

**METODI E
STRUMENTI**

**MASSIMILIANO BONACCHI
MASCIA FERRARI**

Leasing finanziario

Profili contabili, fiscali e gestionali

SECONDA EDIZIONE

Aggiornata con la normativa sugli immobili
e le indicazioni IORC per il recepimento della direttiva 51/2003

IPSOA

CON CDROM



1. I diversi tipi di leasing

1.1. Premessa	pag.	3
1.2. Leasing immobiliare	pag.	4
1.3. Leasing di beni immateriali	pag.	5
1.4. Leasing azionario	pag.	5
1.5. Leasing internazionale	pag.	9
1.6. Sale and lease-back (o lease-back)	pag.	11
1.6.1. Lease-back tecnico	pag.	17
1.6.2. Lease-back parziale	pag.	17
1.7. Leasing con dummy corporation (o società di comodo)	pag.	18
1.8. Lease-purchase	pag.	18
1.9. Leasing addossè	pag.	19
1.10. Synthetic lease	pag.	20
1.11. Leveraged leasing	pag.	21
1.12. Leasing al consumo	pag.	21

2. Il profilo giuridico

2.1. La qualificazione giuridica del leasing	pag.	27
2.2. La natura del contratto nella dottrina giuridica	pag.	29
2.2.1. Teoria della locazione	pag.	30
2.2.2. Teoria della vendita con riserva di proprietà	pag.	31
2.2.3. Teoria del mutuo	pag.	32
2.2.4. Teoria del contratto misto	pag.	35
2.2.5. Teoria della vendita d'uso	pag.	35
2.2.6. Teoria del contratto atipico	pag.	36
2.3. La natura del contratto nella giurisprudenza	pag.	36

3. Il profilo contabile

3.1. Il principio della prevalenza della sostanza sulla forma	pag.	55
3.2. L'orientamento della prassi contabile	pag.	65
3.2.1. Il leasing operativo	pag.	65
3.2.2. Il leasing finanziario	pag.	69

4. Il profilo fiscale

4.1. Premessa	pag.	81
4.2. Imposte dirette	pag.	81
4.3. Imposte indirette	pag.	92
4.3.1. Iva	pag.	92
4.3.2. Ici	pag.	92
4.3.3. Imposta di registro	pag.	93
4.3.4. Imposte ipotecarie e catastali	pag.	93

4.4.	Beni a deducibilità limitata	pag.	94
4.4.1.	Beni mobili	pag.	94
4.4.2.	Beni immobili	pag.	99
5.	Contabilizzazione del leasing finanziario tra Codice civile e Principi contabili		
5.1.	Il processo di armonizzazione contabile	pag.	105
5.2.	La contabilizzazione del leasing: de iure condito	pag.	108
5.3.	La contabilizzazione del leasing: de iure condendo	pag.	109
5.4.	Il divenire prevedibile: la contabilizzazione del leasing nell'articolato OIC	pag.	111
5.5.	Il processo di convergenza IASB-FASB: verso un unico metodo di contabilizzazione	pag.	115
6.	Il profilo contabile: l'ottica del locatore		
6.1.	La contabilizzazione del leasing finanziario	pag.	119
6.1.1.	Il metodo patrimoniale	pag.	123
6.1.2.	Il metodo finanziario	pag.	127
6.2.	Metodi finanziario e patrimoniale: due alternative a medesimo impatto	pag.	132
6.3.	La disclosure per il metodo patrimoniale	pag.	139
6.4.	Le distorsioni del metodo patrimoniale	pag.	142
7.	Il profilo contabile: l'ottica del locatario		
7.1.	La contabilizzazione del leasing finanziario	pag.	151
7.1.1.	Metodo patrimoniale	pag.	153
7.1.2.	Metodo finanziario	pag.	163
7.2.	La disclosure per il metodo patrimoniale	pag.	178
7.3.	La transizione dal metodo patrimoniale al metodo finanziario	pag.	194
7.3.1.	La transizione per i soggetti IAS	pag.	195
7.3.2.	La transizione per i soggetti non-IAS	pag.	198
8.	Gli effetti della rappresentazione patrimoniale nel bilancio del locatario		
8.1.	Premessa	pag.	203
8.2.	I prospetti riclassificati	pag.	203
8.3.	La solvibilità	pag.	210
8.4.	La redditività	pag.	212
8.5.	La valutazione delle aziende e la creazione di valore	pag.	214

9. Acquisto o leasing: valutazioni di convenienza

9.1. Le alternative al leasing finanziario	pag.	223
9.2. I vantaggi del leasing finanziario	pag.	229
9.3. Valutazioni di convenienza	pag.	231

10. Come utilizzare il software

10.1. Premessa	pag.	247
10.2. Analisi di convenienza	pag.	247
10.3. Beni a deducibilità piena	pag.	250
10.4. Beni a deducibilità limitata	pag.	270
10.5. Beni immobili	pag.	290
10.5.1. Contratti stipulati a partire dall'esercizio in corso al 4.7.2006	pag.	291
10.5.2. Contratti stipulati in esercizi precedenti a quello in corso al 4.7.2006	pag.	308

Nonostante qualche segno di flessione, il leasing continua a riscuotere grande successo fra le imprese italiane.

Questo perché il leasing rappresenta, per aziende con una breve storia alle spalle o di medio-piccola dimensione, un'alternativa rispetto alle forme tradizionali di finanziamento, le quali richiedono «a copertura» garanzie non sempre disponibili.

Dunque, largo al leasing. Ma in un sistema economico nel quale l'informazione fornita dalle imprese ai mercati riveste sempre maggiore importanza, si pone anche il problema della corretta rappresentazione in bilancio di questa operazione finanziaria.

Sino a ieri, nei bilanci delle nostre imprese, il leasing è stato rilevato seguendo un'impostazione contabile detta paradossalmente patrimoniale. Paradossalmente perché, secondo tale impostazione, il rapporto di leasing viene rilevato come una normale locazione. Di conseguenza l'operazione lascia i suoi segni solo sul Conto Economico, sotto forma di canoni annui di locazione, ma niente emerge proprio a livello patrimoniale.

In questo modo si altera, e non poco, il quadro fedele della situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'impresa che il bilancio dovrebbe offrire. Si pensi a due imprese in tutto uguali. Entrambe intendano realizzare un investimento di pari importo. Per finanziarlo, l'una ricorra all'accensione di un mutuo, l'altra ad un leasing. Ebbene, non è necessario scendere nei dettagli dell'esempio per comprendere le profonde differenze che i bilanci delle due aziende presenteranno in termini di risultato operativo, composizione dell'attivo e grado di indebitamento. Differenze tanto profonde quanto apparenti, frutto di una lettura contabile dei fatti di gestione che guarda alla loro forma giuridica piuttosto che alla loro sostanza economica. Perché, a ben vedere, non si può negare che l'acquisizione di un bene in leasing produca effetti sulla gestione dell'impresa sostanzialmente analoghi a quelli che si avrebbero acquistando quel bene e contraendo un mutuo per finanziare tale acquisto. La somma dei canoni di leasing pagati a cos'altro corrisponde, infatti, se non al valore del bene più gli oneri finanziari connessi all'operazione? Ancorché non evidenziati sopra la linea, i canoni di leasing pesano sul livello di indebitamento aziendale.

È chiaro allora che, adottando il metodo patrimoniale, un postulato di bilancio, quello della prevalenza della sostanza sulla forma, è di fatto negato! Gli argomenti portati a giustificazione di questo sopruso contabile sono stati diversi: la mancanza di una specifica regolamentazione legale delle locazioni finanziarie; il fatto che i beni in leasing non sono di proprietà; l'indeducibilità fiscale dei canoni qualora si seguano in bilancio modalità di rilevazione diverse dall'ordinaria locazione.

Proprio quest'ultimo argomento era risolutivo. Infatti, ai fini della determinazione del reddito imponibile, la deduzione dei canoni poteva avvenire solo secondo la loro competenza temporale; non era, invece, ammesso l'utilizzo dell'istituto delle variazioni da indicarsi in dichiarazione dei redditi nel caso in cui si volessero seguire forme diverse di contabilizzazione in bilancio dell'operazione.

Ebbene, la recente evoluzione della normativa fiscale, con l'istituzione del quadro EC, ha rimosso quest'ostacolo: i canoni sono oggi fiscalmente deducibili, anche se l'operazione di leasing non viene rilevata secondo la logica patrimoniale.

Non è forse un caso che questo cambiamento fiscale avvenga in un periodo di profondo ripensamento della comunicazione economico-finanziaria d'impresa, la quale ormai si propone come un vero e proprio fattore competitivo. Un ripensamento imposto dall'armonizzazione contabile avviata a livello europeo dai regolamenti 1606/2002 e 1725/2003, in forza dei quali, a partire dal 2005, i principi dello IASB sono diventati il riferimento obbligato per la redazione del bilancio consolidato delle società quotate, con possibilità di estensione anche ai bilanci di esercizio delle quotate e non quotate; strada sulla quale si è subito incamminato il nostro legislatore con il decreto 38/2005. Inquadrata nella prospettiva di una più ampia, comune, condivisa e trasparente informazione di bilancio, anche la rappresentazione del leasing deve, allora, essere conforme a quanto avviene negli altri paesi, che poi sono gli interlocutori commerciali e finanziari delle nostre imprese, e che sempre più lo dovranno essere in futuro. Ciò significa adottare, senza riserve, il metodo finanziario indicato dallo IAS 17 come unica modalità di contabilizzazione del leasing, compatibile con le esigenze di una rappresentazione veritiera e corretta.

La logica è semplice. L'operazione viene rilevata in bilancio non come una locazione, ma come un acquisto con pagamento rateizzato. All'inizio del contratto, il valore del bene acquisito in leasing deve essere rilevato fra le immobilizzazioni materiali. L'importo è fatto pari al valore «attualizzato» dei canoni previsti per il periodo di locazione, più l'importo da pagare per il riscatto finale del bene. Nel passivo verrà rilevato, per uguale importo, un debito verso la società di leasing. Al momento del pagamento dei canoni periodici, ogni canone viene suddiviso in due parti: la parte corrispondente alla quota capitale del debito; la parte corrispondente agli interessi maturati sul prestito. La quota capitale è portata a riduzione del debito verso la società di leasing; la quota interessi è caricata a Conto Economico come oneri finanziari. Parallelamente, l'importo dell'investimento deve essere gradualmente ridotto, man mano che l'immobilizzazione trova impiego nella produzione, mediante il processo di ammortamento. Il periodo di ammortamento è commisurato alla durata della vita utile del bene o, se il riscatto non è certo, alla più breve fra la vita utile e la durata del leasing.

Seguendo questa strada, il quadro fedele ne esce rafforzato: la redditività non subisce distorsioni, il rapporto fra debiti e mezzi propri non trascura obbligazioni spesso pesanti, i confronti nel tempo e nello spazio mantengono il loro significato e la loro insostituibile utilità. Non confusi dai travisamenti del metodo patrimoniale, gli operatori finanziari, gli investitori, il mercato, come ormai comunemente si dice, potranno nutrire più fiducia nella lettura e nell'analisi dei dati di bilancio e, da qui, decidere con minor preoccupazione di intervenire in quelle imprese che a loro si rivolgono.

A ben vedere, già oggi gli amministratori si devono cimentare nella ricostruzione dei valori derivanti dalla rappresentazione finanziaria del leasing. Si limitano, però, a riportare tale ricostruzione nella Nota Integrativa, preoccupati di invalidare il bilancio qualora agissero direttamente sui conti. Insomma, un metodo finanziario di serie B il quale impone un doppio lavoro frustrante che certo non aiuta a far maturare nelle imprese la consapevolezza dell'importanza di costruire bilanci più rispettosi della sostanza economica dei fatti di gestione.

Per fortuna, questa inutile fatica ben presto non sarà più necessaria. L'accennato

processo di armonizzazione contabile, infatti, è solo agli inizi. Il recepimento delle Direttive Comunitarie 65/2001 e 51/2003, quando sarà completato, è destinato a rinnovare profondamente le regole contabili seguite non solo dalle società quotate, ma da tutte le imprese italiane, modellandole sul sistema dei principi contabili internazionali dello IASB.

Indubbiamente, però, se da un punto di vista teorico e normativo il percorso è tracciato, bisognerà darsi da fare per tradurre i principi in comportamenti. Le imprese, infatti, specie quelle di piccola e media dimensione, hanno bisogno di avere, accanto ai principi, strumenti operativi che ne rendano agevole ed efficace l'applicazione; perché come dice il vecchio adagio: **tra il dire e il fare...**

Ecco, è proprio qui che va ricercato il senso e lo scopo di questo testo. Offrire risposte concrete alle imprese. Concrete, ma anche corrette e aperte al nuovo.

Attenzione alle esigenze operative non significa comunque, in questo lavoro, analisi superficiale, scarsa attenzione al rigore e alla coerenza dei principi in nome di un male inteso pragmatismo. La teoria c'è ed è esaminata anche in modo attento e sorvegliato. Ma c'è, così mi sembra, qualcosa di più: ci sono suggerimenti chiari e comprensibili per tradurre i principi in procedure e **routine** che consentano, alle PMI, di mettere in pratica tali principi senza sforzi e costi eccessivi.

Francesco Giunta