



**CONSIGLIO NAZIONALE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI**

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

Il Presidente

CS/COO:fp

Roma, 2 dicembre 2011
Informativa n. 80/2011

**AI SIGNORI PRESIDENTI DEI CONSIGLI DEGLI
ORDINI DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E
DEGLI ESPERTI CONTABILI**

Oggetto: "Profili contabili della cessione dei contratti di leasing finanziario"

Caro Presidente,

Ti informo che il Consiglio Nazionale, nella seduta del 23 novembre scorso, ha approvato il documento "Profili contabili della cessione dei contratti di leasing finanziario", con il contributo della Commissione "Norme e principi contabili", che Ti allego e che potrai trovare anche sul sito (www.commercialisti.it).
Un cordiale saluto

Claudio Siciliotti

C.N.D.C.E.C.
REGISTRO UFFICIALE
0012199 - 06/12/2011 - USCITA
Allegati : 1



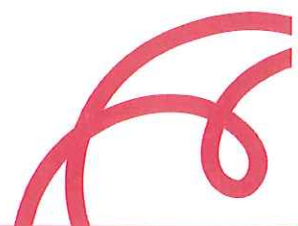


Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Documento

***PROFILI CONTABILI DELLA CESSIONE DEI CONTRATTI DI LEASING
FINANZIARIO***

23 novembre 2011





Con il contributo della
Commissione "Norme e principi contabili"

Presidente

Gianfranco Capodaglio

Componenti

*Guglielmo Antonacci
Pier Giorgio Bedogni
Luigi Borrè
Ubaldo Cacciamani
Ciro Rodolfo Di Carluccio
Elisa Ferrari
Raffaele Fiume
Alberto Lang
Massimo Levrino
Raffaele Mazzeo
Franco Zanovello*

Esperti

*Matteo Pozzoli
Elisa Menicucci
Valerio Luciani*

Mandato 2008-2012

Area di delega

Consigliere Delegato
Consiglieri Co-Delegati

Principi contabili e sistemi di controllo e revisione

Luciano Berzè
Flavio Dezzani
Paolo Moretti

Indice

Premessa e finalità del documento	1
1. Lineamenti definitivi e classificatori dei contratti di leasing finanziario.....	2
2. Effetti contabili dell'acquisizione di un contratto di leasing finanziario con finalità prevalentemente traslativa	5
2.1. Premessa	5
2.2. Le principali determinanti del prezzo di cessione	6
2.3. La disciplina fiscale del costo di acquisto di un contratto di leasing immobiliare	8
2.4. Il trattamento contabile di riferimento.....	10
2.4.1 <i>Classificazione e rilevazione iniziale</i>	10
2.4.2 <i>Rilevazioni successive</i>	11
2.4.3 <i>La Nota Integrativa</i>	13
3. Effetti contabili dell'acquisizione di un contratto di leasing finanziario con finalità di solo godimento.	14
4. Fattispecie particolari legate al subentro nel contratto di leasing	15
ESEMPLIFICAZIONE	18

Premessa e finalità del documento

La cessione del contratto di leasing finanziario è un'operazione ricorrente finalizzata a realizzare il trasferimento dell'intera posizione contrattuale del locatario a un terzo soggetto, senza che venga modificato alcuno degli elementi essenziali dell'accordo stipulato con il locatore.

In particolare, il cessionario subentra al cedente nel diritto all'utilizzo del bene nel periodo di durata residua del contratto e, qualora prevista, nella facoltà di esercitare l'opzione di riscatto. Al contempo, il nuovo locatario assume l'obbligo di corrispondere al locatore le rimanenti "rate".

La cessione del contratto di leasing potrebbe perfezionarsi con un esborso finanziario a carico di una delle parti contraenti. Nella maggior parte dei casi, è il nuovo locatario a versare un corrispettivo d'acquisto al precedente utilizzatore del cespite. Tuttavia, non è da escludere la situazione opposta: in presenza di particolari condizioni negoziali, il cedente è disposto a riconoscere un incentivo al cessionario per il subentro nel contratto.

Per quanto attiene alle motivazioni economiche all'origine dell'operazione, la cessione del contratto permette al locatario originario di realizzare, oltre alla riduzione dell'esposizione finanziaria, un significativo abbattimento dei costi soprattutto qualora nel periodo di vigenza del leasing venissero meno le ragioni che avevano portato alla stipulazione del contratto (per esempio, una ristrutturazione aziendale).

Nell'ottica del cessionario, l'acquisto di un contratto di leasing potrebbe rappresentare l'unico strumento per ottenere la disponibilità (ed eventualmente la proprietà) di cespiti ritenuti strategici per il conseguimento di prefissati obiettivi aziendali.

Relativamente ai profili contabili, nel silenzio delle norme giuscontabili e dei principi contabili nazionali, è stata di fatto la normativa fiscale a influenzare in modo sostanziale i criteri di rappresentazione in bilancio della cessione del contratto di leasing finanziario.

Il presente documento affronta la disciplina contabile dell'operazione per il solo soggetto acquirente *non IAS adopter* con particolare riguardo alla classificazione e rilevazione (iniziale e successiva) del costo sostenuto per il subentro nel *finance lease*. Si anticipa in questa sede che la soluzione indicata nel documento sviluppa i contenuti della Risoluzione n. 212/E dell'Agenzia delle

Entrate Reddito d'impresa - deducibilità dell'onere sostenuto per il subentro in un contratto di leasing immobiliare - articolo 88, ultimo comma, TUIR , datata 8 agosto 2007¹.

1. Lineamenti definitori e classificatori dei contratti di leasing finanziario

Secondo quanto previsto dal Principio contabile OIC 1 *I principali effetti della riforma del diritto societario sulla redazione del bilancio d'esercizio*, *"le operazioni di leasing finanziario sono rappresentate dai contratti di locazione di beni materiali (mobili e immobili) o immateriali (ad esempio, software), acquistati o fatti costruire dal locatore su scelta e indicazione del conduttore che ne assume tutti i rischi e con facoltà di quest'ultimo di divenire proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo prestabilito (riscatto)."*².

Il principio contabile in oggetto chiarisce che *"da un punto di vista sostanziale, quindi, il leasing finanziario realizza una forma di finanziamento per l'uso di un bene, garantito dal mantenimento in capo al concedente della proprietà del bene stesso sino al momento del suo eventuale riscatto da parte del locatario."*

Dai concetti testé richiamati, si deduce che il subentro in un contratto di leasing finanziario può essere assimilato all'acquisizione della proprietà di un cespite con regolamento in parte a pronti (corrispettivo d'acquisto del contratto) e per il rimanente mediante l'accollo di un debito acceso da un terzo soggetto.

Dal punto di vista della rappresentazione in bilancio, occorre tener conto che i principi contabili nazionali non consentono di iscrivere il cespite "trasferito" tra le attività del nuovo utilizzatore già al momento del subentro nel contratto: nel sistema nazionale, salvo rare fattispecie, l'esistenza del diritto di proprietà è una condizione necessaria per l'iscrizione di un bene tra le attività dello stato patrimoniale. Si consideri, infatti, che Il Principio contabile nazionale OIC 16 *Immobilizzazioni materiali* prevede: *"Il trasferimento del titolo di proprietà determina l'inclusione dei beni che costituiscono le immobilizzazioni materiali nei relativi conti, in quanto con tale passaggio vengono trasferiti i rischi ed i benefici relativi a tali beni."*

¹ Nello svolgimento del lavoro sono state prese in esame anche le indicazioni contenute nella Norma di comportamento n°141 *Modalità di identificazione, contabilizzazione e trattamento fiscale delle due componenti il prezzo di acquisto di un contratto di leasing*, licenziata nel mese di settembre del 2000 dall'Associazione Dottori Commercialisti di Milano (dal marzo 2010 *Associazione Italiana dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili – AIDC-Sezione di Milano*)

² La definizione riportata nel P.c. OIC 1 è ripresa dalla Legge n. 183, art. 17, co. 2 del 2 maggio 1976.

Con specifico riferimento alle operazioni di locazione finanziaria, inoltre, il P.c. OIC 1 stabilisce che *“secondo la normativa nazionale vigente i contratti di locazione finanziaria debbono essere rappresentati contabilmente applicando il citato metodo patrimoniale, cioè in base alla forma giuridica negoziale. Pertanto i beni oggetto di locazione rimangono iscritti tra le attività patrimoniali del concedente e da questo ammortizzati, mentre l'utilizzatore si limita a contabilizzare nel Conto Economico i canoni corrisposti”*.

Ciò premesso, la principale problematica contabile connessa all'acquisizione di un contratto di leasing finanziario concerne la contabilizzazione del corrispettivo versato al locatario cedente³.

In prima approssimazione, l'esborso monetario sostenuto per subentrare in un contratto di leasing potrebbe essere considerato:

- un costo di competenza economica dei vari esercizi interessati dal contratto di leasing;
- un costo da imputare interamente all'esercizio in cui si perfeziona la cessione;
- un costo da aggiungere al prezzo di riscatto e, quindi, da sottoporre al processo di ammortamento a partire dall'esercizio in cui avviene il trasferimento della proprietà del bene.

Tanto la prassi quanto la dottrina ritengono che non sia possibile attribuire una qualificazione contabile univoca all'onere sostenuto per l'acquisto di un contratto di leasing. La corretta contabilizzazione del costo deve, infatti, tener conto delle caratteristiche particolari della specifica transazione con particolare riguardo alle motivazioni economiche che possono aver indotto il cessionario a subentrare in un contratto di leasing finanziario, ovvero:

- l'acquisizione della facoltà di godimento del bene nel periodo di durata residua del contratto; e/o
- l'acquisizione del diritto di acquisire la proprietà giuridica del cespite attraverso l'esercizio dell'opzione di riscatto.

Ai fini dello scopo del presente documento, si ritiene opportuno suddividere i contratti di locazione finanziaria in due categorie di :

- 1) *contratti di leasing con finalità prevalentemente traslativa;*
- 2) *contratti di leasing con finalità di solo godimento.*

³ Successivamente al trasferimento del contratto, i canoni corrisposti alla società di leasing sono imputati in Conto Economico secondo il principio di competenza economica del *pro-rata temporis* (metodo patrimoniale).

Nella prima tipologia contrattuale rientrano le operazioni di locazione finanziaria che presentano le seguenti peculiarità:

- il bene locato ha una vita utile significativamente superiore alla durata del contratto di locazione;
- il prevedibile valore di mercato del bene alla data di esercizio dell'opzione di eccede in modo significativo il prezzo fissato per il trasferimento della proprietà dimostrando, quindi, che i canoni di leasing includono non solo il corrispettivo per l'utilizzo del bene durante la durata del contratto ma anche gran parte del valore del bene.

In questa tipologia di leasing, dunque, la concessione in godimento del bene nel periodo di vigenza del contratto è strumentale al successivo trasferimento della titolarità giuridica dello stesso.

La figura tipica di leasing *prevalentemente traslativo* è quella avente ad oggetto beni immobili. Il leasing immobiliare riguarda cespiti che possono incrementare il loro valore nel tempo con la conseguenza che il contratto ha spesso una durata superiore rispetto ai leasing finanziari su beni a vita utile limitata. Inoltre, a differenza del leasing mobiliare⁴, il prezzo di riscatto può risultare particolarmente elevato qualora il medesimo sia determinato anche in funzione delle rivalutazioni fatte registrare dal cespite locato nel periodo di vigenza del contratto.

Rientrano nella categoria dei leasing con finalità di solo godimento le operazioni di *finance lease* nelle quali il contributo del cespite locato al conseguimento delle *performance* aziendali non eccede il periodo di durata del contratto giacché alla scadenza del rapporto negoziale il bene, indipendentemente dall'esercizio dell'eventuale opzione di riscatto, non è più utilizzabile come strumento di produzione né può generare plusvalenze rilevanti a causa dell'ormai esiguo valore realizzabile sul mercato. Pertanto, l'unica ragione che induce un soggetto a subentrare in un leasing di godimento è individuabile nell'ottenimento della disponibilità del bene per il periodo di durata residua del contratto di locazione.

⁴ Nelle operazioni di leasing mobiliare, il prezzo di riscatto è, di sovente, compreso tra l'1% e il 5% del valore di mercato del bene alla data di inizio del contratto.

2. Effetti contabili dell'acquisizione di un contratto di leasing finanziario con finalità prevalentemente traslativa

2.1. Premessa

Partendo dal presupposto che l'acquisizione di un contratto di leasing traslativo realizza una duplice finalità (godimento e trasferimento della proprietà) per il locatario subentrante, è opinione condivisa che il trattamento contabile del corrispettivo riconosciuto al precedente utilizzatore debba essere il seguente:

- la quota del corrispettivo imputabile al diritto di godimento del cespite oggetto del contratto di locazione è un costo da imputare in Conto Economico *pro-rata temporis* nel rimanente periodo di vigenza del contratto;
- la frazione del *purchase price* riferita all'opzione di riscatto può essere assimilata ad un acconto sul futuro acquisto del cespite.

Pertanto, nell'ipotesi di acquisizione di contratti di leasing traslativi in prossimità dell'esercizio dell'opzione di riscatto è evidente che la sola finalità dell'operazione per il cessionario è rappresentata dall'acquisto della proprietà del bene. In questa circostanza, quindi, l'intero ammontare riconosciuto al cedente è un costo da sospendere fino al riscatto del bene.

In base a questo approccio, la metodologia generalmente accettata per l'allocazione del corrispettivo d'acquisto del contratto si compone di due fasi:

1. scomposizione del corrispettivo d'acquisto del contratto nei principali fattori che lo hanno determinato;
2. attribuzione di ciascun elemento individuato alle componenti dianzi citate (diritto di godimento e diritto di opzione).

Ciò detto, si ritiene, come sostenuto in precedenza, che le disposizioni in materia fiscale previste dall'AE siano in grado di fornire una fedele rappresentazione sotto il profilo economico-finanziario. Le menzionate previsioni, essendo finalizzate a dare risposta ad uno specifico quesito, non risultano tuttavia in grado di disciplinare le varie casistiche che si possono verificare in casi di cessione di contratti di locazione finanziaria.

In ragione di ciò, i successivi paragrafi presentano una panoramica più ampia sul trattamento da dedicare alle situazioni che possono emergere da tali operazioni, integrando e specificando le indicazioni dell'AE.

2.2 Le principali determinanti del prezzo di cessione

Il processo di formazione del prezzo di acquisto di un contratto di leasing traslativo è influenzato principalmente dai seguenti elementi:

- importi versati dall'utilizzatore cedente al locatore a titolo di rimborso del prestito. Tale importo comprende sia l'eventuale maxicanone iniziale che le quote capitale implicite nei canoni ordinari corrisposti dal locatario cedente⁵;
- variazione fatta registrare dal valore di mercato del bene nel lasso temporale che intercorre tra la data di inizio del leasing e quella in cui avviene il trasferimento del contratto;
- differenza tra il valore attuale dei canoni residui (comprensivi del prezzo di riscatto) determinato in funzione del tasso di interesse implicito del contratto e il valore di mercato del debito che si ottiene scontando gli esborsi finanziari previsti al tasso di mercato. Suddetto fattore si manifesta prevalentemente in presenza di leasing a tasso fisso.⁶

La prima componente è sempre un fattore incrementativo del costo di acquisto del contratto; al contrario gli altri fattori, che peraltro non sempre si manifestano, possono influenzare positivamente o negativamente l'importo richiesto dal cedente.

Corre inoltre l'obbligo di rimarcare che l'eventuale disallineamento tra il tasso di interesse implicito (tasso effettivo) del leasing⁷ e il tasso di mercato partecipa alla formazione del corrispettivo d'acquisto al pari della variazione di valore intervenuta sul bene locato prima del subentro nel leasing:

⁵ Per una migliore chiarezza, gli effetti contabili relativi al maxicanone sono trattati separatamente nel paragrafo 5.

⁶ La NC 141 individua un altro fattore "nell'eventuale rateodi canone in corso di maturazione alla data di acquisto del contratto". Si precisa che tale elemento non influenza il corrispettivo di trasferimento del leasing qualora la cessione sia posta in essere in una delle scadenze fissate per il pagamento dei canoni,

⁷ Secondo la definizione riportata nello IAS 17, "Il tasso di interesse implicito del leasing è il tasso di attualizzazione che, all'inizio del leasing, fa sì che il valore attuale complessivo di (a) i pagamenti minimi derivanti dal leasing e (b) il valore residuo non garantito sia uguale alla somma di (i) il fair value (valore equo) del bene locato e (ii) gli eventuali costi diretti iniziali del locatore."

- se il tasso di interesse implicito è inferiore al tasso di mercato, il prezzo del contratto dovrebbe subire una variazione in aumento pari al minor *fair value* del debito rispetto al valore attualizzato al tasso effettivo degli importi ancora dovuti al locatore;
- se il tasso di interesse implicito è superiore al tasso di mercato, si dovrebbe registrare un decremento del prezzo del contratto per un importo pari all'eccedenza del valore equo del debito rispetto al valore attuale dei pagamenti residui calcolato con il tasso di interesse implicito del leasing.

Da quanto esposto, si comprende che la rilevazione del costo di acquisto di un contratto di leasing finanziario avente finalità *prevalentemente traslativa* produce effetti significativi sulla situazione patrimoniale, reddituale e finanziaria dell'acquirente soprattutto per operazioni riguardanti beni soggetti ad incremento di valore con il trascorre del tempo. In questa circostanza, l'acquirente è chiamato a riconoscere al locatario originario, oltre agli importi da quest'ultimo versati al locatore a titolo del rimborso del debito iniziale (maxicanone e quote capitale implicite nei canoni), anche l'eventuale rivalutazione del bene non compresa nei pagamenti dovuti al concedente. Di conseguenza, soprattutto se la cessione del leasing è posta in essere in prossimità della scadenza contrattuale, il corrispettivo di acquisto potrebbe essere particolarmente elevato⁸.

Al contrario, nell'ipotesi di trasferimenti di contratti di *finance lease* su beni a vita utile limitata, il prezzo di scambio sconta inevitabilmente il deperimento fisico e l'obsolescenza economica del cespite. In altri termini, allontanandosi dalla data di inizio del leasing, l'aumento del valore economico del contratto dovuto al maggior importo delle quote capitale pagate dal cedente è, almeno in parte, compensato dalla riduzione del valore di mercato del bene.

In conclusione, si osserva che il corrispettivo pattuito può essere influenzato anche da fattori specifici legati alla negoziazione, quali ad esempio:

- i costi correlati al perfezionamento della cessione del contratto;
- la diversa forza contrattuale delle parti (si pensi, ad esempio, all'interesse dell'acquirente ad utilizzare immediatamente un cespite oppure alle difficoltà del cedente a sostenere le future uscite finanziarie previste dal contratto); le relazioni che possono intercorrere tra i soggetti coinvolti. In quest'ultima circostanza, l'acquirente deve considerare se sussistono

⁸ Con il trascorrere del tempo, il valore di scambio di un contratto di leasing su beni a vita utile indefinita aumenta in virtù sia del possibile incremento del *fair value* del bene che della diminuzione del valore corrente del debito.

le condizioni per dover inserire in bilancio le informazioni concernenti le operazioni con parti correlate (art. 2427, p. 22-bis, c.c.).

Una volta individuate le principali componenti del costo di acquisto di un contratto di leasing occorre assegnare ciascun elemento alla funzione di godimento e alla funzione traslativa.

Sul punto la dottrina e la prassi professionale hanno elaborato diversi trattamenti contabili, peraltro fortemente ispirati alle disposizioni tributarie in vigore al momento dell'elaborazione della soluzione proposta.

Dal punto di vista fiscale, la cessione del contratto di leasing finanziario è stata disciplinata in modo organico con la Risoluzione 212/E/2007 citata in premessa⁹.

2.3 La disciplina fiscale del costo di acquisto di un contratto di leasing immobiliare

La Risoluzione A.E. n. 212/E/2007 ha chiarito l'orientamento dell'Erario sul tema del trattamento del costo di acquisto di un contratto di leasing immobiliare.

L'impostazione dell'AE condivide la tesi esposta in precedenza secondo cui l'acquisizione di un contratto di locazione finanziaria realizza sia una finalità traslativa che di godimento. Pertanto, anche ai fini della determinazione del reddito imponibile, *"la parte di corrispettivo pagata a fronte del godimento del bene costituirebbe un onere pluriennale da ripartirsi in funzione della residua durata del contratto, mentre la parte di corrispettivo pagata a fronte dell'opzione d'acquisto dovrebbe essere considerata come "costo sospeso", fiscalmente deducibile con la procedura dell'ammortamento in uno con il prezzo di riscatto del bene medesimo."*

La Risoluzione precisa che la *"quantificazione delle due componenti non è lasciata all'arbitrio delle parti"*¹⁰. La *purchase price allocation* proposta dall'Agenzia delle Entrate è la seguente:

⁹ In precedenza, l'argomento era stato affrontato in ambito fiscale dalla Direzione Regionale delle Entrate della Lombardia (protocollo 28058 del 30 maggio 1995) e dalla Dir. Reg. Entrate dell'Emilia Romagna (nota del 4 maggio 1999).

La tematica del trattamento fiscale (e contabile) del costo di acquisto di un contratto di leasing finanziario è stata affrontata anche dall'Associazione Dottori Commercialisti di Milano (dal marzo 2010 *Associazione Italiana dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili – AIDC, Sezione di Milano*) con la norma di comportamento n°141, licenziata nel mese di settembre del 2000.

¹⁰ L'interpellante proponeva di suddividere, ai fini fiscali e civilistici, in parti uguali il corrispettivo d'acquisto del contratto, pari a € 541.000,00: euro 270.500,00, quale acconto sul futuro acquisto dell'immobile, ed euro 270.500,00 quale corrispettivo legato all'utilizzo del bene per la residua durata del contratto.

- la differenza tra il valore normale del bene¹¹ e il valore attuale dei canoni residui e del prezzo di riscatto alla data di cessione del contratto (nel prosieguo *valore normale netto del bene*) si riferisce alla possibilità di esercitare il diritto di opzione per l'acquisto del cespite. Pertanto, tale importo è considerato, sotto il profilo fiscale, come un costo da sottoporre ad ammortamento a decorrere dal periodo di imposta in cui il diritto di riscatto sarà esercitato¹²;
- l'eventuale eccedenza del costo di acquisto del contratto rispetto al *valore normale netto* del bene è da considerarsi come *"costo per il subentro nel godimento del bene, come tale deducibile, in rapporto alla durata residua del contratto"*¹³

Nel caso in cui il prezzo di cessione del contratto sia inferiore al *valore normale netto del bene*, l'intero corrispettivo d'acquisto rappresenta un costo fiscalmente sospeso fino al momento del trasferimento della proprietà del cespite¹⁴.

La Risoluzione precisa che nell'ipotesi di mancato esercizio dell'opzione di riscatto, *"il costo sopportato per l'acquisizione del contratto sarebbe spendibile integralmente nel periodo d'imposta in cui diviene certa l'insorgenza della insussistenza del valore già iscritto nell'attivo patrimoniale."*;

¹¹ L'art 9, co. 3, del Tuir definisce il valore normale di un bene come *"il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per i beni e i servizi della stessa specie o similari, in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui i beni o servizi sono stati acquisiti o prestati, e, in mancanza, nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, per quanto possibile, ai listini o alle tariffe del soggetto che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini delle Camere di Commercio e alle tariffe professionali, tenendo conto degli sconti d'uso. Per i beni e i servizi soggetti a disciplina dei prezzi si fa riferimento ai provvedimenti in vigore"*.

¹² Il valore normale netto del bene locato, ovvero l'importo massimo classificabile come *"anticipo del prezzo del bene"*, rappresenta l'ammontare minimo della sopravvenienza attiva imponibile in capo al locatario originario. Riguardo agli aspetti fiscali della cessione del contratto per il soggetto cedente, la Circolare N. 28/E del 21 giugno 2011 ha stabilito: *"Nel caso di cessione di un contratto di leasing avente ad oggetto un fabbricato industriale con area sottostante e di pertinenza, si ritiene che la predetta sopravvenienza attiva debba essere determinata tenendo conto, in diminuzione, anche della quota capitale dei canoni, già pagati, indeducibile in quanto riferibile al terreno. Tale soluzione è coerente con il principio di sostanziale equivalenza tra l'acquisizione o la realizzazione del bene in proprio e quella effettuata tramite contratto di leasing."* Pertanto, in occasione della cessione di un contratto di leasing su immobili strumentali, la parte di sopravvenienza attiva riferita al terreno rimane non soggetta a tassazione.

¹³ L'Agenzia delle Entrate chiarisce che tale surplus rappresenta per il cedente un componente di reddito imponibile in virtù del principio di derivazione di cui all'articolo 83 del TUIR.

¹⁴ Nella prospettiva del cedente, l'eccedenza del valore normale netto del bene rispetto al corrispettivo di cessione del contratto costituisce un componente di reddito soggetto a tassazione.

2.4 Il trattamento contabile di riferimento¹⁵

2.4.1 Classificazione e rilevazione iniziale

Nel definire la rilevazione iniziale del costo sostenuto per subentrare in un contratto di leasing finanziario traslativo, è fondamentale premettere che la componente "finanziaria", rappresentata dallo scostamento tra il tasso di interesse implicito del contratto e il tasso di mercato alla data della cessione, riguarda la finalità di utilizzazione del bene durante il periodo di durata del leasing e non il diritto di esercitare l'opzione di riscatto.

Pertanto:

- a) l'importo massimo da iscrivere alla voce B.II. 5 *Immobilizzazioni in corso* dell'attivo dello Stato Patrimoniale (costo sospeso fino al riscatto) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene alla data del subentro nel contratto e il valore attualizzato degli importi ancora spettanti al locatore sulla base del tasso di interesse implicito iniziale del leasing (*valore normale netto del bene*);
- b) l'eventuale eccedenza del costo di acquisto del contratto rispetto all'importo di cui sopra rappresenta un costo relativo all'utilizzo del bene (Voce B.8 del Conto Economico *Costi per godimento di beni di terzi*) da ripartire attraverso la tecnica dei risconti attivi lungo la durata residua del contratto.

Nel caso in cui il corrispettivo pattuito fosse inferiore o uguale all'importo di cui alla lettera a), l'intero costo è rilevato tra le immobilizzazioni materiali alla voce "Acconti su immobilizzazioni".

Il valore di mercato del bene esprime l'ammontare che può essere ricavato dalla cessione dell'immobilizzazione in una vendita conclusa a prezzi normali di mercato tra parti bene informate e interessate¹⁶.

Per una migliore comprensione si propone un'esemplificazione numerica¹⁷ relativa alla circostanza in cui, il tasso di interesse implicito del leasing è inferiore al tasso di mercato vigente alla data di cessione¹⁸.

¹⁵ Si precisa che la soluzione riportata nel presente paragrafo non considerano i contratti di leasing finanziario che prevedono un maxicanone iniziale. Tale fattispecie è affrontata nel dettaglio nel paragrafo 5.

¹⁶ La definizione proposta richiama la nozione di *valore realizzabile dall'alienazione contenuta* nel paragrafo D.XIII *Recuperabilità dei valori delle immobilizzazioni materiali del Principio contabile OIC 16 Immobilizzazioni materiali*.

¹⁷ Nell'esempio si ipotizza che il contratto di leasing non prevede un maxicanone iniziale.

(1) Corrispettivo pattuito per la cessione del contratto	20.000
(2) Valore di mercato del bene	100.000
(3) Valore attuale importi ancora dovuti al locatore – “tasso implicito”	85.000
(4) Valore di mercato (<i>Fair value</i>) del debito	80.000
Scomposizione costo di acquisto ai fini fiscali	
A. Immobilizzazione materiale (2) – (3)	15.000
B. Costo imputabile pro-rata temporis lungo la durata residua del contratto (1) – (A)	5.000

Scrittura contabile alla data di acquisto del contratto (senza considerare l'IVA):

Diversi	a	Debito verso cedente	20.000
Costi per godimento beni di terzi			5.000
Acconti su immobilizzazioni materiali			15.000

In questa fattispecie, dunque, l'ammontare del costo da imputare lungo la durata residua del contratto è rappresentato dalla componente finanziaria. Nel caso in cui il prezzo fosse stato superiore a 20.000, tale importo sarebbe stato influenzato anche da altri fattori soggettivi della transazione.

Per completezza, si segnala che qualora il prezzo di scambio del contratto fosse risultato inferiore a 15.000, l'intero costo sostenuto sarebbe stato iscritto tra le immobilizzazioni materiali.

2.4.2 Rilevazioni successive

In sede di redazione del bilancio di esercizio, la quota del corrispettivo d'acquisto del contratto iscritta tra le immobilizzazioni materiali come acconto per il futuro acquisto del cespite deve essere sottoposta al test per verificare la presenza di eventuali perdite durevoli di valore. Il valore recuperabile è tenendo conto sia del valore durevole del bene locato all'epoca del bilancio determinato applicando le disposizioni dell'OIC 16¹⁹ che del valore attuale del debito residuo verso il locatore allo stesso istante in base al tasso implicito del leasing.

¹⁸ In tale fattispecie il valore attuale del debito determinato con il tasso implicito è maggiore a quello che si ottiene applicando il tasso di mercato.

¹⁹ Il Principio contabile OIC 16 *Immobilizzazioni materiali* definisce il valore recuperabile come “il maggiore tra il presumibile valore realizzabile tramite alienazione ed il suo valore in uso.

Sempre alla data di riferimento del bilancio, si rileva un risconto attivo per un importo pari alla quota del prezzo di acquisto del contratto riferita al godimento del bene di competenza economica dei futuri esercizi. Con riferimento all'esemplificazione proposta, ipotizzando una durata residua del contratto di cinque anni, la scrittura contabile è la seguente:

Risconti attivi	a	Costi per godimento beni di terzi	4.000
-----------------	---	-----------------------------------	-------

Il principio contabile nazionale OIC 18 *Ratei e Risconti* prevede per i risconti attivi che siano poste in essere le procedure necessarie per accertare che l'importo del costo sospeso non ecceda i pertinenti benefici economici attesi nei successivi esercizi. In caso di esito negativo della verifica, la quota (o l'intero importo) non recuperabile deve essere imputata a Conto Economico²⁰.

Alla data di esercizio dell'opzione di riscatto, il valore contabile dell'acconto confluisce nel valore di prima rilevazione del cespite. Ipotizzando un prezzo di riscatto pari a 100, si redige la seguente scrittura contabile

Immobilizzazioni	a	Diversi	15.100
		Acconti su immobilizzazioni materiali	15.000
		Cassa (prezzo di riscatto)	100

La quota di ammortamento è determinata stimando la vita utile del cespite al momento del trasferimento della proprietà.

- Il valore realizzabile dall'alienazione è definito come l'ammontare che può essere ricavato dalla cessione dell'immobilizzazione in una vendita contrattata a prezzi normali di mercato tra parti bene informate e interessate, al netto degli oneri diretti da sostenere per la cessione stessa.

- Il valore in uso è definito come il valore attuale dei flussi di cassa attesi nel futuro derivanti o attribuibili alla continuazione dell'utilizzo dell'immobilizzazione, compresi quelli derivanti dallo smobilizzo della stessa al termine della sua vita utile."

²⁰ "I risconti attivi rappresentano oneri differiti ad uno o più esercizi successivi e pertanto, è necessaria la valutazione del futuro beneficio economico correlato a tali costi e, qualora esso sia inferiore (in tutto od in parte) alla quota riscontata, occorre procedere ad opportune rettifiche di valore." (OIC 18, Valutazione)

2.4.3 La Nota Integrativa

Per effetto del subentro in un contratto di *finance lease*, il nuovo locatario è chiamato a riportare in Nota Integrativa le informazioni atte a illustrare gli effetti che si sarebbero manifestati sul bilancio di esercizio in caso di applicazione del metodo finanziario.

Nello specifico, ai sensi dell'art. 2427, p. 22, c.c occorre presentare un apposito prospetto indicante:

- il valore attuale delle rate di canone non scadute determinato utilizzando tassi di interesse pari all'onere finanziario effettivo inerenti i singoli contratti;
- l'onere finanziario effettivo riferibile all'esercizio;
- l'ammontare complessivo al quale i beni oggetto di locazione sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni, con separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti all'esercizio.

Il Principio contabile nazionale OIC 1 *I principali effetti della riforma del diritto societario sulla redazione del bilancio d'esercizio* precisa che il tasso di interesse effettivo (implicito) tiene conto degli oneri finanziari che gravano sulla locazione e, se di importo significativo, dei costi diretti iniziali. Gli interessi passivi impliciti nei canoni di leasing sono pari alla differenza tra il valore corrente di mercato del bene alla data di stipulazione del contratto (più gli eventuali costi diretti iniziali) e l'ammontare complessivo dei pagamenti dovuti al locatore.

Viene inoltre chiarito che il valore iniziale del bene corrisponde *“al minore tra il teorico prezzo del bene per il suo acquisto in contanti e il valore attuale dei canoni di locazione comprensivo del valore attuale del prezzo di riscatto”*. Nell'ipotesi di subentro in un contratto di leasing finanziario, le regole di valutazione dettate dal legislatore civilistico e dai principi contabili nazionali devono essere adattate al fine di tener conto delle caratteristiche peculiari dell'operazione.

In particolare, il nuovo locatario determina il proprio tasso di interesse effettivo, ossia il tasso che rende la differenza tra il *fair value* del bene alla data del subentro nel leasing e il corrispettivo d'acquisto del contratto uguale alla somma dei valori attuali dei flussi in uscita previsti dal contratto. Successivamente, si calcola il valore attuale del debito scontando i pagamenti minimi al tasso effettivo in precedenza determinato.

Nel caso in cui non sia possibile determinare il tasso effettivo²¹, si deve fare riferimento al tasso che il "locatario dovrebbe pagare per un leasing simile o, se questo non è determinabile, il tasso che, all'inizio del leasing, il locatario dovrebbe pagare per un prestito con una durata e con garanzie simili necessario per acquistare il bene" (tasso marginale, IAS 17.4).

Coerentemente con la soluzione indicata, qualora il tasso di interesse effettivo per il nuovo locatario diverge da quello determinato all'inizio del leasing dal cedente, la corretta indicazione in Nota Integrativa del valore del debito all'epoca del bilancio e degli interessi di competenza dell'esercizio richiede la rimodulazione del piano di ammortamento del prestito.

3. Effetti contabili dell'acquisizione di un contratto di leasing finanziario con finalità di solo godimento

L'unica motivazione che induce un soggetto a subentrare in contratti di leasing finanziario di solo godimento è la possibilità di utilizzare il bene fino alla scadenza del rapporto negoziale.

Dal punto di vista contabile, dunque, l'eventuale corrispettivo pagato è per la sua totalità un costo correlato al godimento del bene da imputare proporzionalmente al tempo lungo la durata residua del contratto. Ne consegue che, in sede di redazione del bilancio, si contabilizza un sconto attivo, di sovente pluriennale, per un importo pari alla quota di costo di pertinenza dei successivi esercizi²².

Scrittura contabile alla data di acquisto del contratto (senza considerare l'IVA):

Costi per godimento beni di terzi	a	Debito verso cedente	xxxxx
-----------------------------------	---	----------------------	-------

Scrittura di assestamento

Risconti attivi	a	Costi per godimento beni di terzi	xxxxx
-----------------	---	-----------------------------------	-------

Corre l'obbligo di precisare che anche le operazioni in oggetto, al pari dei leasing traslativi, realizzano il trasferimento in capo all'utilizzatore della parte prevalente dei rischi e i benefici

²¹ Questa situazione potrebbe manifestarsi quando, in virtù di un elevato potere negoziale dell'acquirente, l'ammontare nominale degli esborsi finanziari in capo al nuovo locatario è inferiore al valore di mercato del cespite alla data di cessione del contratto.

²² Per le rilevazioni successive si rinvia a quanto esposto nel paragrafo 3.3. relativamente al trattamento contabile della frazione del costo di acquisto del contratto imputata al godimento del bene

relativi al bene locato, a prescindere dalla presenza dell'opzione di riscatto²³. Ne consegue che in caso di subentro in un contratto di leasing di solo godimento, il nuovo locatario è obbligato a presentare in Nota Integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427 p. 22, c.c..

4. Fattispecie particolari legate al subentro nel contratto di leasing

1) Cessione del contratto in presenza di un maxicanone iniziale

Il "maxicanone iniziale" deve essere ripartito *pro-rata temporis* durante il contratto di leasing al fine di rispettare il principio di competenza economica.

Il "maxicanone" versato alla società di leasing rappresenta uno dei fattori che determina il prezzo di cessione del contratto trattandosi di quote di canone corrisposte in via anticipata alla società medesima a titolo di rimborso del finanziamento. Ai fini della rilevazione iniziale del costo di acquisto del contratto occorre distinguere:

- a) la quota di maxicanone riferita al lasso temporale che separa la data di stipulazione del contratto di leasing e quella di cessione del medesimo, ossia la frazione di maxicanone già imputata in Conto Economico dal locatario cedente;
- b) la quota di maxicanone riferita al periodo che intercorre tra la data di cessione del contratto e quella di scadenza del rapporto negoziale. Suddetto ammontare attiene alla finalità di godimento del bene, ed è perciò un importo da imputare al conto economico *pro-rata temporis* lungo la durata residua del contratto.

Il trattamento contabile indicato permette di realizzare una continuità contabile tra locatario cedente e locatario subentrante relativamente all'iscrizione in Conto Economico dei canoni di leasing²⁴.

²³ Sul punto, il P.c. OIC 1 chiarisce che l'obbligo di informativa in Nota Integrativa sussiste anche per le operazioni di leasing senza opzione di riscatto che nella sostanza trasferiscono la parte prevalente dei rischi e i benefici relativi al bene locato (tipicamente, i leasing *full pay out* classificati come operativi in quanto non prevedono il trasferimento della proprietà del cespite).

²⁴ Si veda la Norma di Comportamento n°141 dell'A.D.C. – Associazione Dottori Commercialisti di Milano.

2) Cessione del contratto da parte del locatario subentrato

Nel caso di trasferimento di un contratto di locazione rilevato da un precedente utilizzatore, il locatario cedente contabilizza una plusvalenza o minusvalenza pari alla differenza tra il prezzo di cessione e l'ammontare dei "costi sospesi" pertinenti al leasing ceduto. Quest'ultimo comprende:

- l'importo imputato alla data del subentro alla voce *Acconti su immobilizzazioni* (solo per i leasing traslativi);
- i risconti attivi non ancora spesati in conto economico riferiti alla quota del sostenuto per il subentro nel contratto che era stata imputata all'utilizzo del bene.

Con riferimento ai leasing prevalentemente traslativi, la scrittura contabile è la seguente:

a) in caso di plusvalenza:

Cassa	a	Diversi		xxxxxxx
		Acconti su immobilizzazioni materiali	xxxxxxx	
		Risconti attivi	xxxxxxx	
		Plusvalenza cessione leasing	xxxxxxx	

b) in caso di minusvalenza:

Diversi		a	Diversi	xxxxxxxxx
Cassa				xxxxx
Minusvalenza cessione leasing				xxxxx
			Acconti su immobilizzazioni materiali	xxxxx
			Risconti attivi	xxxxx

Il componente di reddito originato dalla cessione del contratto di leasing è imputato all'aggregato *E Proventi e oneri straordinari*.

3) Acquisizione del contratto con corrispettivo a carico del cedente

Come accennato nel paragrafo introduttivo, in circostanze particolari, potrebbe essere il locatario originario (cedente) a sostenere un costo per il trasferimento del leasing.

Suddetta situazione potrebbe manifestarsi in presenza di condizioni soggettive di negoziazione particolarmente favorevoli all'acquirente oppure qualora, in virtù di una svalutazione straordinaria del cespite o di un forte diminuzione dei tassi di mercato, il valore di mercato del bene si attesti a un livello inferiore rispetto al *fair value* del debito.

Il locatario subentrante che riceve dal cedente un compenso per subentrare nel leasing contabilizza un provento che deve essere ripartito *pro rata-temporis* lungo la durata residua del contratto trasferito, al fine di ridurre l'onere del canone di leasing che viene periodicamente corrisposto alla società medesima.

ESEMPLIFICAZIONE

Si consideri un contratto di leasing finanziario stipulato in data 01/01/2009 per l'acquisizione di un impianto avente un valore di mercato di 200.000. Il contratto prevede il pagamento di 10 canoni semestrali posticipati per un importo 25.000 oltre a un maxicanone iniziale per 10.000. Il prezzo di riscatto è fissato a 2.000. I costi diretti iniziali sono di importo non rilevante.

Sulla base dei dati riportati, il tasso di interesse implicito del finanziamento è pari al 5,46%

Piano di ammortamento finanziario del contratto di locazione finanziaria.

N°rata	Data	Rata	Interesse	Quota capitale	Debito residuo
0	01/01/2009	10.000	0	10.000	190.000
1	30/06/2009	25.000	10.369	14.631	175.369
2	31/12/2009	25.000	9.571	15.429	159.940
3	30/06/2010	25.000	8.729	16.271	143.669
4	31/12/2010	25.000	7.841	17.159	126.510
5	30/06/2011	25.000	6.904	18.096	108.415
6	31/12/2011	25.000	5.917	19.083	89.332
7	30/06/2012	25.000	4.875	20.125	69.207
8	31/12/2012	25.000	3.777	21.223	47.984
9	30/06/2013	25.000	2.619	22.381	25.603
10	31/12/2013	25.000	1.397	23.603	2.000
Riscatto	01/01/2014	2.000	0	2.000	0
TOTALI		262.000	62.000	200.000	

All'inizio del terzo anno (1/01/2011), dopo il pagamento del quarto canone, il contratto viene ceduto con regolamento a pronti ad un prezzo pari a 55.000 + IVA. A tale data, il valore equo del bene è stimato in 170.000, la vita utile è pari a 10 anni.

Il tasso di mercato all'istante di cessione del contratto è del 6,2%. Il *fair value* del debito al 1° gennaio 2011 ammonta, dunque, a 122.396.

Scomposizione del costo di acquisto e scritture contabili alla data di cessione del contratto

Sulla base della soluzione prospettata nel documento, la ripartizione del corrispettivo di acquisto del contratto in esame è la seguente:

- a) la differenza tra il valore corrente del bene alla data di cessione del contratto (170.000) e il valore attuale dei pagamenti ancora dovuti al medesimo istante determinato in base al tasso di interesse implicito nel contratto di leasing (126.510) rappresenta un costo sospeso fino al riscatto. L'importo da rilevare alla voce *Immobilizzazioni in corso e acconti* (voce B.II.5 dello Stato Patrimoniale) si ottiene decurtando da tale ammontare (43.490) la quota di maxicanone relativa al periodo di durata residua del leasing (6.000).
- b) l'eccedenza (surplus) del corrispettivo pattuito per il subentro nel contratto (55.000) rispetto all'ammontare di cui sopra (37.490), pari a 17.510, esprime un costo da ripartire lungo la durata residua del contratto di leasing attraverso la tecnica dei risconti attivi.

Prezzo di cessione del contratto (A)	55.000
Valore corrente impianto all'01/01/2011 (B)	170.000
Valore attuale del debito all'01/01/2011 in base al tasso di interesse implicito nel contratto (C)	126.510
- Quota maxicanone riferita al periodo di durata residua del contratto (D)	6.000
E. Acconto per l'acquisto del cespite (B) – (C) - (D)	37.490
F. Costo da ripartire pro-rata temporis lungo la durata residua del contratto (A) – (E)	17.510

Le scritture contabili da eseguire alla data di acquisto del contratto di leasing sono le seguenti:

01.01.2011

Diversi	A	Debiti verso locatario originario	66.000
Costi per godimento di beni di terzi			17.510
Immobilizzazioni in corso e acconti			37.490
Iva a credito			11.000

01.01.2011

Debiti verso locatario originario	A	Cassa	66.000
-----------------------------------	---	-------	--------

In sede di predisposizione del bilancio dell'esercizio 2011, occorre determinare l'importo del risconto attivo sulla quota del prezzo di cessione del contratto non iscritta tra le immobilizzazioni. Considerato che il costo di competenza dell'esercizio è pari a € 5.836²⁵, l'acquirente contabilizza un risconto attivo pari a € 11.673.

31.12.2011

Risconti attivi	A	Costi per godimento di beni di terzi		11.673
-----------------	---	--------------------------------------	--	--------

CONTO ECONOMICO 2011

Costi per godimento di beni di terzi	55.836	
STATO PATRIMONIALE al 31/12/2011		
Immobilizzazioni in corso e acconti	37.490	
Risconti attivi	11.673	

L'importo della voce "Costi per godimento di beni di terzi" del Conto Economico è dato dalla somma tra i canoni di leasing (50.000)²⁶ e la quota del costo di acquisto del contratto riferita all'utilizzo del cespite (5.836).

Scritture contabili alla data di esercizio dell'opzione di riscatto

01.01.2014

Diversi	A	Debiti verso società di leasing		2.400
Impianto			2.000	
Iva a credito			400	

01.01.2014

Impianto	A	Immobilizzazioni in corso e acconti		39.490
----------	---	-------------------------------------	--	--------

²⁵ Tale importo si ottiene dividendo l'ammontare del surplus (17.510) per la durata residua del contratto (3anni).

²⁶ Nell'esemplificazione proposta, l'importo dei canoni di leasing di pertinenza dell'esercizio coincide con le somme versate alla società di leasing (25.000 in data 30.06.2011 e 25.000 in data 31.12.2011)

Alla scadenza del leasing, dunque, il valore di prima rilevazione del cespite (39.490) è pari alla somma tra il prezzo di riscatto (2.000) e la frazione del corrispettivo d'acquisto del contratto classificata come acconto (37.490) per il futuro acquisto del bene.