

**Università degli Studi di Trieste**  
**Sistemi Contabili ed Informazione d'impresa**

# *IAS 17/IFRS 16 // Leasing*

# Il Leasing

Il leasing è un contratto per mezzo del quale il locatore trasferisce al locatario, in cambio di un pagamento o di una serie di pagamenti, il diritto all'utilizzo di un bene per un periodo di tempo stabilito.

La contabilizzazione delle operazioni di leasing ha sempre rappresentato un problema per i principi contabili. La questione principale è il riconoscimento del bene preso in leasing nel bilancio dell'utilizzatore.

Lo IASB ha modificato la disciplina del leasing, sostituendo lo IAS 17 con il nuovo IFRS 16, emanato nel 2016.

Il nuovo principio contabile prevede una modifica sostanziale alla disciplina esistente e riduce la discrezionalità tecnica del redattore del bilancio rispetto a quanto previsto dallo IAS 17. L'IFRS 16 si applica a partire dai bilanci 2019.

# Le operazioni di leasing secondo lo IAS 17

Lo IAS 17 definisce due tipi diversi di leasing:

- ❑ Leasing finanziario: i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene sono di fatto trasferiti al locatario. La proprietà del bene può essere trasferita o meno al termine del contratto.
- ❑ Leasing operativo: i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene non sono trasferiti al locatario. Si tratta, pertanto, di una definizione residuale.

# Criteri per qualificare un leasing come «finanziario»

Criteri prescrittivi Se almeno uno di questi aspetti è presente, il contratto di norma si qualifica come finanziario:

Trasferimento della proprietà

Clausola dalla quale si evince che il trasferimento è automatico al termine del contratto (es.: opzione *put* a favore del locatore)

Opzione di acquisto

Clausola dalla quale si evince l'opzione (*call*) di acquisto da parte del locatario a un prezzo che si presume sufficientemente inferiore al *fair value* del bene alla data in cui l'opzione potrà essere esercitata

Durata del contratto

La durata del leasing copre la *maggior parte* della vita utile del bene (anche se non è prevista l'opzione di acquisto)

Valore attuale dei canoni

Il valore attuale dei corrispettivi previsti dal contratto di leasing (pagamenti minimi dovuti) equivale almeno al *fair value* del bene locato

Natura del bene

I beni locati sono di natura così particolare che solo il locatario può utilizzarli senza apportare importanti modifiche

# Criteri per qualificare un leasing come «finanziario»

Clausola di risoluzione contrattuale

Il locatario può risolvere il contratto, ma le perdite derivanti dalla risoluzione sono contrattualmente previste a suo carico

Utili e perdite da oscillazione del fair value attribuiti al locatario

Clausola dalla quale si evince che gli utili e le perdite derivanti da oscillazioni del fair value del valore residuo ricadono sul locatario (per esempio, con variazioni del canone)

Opzione di rinnovo

Clausola dalla quale si evince la possibilità di rinnovare il contratto per un secondo periodo, alla scadenza, a un canone inferiore rispetto a quello normale di mercato

# Leasing finanziario – contabilità del locatario (IAS 17)



# Leasing finanziario – contabilità del locatario (IAS 17)

Durata del leasing: 5 anni

Fair value del bene: € 29.000

Struttura dei canoni: maxicanone di € 10.000, quattro canoni di € 5.000 e prezzo di riscatto di € 3.000.

Importo finanziato: € 19.000

Tasso di interesse implicito dell'operazione: 7,16%

Esercizio	Valore del bene a inizio esercizio	Quota di ammortamento	Canone annuo pagato	Debito a inizio esercizio	Interessi maturati	Debito a fine esercizio	Totale ammortamenti + interessi
20X0	€ 29,000.00	€ 5,800.00	€ 10,000.00	€ 19,000.00	€ 1,359.65	€ 20,359.65	€ 7,159.65
20X1	€ 23,200.00	€ 5,800.00	€ 5,000.00	€ 15,359.65	€ 1,099.14	€ 16,458.79	€ 6,899.14
20X2	€ 17,400.00	€ 5,800.00	€ 5,000.00	€ 11,458.79	€ 819.99	€ 12,278.78	€ 6,619.99
20X3	€ 11,600.00	€ 5,800.00	€ 5,000.00	€ 7,278.78	€ 520.87	€ 7,799.66	€ 6,320.87
20X4	€ 5,800.00	€ 5,800.00	€ 5,000.00	€ 2,799.66	€ 200.34	€ 3,000.00	€ 6,000.34
20X5	€ -	€ -	€ 3,000.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
<b>Totale</b>		€ 29,000.00	€ 33,000.00		€ 4,000.00		€ 33,000.00

# Critiche allo IAS 17

La distinzione tra leasing operativi e leasing finanziari si basa su una valutazione soggettiva delle caratteristiche del contratto. Il rischio è che lo stesso contratto possa essere contabilizzato diversamente da imprese diverse.

A differenza degli US GAAP, non ci sono parametri quantitativi che possano aiutare il redattore del bilancio a classificare correttamente il contratto di leasing.

Molti contratti di leasing, pur avendo caratteristiche finanziarie, in realtà sfuggono alla definizione dello IAS 17, che è stato accusato di non riflettere accuratamente la realtà economica sottostante le operazioni di leasing.

# L'IFRS 16

Nel 2016 lo IASB ha emanato l'IFRS 16, che dal 1 gennaio 2019 ha sostituito lo IAS 17.

Per il locatario:

Tutti i contratti di leasing generano un'attività in bilancio relativa al diritto di utilizzo del bene e una passività relativa ai canoni di leasing futuri.

Eccezioni:

- leasing di breve durata (<12 mesi) senza opzione di riscatto;
- leasing di beni di modesto valore unitario da nuovi (computer, mobilio... indicativamente minore di \$5.000).

All'inizio del contratto l'attività è stimata sulla base del valore attuale dei canoni futuri, più eventuali costi diretti sostenuti. In seguito l'attività si misura al costo, compresi ammortamenti e svalutazioni, oppure usando il modello della rivalutazione (IAS 16) o il fair value se il bene oggetto di contratto è qualificabile come un investimento immobiliare (IAS 40).

# L'IFRS 16



Il modello contabile si applica a tutte le operazioni di leasing, tranne quelle di breve durata, o aventi ad oggetto beni di basso valore unitario (<\$5.000).

# L'IFRS 16



Il modello contabile si applica a tutte le operazioni di leasing, tranne quelle di breve durata, o aventi ad oggetto beni di basso valore unitario (<\$5.000).

# Aspetti definatori contratto di leasing

Gli aspetti definatori contenuti nell'IFRS 16 sono i seguenti:

- ❑ il bene oggetto del contratto di locazione deve essere identificato in modo specifico. Ciò si verifica in modo esplicito quando il bene viene incluso nel contratto ovvero in modo implicito nel momento in cui è reso disponibile all'utilizzo da parte di un terzo;
- ❑ il contratto di locazione deve trasmettere il diritto di controllare l'utilizzo di quel bene identificato per un periodo di tempo.

# Aspetti definatori contratto di leasing

Gli aspetti definatori contenuti nell'IFRS 16 sono i seguenti:

- ❑ il bene oggetto del contratto di locazione deve essere identificato in modo specifico. Ciò si verifica in modo esplicito quando il bene viene incluso nel contratto ovvero in modo implicito nel momento in cui è reso disponibile all'utilizzo da parte di un terzo;
- ❑ il contratto di locazione deve trasmettere il diritto di controllare l'utilizzo di quel bene identificato per un periodo di tempo.

# Durata del contratto di leasing

La durata del contratto di leasing è definita dal principio “the non cancellable period for which a lessee has the right to use an underlying asset”, ovvero il periodo non annullabile durante il quale il locatario ha il pieno diritto di utilizzo del bene sottostante al contratto, unitamente con i periodi coperti dall’opzione per rinnovare il contratto, se è ragionevolmente certo che il locatario eserciti tale opzione nonché il periodo successivo dalla data di recesso, se è ragionevolmente certo che il locatario non eserciti l’opzione di recesso (IFRS 16, Paragrafo B19).

# Rilevazione Iniziale Contratto di Leasing

La rilevazione iniziale del leasing da parte del locatario deve essere effettuata alla commencement date, ovvero alla data di inizio del leasing.

Il right-of-use asset da iscrivere nell'attivo deve essere valutato al costo e comprende:

- ❑ l'ammontare del debito iniziale corrispondente al valore attuale dei canoni futuri;
- ❑ qualsiasi pagamento effettuato entro e non oltre la data di rilevazione iniziale al netto di eventuali incentivi ricevuti;
- ❑ qualsiasi costo diretto iniziale sostenuto dal locatario;
- ❑ una stima dei costi che il locatario dovrà sostenere per lo smantellamento e la rimozione del bene oggetto del contratto, per il ripristino del sito sul quale questo era dislocato ovvero il ripristino del bene in base ai termini e alle condizioni indicate nel contratto di locazione.

# Rilevazione Iniziale Contratto di Leasing

Alla medesima data, il locatario deve rilevare una passività pari al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti alla data di inizio del leasing. Tali pagamenti dovranno essere attualizzati utilizzando il tasso di interesse implicito del contratto di locazione, ossia il tasso di interesse che rende il valore attuale dei canoni di locazione e del valore residuo non garantito pari alla somma tra il fair value ed eventuali costi diretti iniziali.

# Il leasing nei principi contabili italiani

Nel bilancio civilistico italiano il metodo applicato per contabilizzare le operazioni di leasing, a prescindere dalle loro caratteristiche, è quello patrimoniale, con il solo inserimento del canone di leasing nel conto economico (voce B8 – Costi per godimento di beni di terzi).

L'art. 2427, n. 22 del codice civile prevede, infine, che nella nota integrativa sia indicato “per le operazioni di locazione finanziaria che comportano il trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni che ne costituiscono oggetto, sulla base di un apposito prospetto dal quale risulti il valore attuale delle rate di canone non scadute quale determinato utilizzando tassi di interesse pari all'onere finanziario effettivo inerenti i singoli contratti, l'onere finanziario effettivo attribuibile ad essi e riferibile all'esercizio, l'ammontare complessivo al quale i beni oggetto di locazione sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni, con separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti all'esercizio.