strumento per poter realizzare la vendita; per tale motivo, il soggetto deve procedere alla rilevazione del ricavo nell'immediato, al momento dell'inizio leasing.

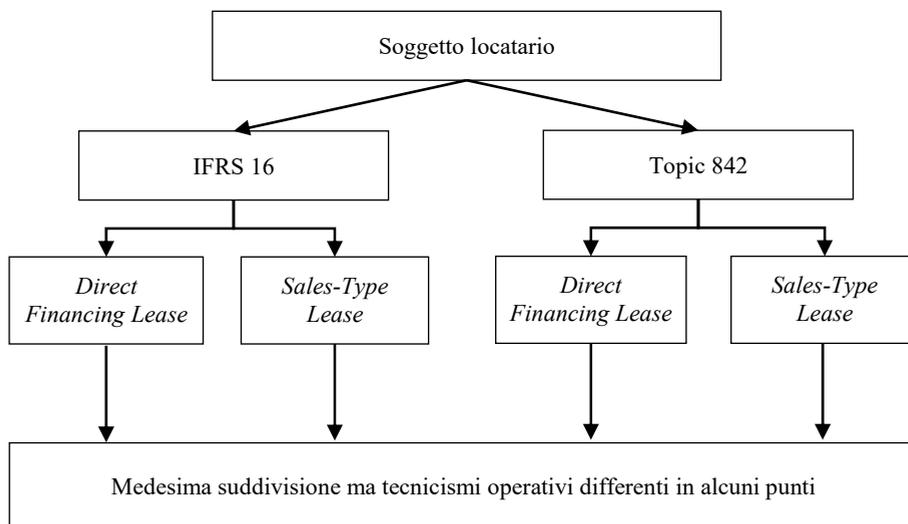
Nel caso di *Direct financing lease*, invece, il principale motivo sottostante l'operazione di leasing è la concessione di un finanziamento mentre la vendita del bene rappresenta per il soggetto locatore lo strumento per poter concedere il finanziamento; per tale motivo si privilegia la rilevazione dei proventi finanziari andando ad iscrivere il provento di natura commerciale non nell'esercizio in cui ha avuto inizio il leasing, bensì lungo tutta la durata del finanziamento proprio come a voler rimarcare la correlazione tra i proventi finanziari ottenuti e la vendita del bene sottostante.

4.4.4. I leasing finanziari nel bilancio dei locatori tra IFRS e US GAAP: principali differenze

Come si ha avuto modo di indicare nei paragrafi precedenti, la rilevazione dei leasing finanziari nei bilanci dei locatori presenta alcune differenze sostanziali tra il modello IFRS e il modello US GAAP.

A differenza del bilancio dei locatari, dove le differenze sono più evidenti già solo per la separazione tra leasing finanziario e leasing operativo nel modello US GAAP che non è stata invece riproposta nel modello IFRS, le disomogeneità per ciò che concerne la rappresentazione nel bilancio del locatore dei leasing finanziari sono più sottili ma per questo non meno importanti. Nella Tavola 23 viene schematizzato il concetto.

Tavola 23 – I leasing finanziari nel bilancio dei soggetti locatori



Come si può osservare dalla Tavola 23, l'impostazione iniziale dei due Standard Setters è la medesima e prevede la distinzione tra Direct Financing Lease e Sales-Type Lease. Da questo punto di vista, quindi, entrambi i Board prevedono due differenti tipologie di leasing finanziario a seconda del soggetto locatore coinvolto (intermediario finanziario oppure produttore) e, conseguentemente, della principale finalità del contratto di leasing (finanziamento oppure vendita).

Le differenze si hanno però quando si entra nel merito degli aspetti applicativi previsti nei due modelli dallo IAS e dal FASB.

Per quanto riguarda il *Direct financing lease* si hanno infatti differenze in merito alla rilevazione del ricavo commerciale derivante dalla vendita del leasing che si determina nel modello US GAAP mentre non si rileva nel modello IFRS. Inoltre si assiste alla determinazione di un'attività che avrà un valore differente tra i due modelli proprio per via della rilevazione nel caso degli US GAAP del provento di natura commerciale. Tale provento, infatti, si iscrive a riduzione del valore dell'attività per il leasing che pertanto, a parità di condizione, sarà differente rispetto alla medesima attività determinata nel bilancio IFRS (dove non si rileva il provento).

Anche nel *Sales-type lease* le differenze tra il modello IFRS e US GAAP non mancano. Si pensi, per esempio, alla modalità di determinazione del ricavo di vendita che nel caso degli US GAAP può essere pari al valore attuale dei canoni futuri utilizzando il tasso di interesse implicito del leasing mentre nel

caso del bilancio IFRS può essere pari sempre al valore attuale dei canoni futuri, ma questa volta attualizzati con un tasso di interesse di mercato.

Si pensi ancora al differente trattamento dei costi diretti iniziali sostenuti dal soggetto locatore che nel caso del modello US GAAP si iscrivono a riduzione del valore dell'attività mentre nel modello IFRS si iscrivono nel conto economico riferito all'inizio del contratto di leasing, con dirette conseguenze pertanto anche sul valore del provento commerciale rilevato nel conto economico.

È pertanto evidente come tutte queste differenze, anche se in alcuni casi possono essere non particolarmente rilevanti sulla determinazione dei valori, pongono dei limiti alla comparabilità dei bilanci e pertanto quello che ci si auspica, è che nel corso degli anni tendano ad attenuarsi effettuando delle scelte comuni che salvaguardino allo stesso tempo la capacità delle informazioni di rappresentare la sostanza dell'operazione senza perdere di vista l'eccessiva complessità insita in alcune scelte.

4.5. La rilevazione del leasing operativo nel bilancio del locatore

Il trattamento contabile e l'impatto in bilancio dei leasing operativi attuato dal soggetto locatore non è cambiato rispetto alle precedenti versioni degli US GAAP e presenta caratteristiche del tutto analoghe a quanto previsto dagli IFRS. Per tale motivo nel presente paragrafo si riassume il trattamento contabile dei leasing operativi previsti dal Topic 842 e si evidenziano le principali differenze rispetto all'IFRS 16.

Secondo il Topic 842 i soggetti locatori che sottoscrivono un contratto di leasing devono rilevare nell'attivo dello stato patrimoniale il bene locato senza la necessità di rilevare alcun investimento netto nel leasing né tanto meno un eventuale utile iniziale a conto economico come invece avviene nel caso di Sales-type lease. Il bene oggetto di leasing viene pertanto contabilizzato in conformità a quanto richiesto dagli specifici Topic che trattano dell'attività (Topic 842-30-30-4).

I proventi da leasing sono iscritti nel conto economico del locatore lungo la durata del leasing a meno che non vi sia un altro criterio sistematico che più si addica alla rappresentazione delle modalità temporali con cui si riduce il beneficio derivante dall'uso del bene oggetto di leasing.

Il bene oggetto di leasing deve essere sistematicamente ammortizzato con un criterio coerente con il medesimo criterio di ammortamento adottato dal locatore per beni simili.

Nonostante il trattamento contabile dei leasing operativi nel bilancio del

locatore sia del tutto analogo al modello IFRS, non mancano alcune differenze che riguardano principalmente il trattamento dei costi diretti iniziali.

Al riguardo, il Topic 842-30-25-10 prevede che i costi diretti iniziali sostenuti dal locatore per la negoziazione e il perfezionamento del leasing operativo debbano essere rilevati come un'attività separata nell'attivo dello stato patrimoniale e che, conseguentemente, non debbano costituire una componente del costo dell'attività in leasing. Tali attività saranno pertanto oggetto di un ammortamento autonomo rispetto al bene determinato sulla base della durata del contratto. Si ricorda, al riguardo, che l'IFRS 16 prevede che tali costi siano rilevati ad incremento del costo storico del bene in leasing anche se, successivamente, l'ammortamento deve essere effettuato sulla base della durata del contratto e non dell'attività in leasing.

Capitolo 5

La contabilizzazione del leasing in Italia tra regole attuali e progetti futuri. Una proposta operativa

Nel contesto nazionale il leasing rappresenta uno strumento giuridico ampiamente utilizzato dalle imprese italiane per la sua duplice veste: modalità di investimento e strumento di finanziamento.

Nel corso degli anni la sua diffusione è notevolmente aumentata al punto che, allo stato attuale, rappresenta una delle “fonti di finanziamento” più utilizzate dalle imprese italiane e non solo.

Oltre ad essere uno strumento molto diffuso tra le imprese italiane, il leasing rappresenta uno degli argomenti più dibattuti da un punto di vista contabile, sia per ciò che concerne la rappresentazione in bilancio e il suo impatto sul reddito e capitale¹, sia per la valutazione delle performance d’impresa². La sua peculiarità, che genera ambiguità in tema contabile, riguarda la sostanziale differenza tra forma giuridica del contratto e sostanza economica dell’operazione e su come detta differenza si possa conciliare con il tema della *substance over form* prevista nei Principi generali del bilancio d’esercizio redatto secondo le regole del Codice civile³.

Dopo anni di dibattito, il tema è tornato nuovamente in auge sia con il recepimento della Direttiva 34/UE/2013 avvenuta con il D.Lgs. n. 139/2015 – che comunque non ha comportato alcun cambiamento alla normativa vigente in tema di leasing, sia con la recentissima *Survey* sul tema del leasing pubblicata dall’Organismo Italiano di Contabilità il 4 dicembre 2019 e chiusa il 6 marzo 2020 con cui l’OIC ha voluto raccogliere le opinioni dagli operatori al fine di valutare l’avanzamento in sede legislativa di una modifica all’attuale normativa vigente.

¹ Sulla nozione di reddito e capitale si veda per tutti Capaldo (1998).

² Si vada per tutti Pisoni & Devalle (2016).

³ Art. 2423 bis, punto 1bis, c.c.

Sulla base di questo scenario in continuo fermento, ma al contempo stabile da molti anni, il presente capitolo ha l'obiettivo di delineare i confini nazionali del fenomeno leasing attraverso l'analisi della normativa contabile vigente e di profilare i possibili scenari in vista di una potenziale proposta di riforma che concili, al contempo, le esigenze degli operatori che di fronte a proposte di cambiamento richiedono la salvaguardia della complessità amministrativa degli utilizzatori del bilancio che necessitano di informazioni esaustive al fine di interpretare correttamente l'andamento economico, finanziario e patrimoniale della gestione e dei principi cardine del bilancio d'esercizio previsti dal Codice civile e dai Principi contabili nazionali OIC.

5.1. Il fenomeno leasing in Italia: alcuni numeri

I contratti di leasing sottoscritti in Italia fanno registrare numeri molto importanti a testimonianza di quanto il fenomeno sia diffuso tra le imprese italiane e di quanto sia pertanto importante un quadro contabile chiaro e trasparente che incontri le necessità di tutti gli operatori coinvolti.

In questo paragrafo si riporta un'analisi quantitativa del fenomeno leasing in Italia in modo da poter cogliere la significatività delle grandezze in gioco.

Prima di entrare nel merito di alcune analisi dimensionali, di seguito si riportano alcuni dati di sintesi che delineano i numeri del leasing (Tavola 24).

Tavola 24 – *I numeri dei leasing in sintesi*

Indicatore	Valore
Volume di leasing erogati nel 2019	27,9 miliardi
Impieghi di leasing al 31/12/2019	80,2 miliardi
Incidenza dei leasing su finanziamenti a medio/lungo termine per investimenti strumentali	≈ 40%
Leasing PMI su Portafoglio leasing	≈ 67%
Leasing operativi/Leasing strumentali	≈ 54%

Fonte: Assilea, *To lease, to change, to restart*. I numeri del leasing e del noleggio 2019-20, giugno 2020.

Come si può osservare dalla Tavola 24, parlare di leasing e noleggi significa avere a che fare con un indotto che, solo nel 2019, ha erogato “finanziamenti” alle imprese per circa 27,9 miliardi di Euro (corrispondente al valore

dei beni in leasing) e che al 31 dicembre 2019 faceva registrare impieghi complessivi pari a 80,2 miliardi di Euro; si tratta di numeri senz'altro importanti che rendono l'idea dell'ampiezza di un fenomeno fortemente diffuso in Italia.

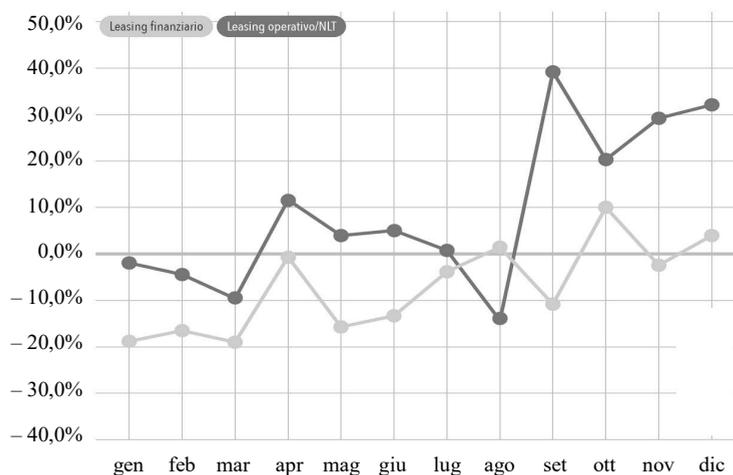
La dimensione è ancora più significativa se si considera che di tutti i finanziamenti a medio/lungo termine sottoscritti dalle imprese italiane nel 2019 per effettuare investimenti in beni strumentali, circa il 40% è stato sotto forma di leasing.

Occorre ancora aggiungere, come dimostrano i numeri, che il leasing non è solo un "problema" per le grandi imprese ma riguarda anche (e soprattutto) le piccole e medie imprese⁴. A dimostrarlo è l'incidenza dei leasing sottoscritti dalle piccole imprese rispetto al totale portafoglio leasing in essere al 31 dicembre 2019 che si attesta su un intorno del 67%. Questo significa che, contestualizzando l'analisi sulla disciplina delle problematiche contabili, la rivisitazione della contabilizzazione dei leasing, se effettuata, deve essere rivolta tanto alle grandi imprese quanto alle piccole imprese in quanto, come dimostrano i numeri, è una modalità di finanziamento che riguarda tutte le imprese indipendentemente dai limiti dimensionali. Con ciò non si vuole dire che il modello eventualmente proposto deve essere identico per le grandi e le piccole imprese, ma che deve essere ben disciplinato sia per i grandi che per i piccoli operatori economici.

Sempre in tema di contabilizzazione dei leasing occorre fare una riflessione sul peso dei leasing operativi sul totale dei leasing strumentali accessi del 2019 che è pari al 54%. Il dato dimostra come i leasing che non prevedono un'opzione di acquisto a scadenza del contratto, siano essi leasing operativi strumentali o noleggi, sono le forme contrattuali più diffuse e pertanto è altrettanto necessario che la nuova disciplina contabile del leasing si occupi sia dei leasing finanziari, sia dei leasing operativi e noleggi a medio/lungo termine. L'importanza dei leasing operativi e noleggi a medio/lungo termine è ancora più evidente se si considera la Tavola 25.

⁴ Per piccole e medie industrie, a loro volta classificabili in micro, piccole e medie, si intendono le imprese che rientrano nei seguenti parametri: Dipendenti medi annui inferiori a 250, ricavi di vendita e prestazioni di servizi inferiori a 50 milioni di Euro, Totale investimenti da stato patrimoniale inferiori a 43 milioni di Euro. Raccomandazione Comunitaria 2003/361/CE recepita con Decreto del Ministero delle Attività Produttive del 18 aprile 2005 (GU 238/2005).

Tavola 25 – *Leasing finanziari versus leasing operativi. Variazione % rispetto al 2018.*



Fonte: Assilea, *To lease, to change, to restart. I numeri del leasing e del noleggio 2019-20.*

Come si può osservare dalla tavola, nel 2019 la richiesta di leasing operativi e noleggi a medio lungo termine (NLT) è stata costantemente superiore alle richieste di leasing finanziario e, anzi, a fine anno ha visto ampliarsi la forchetta a dimostrazione, quindi, che il leasing operativo rappresenta un'importante soluzione per le imprese che necessitano di un bene strumentale per lo svolgimento della propria attività produttiva.

Un altro tema interessante, propedeutico al progetto di riforma contabile del leasing, riguarda le tipologie di investimenti finanziati tramite leasing (Tavola 26).

Come si può osservare dalla tavola, la richiesta di leasing riguarda principalmente il settore auto (50,58%) e gli altri beni strumentali (33,59%) che, da soli, sono in grado di coprire gran parte delle richieste di leasing avvenute nel 2019 (84,16%). Se si considera che un gran numero di questi veicoli sono acquisiti con contratti di noleggio (26%), si comprende l'importanza di disciplinare contabilmente il leasing badando in modo ancora più incisivo sulla sostanza dell'operazione piuttosto che sulla forma giuridica del contratto.

Tavola 26 – *Andamento dei leasing per settore di attività (dati in €/000)*

Tipologia di beni	2019		
	Valore beni	%	% Cum.
Auto – Leasing	4.670.462	16,72%	16,72%
Auto – Noleggio	7.330.840	26,25%	42,95%
Veicoli industriali	2.130.568	7,63%	50,58%
Totale Auto	14.131.870	50,58%	50,58%
Beni strumentali	9.384.830	33,59%	84,16%
Aeronavale e ferroviario	578.844	2,07%	86,24%
Immobiliare	3.805.260	13,62%	99,85%
Energie rinnovabili	40.912	0,15%	100,00%
Totale generale	27.941.716	100,00%	

Fonte: Rielaborazione dati Assilea, *To lease, to change, to restart. I numeri del leasing e del noleggio 2019-20*.

L'analisi ha quindi dimostrato, in sintesi, come se un intervento sulla contabilizzazione dei leasing ci dovrà essere, questo intervento, affinché risulti efficace, dovrà riguardare da un punto di vista di soggetti giuridici, sia le imprese grandi che le imprese medio piccole e, da un punto di vista di operazioni effettuate, sia i leasing finanziari che i leasing operativi (compresi i noleggi). Solo in questo modo si riuscirà a cogliere tutti gli aspetti sostanziali da un punto di vista di impatto quantitativo del fenomeno leasing.

5.2. Il lungo dibattito sul tema del *Lease e substance over form* nel contesto italiano

Il principio della prevalenza della sostanza economica dell'operazione sulla forma giuridica del contratto è un argomento che ha suscitato un ampio dibattito a livello internazionale e, nel caso di specie, nazionale.

I primi riferimenti possono risalire agli inizi del '900 quando Besta scriveva che “*nel ricercare la misura di un patrimonio devonsi considerare le sue condizioni di fatto anziché quelle di diritto*”⁵. Era già evidente come il concetto di fondo fosse la ricerca di una sostanziale rappresentazione del patrimonio a di-

⁵ Si veda Besta (1909).

scapito di una rappresentazione formale, fondata sul diritto delle operazioni.

Venendo però a periodi più recenti, il tema della prevalenza della sostanza sulla forma nei bilanci redatti in ottemperanza alle regole del codice civile trova i suoi momenti più rilevanti nel D.Lgs. n. 6/2003 e nel D.Lgs. n. 139/2015.

Il D.Lgs. 17 gennaio 2003, n. 6 noto anche come “la riforma del diritto societario” ha attuato la riforma delle società di capitali e delle società cooperative prevedendo, tra le altre, l’integrazione dell’art. 2423 bis c.c. riferito ai principi di redazione del bilancio d’esercizio.

Prima della modifica apportata con il Decreto legislativo in questione, l’art. 2423 bis prevedeva che la valutazione delle voci di bilancio dovesse essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell’attività. Come si può osservare, non vi era alcun riferimento né al concetto della prevalenza della sostanza sulla forma né, tanto meno, al trattamento contabile dei beni in leasing.

Con la modifica apportata dal D.Lgs. n. 6/2013, l’art. 2423 bis prevede che, oltre al principio di prudenza e della prospettiva della continuità aziendale, la valutazione delle voci di bilancio debba essere fatta tenendo conto della funzione economica dell’elemento dell’attivo o del passivo.

Questa enunciazione sollevò numerose critiche poiché, sebbene la relazione al decreto legge prevedesse espressamente il concetto di “prevalenza della sostanza sulla forma”, nella norma fu inserito un riferimento alla “funzione economica” che, peraltro, è un concetto non proprio analogo a quanto riportato nella relazione⁶. Il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, infatti, non dovrebbe solo riferirsi ai fini della valutazione delle voci di attivo e passivo (come richiamato espressamente nell’art. 2424 bis c.c.), ma dovrebbe riguardare i concetti più ampi di rilevazione, valutazione e rappresentazione dei fatti amministrativi⁷.

Alla modifica apportata all’art. 2423 bis c.c. vennero affiancate ulteriori due modifiche in tema di sostanza economica dell’operazione e riguardarono la modifica dell’art. 2424 bis c.c. in tema di operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine e la modifica apportata all’art. 2427 c.c. in tema di contenuto della nota integrativa con particolare riferimento alle locazioni finanziarie⁸.

In particolare, l’art. 2424 bis c.c., così come modificato dal D.Lgs. n. 6/2013, prevedeva (e prevede) che dette attività oggetto di compravendita debbano rimanere contabilizzate nello stato patrimoniale del soggetto cedente

⁶ Si veda al riguardo Baldissera (2020).

⁷ Si veda per tutti Ferrero (*La valutazione del capitale di bilancio*, 1995).

⁸ Si veda per tutti Pizzo (2007).

con contropartita la rilevazione di un debito verso il soggetto acquirente. La sostanza dell'operazione, infatti, non è la cessione dell'attività bensì la necessità da parte del venditore di ottenere disponibilità liquide dal soggetto acquirente. Tale modalità di contabilizzazione, ancora oggi, rappresenta una fra le più esplicite applicazioni nel bilancio italiano del principio della prevalenza della sostanza (provvista di risorse finanziarie) sulla forma (cessione di un'attività).

Per quanto riguarda le locazioni finanziarie, invece, la riforma del diritto societario introdusse un parziale recepimento della prevalenza della sostanza sulla forma attraverso la modifica dell'art. 2427 c.c. con l'inserimento del nuovo punto 22 che richiedeva (e richiede) alle imprese che hanno in essere operazioni di locazione finanziaria che comportino il trasferimento della parte prevalente dei rischi e dei benefici collegati ai beni oggetto di locazione, di fornire una serie di informazioni nella nota integrativa al fine di individuare quale sarebbe stato l'effetto nei dati di bilancio se l'operazione di locazione finanziaria fosse stata contabilizzata nei prospetti di bilancio dell'impresa locataria. Si trattò pertanto di una modifica, seppur importante, senza alcun impatto sulla rilevazione e rappresentazione dei fatti di gestione e, conseguentemente, sul reddito d'esercizio e sul collegato capitale di funzionamento.

Se sul piano civilistico non appare alcun riferimento al concetto della prevalenza della sostanza sulla forma, oltre a quanto riportato in precedenza, l'Organismo Italiano di Contabilità, attraverso il Principio contabile nazionale OIC 11 – Finalità e postulati del bilancio, pubblicato nel 1994 e modificato con la versione prima di maggio 2005, poi di marzo 2018, declina il tema della rappresentazione sostanziale (o sostanza dell'operazione o del contratto) considerandolo come uno dei principi generali del bilancio.

In particolare, l'OIC 11 nella sua ultima versione, dal par. 25 al par. 28, delinea il concetto della rappresentazione sostanziale delle operazioni focalizzando l'attenzione sul fatto che al fine di rispettare il principio generale previsto dall'art. 2423 bis, la prima fase che il redattore del bilancio deve compiere è l'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni desumibili dalla lettura dei contratti che disciplinano le transazioni e confrontarli con quanto previsto dalle disposizioni dei Principi contabili al fine di accertare il corretto trattamento contabile in ordine all'iscrizione o alla cancellazione di determinati elementi patrimoniali. L'analisi dei contratti, sempre secondo l'OIC 11, è di fondamentale importanza anche per l'individuazione dell'unità elementare di contabilizzazione e pertanto ai fini dell'aggregazione o della separazione di uno o più contratti.

Da quanto riportato nell'OIC 11 emergono chiaramente i confini, oggi vi-

genti, della prevalenza della sostanza sulla forma nel bilancio d'esercizio⁹.

La rilevazione, la valutazione e la rappresentazione delle operazioni di gestione non deve avvenire attraverso interpretazioni soggettive della sostanza economica da parte del soggetto incaricato di redigere il bilancio d'esercizio, ma si deve fondare sull'analisi delle informazioni riportate nei contratti e ai quali il redattore del bilancio si deve sempre attenere in modo imparziale al fine di individuare i diritti, gli obblighi e gli effetti che derivano dall'operazione effettuata; tali aspetti devono infine essere incrociati con quanto previsto dalle regole contabili definite dal codice civile e declinate operativamente dai Principi contabili nazionali¹⁰.

Ciò implica che, ancora oggi, valgono per i leasing finanziari (che rappresentano il più classico degli esempi di prevalenza della sostanza sulla forma) le considerazioni che l'OIC formulò già nel 2004 – in occasione, appunto, della riforma del diritto societario – in cui confermò la modalità di contabilizzazione delle locazioni finanziarie già in essere ante D.Lgs. n. 6/2003 con l'aggiunta delle informazioni da riportare in nota integrativa di cui si è fatto cenno in precedenza¹¹.

Di recente, il tema della rappresentazione sostanziale dell'operazione è stato nuovamente oggetto di discussione a seguito del recepimento della Direttiva comunitaria n. 34/2013 avvenuta attraverso la pubblicazione del D.Lgs. n. 139/2015.

L'art. 2423 bis c.c. è stato nuovamente modificato e, al punto 1 bis) ora prevede che la rilevazione e la presentazione delle voci venga effettuata da parte del redattore del bilancio tenendo conto della “sostanza dell'operazione o del contratto” in sostituzione della “funzione economica” prevista nella precedente versione.

Nonostante la modifica al tenore letterale della norma, l'art. 2427, punto 22 del c.c. è rimasto invariato il che conduce alla conclusione che, ad oggi, la valutazione della sostanza dell'operazione o del contratto non trova concreta applicazione nella rilevazione delle locazioni finanziarie che rimangono improntate, almeno per ciò che concerne l'impatto sul patrimonio netto e sul risultato netto, su una rappresentazione formale a scapito di quella sostanziale¹².

⁹ Si veda al riguardo Quagli (*Bilancio di esercizio e Principi contabili*, 2015).

¹⁰ Si ricorda al riguardo che l'art. 12 del D.Lgs. n. 139/2015 ha attribuito all'Organismo nazionale di Contabilità il ruolo di “interprete autentico” delle norme del codice civile.

¹¹ Si veda al riguardo Giunta & Pisani (2008).

¹² Si veda Quagli (2017).

5.3. La definizione di leasing negli OIC

Nel contesto nazionale la definizione di locazione può essere tratta dall'art. 1571 c.c. che definisce in generale il contratto di locazione, dall'art. 2427 c.c. che definisce il concetto di locazione finanziaria nell'ottica del bilancio d'esercizio e dall'OIC 12 che individua le caratteristiche che un contratto di locazione deve possedere per essere definita una locazione finanziaria¹³.

Andando per ordine, l'art. 1571 c.c. definisce un contratto di locazione come quel contratto *“col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo”*. Gli aspetti rilevanti, così come previsti dal codice civile sono pertanto:

- la presenza di un bene mobile o immobile;
- il trasferimento del titolo di godimento da un soggetto ad un altro;
- l'arco di tempo limitato;
- la corresponsione di un determinato corrispettivo.

L'art. 2427 c.c., invece, focalizza l'attenzione sulla definizione di leasing finanziario per ciò che concerne le indicazioni da riportare nelle note al bilancio in merito alle locazioni che rappresentano, ai sensi della definizione fornita, una locazione finanziaria. In particolare, il punto 22 dell'articolo in commento qualifica una locazione come finanziaria se *“trasferisce al locatario la parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni locati”*.

Di conseguenza, il discriminante tra un contratto di locazione (così come definito dall'art. 1571 c.c.) e un contratto di locazione finanziaria così come definito dall'art. 2427, p.to 22, c.c. riguarda il trasferimento sostanziale della parte prevalente dei rischi e dei benefici connessi al bene.

Ad integrazione di quanto previsto nell'art. 2427 c.c. in tema di trasferimento dei rischi e dei benefici, l'OIC 12, nell'Appendice A – Operazioni di locazione finanziaria e compravendita con retro locazione finanziaria, individua alcuni elementi la cui presenza, singola o congiunta, può essere utile per classificare un contratto di locazione come finanziaria.

In particolare si tratta dei seguenti elementi:

- trasferimento del titolo di proprietà del bene locato al termine del contratto di locazione;
- opzione di acquisto del bene al termine del contratto ad un prezzo relativamente più basso rispetto al fair value del bene alla data di esercizio dell'opzione cosicché vi sia la ragionevole certezza che essa sarà esercitata;

¹³ Si veda Abata, Acunzo, & Fontana (2018).

- durata del contratto di locazione in grado di coprire la maggior parte della vita utile del bene anche in caso di non trasferimento della proprietà;
- valore attuale dei canoni di leasing dovuti lungo tutto il periodo di locazione almeno pari al fair value del bene alla data di inizio del contratto;
- natura dei beni del tutto particolare e pertanto utilizzabili senza apporto di rilevanti modifiche solo dal soggetto locatore.

Dall'analisi degli elementi qualificanti di un contratto come leasing finanziario è possibile fare alcune considerazioni che riguardano:

1. logiche di fondo all'individuazione di un leasing finanziario;
2. soggettività insita nella classificazione di contratto come leasing finanziario;
3. analogia rispetto agli IFRS.

La prima considerazione riguarda il fondamento sottostante l'individuazione delle caratteristiche del contratto (punto *sub* 1). Come si può notare dagli elementi caratterizzanti un contratto di leasing finanziario secondo quanto previsto dall'OIC 12, in tutti i casi si nota la presenza di un prerequisito sottinteso legato alla possibilità di utilizzo del bene per gran parte della sua vita utile. In altre parole, si può parlare di leasing finanziario quando si è in presenza di un contratto che, indipendentemente dalla sua forma, trasferisca all'utilizzatore la possibilità di utilizzare il bene (e quindi trarne i benefici) lungo tutto il periodo di tempo in cui il bene stesso è in grado di generare i suoi benefici economici indipendentemente dal fatto che al termine del contratto il locatario ne diventi il proprietario.

Infatti, in caso di mancanza del requisito del trasferimento del titolo di proprietà o di opzione di acquisto a prezzo vantaggioso al termine del contratto, è sufficiente che la durata del contratto copra la maggior parte della vita utile del bene per poter definire la locazione come finanziaria oppure che, indipendentemente dalla durata, il bene abbia delle caratteristiche tali da poter essere utilizzato quasi esclusivamente dal soggetto locatario.

La seconda considerazione riguarda la soggettività insita nella classificazione di un contratto di locazione finanziaria (punto *sub* 2). Quello che infatti emerge dall'analisi delle caratteristiche individuate dall'OIC 12 in merito ai contratti di leasing è che, in assenza di alcuni elementi oggettivi quali, per esempio, l'opzione di riscatto o il trasferimento del titolo di proprietà al termine del contratto, la valutazione diventi molto più soggettiva e si possa prestare a diverse interpretazioni da parte del soggetto locatario. Si pensi, a titolo di esempio, alla condizione che prevede che il leasing possa essere definito come leasing finanziario se ha una durata in grado di coprire la maggior parte della

vita utile del bene. Come si può definire se tale circostanza sia rispettata oppure no? Quali sono le informazioni di cui l'utilizzatore del bilancio è in possesso per prendere coscienza delle valutazioni effettuate dal redattore del bilancio in merito all'inquadramento del contratto di locazione? Analoghe considerazioni possono essere effettuate in merito agli elementi indicati dall'OIC 12 quali, per esempio, la natura particolare del contratto. Al riguardo, quando un bene si può definire particolare? Cosa si intende per importanti modifiche? È pertanto evidente quanto possa essere soggettiva l'individuazione di un contratto di locazione finanziaria da parte del redattore del bilancio e di come possa cambiare l'informativa contabile fornita agli utilizzatori a seconda della scelta effettuata. Una possibile opzione, come descritto meglio in seguito, potrebbe essere quella di richiedere ai redattori del bilancio di fornire le informazioni, almeno per i contratti più rilevanti, di quali sono le assunzioni alla base della classificazione dei contratti di locazione come finanziari o non.

L'ultima considerazione riguarda la similitudine tra le caratteristiche individuate dall'OIC 12 e quello che si riscontrava prima nello IAS 17, oggi nell'IFRS 16. La Tavola 27 mette a confronto quanto previsto dall'OIC 12 e dall'IFRS 16 in tema di elementi caratterizzanti un contratto di leasing finanziario.

Tavola 27 – *Gli elementi caratterizzanti un contratto di leasing finanziario tra OIC e IFRS*

<i>Caratteristica</i>	<i>OIC 12</i>	<i>IFRS 16</i>
Trasferimento del titolo di proprietà al termine del contratto di locazione	Prevista	Prevista
Opzione di acquisto del bene al termine del contratto ad un prezzo relativamente più basso rispetto al fair value	Prevista	Prevista
Durata del contratto di locazione in grado di coprire la maggior parte della vita utile del bene	Prevista	Prevista
Valore attuale dei canoni di leasing dovuti lungo tutto il periodo di locazione almeno pari al fair value del bene	Prevista	Prevista
Natura particolare dei beni locati	Prevista	Prevista
Presenza di un'eventuale clausola di risoluzione contrattuale	Non prevista	Prevista
Fair value del valore residuo	Non prevista	Prevista
Opzioni di rinnovo del contratto	Non prevista	Prevista

Come si può notare dalla Tavola 27, vi è una forte similitudine tra quanto richiesto dall'OIC 12 e quanto richiesto dall'IFRS 16 in tema di requisiti che

un contratto deve possedere per essere identificato come leasing finanziario. In particolare, l'Organismo italiano di contabilità ha recepito tutti gli elementi qualificanti che fossero in grado, da un lato di mettere in evidenza la sostanza economica e dall'altro che non fossero riconducibili a specifiche clausole contrattuali. Forse per questo motivo, per esempio, non è stata recepita la condizione che richiede che nel caso in cui il contratto preveda che eventuali utili o perdite derivanti dalla variazione del *fair value* del *residual value* ricadono sul soggetto locatario si è in presenza, verosimilmente, di un leasing finanziario. Tale aspetto, indubbiamente ineccepibile da un punto di vista concettuale, potrebbe essere superato omettendo nel contratto di leasing tale requisito specifico. Analogo ragionamento potrebbe essere effettuato per la presenza di una clausola di risoluzione contrattuale oppure per un'opzione di rinnovo del contratto¹⁴.

Detto in altri termini, quello che si potrebbe desumere dalla strada intrapresa e che, facendo tesoro dell'esperienza maturata negli anni dallo IASB e dal FASB e sulla base delle criticità sollevate dagli operatori di mercato emerse durante il periodo di confronto tra le parti, l'OIC abbia voluto limitare, nel limite del possibile l'inserimento di elementi che, seppur da un punto di vista logico utili allo scopo, si sarebbero potuti prestare ad un'attività di negoziazione in fase contrattuale tra gli attori di un contratto di leasing.

5.4. Il leasing nel bilancio OIC

Dopo aver delineato le dimensioni del leasing e aver cercato di definire il concetto di locazione nel contesto italiano, nel presente paragrafo si trattano in modo sintetico (in quanto non rappresentano una novità nel contesto nazionale) le fasi di rilevazione, valutazione e di informazioni integrative riguardanti i leasing finanziari in Italia, sia nel bilancio d'esercizio che nel bilancio consolidato OIC¹⁵.

Di seguito si analizzano pertanto i seguenti argomenti:

- il trattamento contabile dei leasing finanziari nel bilancio d'esercizio;
- il trattamento contabile dei leasing finanziari nel bilancio consolidato.

¹⁴ Le tre condizioni non recepite sono quelle che nello IAS 17 e nell'IFRS 16 vengono considerate come analisi di secondo livello, successive alle altre condizioni che l'OIC ha riportato integralmente.

¹⁵ Il trattamento contabile delle locazioni operative è identico tranne la previsione delle informazioni integrative richieste dal punto 22 dell'art. 2427 c.c. per i soli leasing finanziari.

5.4.1. Il trattamento contabile dei leasing finanziari nel bilancio d'esercizio "OIC"

La rilevazione nel bilancio d'esercizio redatto in ottemperanza alle regole del codice civile è caratterizzata dal fatto che né la norma di legge, né i Principi contabili OIC fanno mai riferimento ad una possibile distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo.

A differenza di quanto previsto negli IFRS e negli US GAAP nei quali, seppur in modo differente gli *Standard setters* menzionino esplicitamente la separazione tra i due contratti, il legislatore italiano si è focalizzato sul richiedere specifiche informazioni volte a regolamentare i contratti di locazione finanziaria.

In particolare, i riferimenti normativi in tema di leasing finanziario si riferiscono al contenuto dello stato patrimoniale (art. 2424 c.c.), del conto economico per quanto riguarda le operazioni di *sale and leaseback* (art. 2425 bis c.c.) e della nota integrativa (art. 2427 c.c.), nonché a quanto riportato nell'OIC 12.

Al fine di osservare le problematiche contabili nel bilancio d'esercizio è necessario effettuare la distinzione tra soggetto locatario e soggetto locatore, come mostrato di seguito.

Soggetto locatore

La contabilizzazione dei contratti di locazione nel bilancio dell'impresa locataria si fonda su quanto previsto nell'art. 2424 c.c. in tema di contenuto dello stato patrimoniale. Infatti, l'articolo citato nell'indicare lo schema di stato patrimoniale richiede che per tutte le immobilizzazioni vengano indicate separatamente quelle concesse in locazione finanziaria.

Da quanto riportato si possono desumere alcuni elementi.

Il primo è che il codice civile menzioni unicamente la locazione finanziaria e non, in generale, tutti i contratti di locazione.

La seconda è che, con l'informazione riportata, si può agevolmente delineare il trattamento contabile delle locazioni finanziarie che, in ottemperanza all'art. 2424 c.c. devono essere iscritti – separatamente – tra le attività dello stato patrimoniale della società locatrice.

È pertanto evidente come nel bilancio d'esercizio prevalga la forma giuridica del contratto in capo al soggetto locatore e, conseguentemente, anche in capo al soggetto locatario.

Soggetto locatario

La rilevazione dei leasing finanziari nel bilancio d'esercizio del soggetto locatario risente di quanto indicato nell'art. 2424 bis c.c. per quanto riguarda l'iscrizione del bene oggetto di leasing finanziario nel bilancio del soggetto locatore (come indicato in precedenza) e di quanto richiesto dall'art. 2427, punto 22), c.c.

Così come riportato nell'appendice A dell'OIC 12, la società locataria deve rilevare i canoni corrisposti al soggetto locatore nel conto economico, tra i costi della produzione, nella voce B8) Costi per godimento di beni di terzi.

Nel caso in cui il contratto preveda il pagamento di un maxi canone iniziale, la società, nel rispetto del principio di competenza economica, deve provvedere a rinviare la parte di costo non di competenza dell'esercizio ai relativi esercizi successivi attraverso l'iscrizione di un risconto attivo che, in caso di riscatto anticipato del bene (se previsto contrattualmente), deve essere iscritto ad incremento del valore del bene e pertanto partecipa alla determinazione del costo di acquisto dell'immobilizzazione acquisita in leasing.

Al fine di consentire agli utilizzatori del bilancio di desumere quale sarebbe stato l'effetto nel bilancio d'esercizio se il bene in leasing fosse stato rilevato nel bilancio del locatario, l'art. 2427 c.c., al punto 22, richiede che vengano riportate nella nota integrativa le seguenti informazioni sulle locazioni finanziarie:

- l'ammontare complessivo al quale i beni locati sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni;
- gli ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati di competenza dell'esercizio;
- il valore attuale delle rate di canone non scadute determinato utilizzando il tasso di interesse effettivo del contratto di locazione finanziaria;
- gli oneri finanziari di competenza dell'esercizio determinati sulla base del tasso di interesse effettivo.

Per quanto concerne il tasso di interesse effettivo, l'appendice A dell'OIC 12 lo definisce, analogamente a quanto previsto nei Principi contabili internazionali, come quel tasso di attualizzazione che, all'inizio della locazione finanziaria, fa sì che il valore attuale complessivo di (a) i pagamenti minimi derivanti dalla locazione finanziaria e (b) il valore residuo sia uguale alla somma di (i) il fair value (valore equo) del bene locato e (ii) gli eventuali costi diretti iniziali del locatore.

Si tratta, in sostanza, del medesimo tasso di attualizzazione previsto dall'IFRS 16 calcolato mediante la formula riportata di seguito.

$$FV_{Att.sott.} + CD_{iniz.} = \sum_{t=1}^n \left(\frac{PL_t}{(1+i)^t} \right) + \frac{VR_{non\ gar.}}{(1+i)^n}$$

Dove:

- $FV_{Att.sott.}$ rappresenta il Fair Value dell'attività sottostante;
- $CD_{iniz.}$ rappresentano i costi diretti iniziali sostenuti dal locatore;
- PL_t rappresenta i flussi di cassa in uscita derivanti dai pagamenti dovuti per il leasing nel corso del tempo t;
- $VR_{non\ gar.}$ rappresenta il valore residuo non garantito al tempo n;
- i rappresenta il tasso di interesse implicito del leasing, incognita nell'equazione sopra riportata.

Si tratta pertanto, così come indicato nell'OIC 12, del tasso di interesse calcolato in funzione degli oneri finanziari derivanti dalla locazione finanziaria e della durata del contratto in base ai diversi periodi di tempo intercorrenti dalla data di entrata in vigore del contratto sino a ciascuna scadenza periodica. Tali oneri finanziari complessivi sono pari alla differenza tra il fair value del bene oggetto di locazione finanziaria alla data di stipulazione del relativo contratto aumentato (se significativi) dei costi diretti iniziali del locatore e l'ammontare complessivo delle somme (canoni anticipati e periodici) da corrispondersi.

In sintesi, sulla base di quanto richiesto anche nelle informazioni della nota integrativa si nota come l'attenzione del legislatore sia unicamente focalizzata sulle locazioni finanziarie e come, conseguentemente, nel caso in cui l'impresa utilizzatrice del bene definisca il contratto di locazione come operativo, nessuna informazione dovrà essere riportata nelle note al bilancio.

5.4.2. Il trattamento contabile dei leasing finanziari nel bilancio consolidato "OIC"

A differenza del bilancio d'esercizio, il trattamento contabile del leasing finanziario nel bilancio consolidato non è disciplinato né dal codice civile, né dal D.Lgs. n. 127/1991.

Per individuare i punti salienti della contabilizzazione del leasing finanziario occorre pertanto rifarsi al Principio contabile nazionale OIC 17 – Bilancio consolidato e metodo del patrimonio netto. In particolare, il par. 105 del Principio, prevede che nel bilancio consolidato le operazioni di locazione finanzia-

ria possano essere contabilizzate utilizzando direttamente negli schemi di bilancio il metodo finanziario. Tale comportamento, non solo è previsto dall'OIC ma è ritenuto il metodo tecnicamente preferibile. Tale presa di posizione da parte dell'OIC è giustificata dalla natura essenzialmente informativa del bilancio consolidato che, pertanto, deve "informare" gli utilizzatori del bilancio circa la presenza di leasing finanziari.

Pertanto, nel bilancio consolidato redatto secondo le regole nazionali, il soggetto locatario procede:

- all'iscrizione dei beni ricevuti dal locatore nelle voci di stato patrimoniale in cui sarebbe stato iscritto il bene se fosse stato acquistato in proprietà; si tratta pertanto di una delle voci delle immobilizzazioni contraddistinte dalla lettera maiuscola B) Immobilizzazioni;
- alla rilevazione nel passivo dello stato patrimoniale consolidato del debito che il locatario vanta nei confronti del soggetto locatore;
- all'iscrizione nel conto economico degli ammortamenti sui beni acquisiti in leasing e degli oneri finanziari maturati sul finanziamento ottenuto.

Il soggetto locatario deve pertanto provvedere alla suddivisione dei canoni periodici nelle due componenti, quota capitale e quota interessi, in quanto la prima componente riduce il valore del debito iscritto in stato patrimoniale mentre la seconda componente (interessi passivi) si iscrive a conto economico e rappresenta il costo del capitale preso a prestito da parte del locatario.

Si tratta dunque di un metodo di contabilizzazione che, rispetto al metodo patrimoniale previsto per il bilancio d'esercizio, produce effetti sensibilmente differenti sia a livello di stato patrimoniale che di conto economico consolidato così sintetizzabili:

Stato patrimoniale:

- metodo finanziario: valore di iscrizione del bene, debito residuo e relativo valore netto;
- metodo patrimoniale: iscrizione del bene solo a seguito del riscatto, per il relativo valore.

Conto economico:

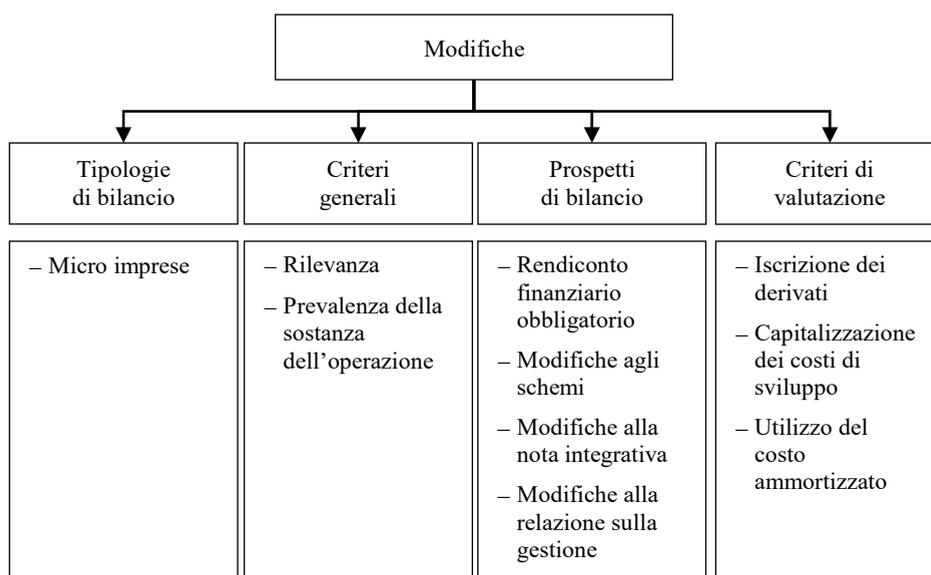
- costi da iscrivere con il metodo finanziario: ammortamento del macchinario in leasing e iscrizione degli oneri finanziari di competenza;
- costi da iscrivere con il metodo patrimoniale: importo dei canoni di leasing fino al momento del riscatto e ammortamento del bene riscattato negli esercizi successivi al momento dell'opzione di riscatto;

Si precisa, per completezza di informazione, come l'OIC 17 ammetta comunque la possibilità di contabilizzare le operazioni di locazione finanziaria secondo il trattamento contabile previsto per il bilancio d'esercizio dall'OIC 12.

5.5. Un primo passo verso un tentativo di riforma: la *Survey* sul leasing

Con il recepimento della Direttiva 34/2013 avvenuto con la pubblicazione del D.Lgs. n. 139/2015 sono state apportate numerose novità in tema di bilancio d'esercizio sotto tutti i punti di vista (Tavola 28).

Tavola 28 – *Modifiche al codice civile in tema di bilancio d'esercizio*



Come si può osservare dalla Tavola 28, le novità sono state numerose e le più importanti hanno riguardato l'introduzione del bilancio micro-imprese con l'aggiunta dell'art. 2435 ter c.c., l'inserimento del rendiconto finanziario come documento obbligatorio del fascicolo di bilancio ordinario, l'eliminazione dell'area straordinaria del conto economico con l'aggiunta, ad integrazione, del punto 13 della nota integrativa disciplinata dall'art. 2427 c.c. che richiede che siano fornite le informazioni riguardanti i costi e ricavi di entità o incidenza

eccezionale, l'iscrizione degli strumenti finanziari derivati al loro fair value nello stato patrimoniale e l'inserimento del criterio del costo ammortizzato per la rilevazione e la valutazione dei crediti, dei debiti e dei titoli immobilizzati¹⁶.

Una parte importante delle novità ha riguardato l'introduzione del principio di rilevanza all'art. 2423, secondo cui non occorre rispettare gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa se la loro osservanza ha effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale e la modifica dell'art. 2423 bis del codice civile che, nell'attuale punto 1 bis) prevede che la rilevazione e la presentazione delle voci venga tenendo conto della "sostanza dell'operazione o del contratto".

Proprio su quest'ultimo punto, come si è avuto modo di scrivere nei paragrafi precedenti, in molti si sarebbero aspettati una modifica alle regole in tema di contabilizzazione dei leasing finanziari in virtù della evidente differenza tra la forma giuridica del contratto e la sostanza economica dell'operazione.

Tuttavia, il nuovo art. 2423 bis, p.to 1 bis) non ha comportato alcun cambiamento in quanto, così come illustrato nella Relazione al D.Lgs. n. 139/2015, il legislatore ha ritenuto di non intervenire sull'impianto normativo vigente in tema di leasing in attesa che fosse definito il quadro regolatorio internazionale sul leasing e si potesse pertanto riorganizzare la materia in modo organico e complessivo.

Come si è avuto modo di scrivere nel Capitolo 3, il quadro a livello internazionale si è completato con la pubblicazione da parte dello IASB dell'IFRS 16 – Leasing, che ha trovato la sua prima applicazione nei bilanci le cui annualità hanno avuto inizio il 1° gennaio 2019.

Prendendo spunto da tale importante traguardo a livello internazionale, l'Organismo Italiano di Contabilità, in forza della sua attività di supporto all'attività del Parlamento e degli Organi Governativi in materia di normativa contabile tra cui rientra il compito di fornire al Legislatore elementi utili per valutare eventuali iniziative da intraprendere, in data 4 dicembre 2019 ha pubblicato una specifica *Survey* in tema di leasing che si è chiusa il 6 marzo e ha visto la pubblicazione delle risposte pervenute all'OIC il 25 maggio 2020¹⁷.

¹⁶ Per una disamina completa di tutte le novità apportate al bilancio d'esercizio redatto secondo le regole del Codice Civile dal D.Lgs. n. 139/2015 si veda per tutti Bava & Devalle (2020).

¹⁷ L'OIC ha ricevuto 95 risposte (2 persone hanno risposto in veste di professionista e di "altro"), in maggioranza professionisti (38,95%) e redattori del bilancio d'esercizio (32,63%). A seguire società di revisione (22,10%) e in piccola parte esponenti del mondo accademico (3,19%).

In particolare, i temi più importanti presentati dall'OIC, tutti riferiti al soggetto locatario, possono essere così sintetizzati:

- individuazione delle principali problematiche emerse in fase di applicazione del metodo patrimoniale per la contabilizzazione dei leasing nel bilancio d'esercizio;
- introduzione del metodo finanziario per la rilevazione dei beni in leasing al fine di una migliore rappresentazione in bilancio dei contratti di locazione ed eventuali semplificazioni rispetto al modello generale;
- introduzione del *right of use model* per la rilevazione dei beni in leasing ed eventuali semplificazioni;
- individuazione di semplificazioni a seconda delle dimensioni aziendali.

Di seguito vengono presentati i risultati pervenuti all'OIC, mentre l'ultimo paragrafo avrà ad oggetto una proposta di contabilizzazione dei beni in leasing prendendo spunto dalla migliore prassi a livello internazionale.

5.5.1. Le principali problematiche sulla contabilizzazione dei beni in leasing in Italia

Prima di proporre modifiche all'attuale impostazione normativa in tema di leasing finanziario, l'OIC ha chiesto ai soggetti interessati di evidenziare quali siano le problematiche che derivano dall'attuale impostazione contabile della rappresentazione dei leasing finanziari nel bilancio d'esercizio e nel bilancio consolidato redatto in ottemperanza al D.Lgs. n. 127/1991¹⁸.

La Tavola 29 mostra i risultati ottenuti.

Tavola 29 – *Problematiche derivanti dal modello attualmente in vigore*

	<i>SI</i>	<i>No</i>	<i>Totale</i>
Emergono problematiche operative nell'attuale modello di contabilizzazione dei leasing?	25,81%	74,19%	100%

Come si può osservare dalla tavola sopra riportata, il 74,19% dei soggetti che ha aderito alla *survey* non ha evidenziato particolari problemi legati all'applicazione dell'attuale modello di contabilizzazione dei leasing. La risposta non stupisce se la si collega alle difficoltà insite nell'adozione del cosiddetto

¹⁸ Si ricorda che nel bilancio consolidato è raccomandato l'utilizzo del metodo finanziario in sostituzione della metodologia patrimoniale prevista per il bilancio d'esercizio.

modello patrimoniale in quanto, nel suo complesso, risulta facilmente applicabile e non richiede particolari stime e valutazioni da parte del soggetto locatario. Anche il prospetto della nota integrativa, richiesto dall'art. 2427 c.c., non contiene particolari complessità nella redazione anche grazie ai prospetti riepilogativi che le stesse società di leasing comunicano ai propri clienti.

Le problematiche evidenziate da circa il 26% (25,81%) dei soggetti interessati riguardano non tanto problemi di natura applicativa, bensì di informativa.

Tra le principali considerazioni ricevute, infatti, il documento dell'OIC evidenzia le seguenti considerazioni esposte dai partecipanti al questionario che riguardano, in sintesi:

- a) la comparabilità dei dati tra soggetti che adottano differenti modalità di finanziamento per un medesimo bene;
- b) le difformità in tema di comunicazione a seconda della dimensione dell'impresa interessata;
- c) la comparabilità tra soggetti OIC e soggetti IFRS.

Per quanto riguarda il punto *sub a)*, l'analisi dei dati pervenuti ha fatto emergere come gli operatori sollevino una forte discriminazione fra imprese che acquistano beni strumentali tramite sottoscrizione di contratti di mutui/finanziamento e soggetti che acquisiscono il medesimo bene finanziandolo con un contratto di leasing. A detta di coloro che sollevano la questione, infatti, le informazioni riportate nella nota integrativa non sarebbero sufficienti per colmare le differenze tra le due modalità di finanziamento, con particolare riferimento agli impatti sulle poste del bilancio, una per tutte il patrimonio netto.

Si tratta indubbiamente di uno dei problemi principali legato alle differenti modalità di finanziamento sopra citate. Mentre nel caso dell'acquisto del bene finanziato da capitale di debito il patrimonio netto è influenzato dall'iscrizione nell'attivo del valore del bene e dall'iscrizione della passività tra i debiti dello stato patrimoniale, nel caso di acquisizione del medesimo bene tramite leasing finanziario la società non provvede né all'iscrizione del bene tra le immobilizzazioni, né alla rilevazione della passività nei confronti della società di leasing. Tale mancanza, soprattutto nel corso degli esercizi successivi al primo, potrebbe penalizzare le società che acquisiscono il bene in leasing a causa delle differenze, in termini di tempo, della durata dell'ipotetico piano di ammortamento del bene – da un lato – e del leasing, dall'altro. L'iscrizione del bene nell'attivo dello stato patrimoniale a fronte del debito nei confronti della società di leasing, in molti casi, avrebbe un effetto positivo sul patrimonio netto soprattutto, come si scriveva in precedenza, negli esercizi successivi al primo.

A questo occorre aggiungere un'ulteriore considerazione. Nell'attuale im-

postazione contabile in cui non compare né il bene in leasing né il debito verso il soggetto finanziatore, capita spesso che i soggetti interessati all'andamento economico-finanziario dell'impresa come potrebbe essere, ad esempio, un istituto di credito, procedano in via extra-contabile ad una riclassificazione dei dati riportati nel bilancio al fine di effettuare la propria valutazione di merito dell'impresa oggetto di analisi. In particolare, pensando sempre al caso delle banche, al fine di calcolare l'indice di indipendenza finanziaria, ottenuto nella sua forma più classica come rapporto tra il patrimonio netto dell'impresa e il totale capitale raccolto (o totale passivo) aggiungano al denominatore il debito che la società vanta nei confronti della società di leasing, anche se non indicato tra i debiti dello stato patrimoniale. Questo fa sì che, a parità di altre condizioni, il valore dell'indipendenza finanziaria peggiori a seguito dell'incremento del denominatore. Occorre tuttavia aggiungere, per completezza espositiva, che la situazione non migliorerebbe anche se si indicasse il valore dei leasing nell'attivo dello stato patrimoniale in contropartita all'iscrizione del debito in quanto, per *policy* interna, la maggior parte degli istituti di credito non considererebbe il valore dell'attività in leasing in quanto, da un punto di vista formale, non è un bene di proprietà dall'azienda e quindi potenzialmente non aggredibile¹⁹.

La seconda perplessità emersa dall'indagine intrapresa dall'OIC riguarda le difformità in tema di comunicazione a seconda della dimensione dell'impresa interessata (punto *sub b*). In particolare, i soggetti che hanno risposto al questionario evidenziano come il metodo contabile attualmente in vigore, che focalizza l'attenzione sulla predisposizione di una serie di informazioni legate al leasing nella nota integrativa, perda di efficacia nel caso in cui si tratti di società di capitali che redigono il bilancio in forma abbreviata o, peggio da questo punto di vista, di soggetti micro-imprese.

Come noto, infatti, l'art. 2435 bis c.c. che disciplina la redazione del bilancio in forma abbreviata, nell'indicare i punti da riportare nella nota integrativa di suddetti bilanci non prevede l'indicazione del punto 22 che riguarda le locazioni finanziarie. Analogo discorso vale per le micro imprese dove, l'art. 2435 ter c.c., al sussistere di determinate condizioni, esonera i soggetti interessati dalla predisposizione della nota integrativa.

Tale difformità informativa in generale, e per i leasing in particolare, costituisce indubbiamente un limite comunicativo. Occorre tuttavia aggiungere che, riprendendo quanto indicato in precedenza in merito alla valutazione effettuata da parte degli istituti di credito sui dati riportati nei bilanci delle imprese, l'intermediario finanziario è comunque in grado di reperire l'informa-

¹⁹ Si veda al riguardo Pisoni & Devalle (2016).

zione sul valore del debito per leasing attraverso la consultazione di specifiche banche dati, quale per esempio la Centrale dei rischi messa a disposizione degli istituti di credito da Banca d'Italia. Più difficile invece il reperimento di questi dati da parte di un soggetto diverso, quale per esempio un fornitore, che non può accedere ai medesimi dati a cui accede un istituto di credito.

L'ultima criticità emersa riguarda invece la disparità di trattamento con i soggetti IFRS (punto *sub c*). Al riguardo, fermo restando l'esistenza del problema, occorre notare come anche con un criterio analogo di iscrizione dei beni in leasing nei bilanci redatti secondo le regole del codice civile e secondo gli IFRS, rimarrebbe comunque una sostanziale (e forse non colmabile) differenza in termini di rappresentazione delle grandezze di bilancio a causa della differente filosofia di fondo e dei differenti principi generali che alimentano i due modelli di bilancio²⁰.

5.5.2. La contabilizzazione dei leasing secondo il metodo finanziario e relative semplificazioni

L'Organismo Italiano di Contabilità ha proposto come alternativa all'utilizzo del cosiddetto metodo patrimoniale per la contabilizzazione dei leasing finanziari, il cosiddetto metodo finanziario ispirato a quanto previsto dallo IAS 17

Secondo tale approccio, in sintesi, il soggetto locatario deve procedere alla distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo sulla base del trasferimento sostanziale di tutti i rischi e i benefici inerenti i beni locati. Nel caso di trasferimento si parla di leasing finanziario, in caso contrario di leasing operativi. Secondo tale distinzione l'impresa locataria deve rilevare i beni oggetto di leasing finanziario come se fossero stati acquistati, iscrivendoli nell'attivo dello stato patrimoniale con contropartita il debito per canoni di leasing da pagare. A seguito della rilevazione iniziale, il bene viene ammortizzato lungo la durata della vita utile, mentre i canoni pagati vengono suddivisi in due componenti: la quota capitale e la quota interessi. La prima riduce il debito iscritto in stato patrimoniale, la seconda si rileva nel conto economico come componente del costo del finanziamento.

²⁰ Si veda quanto scritto dal prof. Dezzani nella pubblicazione curata da Guatri (2015). Nell'opera il prof. Flavio Dezzani riporta quanto segue: "... *Il bilancio d'esercizio redatto secondo i principi contabili civilistici (o principi contabili nazionali o italian gaap) non può essere confrontato con il bilancio d'esercizio redatto secondo i 'principi contabili IAS/IFRS': i due bilanci – in altri termini – sono separati dalla 'Grande Muraglia Cinese' ...*".

Nel caso di leasing operativi, invece, il trattamento contabile rimane analogo a quello attuale andando a rilevare nel conto economico i canoni di leasing per competenza.

Le risposte pervenute da parte dei soggetti interessati sono riportate di seguito (Tavola 30).

Tavola 30 – *Contabilizzazione secondo il metodo finanziario*

	<i>SI</i>	<i>No</i>	<i>Totale</i>
Si ritiene che l'utilizzo del metodo finanziario possa portare ad una migliore rappresentazione contabile dei leasing finanziari?	67,02%	32,98%	100%

Come si può osservare dalle risposte pervenute, la maggior parte dei soggetti (67,02%) ritiene che il passaggio ad una metodologia finanziaria per la rilevazione dei leasing finanziari possa portare ad un miglioramento della rappresentazione in bilancio dei contratti di locazione finanziaria a discapito di un 32,98% che ritiene tale metodologia non idonea allo scopo.

Dalle risposte ricevute si possono individuare tre punti di discussione così sintetizzabili:

- metodo finanziario e prevalenza della sostanza sulla forma;
- metodo finanziario e posizione finanziaria netta (pfn);
- metodo finanziario e IAS/IFRS.

Per quanto riguarda il primo punto, per individuare la corretta modalità di rappresentazione dei leasing nel bilancio d'esercizio occorre partire dai principi generali del bilancio ed in particolare da quanto previsto all'art. 2423 bis c.c. dove viene riportato che la rilevazione e la rappresentazione delle voci deve essere effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

I contratti di leasing che prevedono il trasferimento dei rischi e dei benefici in capo al locatario da un punto di vista sostanziale rappresentano un'operazione di acquisizione del bene da parte del soggetto utilizzatore mentre da un punto di vista formale, come noto, lasciano la proprietà del bene in capo al locatore sino al momento, eventuale e non necessario, del riscatto del bene stesso.

Facendo seguito a questa differenza tra forma e sostanza dei contratti di leasing e a quanto previsto dall'art. 2423 bis c.c., la maggior parte degli intervenuti sostiene che l'unica metodologia di rappresentazione dei leasing finanziari coerente con i criteri generali del bilancio sia, appunto, quella finanziaria.

Il secondo tema riguarda il rapporto tra posizione finanziaria netta (pfn) e leasing. Per comprendere la problematica occorre partire dalla modalità di cal-

colo della pfn che, nella sua configurazione generale, si ottiene come differenza tra le passività finanziarie e le attività finanziarie²¹. Le passività finanziarie per il calcolo della posizione finanziaria netta vengono prese dai debiti rilevati in stato patrimoniale così come le attività finanziarie e pertanto, con la metodologia patrimoniale per la rilevazione dei leasing, non contengono i debiti che il locatario vanta nei confronti del locatore. Se tuttavia si concorda con il fatto che il debito per leasing è un debito finanziario, si concorda anche sul fatto che tale debito debba essere inserito nel calcolo della pfn. Secondo i sostenitori del metodo finanziario per la rilevazione dei leasing, dunque, poiché il debito finanziario comparirebbe in stato patrimoniale, il calcolo della posizione finanziaria netta di una società sarebbe più veloce e, soprattutto, più corretto.

Anche in questo caso, come nel caso del calcolo dell'indipendenza finanziaria illustrato in precedenza, per completezza di informazione occorre considerare come già oggi, anche con l'utilizzo del metodo patrimoniale per l'iscrizione dei beni in leasing, la maggior parte degli istituti di credito inseriscano nel calcolo della posizione finanziaria netta le passività per leasing, disponendo del dato tramite l'interrogazione della Centrale dei rischi.

L'ultima osservazione riguarda la comparabilità tra il bilancio codice civile e il bilancio IAS/IFRS. Sul tema si rimanda però a quanto riportato nel paragrafo precedente in merito alla difficoltà di comparazione di due modelli di bilancio completamente differenti.

In merito all'utilizzo del metodo finanziario per l'iscrizione nel bilancio d'esercizio dei beni in leasing finanziario, i soggetti che hanno aderito all'iniziativa intrapresa dall'OIC hanno indicato anche alcune semplificazioni che potrebbero essere adottate con il passaggio alla metodologia finanziaria.

In particolare esse riguardano i seguenti aspetti:

- escludere dall'utilizzo della metodologia finanziaria i leasing di breve durata e quelli di modesto valore sia da un punto di vista qualitativo che quantitativo;
- prevedere deroghe in merito all'attualizzazione del debito;
- prevedere la possibilità di utilizzare i dati emergenti dal piano di ammortamento fornito dalla società di leasing per la determinazione del costo storico, del debito residuo e della quota interessi.

Sul tema si sottolinea come, nella sostanza, le cause di esclusione sollevate, almeno per quanto riguarda i leasing di breve durata e quelli di modesto valore, siano già previsti dalla versione attuale dell'IFRS 16²².

²¹ Per maggiori approfondimenti sulla finanziaria netta si rimanda a Pisoni & Devalle (2016).

²² Si veda al riguardo il par. 3.3.4.

5.5.3. La contabilizzazione dei leasing secondo il *right of use asset model*

Al fine di fornire un'alternativa al metodo finanziario e, al contempo, prevedere una soluzione in linea con l'attuale normativa vigente in tema di leasing nei principi contabili internazionali, l'OIC ha proposto come modalità di contabilizzazione dei leasing il modello previsto dall'IFRS 16 che, come indicato nel Capitolo 3 a cui si rimanda, supera la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo e focalizza l'attenzione sul controllo del diritto all'uso di un'attività identificata per un determinato periodo di tempo.

Secondo tale modello, al sussistere di quanto suddetto, il locatario rileva nell'attivo dello stato patrimoniale il diritto all'uso dell'attività sottostante il contratto di locazione con contropartita il valore del debito per il leasing. Nel conto economico, invece, il locatario rileva la quota di ammortamento annuale dell'attività per il diritto all'uso e gli interessi passivi calcolati sul valore del debito.

Le risposte pervenute da parte dei soggetti interessati sono riportate di seguito (Tavola 31).

Tavola 31 – *Contabilizzazione secondo il right of use asset model*

	<i>SI</i>	<i>No</i>	<i>Totale</i>
Si ritiene che l'utilizzo del modello previsto dall'IFRS 16 possa portare ad una migliore rappresentazione contabile dei leasing finanziari?	36,96%	63,04%	100%

Come si può osservare dalla tavola sopra riportata, la maggioranza degli operatori che ha partecipato alla *survey* (il 63,04%) non reputa tale metodologia adatta allo scopo in quanto la ritiene complessa nella sua applicazione, onerosa e inopportuna soprattutto fino a quando non ci saranno evidenze empiriche sulle problematiche incontrate e sui benefici che si ottengono dall'utilizzo di tale metodologia. Al riguardo, infatti, gli aderenti al questionario hanno evidenziato come al momento non si percepisca quale possano essere i benefici per gli utilizzatori del bilancio a fronte di un importante aggravio di adempimenti per le imprese utilizzatrici²³.

²³ Dato lo scarso interesse che tale metodologia ha riportato tra gli operatori intervenuti, non si procede ad illustrare e commentare le semplificazioni proposte.

5.5.4. La metodologia utilizzata e la dimensione aziendale

L'ultimo tema rilevante sollevato dall'Organismo Italiano di contabilità nella *survey* oggetto di discussione riguarda l'introduzione di modelli differenziati a seconda della dimensione aziendale in caso di adozione di una nuova metodologia per la rilevazione dei leasing nel bilancio d'esercizio redatto secondo le regole del codice civile.

La prima cosa che occorre sottolineare al riguardo è che la maggior parte dei soggetti che ha fornito una risposta (67,39%) ritiene corretta l'introduzione di una differenziazione per categoria dimensionale d'impresa.

In particolare, le semplificazioni proposte non sono state omogenee e possono essere così sintetizzate:

- rendere obbligatorio il nuovo modello per i bilanci in forma ordinaria e i bilanci consolidati, facoltativo per i bilanci in forma abbreviata e non applicabile per i bilanci delle micro imprese;
- prevedere semplificazioni solo per le micro imprese;
- prevedere delle semplificazioni solo nel caso in cui si dovesse optare per il modello del diritto all'uso dell'attività previsto nell'IFRS 16.

Al contrario, per il 36,21% dei partecipanti al questionario, l'introduzione di metodologie differenziate per dimensione aziendale comporterebbe un limite alla chiarezza e alla comparabilità dei bilanci nel tempo e nello spazio. Al massimo, la minore dimensione aziendale potrebbe consentire minori obblighi informativi ma i criteri contabili dovrebbero rimanere i medesimi.

5.6. Una proposta di contabilizzazione dei leasing nel bilancio d'esercizio

Come si è avuto modo di illustrare nei paragrafi precedenti, l'attuale impostazione contabile dei beni in leasing nel bilancio redatto secondo le regole del codice civile prevede che in caso di locazione, sia essa operativa o finanziaria, il soggetto locatario non iscriva alcun bene e alcun debito nello stato patrimoniale ma che si limiti a rilevare in conto economico, per competenza, i canoni di locazione di periodo nella voce B8) Costo per godimento beni di terzi. Per le sole locazioni finanziarie, in nota integrativa occorre predisporre un prospetto nel quale si riporta come sarebbe stato il bilancio nel caso in cui il bene oggetto di leasing fosse stato rilevato nello stato patrimoniale²⁴. Per il solo bi-

²⁴ Per approfondimenti sul tema si rimanda al par. 5.4.

lancio consolidato redatto in ottemperanza al D.Lgs. n. 127/1991, l'OIC 17 – Bilancio consolidato e metodo del patrimonio netto, raccomanda l'utilizzo del cosiddetto metodo finanziario per la contabilizzazione dei leasing finanziari ammettendo tuttavia la metodologia patrimoniale.

Questa impostazione contabile è molto dibattuta in quanto non consente all'utilizzatore del bilancio di individuare i veri aspetti sostanziali dell'operazione da un punto di vista della rilevazione, della rappresentazione e della valutazione della posta di bilancio.

Collegata all'importanza della rappresentazione sostanziale dei fatti di gestione in generale, e del leasing in particolare, vi è la concezione di "capitale-disponibilità"²⁵. Secondo tale impostazione, il patrimonio aziendale è considerato non come il capitale di proprietà (secondo un'accezione giuridica del termine) dell'impresa, bensì come l'insieme di beni che possono essere utilizzati strumentalmente nel processo produttivo. Da ciò deriva che, all'interno del capitale di funzionamento di un'impresa, si debba dare rilevanza a quei beni che l'azienda può utilizzare e che non possono essere sottratti senza il suo consenso e ciò, pertanto, non deve dipendere dal titolo di proprietà dei beni in leasing.

Prendendo spunto da tale visione del patrimonio netto, di seguito si propone un modello di contabilizzazione del leasing adottabile dalle imprese italiane che redigono il bilancio secondo le regole del codice civile così descritto:

- definizione di leasing;
- rilevazione iniziale;
- valutazione successiva;
- informativa integrativa.

Come si avrà modo di leggere in seguito, si è optato per un modello che prevede la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo poiché il fondamento sottostante l'operazione – se correttamente inquadrata – è molto differente in termini sostanziali seppur non differisce da un punto di vista formale. Il modello proposto, inoltre, fonda la sua matrice su quanto previsto nello IAS 17 in quanto, allo stato attuale, pare quello che meglio si possa adattare alle esigenze conoscitive dei soggetti utilizzatori e alle esigenze amministrative dei soggetti coinvolti nella redazione dei bilanci d'esercizio secondo le regole del codice civile.

Si precisa infine che nei paragrafi successivi si presenta unicamente il modello da utilizzare nel bilancio del soggetto locatario in quanto ha sempre rappresentato la principale problematica da un punto di vista contabile.

²⁵ Si vedano per tutti Zappa (*Il reddito di impresa. Scritture doppie, conti e bilanci di aziende commerciali*, 1950; 1957).

5.6.1. La definizione di leasing

Il primo punto su cui è necessario soffermarsi per disporre di un modello contabile in linea con le tendenze internazionali e nazionali riguarda la definizione di leasing in modo da delineare l'ambito applicativo di un ipotetico nuovo principio contabile²⁶.

Attualmente, come si è avuto modo di scrivere nel paragrafo 5.3, la definizione di leasing non è ben definita né nel codice civile né tanto meno nei Principi contabile nazionale che focalizzano l'attenzione sul solo leasing finanziario definendone le caratteristiche. In particolare l'art. 1471 c.c. definisce il concetto di locazione, l'art. 2427 c.c. definisce il leasing finanziario nell'ottica dell'informativa di bilancio mentre l'OIC 12 definisce le caratteristiche che un contratto deve possedere per essere definito come leasing finanziario.

Occorre pertanto fornire una chiara definizione di leasing – a livello generale – e successivamente individuare le caratteristiche per inquadrare un leasing come finanziario oppure, aspetto attualmente non presente nel contesto italiano, come leasing operativo.

A tal proposito, prendendo spunto dai Principi contabili internazionali, il leasing potrebbe essere definito in modo esplicito come “un contratto con cui un soggetto definito locatore trasferisce ad un soggetto definito locatario il diritto di utilizzare una specifica attività per un periodo di tempo determinato in cambio di un corrispettivo prestabilito. Ai fini della definizione di leasing il soggetto locatore può essere un intermediario finanziario (o non), un costruttore o un fornitore, l'attività oggetto di leasing deve essere chiaramente identificata (o identificabile alla data di stipula del contratto) e non è necessariamente richiesto il trasferimento al termine del contratto”.

Sempre in tema di definizione, dopo aver delineato il concetto di leasing, è necessario entrare nel merito delle differenti configurazioni, individuando e definendo almeno le due principali tipologie di contratto da cui, come trattato nel successivo paragrafo, derivano altrettanti modelli contabili:

- leasing finanziario;
- leasing operativo.

²⁶ Tutti i principi contabili nazionali OIC dedicano una parte alla definizione degli aspetti oggetto di disciplina contabile. Si pensi per esempio all'OIC 15 – Crediti che fornisce la definizione di crediti, piuttosto che all'OIC 19 – Debiti che definisce il concetto di debito e la sua differenza rispetto ad un fondo per rischi e oneri.

Leasing finanziario

Per quanto riguarda la definizione di leasing finanziario può essere utilizzata quella attualmente prevista nell'OIC 12 che, oltre a definire gli elementi imprescindibili di un contratto di leasing finanziario, identifica anche le principali caratteristiche che possono essere utili al redattore del bilancio per inquadrare correttamente un leasing finanziario.

Riprendendo e adattando pertanto quanto indicato nell'attuale OIC 12, un contratto di leasing finanziario potrebbe essere definito nel modo seguente.

“Un leasing finanziario è un contratto con cui un soggetto definito locatore trasferisce ad un soggetto definito locatario la disponibilità di un'attività per un determinato periodo di tempo e con essa trasferisce sostanzialmente anche tutti i rischi e i benefici derivanti dal possesso del bene per tutta la durata del contratto”.

La presenza di uno o più indicatori riportati di seguito può essere utile all'individuazione di un contratto di leasing finanziario:

- il contratto prevede il trasferimento della proprietà del bene al locatario (o parte correlata) al termine del contratto di locazione finanziaria;
- il locatario ha l'opzione di acquisto del bene ad un prezzo che ci si attende sia sufficientemente inferiore al *fair value* alla data in cui si potrà esercitare l'opzione, cosicché, all'inizio del contratto di locazione finanziaria, è ragionevolmente certo che essa sarà esercitata;
- la durata del contratto di locazione finanziaria copre la maggior parte della vita utile del bene anche se la proprietà non viene trasferita;
- all'inizio del contratto il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per la locazione finanziaria equivale almeno al *fair value* del bene locato. L'attualizzazione deve avvenire utilizzando il tasso di interesse implicito (o contrattuale) se determinabile o, in alternativa, il tasso di interesse marginale;
- i beni locati sono di natura così particolare che solo il locatario può utilizzarli senza dover apportare loro importanti modifiche;
- il locatario ha la facoltà di rinnovare il contratto di locazione oltre il termine della durata contrattuale originaria ad un canone inferiore rispetto al canone determinato a valore di mercato.

Come si può osservare da quanto riportato in precedenza, a quanto attualmente previsto nell'OIC 12 sono stati aggiunti i seguenti elementi: definizione di leasing finanziario in aggiunta alle indicazioni utili all'individuazione di una locazione finanziaria; acquisto del bene a scadenza da parte del soggetto locatario o parte correlata del locatario; utilizzo del tasso di interesse implicito oppure tasso di interesse marginale. Infine si è aggiunto un ulteriore elemento che può essere utile all'individuazione di un leasing finanziario, ovvero la

possibilità da parte del locatario di rinnovare a scadenza il contratto di locazione a ad un canone inferiore rispetto al canone determinato a valori di mercato. Anche questo caso, infatti, evidenzia come nella sostanza il soggetto locatario sia l'unico a poter usufruire di tutti i benefici derivanti dall'utilizzo del bene durante la sua vita utile. La riduzione del canone, infatti, è dovuta ad una riduzione dell'utilità del bene oggetto di leasing.

Sempre in tema di leasing, è infine opportuno riportare le definizioni delle grandezze più importanti di un contratto di leasing quali:

- “rischi: possibilità di subire perdite derivanti dalla capacità non utilizzata (es. guasto del bene), da obsolescenza tecnologica, obsolescenza economica, ecc.;
- benefici: possibilità di usufruire dei benefici economici derivanti dall'utilizzo del bene durante la sua vita economica oppure dalla rivalutazione o realizzazione del bene al termine del contratto;
- inizio del leasing: data a partire dalla quale il soggetto locatario comincia a beneficiare dell'attività in leasing;
- durata del leasing: periodo non annullabile per il quale il soggetto locatario ha preso in leasing il bene;
- pagamenti minimi dovuti per il leasing: somma dei pagamenti previsti contrattualmente per tutta la durata del leasing;
- tasso di interesse implicito (o contrattuale): tasso che eguaglia la somma dei pagamenti minimi derivanti dalla locazione e del valore residuo del bene al fair value del bene locato più gli eventuali costi diretti iniziali;
- tasso di interesse marginale: tasso di interesse che il locatario dovrebbe pagare per un prestito, con una durata e con garanzie simili, necessario per ottenere un'attività di valore simile all'attività oggetto del contratto”.

Leasing operativo

Avendo definito in modo analitico il leasing finanziario, il leasing operativo diviene una categoria residuale ma che è opportuno indicare nella sua definizione.

Si tratta infatti di un “contratto con cui un soggetto locatore trasferisce ad un soggetto locatario il diritto di utilizzare una determinata attività per un periodo di tempo determinato in cambio di un corrispettivo prestabilito, senza tuttavia trasferire al medesimo soggetto locatario gran parte di tutti i rischi e benefici derivanti dal possesso del bene.

Al fine dell'individuazione di un contratto di leasing operativo occorre fare riferimento a quanto riportato nelle indicazioni utili all'individuazione di un leasing finanziario. Se il leasing non può essere definito come finanziario è operativo.

Si nota, quindi, come la definizione di leasing operativo metta in evidenza i connotati comuni di un contratto di leasing (possibilità di utilizzo di un'attività

per un periodo di tempo limitato) ma si differenzia in quanto non trasferisce sostanzialmente in capo al locatario tutti i rischi e i benefici connessi al bene. Non si rende necessaria l'individuazione delle caratteristiche poiché, come scritto nella definizione, rappresenta una categoria residuale.

5.6.2. La rilevazione iniziale del leasing finanziario

La rilevazione iniziale dei leasing finanziari, poiché sostanzialmente possono essere assimilabili ad un'operazione di acquisto di un bene con pagamento rateizzato, devono avere un trattamento contabile analogo a quest'ultima tipologia di operazione.

In virtù della loro caratteristica sostanziale, pertanto, al momento dell'inizio del leasing il soggetto locatario deve procedere all'iscrizione del bene nell'attivo dello stato patrimoniale, nella stessa classe in cui sarebbe stato iscritto il bene se fosse stato di proprietà. Occorre tuttavia che nello schema di bilancio tali beni siano indicati distintamente. Il risultato può essere raggiunto in due modi:

- prevedendo una modifica allo schema di stato patrimoniale previsto all'art. 2424 del codice civile e inserendo, per ciascuna classe di voci, un rigo generico denominato "Beni in leasing";
- richiedendo alle società di modificare lo schema ai sensi dell'art. 2423 ter (aggiunta di voci).

Così, a titolo di esempio, nel caso si optasse per la modifica dello schema di stato patrimoniale, le immobilizzazioni materiali potrebbero essere così suddivise nell'art. 2424 del codice civile:

B) IMMOBILIZZAZIONI, con separata indicazione di quelle concesse e **ottenute** in locazione finanziaria:

II – Immobilizzazioni materiali:

- 1) Terreni e fabbricati
- 2) Impianti e macchinari
- 3) Attrezzature industriali e commerciali
- 4) Altri beni

4bis) immobilizzazioni materiali in leasing finanziario;

- 5) Immobilizzazioni in corso e acconti;

Totale.

A fronte dell'iscrizione dell'attività, la società locataria deve iscrivere nel passivo dello stato patrimoniale il debito verso il locatore per un importo corrispondente a quello del bene locato ed ottenuto attualizzando i canoni minimi

di leasing previsti nel contratto al tasso di interesse implicito (se determinabile) oppure al tasso di interesse marginale. Il valore ottenuto non dovrebbe comunque eccedere il valore a cui il bene sarebbe stato iscritto se fosse stato acquistato in proprietà.

Per consentire all'utilizzatore l'effettuazione di valutazioni autonome sarebbe opportuno che la società locataria indicasse in nota integrativa il tasso di interesse utilizzato per l'attualizzazione.

Il valore del debito potrebbe essere inserito nello stato patrimoniale passivo, voce D5) Debiti verso altri finanziatori oppure si potrebbe prevedere una modifica ulteriore allo schema di bilancio aggiungendo un rigo specifico denominato, per esempio, Debiti per leasing finanziari.

5.6.3. La valutazione successiva del leasing finanziario

La valutazione successiva dei contratti di leasing finanziari deve gestire due problematiche contabili: la prima legata all'iscrizione in bilancio dei canoni di leasing, la seconda legata al valore dell'attività in leasing iscritta nell'attivo di stato patrimoniale.

Per ciò che concerne i canoni di leasing, il soggetto locatario deve separarli in due componenti che avranno una collocazione differente nello schema di conto economico.

La prima componente è pari alla quota capitale che deve essere iscritta a riduzione del valore del debito iscritto nello stato patrimoniale; la seconda componente è pari agli interessi passivi corrisposti sul debito che devono essere iscritti nel conto economico, nella voce C.17) Oneri finanziari.

Al fine di determinare la quota capitale e la quota interessi di ciascun canone occorre predisporre un piano di ammortamento utilizzando come tasso di interesse da applicare sul valore iniziale del debito il medesimo tasso utilizzato per determinare il valore attuale del debito che, in molti casi, sarà pari al tasso di interesse marginale.

La formula da utilizzare per la determinazione degli oneri finanziari è la seguente:

$$i = V_i * (1 + i)^n - V_i$$

Dove:

i = interessi passivi compresi nel canone di leasing;

V_i = valore iniziale del debito;

i = tasso di interesse utilizzato per la determinazione del valore attuale del debito;

n = tempo di attualizzazione.

Per differenza è dunque possibile determinare la quota capitale rimborsata con il canone di leasing.

Per quanto riguarda il valore dell'attività iscritta nello stato patrimoniale, il locatario deve procedere all'effettuazione dell'ammortamento secondo una modalità coerente con quella adottata per i medesimi beni disponibili in proprietà. Il rimando è pertanto all'OIC 16 – Immobilizzazioni materiali.

Per quanto riguarda la determinazione della vita utile del bene occorre tuttavia tenere in considerazione la durata del contratto di leasing e, se presente, l'eventuale opzione di riscatto.

Nel caso in cui l'opzione di riscatto sia presente e vi sia la presumibile certezza che questa venga esercitata, la durata dell'ammortamento è pari alla vita utile del bene; nel caso in cui non vi sia la presumibile certezza dell'esercizio dell'opzione oppure quest'ultima non sia presente nel contratto, la durata dell'ammortamento deve essere pari al minore periodo di tempo tra la vita utile del bene e la durata del contratto.

5.6.4. L'informativa da riportare in nota integrativa in caso di leasing finanziario

Il locatario deve riportare in nota integrativa alcuni elementi utili all'utilizzatore del bilancio per comprendere le scelte effettuate dall'amministratore.

In particolare la nota integrativa dovrebbe contenere, oltre a quanto richiesto dai singoli principi contabili nazionali in tema di immobilizzazioni materiali e debiti, le seguenti informazioni:

- gli elementi essenziali che hanno indotto l'amministratore a definire il contratto come leasing finanziario;
- il tasso di interesse utilizzato per determinare il valore attuale del debito verso la società di leasing;
- l'ammontare del valore del debito verso la società di leasing nel caso in cui nel prospetto di stato patrimoniale non vi fosse la voce separata con l'indicazione delle scadenze suddivise in:
 - entro 12 mesi;
 - oltre 12 mesi;
 - oltre 5 anni.

Solo con queste informazioni il destinatario del bilancio d'esercizio è in possesso dei dati utili al fine di valutare, in autonomia, le scelte effettuate dal redattore del bilancio e il loro impatto sulla rappresentazione dei dati riportati nel bilancio d'esercizio.

5.6.5. La rilevazione iniziale e la valutazione successiva del leasing operativo

La proposta di contabilizzazione del leasing operativo nel bilancio dei soggetti locatari si fonda sul presupposto che, a differenza del leasing finanziario, l'elemento sottostante l'operazione non è il trasferimento sostanziale della proprietà del bene bensì la sua concessione temporanea.

Partendo da tale presupposto, al momento della rilevazione iniziale il soggetto locatario non deve rilevare né il bene in leasing nell'attivo dello stato patrimoniale, né il debito complessivo che emerge nei confronti del locatore al momento della stipula del contratto. Analogamente a quanto accade nell'attuale modello previsto nel bilancio d'esercizio per tutti i leasing e a quanto previsto dal precedente IAS 17 per i leasing operativi, il locatario deve procedere alla rilevazione dei canoni di leasing come costo nel conto economico, nella voce B.8) Costo per godimento beni di terzi.

Il costo complessivo della locazione, in ottemperanza ai principi generali del bilancio previsti dal codice civile, deve essere ripartito per tutta la durata del contratto a quote costanti, salvo che vi sia un criterio sistematico diverso che meglio rispecchi le modalità temporali di godimento dei benefici da parte del locatario (es. unità di produzione realizzate con il bene o numero di ore di utilizzo del bene nel tempo, ecc.). Tale criterio di ripartizione deve essere adottato indipendentemente dalle modalità di pagamento dei canoni stabiliti nel contratto quali, per esempio, maxi-canone iniziale, canoni anticipati, canoni periodici variabili, ecc.

Come si evince da quanto indicato, la proposta di contabilizzazione dei soli leasing operativi è la medesima che, oggi, riguarda tutti i contratti di leasing indipendentemente che si trattino di locazioni operative o finanziarie.

5.6.6. L'informativa da riportare in nota integrativa in caso di leasing operativo

A fronte del modello di contabilizzazione dei leasing operativi proposto nel paragrafo precedente, la nota integrativa assume un ruolo molto importante.

Pertanto, nel caso di leasing operativi, il soggetto locatario deve riportare alcune notizie integrative attualmente non previste. Tali notizie dovrebbero comprendere:

- una descrizione generale dei contratti di leasing operativi più rilevanti che contenga informazioni quali:

- le motivazioni che hanno indotto l'amministratore a qualificare la locazione come locazione operativa;
 - la durata del contratto di leasing;
 - la descrizione del bene oggetto di leasing.
- i corrispettivi futuri dovuti contrattualmente al locatario per tutta la durata del leasing, distinti in esborsi:
- entro i 12 mesi;
 - oltre i 12 mesi;
 - oltre i 5 anni.

Tali informazioni, come riportato all'inizio del paragrafo, non devono essere riportate per tutti i contratti di locazione operativa ma solo per quelli considerati più rilevanti, richiamando il criterio generale della rilevanza previsto dall'art. 2423 c.c. A titolo di esempio, non sono necessarie informazioni su una locazione operativa avente ad oggetto un'autovettura, mentre potrebbe essere rilevante l'informativa in merito ad una locazione operativa avente ad oggetto un macchinario strategico per la società locataria oppure un immobile strumentale all'attività d'impresa.

Con queste informazioni, chiunque fosse interessato a comprendere le dinamiche economico-finanziarie del locatario possiederebbe i dati per effettuare delle valutazioni in autonomia, indipendentemente dalle considerazioni che hanno portato il soggetto locatario ad inquadrare il contratto come leasing operativo.

Conclusioni e limitazioni della ricerca

I leasing sono uno strumento molto utilizzato dalle imprese italiane per acquisire la disponibilità di determinati beni da impiegare nel proprio processo produttivo. Nonostante vi siano numerose tipologie di contratti, nella pratica si adottano principalmente due tipologie di locazioni: il leasing finanziario e il leasing operativo. Nonostante apparentemente questi due contratti possano sembrare simili in quanto entrambi prevedono che il soggetto locatario possa acquisire la disponibilità di un bene per un determinato periodo di tempo a fronte del riconoscimento al soggetto locatore di canoni di ammontare prestabilito, essi si differenziano in modo significativo in virtù dei rischi e dei benefici connessi al bene stesso; nel caso di leasing finanziario il locatario acquisisce tutti i rischi e i benefici derivanti dall'utilizzo del bene, nel caso di leasing operativo no.

Tale aspetto, di non poca importanza, ha da sempre creato un acceso dibattito da un punto di vista contabile soprattutto se collegato al tema, anch'esso molto dibattuto in letteratura, della prevalenza della sostanza sulla forma nei bilanci (*substance over form*). Il leasing finanziario, infatti, rappresenta un classico esempio di differenza tra la sostanza economica dell'operazione e la forma giuridica del contratto. Se, infatti, da un punto di vista formale attraverso un contratto di leasing finanziario il soggetto locatario acquisisce la disponibilità di un bene, da un punto di vista della sostanza economica dell'operazione esso acquisisce, a detta di molti, la proprietà del bene assumendosi tutti i rischi e i benefici derivanti dall'utilizzo del bene.

Nel corso degli anni si sono susseguiti differenti tentativi di contabilizzazione dei leasing che, iniziati nel 1949 con la pubblicazione dell'*Accounting Research Bulletin* n. 38 intitolato – *Disclosure of long term leases in financial statement of lessee* da parte dell'*American Institute of Certified Public Accountants*, hanno visto una prima e sostanziale tappa, molto importante, nel 1976 e nel 1982 con la pubblicazione, rispettivamente, del SFAS n. 13 – *Accounting for lease* da parte del FASB e dello IAS 17 – *Accounting for lease* da parte dell'allora IASC. A tali principi va sicuramente riconosciuto il merito di aver normato da un punto di vista contabile un contratto giuridico, il leasing,

ampiamente diffuso e fortemente dibattuto ma, come spesso accade ai primi tentativi, sono stati oggetto di numerose critiche orientate principalmente ad un differente approccio contabile tra leasing finanziari e leasing operativi e all'eccessiva soggettività in capo ai soggetti locatari nel definire un leasing come operativo o finanziario.

Prendendo spunto dalle critiche e con l'obiettivo di omogeneizzare il trattamento contabile dei leasing a livello internazionale, il FASB e lo IASB formalizzarono nel 2002 un protocollo di intesa, il *Norwalk agreement*, in cui i due *Standard setters* si impegnarono per lo svolgimento di un'attività coordinata finalizzata all'emanazione di nuovi Principi contabili con programmi di lavori coordinati al fine di garantire un certo livello di armonizzazione contabile internazionale. La priorità di intervento fu siglata nel febbraio del 2006 con il *Memorandum of Understanding (MoU)*. Tra i numerosi temi fu inserito anche il progetto di riforma del leasing. La conclusione del progetto iniziato nel 2002 si ebbe nel 2016 con la pubblicazione da parte del FASB del Principio contabile Americano N. 2016-02, Lease (Topic 842) avvenuta il 25 febbraio 2016 e dell'IFRS 16 – Lease da parte dello IASB avvenuta a gennaio dello stesso anno e che sono tutt'ora in vigore.

Nonostante il presupposto iniziale di uniformare il trattamento contabile dei leasing, non mancano le differenze in tema contabile, soprattutto per ciò che concerne la valutazione successiva alla rilevazione iniziale dei leasing operativi nel bilancio del locatario. Tali diversità, nonostante le premesse iniziali, sono la testimonianza della complessità del tema dei leasing sotto tutti i punti di vista.

In questa fase di continua evoluzione normativa, l'Italia è stata spettatrice soprattutto per quanto riguarda la contabilizzazione dei leasing nel bilancio *Italian GAAP*. Si sono infatti susseguite alcune importanti riforme, come la cd riforma del diritto societario del 2003, ma il tema del leasing non è stato mai trattato. Anche con il recente recepimento della Direttiva Europea 34/2013, avvenuta con la pubblicazione da parte del Governo del D.Lgs. n. 139/2015 la riforma del leasing è rimasta fuori in quanto, come illustrato nella Relazione al Decreto Legislativo, il legislatore ha ritenuto di non intervenire sull'impianto normativo vigente in tema di leasing in attesa che fosse definito il quadro regolatorio internazionale sul leasing e si possa pertanto riorganizzare la materia in modo organico e complessivo.

Il 4 dicembre 2019, l'Organismo Italiano di Contabilità, in forza della sua attività di supporto all'attività del Parlamento e degli Organi Governativi in materia di normativa contabile ha dato formalmente avvio al processo di modifica della modalità di contabilizzazione dei leasing in Italia, pubblicando una specifica *Survey* in tema di leasing che si è chiusa il 06 marzo e ha visto la

pubblicazione delle risposte pervenute all'OIC il 25 maggio 2020. L'obiettivo del sondaggio è stato quello di verificare il parere "degli addetti ai lavori" in tema di modifica del leasing nel bilancio d'esercizio e il loro orientamento di fronte ad alcune proposte di contabilizzazione.

Prendendo spunto dal dibattito internazionale in tema di leasing, dalla mancanza di indirizzo da parte del legislatore italiano e dall'iniziativa intrapresa da parte dell'OIC, la domanda di ricerca è stata la seguente: *sulla base dell'esperienza maturata in ambito internazionale e dell'evoluzione storica dei principi contabili in tema di leasing, è possibile individuare un modello contabile da utilizzare nelle imprese italiane che redigono il bilancio d'esercizio in ottemperanza alle regole del codice civile?*

Oltre alla domanda di ricerca principale, il presente lavoro ha avuto altri obiettivi. Più nello specifico, una prima ulteriore domanda di ricerca è stata la seguente: *qual è allo stato attuale il livello di omogeneità contabile in tema di leasing a livello internazionale?* Una seconda ulteriore domanda di ricerca ha invece avuto ad oggetto *l'analisi delle scelte compiute da alcuni altri paesi europei, al fine di verificare il loro stato attuale in tema di contabilizzazione dei leasing nel bilancio d'esercizio.*

Partendo dalla seconda domanda di ricerca, propedeutica alla domanda di ricerca principale, è emerso come vi sia una sostanziale disomogeneità in tema di trattamento contabile dei beni in leasing in ambito internazionale, soprattutto lato locatario. Tale disomogeneità riguarda il trattamento contabile dei leasing operativi che, nel bilancio IFRS vengono trattati allo stesso modo dei leasing finanziari, mentre nel bilancio US GAAP subiscono un trattamento contabile differente a partire dalla rilevazione successiva alla rilevazione iniziale. È del tutto evidente come tale disomogeneità non aiuti la comparabilità dei bilanci tra imprese che adottano Principi contabili differenti.

Tale differenza non solo è presente all'interno dei principi contabili ma si manifesta anche nei singoli Paesi europei dove, analogamente ai gruppi quotati, vi sono regole diverse con conseguenze sulle principali grandezze di bilancio e impossibilità di comparazione dei dati.

Al fine di rispondere alla domanda di ricerca principale, invece, si è innanzitutto proceduto a verificare la dimensione del fenomeno andando ad analizzare la divulgazione del leasing nelle imprese italiane, sia esso leasing finanziario oppure operativo. Dall'analisi dei dati pubblicati da Assilea è emerso come il fenomeno del leasing in Italia sia molto sviluppato e come sia alta la percentuale di leasing operativi rispetto all'ammontare complessivo dei leasing stipulati dalle imprese italiane nel 2019. Si parla infatti di un volume di leasing erogati solo nel 2019 pari a 27,9 miliardi di Euro a fronte di un ammontare di impieghi complessivi al 31 dicembre 2019 pari a 80,2 miliardi di Euro.

Il fenomeno è inoltre molto diffuso nelle PMI che coprono il 67% dei leasing complessivi in essere al 31 dicembre 2019 e riguarda una quota importante di leasing operativi, pari circa al 54% dell'ammontare complessivo di leasing strumentali.

Preso contezza del fenomeno e dell'importanza dei leasing operativi nel contesto italiano, e acquisita l'esperienza della contabilizzazione dei leasing negli IFRS e negli US GAAP, anche con riferimento alle critiche emerse dall'applicazione dei due modelli, si è proceduto ad individuare un modello contabile da utilizzare in Italia per le imprese che non adottano gli IFRS, focalizzando l'attenzione sul bilancio dei locatari.

Tale modello, che si fonda sulla distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo (a differenza della strada intrapresa dall'IFRS 16), prevede due differenti modalità di contabilizzazione a seconda della tipologia di leasing. Il primo, per i leasing finanziari, consiste nell'iscrizione iniziale del bene in leasing nell'attivo dello stato patrimoniale con contropartita un debito per leasing. Successivamente si procede all'iscrizione dei canoni di leasing suddividendo l'ammontare nella sua quota capitale, che riduce il debito, e nella sua quota interessi, che si iscrive in conto economico come componente di costo del "capitale preso a prestito". Anche la nota integrativa svolge una importante funzione informativa e pertanto si è provveduto all'indicazione dei punti importanti che le imprese locatrici devono indicare in caso di leasing finanziari.

Il secondo modello riguarda invece i leasing operativi e consiste, in sintesi, nell'utilizzo del modello attualmente previsto per i leasing finanziari, ossia nell'iscrizione dei canoni nel conto economico per competenza, ma con l'indicazione in nota integrativa – almeno per i leasing più rilevanti, di una serie di informazioni utili agli utilizzatori in termini di valore del debito fuori bilancio, durata e ipotesi sottostanti l'individuazione della tipologia di leasing.

Con tale approccio si è cercato di salvaguardare gli interessi dei diversi *stakeholder* che, lato "redattori del bilancio" richiedono la salvaguardia della complessità amministrativa, lato "utilizzatori del bilancio" richiedono e necessitano di informazioni esaustive al fine di interpretare correttamente l'andamento economico, finanziario e patrimoniale della gestione e dei principi cardine del bilancio d'esercizio previsti dal Codice civile e dai Principi contabili nazionali OIC.

Il lavoro presenta delle limitazioni. In particolare la ricerca potrebbe essere ampliata andando ad analizzare empiricamente quale potrebbe essere l'impatto del nuovo modello proposto sui bilanci delle imprese italiane effettuando delle analisi in grado di simulare, *ex post*, come sarebbe stato il bilancio se si fosse applicato il modello proposto. Questo consentirebbe di dare una dimensione quantitativa al modello proposto.

Inoltre si potrebbe approfondire l'indagine, peraltro effettuata, in tema di scelte compiute da alcuni altri paesi europei, al fine di verificare se il modello individuato è in linea con i bilanci europei e se questa possa incrementare la comparabilità del bilancio preparato dalle imprese italiane rispetto a quello preparato dalle imprese dei principali paesi europei con specifico riferimento ai leasing.

I risultati della ricerca possono costituire uno spunto per il legislatore e per l'Organismo Italiano di Contabilità per intervenire sul tema della riforma della contabilizzazione del leasing in Italia.

Infine, il modello proposto può essere utilizzato dagli studiosi di Economia Aziendale per ulteriori riflessioni sulle motivazioni che hanno portato il legislatore a prendere specifiche decisioni, sullo stato attuale e sugli sviluppi futuri in tema di rappresentazione contabile del leasing sia nel bilancio italiano, sia nel bilancio redatto secondo i principi contabili internazionali IFRS o US GAAP.

Bibliografia

- Abata, E., Acunzo, G.A., & Fontana, N. (2018). *IFRS 16 – Il nuovo principio contabile sul leasing*. Egea.
- ACCA. (2014). *Lease accounting: an update on the international proposed amendments*.
- AICPA. (1949). *Accounting research Bulletin n. 38 – Disclosure of long term leases in financial statement of lessees*.
- AICPA. (1962). *ARS 4 – Reporting of leases in financial statements*.
- AICPS. (1953). *ARB 43 – Restatement and revision of accounting research bulletins*.
- APB. (1964). *Opinion n. 5 – Reporting of leases in Financial Statement of lessee*.
- APB. (1966). *Opinion n. 7 – Accounting for lease in financial statement of lessors*.
- APB. (1973). *Opinion n. 31 – Disclosure of lease commitments by lessees*.
- Arata, E. (2010). The market reaction to the finance lease capitalization from the View Point of Risk Assessment. <http://ssrn.com/abstract=1594748>.
- Ashton, D. (1978). The reasons for leasing – A mathematical Programming Framework. *Journal of business finance and accounting*, 233-251.
- Ashton, R.K. (1985). Accounting for finance leases: a field test. *Accounting and business research*, 233-238.
- Assilea (2002). *Le operazioni di sale and leaseback e la loro convenienza economica*.
- Assilea (2013). *Analisi del potenziale di mercato per operazioni di leasing nel comparto delle bioenergie e dell'efficienza energetica in Italia*.
- Baldissera, A. (2020). Il principio della sostanzialità del bilancio nelle operazioni di locazione finanziaria. *ImpresaProgetto – Electronic Journal Of Management*.
- Batella, F. (2013). *Il leasing in Italia: una storia significativa*. Mondadori store.
- Bava, F., & Devalle, A. (2020). *I nuovi OIC – Bilancio 2019*. Eutekne.
- Beattie, V., Goodacre, A., & Thomson, S.J. (2006). International lease accounting reform and economic consequences: the views of UK users and preparers. *The international journal of accounting*, 75-103.
- Beckman, J.K., & Jervis, K. (2009). The FASB IASB lease accounting project: implications for the construction industry. *Construction Accounting and Taxation*, 30.
- Bertero, P., Culasso, F., & Indelicato, A. (2016). IAS 17 – Leasing. In AA.VV., F. Dezzani, P.P. Biancone, & D. Busso (a cura di), *IAS/IFRS (Terza edizione)* (pp. 473-555). Ipsoa-Wolters Kluwer, Milano.

- Besta, F. (1909). *La ragioneria* (seconda edizione ed., Vol. 1). Vallardi, Milano.
- Bianchi, M. (2007). Il leasing immobiliare: problemi applicativi per le imprese. *Contabilità Finanza e Controllo*, 30(8/9), 691.
- Bostwick, E.D., Fahnestock, R.T., & O'Keefe, W.T. (2013). Effects of lease capitalization techniques on key measures of financial performance. *Journal of finance and accountancy*, 91-101.
- Bowman, R.G. (1980). The Debt Equivalence of Leases: An Empirical Investigation. *The accounting Review*, 237-253.
- Branswijck, D., Longueville, S., & Evereart, P. (2011). The financial impact of the proposed amendments to IAS 17: Evidence from Belgium and the Netherlands. *Accounting and management information system*, 275-294.
- Brusa, L. (1995). *Contabilità dei costi – Contabilità per centri di costo e Activity Based Costing*. Giuffrè, Milano.
- Brusa, L. (A cura di). (2013). *Lezioni di Economia d'azienda* (Vol. Secondo). Giappichelli, Torino.
- Buonocore, V., Fantozzi, A., Alderighi, A., & Ferrarini, G. (1975). *Il leasing, Profili privatistici e tributari*. Giuffrè, Milano.
- Busso, D. (2019). *L'introduzione del fair value per la valutazione dei derivati. Aspetti teorici ed empirici degli effetti sul modello di bilancio italiano*. Giappichelli, Torino.
- Capaldo, P. (1998). *Reddito, capitale e bilancio d'esercizio*. Giuffrè, Milano.
- Casabona, P.A., & Coville, T.G. (2018). Fasb's new accounting standard on leases: overview of some key requirements for lessees and implementation considerations. *Review of business*, 59-73.
- Cheung, J.K. (1982). The association between lease disclosure and the lessee's risk. *Journal of business finance and accounting*, 297-305.
- Churyk, N.T., Reinstein, A., & Lander, G.H. (2015). Leasing: reducing the game of hidings risk. *Journal of accounting and organizational change*, 162-174.
- Clarizia, R. (1989). *I contratti di finanziamento. Leasing e factoring*. Utet, Torino.
- Clarizia, R. (2002). *I contratti per il finanziamento dell'impresa: mutuo di scopo, leasing, factoring*. Giappichelli, Torino.
- Clarizia, R. (2020). *I contratti per il finanziamento dell'impresa*. Giappichelli, Torino.
- Collins, J., Jarvis, R., & Skerratt, L. (2017). The role and current status of IFRS in the completion of national accounting rules – Evidence from UK. *Accounting in Europe*, 235-247.
- Corcoran, E.T. (1968). Reporting of leases. *Financial analysts journal*, 29-35.
- Cordazzo, C., Rossi, P., & Lubian, L. (2019). *Implicazioni teoriche ed empiriche del nuovo principio contabile IFRS 16 sul leasing*. Franco Angeli, Milano.
- Cordazzo, M., & Lubian, L. (2015). L'impatto della capitalizzazione del leasing operativo sulla performance economico-finanziaria delle imprese quotate italiane. *Rivista italiana di ragioneria e di economia aziendale*, 21-35.
- Cotten, B.D., Schneider, D.K., & McCarthy, M.G. (2013). Capitalization of operating leases and credit ratings. *Journal of applied research in accounting and finance*, 2-16.

- Crosby, N. (2003). Accounting for leases. The problem of rent reviews in capitalizing lease liabilities. *Journal of property investment and finance*, 79-108.
- Cussatt, M., Huang, L., & Pollard, T.J. (2018). Accounting quality under U.S. GAAP versus IFRS: the case of Germany. *Journal of international accounting research*, 21-41.
- Devalle, A., Rizzato, F., & Truant, E. (2020). IFRS 16 – Leasing. In F. Dezzani, P. Biancone, & D. Busso (a cura di), *IAS/IFRS (Quinta edizione)* (pp. 2593-2704). Ipsoa-Wolters Kluwer, Milano.
- Dezzani, F., Brusa, L., Puddu, L., Volpato, O., Gros-Pietro, G., Pisoni, P., & Mangata, D. (1980). *Le aree funzionali dell'impresa*. Giappichelli, Torino.
- Di Lazzaro, F. (a cura di). (2003). *I fabbisogni e le fonti di finanziamento nel sistema informativo d'impresa: i principi IAS 7, 17, 20 e 23*. Franco Angeli, Milano.
- Dicuonzo, G. (2015). La rilevazione in bilancio del leasing da parte dell'utilizzatore: il revised exposure draft "lease" del 2013. *Rivista dei dottori commercialisti*, 369-387.
- Durocher, S. (2008). Canadian evidence on the constructive capitalization of operating lease. *Accounting perspectives*, 227-256.
- Duke, J.C., Hsieh, S.J., & Su, Y. (2009). Operating and synthetic lease: exploiting financial benefits in the post-Enron era. *Advances in accounting*, 28-39.
- Durocher, S., & Fortin, A. (2009). Proposed changes in lease accounting and private business bankers' credit decision. *Accounting perspectives*, 9-42.
- Elliott, G.S. (1975). Leasing of capital equipment. *Management Accounting*, 39-42.
- FASB – IASB. (2002). The Norwalk Agreement.
- FASB. (1974). *Discussion memorandum: An analysis of issues related to accounting for leases*.
- FASB. (2016). *ASC Topic 842 – Lease*.
- FASB, F.A. (1976). *SFAS 13 – Accounting for Leases*.
- FASB-IASB. (2006). *A Roadmap for Convergence between IFRS and US GAAP – 2006-2008. Memorandum of Understanding between the FASB and the IASB*.
- Fawthrop, P.R., & Terry, B. (1975). Debt Management and the Use of Leasing Finance in UK Corporate Financing Strategies. *Journal of business finance and accounting*, 295-314.
- Ferrero, G. (1959). *Le analisi di bilancio. Espressività e struttura del bilancio d'esercizio*. Giuffrè, Milano.
- Ferrero, G. (1968). *Istituzioni di economia d'azienda*. Giuffrè, Milano.
- Ferrero, G. (1981). *Finanza Aziendale*. Giuffrè, Milano.
- Ferrero, G. (1984). *Il controllo finanziario nelle imprese. Strumenti di controllo di sintesi*. Giuffrè, Milano.
- Ferrero, G. (1987). *Impresa e Management*. Giuffrè, Milano.
- Ferrero, G. (1988). *La valutazione del capitale di bilancio*. Giuffrè, Milano.
- Ferrero, G. (1995). *La valutazione del capitale di bilancio*. Giuffrè, Milano.

- Ferrero, G., Dezzani, F., Pisoni, P., & Puddu, L. (2006). *Analisi di bilancio e rendiconti finanziari*. Giuffrè, Milano.
- Firenze, T. d. (4 febbraio 2008). *Natura giuridica del leasing: contratto collegato e contratto di scambio*.
- Forrester, D.A. (1977). German principles of accounting: a review note. *Journal of business finance and accounting*, 257-261.
- FRC – Financial Reporting Council. (2018b). *Reduced disclosure Framework*.
- FRC – Financial Reporting Council. (2018c). *FRS 105 – The financial reporting standard applicable to the micro-entities regime*.
- FRC – Financial Reporting Council. (2018). *FRS 102 – The Financial Reporting Standard applicable in the UK and Republic of Ireland*.
- Fulbier, R.U., & Klein, M. (2015). Balancing past and present: the impact of accounting internationalisation on German accounting regulations. *Accounting History*, 342-374.
- Fulbier, R.U., Silva, J.L., & Pferdehirt, M.H. (2008). Impact of lease capitalization on financial ratios of listed German companies. *Schmalembach business review*, 122-144.
- Galgano, F. (2004). *Diritto civile e commerciale – Vol. 2/1: Le obbligazioni e i contratti. Obbligazioni in generale. Contratti in generale*. Cedam, Padova.
- Giunta, F., & Pisani, M. (2008). *Il bilancio*. Apogeo, Milano.
- Godfrey, J.M., & Warren, S.M. (1995). Lessee reactions to regulation of accounting for leases. *Abacus*, 201-228.
- Gramlich, J., McAlally, M., & Thomas, J. (2001). Balance sheet management: the case of short-term obligations reclassified as long term debt. *Journal of accounting research*, 283-295.
- Grant, E.B., & Witt, R.C. (1979). A look at leverage leases under FAS n. 13. *Management Accounting*, 49-52.
- Grossmann, A.M., & Grossmann, S.D. (2010). Capitalizing lease payments: potential effects of the FASB/IASB plan. *CPA Journal*, 6-11.
- Guatri, L. (a cura di) (2015). *Economia aziendale. Com'era e com'è*. Egea, Milano.
- Hussey, R., & Ong, A. (2010). Proposals to change lease accounting: evidence from Canada and Malaysia. *Journal of law and finance management*, 2-15.
- Iannuzzi, V. (1982). Il bilancio finanziario ed il bilancio civilistico delle società di leasing. *Rivista italiana di ragioneria e di economia aziendale*, 11, 501.
- IASB – International Accounting Standard Board. (2007). *IAS 1 – Presentazione del bilancio*.
- IASB – International Accounting Standard Board. (2014). *IFRS 15 – Ricavi*.
- IASB – International Accounting Standard Board. (2016). *IFRS 16 – Leasing*.
- IASB – International Accounting Standard Board. (2018, marzo). *Conceptual Framework For Financial Reporting*.
- IASB. (2008). *IAS 16 – Immobili, impianti e macchinari*.

- IASB. (2016). *Effects Analysis International Financial Reporting Standard – IFRS 16 Lease*.
- IASB, & FASB. (2009). *Discussion paper DP/2009/1 – Lease: preliminary views*.
- IASB, & FASB. (2010). *Exposure Draft ED/2010/9 – Leases*.
- IASB, & FASB. (2013). *Exposure Draft ED/2013/6 – Lease*.
- IASB – International Accounting Standard Committee. (1982). *IAS 17 – Leasing*.
- IASB – International Accounting Standard Committee. (1992). *IAS 7 – Rendiconto finanziario*.
- IASB – International Accounting Standard Committee. (1993). *IAS 16 – Immobili, impianti e macchinari*.
- IASB – International Accounting Standard Committee. (1998). *IAS 36 – Riduzione di valore delle attività*.
- IASB. (1980). *Exposure Draft E19 – Accounting for leases*.
- IASB. (1989). *Framework for the preparation and presentation of financial statements*.
- ICAC. (2016a). *Plan General de contabilidad*.
- ICAC. (2016b). *Plan General de Contabilidad*.
- Imhoff, J., & Thomas, K. (1988). Economic consequences of accounting standards: The lease disclosure rule change. *Journal of Accounting and Economics*, 277-310.
- Imhoff, E.A., Lipe, R.C., & Wright, D.W. (1991). Operating leases: impact of constructive capitalization. *Accounting Horizons*, 51-63.
- Imhoff, E.A., Lipe, R.C., & Wright, D.W. (1997). Operating leases: income effects of constructive capitalization. *Accounting horizons*, 12-32.
- Kabir, H., & Rahman, A. (2018). How does the IASB use the conceptual framework in developing IFRSs? An examination of the development of IFRS 16 Leases. *Journal of financial reporting*, 93-116.
- Knuble, R. (2010). Proposed changes to lease accounting. *Journal of property investment and finance*, 322-327.
- KPMG. (2019). *IFRS compared to French GAAP – An overview*.
- Lewellen, W.G., Long, M.S., & McConnel, J.J. (1976). Asset leasing in competitive capital markets. *The journal of finance*, 787-798.
- Loconte, S. (2020). *Leasing finanziario. Disciplina civile, contabile e fiscale*. Maggioli, Santarcangelo di Romagna.
- Lyon, J. (2010). Accounting for leases: telling it how it is. *Journal of property investment and finance*, 328-332.
- Mancuso, F. (2008). *Per la storia del leasing in Italia*. Monduzzi.
- Manh, L. (2017). The role and current status of IFRS in the completion of National accounting rules. Evidence from France. *Accounting in Europe*, 94-101.
- Mehta, D.R., & Whitford, D.T. (1977). Lease financing: the strange case of off the balance sheet debt and the M&M proposition. *Financial review*, 67-68.
- Morales-Diaz, J., & Zamora-Ramirez, C. (2018). the impact of IFRS 16 on key finan-

- cial ratios: A new methodological approach. *Accounting in Europe*, 105-133.
- Mulford, C., & Gram, M. (2007). The effect of lease capitalization on various financial measures: An analysis of the retail industry. *The journal of applied research in accounting and finance*, 3-14.
- Myers, S.C., Dill, D.A., & Bautista, A.J. (1976). Valuation of financial lease contracts. *The journal of finance*, 761-786.
- Newhard, J.J. (2019). ASC 842 lease accounting: if you're not ready, it could hit you like a ton of bricks. *Pennsylvania CPA journal*, 21-16.
- OIC – Organismo Italiano di Contabilità. (2004). *OIC 1 – I principali effetti della riforma del diritto societario sulla redazione del bilancio d'esercizio*.
- OIC – Organismo Italiano di Contabilità. (2016). *OIC 17 - Bilancio consolidato e metodo del patrimonio netto*.
- OIC – Organismo Italiano di Contabilità. (2016). *OIC 12 – Composizione e schemi del bilancio d'esercizio*.
- OIC – Organismo Italiano di Contabilità. (2018). *OIC 11 – Finalità e postulati del bilancio*.
- Onida, P. (1968). *Economia d'azienda*. Utet, Torino.
- Organismo Italiano di Contabilità. (2016). *OIC 19 – Debiti*.
- Pencarelli, T. (1998). *Manuale del leasing*. (A. Carretta, & G. De Laurentis, a cura di), Egea, Milano.
- Pinto, E., & De Martino, G. (2009). *Riflessioni in tema di lease accounting*. Libera università internazionale degli studi sociali Guido Carli – Quaderni DPTEA n. 161.
- Pisano, S., Lepore, L., & Di Giuda, C. (2017). Principi contabili nazionali e internazionali. Il bilancio d'esercizio a seguito della Direttiva 34/2013: verso una maggiore armonizzazione contabile? *Rivista dei dottori commercialisti*.
- Pisoni, P., & Devalle, A. (2016). *Analisi finanziaria*. Giuffrè, Milano.
- Pizzo, M. (2007). *Leasing: recognition e rappresentazione in bilancio. Profili evolutivi*. Giappichelli, Torino.
- Powers, M., & Revsin, L. (1989). Lessors' accounting and residual value: Comdisco, Barron's and GAAP. *The accounting review*, 346-368.
- PWC. (2018). *Similarities and differences: IFRS and German GAAP*.
- Quagli, A. (2015). *Bilancio di esercizio e Principi contabili*. Giappichelli, Torino.
- Quagli, A. (2017). *Bilancio di esercizio e Principi contabili*. Giappichelli, Torino.
- Quattrocchio, L.M., Bellando, F., & Bellando, V. (2/2018). Il concetto di sale and lease back: spigolature interdisciplinari. *Diritto ed economia dell'impresa*, 287-318.
- Ripley, K. (1962). *Leasing: a means of financing that business should*. Dudley Knox Library.

- Saccon, C. (2018). Ricostruzione storica ed implicazioni dell'azione comunitaria in materia contabile. *Il nuovo bilancio dopo il D.Lgs. 139/2015. Implicazioni teoriche ed evidenze empiriche.* (M. Cordazzo, & S. Bianchi, a cura di). Franco Angeli, Milano.
- SEC. (1973). *ASR 147 – Notice of adoption of amendments to regulation S-X requiring improved disclosure of lease.*
- SEC. (2003). *Final rule: disclosure in management's discussion and analysis about off-balance sheet arrangements and aggregate contractual obligations.*
- SEC. (2003). *Report and recommendations pursuant to section 401 (c) of the Sarbanes-Oxley Act of 2002 on arrangements with off-balance sheet implications, special purpose entities, and transparency of filings by issuers.*
- SEC. (2005). *Report on off-balance sheet arrangements, special purpose entities and related issues.*
- Sengupta, P., & Wang, Z. (2011). Pricing of off-balance sheet debt: how do bond market participants use the footnote disclosures on operating leases and postretirement benefit plans? *Accounting and finance*, 787-808.
- Singh, A. (2010). Proposed lease accounting changes: implication for the restaurant and retail industries. *Journal of Hospitality and tourism research*, 335-365.
- Viganò, E. (1969). *L'iscrizione del leasing nei conti e nei bilanci di impresa.* Giannini, Napoli.
- Walker, M.A., & Hansen, E.R. (1986). Revised accounting and disclosure requirements for lessees and lessors. *The CPA Journal*, 38.
- Wilkins, T., & Zimmer, I. (1983). The effect of alternative methods of accounting for leases – An experimental study. *Abacus*, 64-75.
- Wong, K., & Joshi, M. (2015). The impact of lease capitalization on financial statements and key ratios: evidence from Australia. *Australian accounting, business and finance journal*, 27-44.
- Zappa, G. (1950). *Il reddito di impresa. Scritture doppie, conti e bilanci di aziende commerciali.* Giuffrè, Milano.
- Zappa, G. (1957). *Le produzioni nell'economia delle imprese* (Vol. Tomo II). Giuffrè, Milano.

Finito di stampare nel mese di ottobre 2020
nella Stampatre s.r.l. di Torino
Via Bologna, 220

BUSINESS ADMINISTRATION AND ACCOUNTING STUDIES

Volumi pubblicati

1. E. GIACOSA-A. MAZZOLENI, *I modelli di previsione dell'insolvenza aziendale. Efficacia predittiva, limiti e prospettive di utilizzo*, pp. X-174, 2018.
2. D. BUSSO, *L'introduzione del fair value per la valutazione dei derivati. Analisi teorica ed empirica degli effetti sul modello di bilancio italiano*, pp. XII-204, 2019.
3. E. TRUANT, *The Business Model of organic companies. Sustainability approaches through districts*, pp. XIV-162, 2019.
4. S. FIANDRINO, *Disclosure of Non-Financial Information: Evolutionary Paths and Harmonisation to Mandatory Requirements*, pp. XII-164, 2019.
5. L. CORVO-L. PASTORE, *Perspectives of Value Co-Creation: Impact-Based Models*, pp. XII-148, 2019.
6. S. SECINARO, *Blockchain e accounting*, pp. XIV-114, 2020.
7. M. MAZZOLENI, *L'indebitamento finanziario nelle piccole e medie imprese. Vincolo o acceleratore nel processo di crescita?*, pp. XIV-274, 2020.
8. M. CISI, *Le reti di imprese. Una analisi economico-aziendale*, pp. XVI-144, 2020.
9. R. FRONDIZI, *La Terza Missione delle Università*, pp. XII-212, 2020.
10. V. BRESCIA, *Smart city e citizen participation: strumenti, governance e performance*, pp. X-262, 2020.
11. A. SARDI-P. GARENGO-E. SORANO, *La misurazione e la gestione delle prestazioni: il ruolo chiave della gestione delle risorse umane*, pp. VI-122, 2020.
12. P. ESPOSITO, *Concessioni e accordi per servizi in concessione. Profili teorici, modelli di business, trattamento contabile*, pp. XIV-146, 2020.
13. F. RIZZATO, *Il trattamento contabile dei leasing tra IFRS e US GAAP. Tendenze evolutive, literature review e contesto italiano*, pp. VIII-184, 2020.

