



**UNIVERSITÀ POLITECNICA DELLE MARCHE  
FACOLTÀ DI ECONOMIA “GIORGIO FUÀ”**

---

Corso di Laurea Magistrale in Economia e Management  
Economia e Diritto di Impresa

**LA CONTABILIZZAZIONE DELLE  
OPERAZIONI DI LEASING**

**ACCOUNTING FOR LEASING OPERATIONS**

Relatore: Chiar.mo  
Prof. Simone Poli

Tesi di Laurea di:  
Michele Tonelli

Anno Accademico 2019 – 2020



*Ai miei genitori, a mia sorella Martina,  
a Patrick e a mia nonna Ida,  
per avermi incoraggiato e aiutato  
nelle difficoltà incontrate in questi anni.*

*Al supporto di Sofia*

*Al mio relatore, Prof. Simone Poli*



# INDICE

<b>INTRODUZIONE</b>	<b>1</b>
<b>IL LEASING</b>	<b>3</b>
I.1 La nascita e lo sviluppo del leasing	3
I.2 La nozione di leasing	8
I.3 Le diverse tipologie di leasing	15
I.3.1 Il leasing operativo	16
I.3.2 Il leasing finanziario	18
I.3.3 Principali differenze fra leasing operativo e leasing finanziario	20
<b>IL TRATTAMENTO CONTABILE DELL'OPERAZIONE DI LEASING SECONDO LO IAS 17</b>	<b>23</b>
II.1 I principi contabili internazionali IAS/IFRS	23
II.2 Il documento IAS 17: Leasing	32
II.3 Leasing per i locatari	37

II.3.1	Contabilizzazione del leasing finanziario	37
II.3.1.1	Rilevazione iniziale	37
II.3.1.2	Valutazioni successive	39
II.3.2	Contabilizzazione del leasing operativo	40
II.4	Leasing per i locatori	41
II.4.1	Trattamento contabile del leasing finanziario	41
II.4.1.1	Rilevazione iniziale	42
II.4.1.2	Valutazioni successive	42
II.4.2	Trattamento contabile del leasing operativo	44

## **LA CONTABILIZZAZIONE DEL LEASING CON IL NUOVO IFRS 16\_ 45**

III.1	Dal principio contabile internazionale IAS 17 al principio IFRS 16	45
III.1.1	Le critiche allo IAS 17	45
III.1.2	Le principali innovazioni introdotte dall'IFRS 16	47
III.1.3	Le principali differenze tra IAS 17 e IFRS 16	49
III.2	Il documento IFRS 16: Leases	52
III.3	La contabilizzazione del leasing nel bilancio del locatario	56
III.3.1	La rilevazione iniziale	58
III.3.2	La valutazione successiva	60

III.3.3	Esposizione nel bilancio e informazioni integrative _____	63
III.4	La contabilizzazione del leasing nel bilancio del locatore _____	65
III.4.1	Il leasing finanziario _____	68
III.4.2	Il leasing operativo _____	72
 <b>IL TRATTAMENTO CONTABILE DEL LEASING IN ITALIA _____</b>		<b>75</b>
IV.1	La regolamentazione del leasing in Italia _____	75
IV.2	Le metodologie di contabilizzazione dei contratti di leasing in bilancio: metodo patrimoniale e metodo finanziario _____	79
IV.2.1	Il metodo patrimoniale _____	79
IV.2.1.1	Il locatore _____	81
IV.2.1.2	Il locatario _____	84
IV.2.2	Il metodo finanziario _____	87
IV.2.2.1	Il locatore _____	88
IV.2.2.2	Il locatario _____	90
IV.2.2.3	Differenze tra metodo patrimoniale e metodo finanziario	92
IV.3	L'informativa in nota integrativa _____	93

<b>ASPETTI APPLICATIVI E IMPATTI DEL NUOVO PRINCIPIO CONTABILE IFRS 16</b>	<b>99</b>
V.1 La transizione al nuovo standard contabile	99
V.2 Gli effetti attesi dall'implementazione del nuovo principio contabile	103
V.2.1 Effetti attesi sullo stato patrimoniale	105
V.2.2 Effetti attesi sul conto economico	107
V.2.3 Effetti attesi sul rendiconto finanziario	108
V.3 Impatti dell'IFRS 16 nei bilanci delle società quotate: alcuni esempi	109
V.3.1 Gli impatti sul bilancio di Italiaonline	110
V.3.2 Gli impatti sul bilancio di Telecom Italia	120
<b>CONCLUSIONI</b>	<b>127</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>131</b>
<b>INDICE DELLE FIGURE</b>	<b>137</b>
<b>INDICE DELLE TABELLE</b>	<b>139</b>



# INTRODUZIONE

Il leasing è un'operazione nata nei paesi anglosassoni, che ha avuto sviluppo e diffusione grazie ai molteplici vantaggi che offre rispetto ad altre forme di finanziamento. Esso prevede la possibilità che ad un'impresa utilizzatrice sia concesso il diritto d'uso di un bene da utilizzare per la propria attività economica a fronte del pagamento di un corrispettivo alla società concedente.

L'operazione di leasing assume tratti rilevanti sotto il profilo finanziario, fiscale, giuridico e contabile, e il presente elaborato si focalizzerà sull'analisi di quest'ultimo aspetto, principalmente con la prospettiva dei principali contabili internazionali.

Il principio contabile internazionale che disciplina il leasing è l'International Financial Reporting Standards 16, pubblicato dall' International Accounting Standards Board il 13 gennaio 2016 e obbligatorio dal 1° gennaio 2019.

Il primo capitolo si propone di fornire una panoramica generale dell'operazione di leasing, rilevando quando e come nasce, dandone una definizione, analizzando le sue caratteristiche e spiegando la distinzione tra leasing operativo e leasing finanziario.

Nel secondo capitolo di questo elaborato viene analizzato lo IAS 17, principio contabile che disciplinava l'operazione di leasing prima dell'entrata in vigore dell'IFRS 16. All'interno di questo capitolo verrà analizzato il testo del vecchio principio e saranno descritti i diversi metodi di contabilizzazione del leasing per i soggetti locatari e per i soggetti locatori.

Nel terzo capitolo sarà poi analizzato il nuovo IFRS 16, dando rilevanza alle novità introdotte.

Nel quarto capitolo viene affrontato il tema del trattamento economico del leasing secondo quanto disciplinato dalla normativa italiana. Più precisamente si descriveranno i metodi previsti dalla dottrina contabile per la rappresentazione del leasing nel bilancio d'esercizio. In particolare, si analizzerà la logica alla base di ciascun metodo e saranno inoltre riportate, per una maggiore comprensione, le principali scritture contabili di riferimento.

Nel quinto ed ultimo capitolo, in un primo momento, saranno analizzate le metodologie per la transizione all'IFRS 16, successivamente, verranno forniti alcuni esempi per comprendere i reali impatti derivanti dall'applicazione del nuovo principio contabile internazionale.

# CAPITOLO I

## IL LEASING

### I.1 La nascita e lo sviluppo del leasing

La locazione finanziaria si è affermata in Italia a partire dagli anni '70 come un importante strumento di intermediazione bancaria, rivolto soprattutto al finanziamento delle iniziative industriali, in particolare per le piccole e medie imprese.

Si possono far risalire le prime forme di leasing al terzo millennio a.C. in Egitto, dove sarebbe stato stipulato un atto in cui un proprietario terriero concedeva in locazione ad un *muskerne* (piccolo uomo) un terreno con tutte le attrezzature, gli schiavi e gli armamenti, a fronte del pagamento di canoni periodici, per un periodo di tempo pari a sette inondazioni del Nilo. Alcuni archeologi, attraverso attenti studi, hanno individuato una fiorente attività di leasing in Mesopotamia e forme simili si trovano anche durante l'epoca Giustiniana e presso i veneziani nel XIV secolo (FIVESIXTY, 2015).

La visione del leasing intesa come moderna forma di finanziamento è molto più recente. È infatti intorno agli anni '50 che il leasing fa la sua prima apparizione

negli Stati Uniti. Alle prime forme di leasing è seguito il vero e proprio leasing finanziario, al cui sviluppo hanno contribuito le banche ordinarie. L'incremento di leasing negli Stati Uniti è stato certamente facilitato dalle caratteristiche proprie degli ordinamenti di Common Law, un complesso normativo più elastico rispetto a quello del nostro Paese che ha favorito la creazione e l'utilizzo di nuove forme contrattuali (SPINELLI & GENTILE, 1991).

È proprio nell'immediato dopoguerra che certi settori industriali, registrando incrementi notevoli, hanno creato le basi per un sempre più elevato numero di richieste di finanziamento. Il leasing si affacciò sul mercato con una tecnica in grado di soddisfare queste nuove esigenze conservando integri i benefici fiscali legati agli investimenti sotto forma di elevate aliquote di ammortamento a carico delle gestioni (FIVESIXTY, 2015).

Il leasing conobbe ancora un maggiore sviluppo, sempre negli Stati Uniti, negli anni '60, quando le banche ordinarie furono autorizzate ad esercitare anche tale nuova forma di finanziamento.

L'espansione e l'internazionalizzazione del leasing è iniziata una decina di anni dopo la comparsa negli U.S.A, dapprima in Canada, Regno Unito, Svezia, Germania Federale, Svizzera, Francia.

Con il passare del tempo questa forma di contratto si è sviluppata in Giappone, Belgio, Finlandia, Spagna e infine in Italia.

Il leasing si è poi esteso all'America Latina (Brasile, Venezuela), all'Asia (Indonesia, Corea, Filippine), all'Australia sino alcuni paesi dell'Africa (Marocco, Costa D'Avorio).

Per quel che ci riguarda, l'Italia ha visto la nascita della prima società di leasing nel 1963, l'inizio della cui attività si può fissare a partire dal 1966 anno nel quale l'ammontare degli investimenti finanziati con operazioni di locazione finanziaria fu di circa 2 miliardi di lire. Tale importo, nel 1980, è salito a circa 1.200 miliardi di lire; trattasi, come si vede, di uno sviluppo eccezionale a testimonianza dello straordinario favore con cui questa formula è stata accolta dagli imprenditori italiani, come una delle più proficue e congeniali a costruire un'integrazione delle tradizionali tecniche di finanziamento degli interventi industriali (GAZZANI, 2017).

I motivi di questo continuo e crescente successo sono tanti:

- a) l'esigenza, più avvertita dalle piccole e medie imprese, di reperire forme supplementari e integrative di finanziamento per gli investimenti, nel quadro di una sempre più approfondita valutazione sulla opportunità di correlare al meglio la durata dell'indebitamento con l'utilità ripetuta dalle risorse finanziate;
- b) il crescente numero di imprenditori che ha la necessità di tenere il passo sia con iniziative nuove che con strutture tecnico-produttive meglio consolidate.

Progressivamente si è andata creando, negli anni, una situazione nella quale *finanziatore e finanziato* hanno cominciato a parlarsi con un linguaggio comune. Si ritiene che sia questa l'effettiva e concreta forma di leasing, insieme con la particolare struttura che si crea tra cliente, fornitore e operatore di leasing.

La locazione finanziaria, sotto un aspetto strettamente economico, svolge una propria peculiare funzione ed ha acquistato un proprio ruolo e un proprio mercato. Essa non si pone come alternativa ad un'operazione di mutuo a medio termine; infatti le operazioni di leasing fanno riferimento a singoli beni, di contenuto valore unitario, con caratteristiche produttive standardizzate.

È un mercato radicalmente diverso, in cui le società di leasing assolvono ad una necessità economico-finanziaria.

Lo sviluppo del mercato si suddivide in tre fasi:

- 1) la prima che va dal 1972, contraddistinta da uno sviluppo lento, faticoso, durante il quale gli sforzi delle società di leasing sono indirizzati soprattutto a far conoscere la tecnica agli operatori economici, ad affinare e migliorare le procedure operative;
- 2) la seconda comprende il periodo che va dal 1972 al 1976 durante il quale, alle società di leasing se ne aggiungono altre che rappresentano un panorama complesso e composto di oltre trenta iniziative, alcune delle quali con campi di azione specifici. In tale fase si assiste ai primi

tentativi di elevare a dignità legislativa la prassi negoziale, con alcune proposte di legge;

- 3) la terza giunge fino al 1980. La locazione finanziaria ha compiuto un notevole salto di qualità e si avvia ad assumere un peso rilevante come veicolo delle strutture industriali del Paese. Ciò è confermato dalla stessa giurisprudenza (TRIB. VICENZA, 1984) la quale, nel ribadire che il leasing *“ha trovato il suo campo di operatività nel settore industriale perché è quello più sensibile alle novità operative o particolarmente bisognoso di trovare nuovi strumenti di finanziamento”* afferma che l’espansione dell’istituto *“si sta attuando anche tra i privati, i quali sebbene non sempre consci degli effettivi vantaggi che il leasing può offrire e affascinati dal nuovo strumento e da presunte agevolazioni fiscali, vi ricorrono sempre con maggior frequenza ...”* tanto da sostituire, ha sostenuto la Suprema Corte (CASS., 1989), *“in molteplici occasioni il ricorso ai tradizionali contratti tipici anche con funzione di finanziamento, quali la vendita con riserva di proprietà e la locazione-vendita”*.

## **I.2 La nozione di leasing**

L'espressione "leasing" deriva dall'inglese "lease" che originariamente significava godimento di un fondo attribuito dal proprietario (lessor) ad altro soggetto, utente (lessee) (ALPA, 2009).

Il leasing può essere definito come: *"il contratto tramite il quale il proprietario di beni mobili o immobili di ogni specie (locatore) ne concede la detenzione e l'uso a un altro soggetto (locatario), contro versamento di un corrispettivo periodico, per un periodo di tempo al cui termine il locatario ha la facoltà di optare per il rinnovo della locazione a un canone molto ridotto, la restituzione del bene, l'acquisto dello stesso a un prezzo prefissato e generalmente esiguo"* (TRECCANI, 2012).

Il leasing è quindi un'operazione dove vi è un utilizzatore e un concedente. Il rapporto fra i due soggetti ha origine con la richiesta del primo al secondo di una prestazione di godimento di un bene mobile (non consumabile) o immobile. Con l'accettazione della richiesta da parte dell'impresa di leasing si genera il consenso necessario alla costituzione del contratto.

È già emerso quale sia l'oggetto del contratto, cioè la prestazione di temporaneo godimento di un bene. Il bene che può essere oggetto del contratto di leasing può essere uno qualsiasi, intendendo per bene quanto definito dall'art. 810 c.c. *"sono beni le cose che possono formare oggetto di diritti"*. Vengono poi distinti



in mobili, in cui sono compresi mezzi di trasporto, autovetture, veicoli industriali e commerciali, aeromobili e altri beni; ed immobili, distinguendo tra quelli già costruiti e quelli ancora da costruire.

L'elemento corrispettivo della prestazione è il pagamento di un canone periodico stabilito dal concedente da parte dell'utilizzatore.

Analizzando nel dettaglio il contratto di leasing e focalizzando l'attenzione sugli obblighi:

- per il locatore sono disciplinati dall'art. 1575 c.c. e consistono in:
  - a) consegnare il bene oggetto del contratto al conduttore in buono stato, cioè privo di vizi o di difetti che possono limitare l'uso pattuito<sup>1</sup>;
  - b) mantenere il bene oggetto del contratto in condizioni tali che il conduttore lo possa utilizzare come previsto da contratto; il locatore dovrà quindi procedere a riparazioni e manutenzione ordinaria e straordinaria (ad eccezione delle opere di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore);

---

<sup>1</sup> In caso contrario si procede secondo quanto dettato dall'art. 1578 c.c.: *“Se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili. Il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere senza colpa ignorato i vizi stessi al momento della consegna”*. La risoluzione può essere ottenuta anche *“se i vizi della cosa o di parte notevole di essa espongono a serio pericolo la salute del conduttore o dei suoi familiari o dipendenti, il conduttore può ottenere la risoluzione del contratto, anche se i vizi gli erano noti, nonostante qualunque rinuncia”* (art. 1580c.c.).

- c) garantire al conduttore il pacifico godimento del bene per la durata del contratto; il locatore dovrà, perciò, tutelare il conduttore da chi reca disturbo o da chi pretende di avere diritto sul bene locato.
  
- per il conduttore sono disciplinati dall'art 1587 c.c.:
  - a) prendere la cosa in consegna e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze. L'utilizzo del bene deve essere quello previsto dal contratto; di conseguenza non possono essere eseguite innovazioni che possono mutare la destinazione o la natura del bene;
  - b) dare il corrispettivo nei termini convenuti. I canoni che il conduttore deve versare devono rispettare l'importo e le scadenze pattuite nel contratto, senza, quindi, autoriduzioni o sospensioni decise unicamente dal conduttore;
  - c) all'art. 1590 comma 1 c.c. secondo cui *“il conduttore deve restituire la cosa locata nello stato in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti,*

*salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto”.*

Il leasing è considerato un contratto atipico, non definito dal Codice civile in quanto nasce dalla combinazione di più contratti definiti dal medesimo testo normativo. Per i contratti atipici è prevista l'applicazione in generale delle disposizioni del codice previste in ambito contrattuale<sup>2</sup>. I contratti da considerare sono: il contratto di vendita a rate con riserva di proprietà e il contratto di locazione. Il contratto di vendita a rate con riserva di proprietà è disciplinato dall'art. 1523 c.c.: *“Nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna”*. In questo contratto la vendita (con riserva di proprietà) è sospesa fino al versamento dell'intero prezzo, mentre gli altri effetti contrattuali si manifestano al momento della stipula: il bene viene consegnato all'acquirente che ancora non detiene la proprietà, trasferendo tutti i rischi a quest'ultimo. Il contratto può essere quindi equiparato ad una vendita con effetto traslato al momento del pagamento dell'ultima rata. Non avendo effetti reali immediati, il credito del venditore è garantito anche in stato di insolvenza e, in caso di perdita o danneggiamento del bene, ne risponderà l'acquirente, il quale resterà

---

<sup>2</sup> Ai sensi dell'art.1322 c.c., *“Le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge (e dalle norme corporative). Le parti possono anche concludere contratti che non appartengono ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico”*.

comunque obbligato nel pagamento delle rate. Nel caso in cui si abbia l'inadempimento del compratore, tre sono le norme del Codice civile su cui far riferimento:

- art. 1525 c.c.: *“Nonostante patto contrario, il mancato pagamento di una sola rata, che non superi l’ottava parte del prezzo, non dà luogo alla risoluzione del contratto, e il compratore conserva il beneficio del termine relativamente alle rate successive”*. Quindi il contratto non è soggetto a risoluzione se l’acquirente non ha versato l’importo di una sola rata e se questa non supera un ottavo del prezzo;
- art. 1526 comma 1 c.c.: *“Se la risoluzione del contratto ha luogo per l’inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto a un equo compenso per l’uso della cosa, oltre al risarcimento del danno”*. Se il contratto è soggetto a risoluzione il venditore dovrà restituire le rate precedentemente versate dall’acquirente a meno che non venga offerto un equo compenso sia per l’utilizzo del bene oggetto del contratto sia come risarcimento danni;
- art. 1526 comma 2 c.c.: *“Qualora si sia convenuto che le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo d’indennità, il giudice, secondo le circostanze, può ridurre l’indennità convenuta”*.

Il contratto di vendita con riserva di proprietà, dato che prevede che la proprietà rimanga a capo del venditore fino a che non sia stata versata l'ultima rata, è opponibile a terzi creditori o aventi causa dell'acquirente se risulta da atto avente data certa.

Il secondo contratto da cui viene ricavata la definizione di leasing è quello di locazione, disciplinato dall'art. 1571 c.c.: *“La locazione è il contratto col quale una parte - locatore - si obbliga a far godere all'altra - conduttore - una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo”*. Due sono le caratteristiche:

- 1) è un contratto “consensuale” in quanto non necessita della consegna materiale del bene ma l'iter di perfezionamento è concluso nel momento in cui si ha lo scambio di consensi, a differenza dei contratti “reali” in cui la consegna costituisce l'elemento essenziale;
- 2) è un contratto a effetti obbligatori in quanto al conduttore viene semplicemente attribuito il diritto di godimento del bene per un periodo di tempo determinato e per l'uso che viene specificato all'interno del contratto e non è prevista l'acquisizione di alcun diritto reale sul bene in questione.

Il Codice civile non sancisce alcuna forma particolare di questo contratto; di conseguenza ha forma libera (non richiede nessuna forma tipica e specifica).

La locazione si distingue in locazione a tempo determinato e locazione a tempo indeterminato. Il primo caso è disciplinato dall'art. 1573 c.c. secondo cui il contratto di locazione non può avere una durata superiore ai trent'anni e nel caso in cui la stipula del contratto è per un periodo più lungo o addirittura perpetuo viene ridotta al termine suddetto. Il contratto di locazione a tempo indeterminato, invece, è disciplinato dall'art. 1574 del c.c. per cui la durata del contratto è stabilita dalla legge e dipende dalla categoria dell'oggetto del contratto: *“se si tratta di case senza arredamento di mobili o di locali per l'esercizio di una professione, di un'industria o di un commercio”* la durata prevista è di un anno; *“se si tratta di camere o appartamenti mobiliati”* la durata corrisponde al tempo previsto di locazione; *“se si tratta di cose mobili”* la durata corrisponde all'unità di tempo a cui è commisurato il corrispettivo; *“se si tratta di mobili forniti dal locatore per l'arredamento di un fondo urbano”* la durata corrisponde alla durata di locazione del fondo stesso.

Il contratto di leasing possiede elementi tipici di entrambi i contratti esaminati, ma non può essere associato ad essi perché manca dell'automatismo del passaggio del diritto reale che invece è proprio nei contratti suddetti. Infatti, in entrambi i contratti esiste già un consenso definitivo alla vendita del bene, mentre nel contratto di leasing le parti convengono ad una locazione rinnovata.

Un altro contratto a cui la giurisprudenza riconduce il contratto di leasing è il mutuo, disciplinato dall'art. 1813 c.c.: *“Il mutuo è 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*". Questa associazione nasce dal fatto che il contratto di leasing può considerarsi una forma di finanziamento per il conduttore.

Anche in questo caso, però, ci sono delle differenze, infatti il leasing:

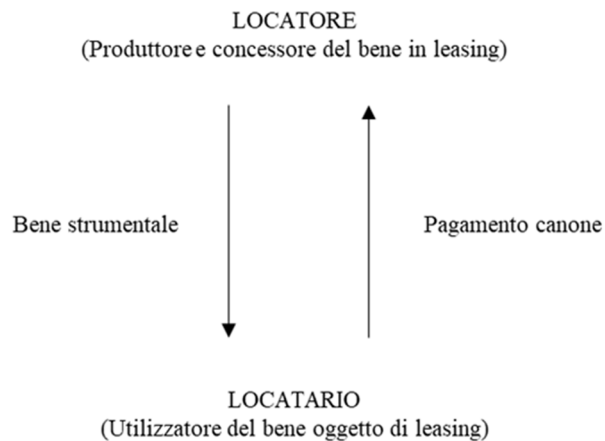
- ha tempi di istruttoria più rapidi;
- prevede il finanziamento del valore del bene per intero, comprendendo anche l'IVA;
- è più flessibile;
- ha ad oggetto un bene, mentre nel mutuo l'oggetto è il danaro.

### **I.3 Le diverse tipologie di leasing**

Con la denominazione «leasing» (letteralmente, «affitto») sono nella pratica definiti due differenti istituti:

- il leasing cd. Operativo;
- il leasing cd. Finanziario.

### *1.3.1 Il leasing operativo*



*Figura 1 - Leasing operativo: rapporto bilaterale*

Il leasing operativo è la forma più semplice di leasing, è un contratto bilaterale che può essere assimilato ad un contratto di noleggio. All'interno operano:

- 1) il locatore, il fornitore dei beni che detiene la proprietà del bene oggetto del contratto e lo concede in affitto, offrendo anche servizi complementari come la manutenzione e l'assicurazione;
- 2) il soggetto locatario (l'utilizzatore), necessita di utilizzare il bene per un determinato periodo di tempo ma non intende procedere al suo acquisto.

Il leasing operativo ha in genere per oggetto un bene strumentale e per contratto non prevede l'opzione finale di acquisto del bene, il quale dovrà



obbligatoriamente essere restituito al fornitore al termine dello stesso o dovrà ri-locare l'immobile e, nel determinare l'ammontare dei canoni, dovrà prevedere una quota a titolo di copertura dal rischio di obsolescenza.

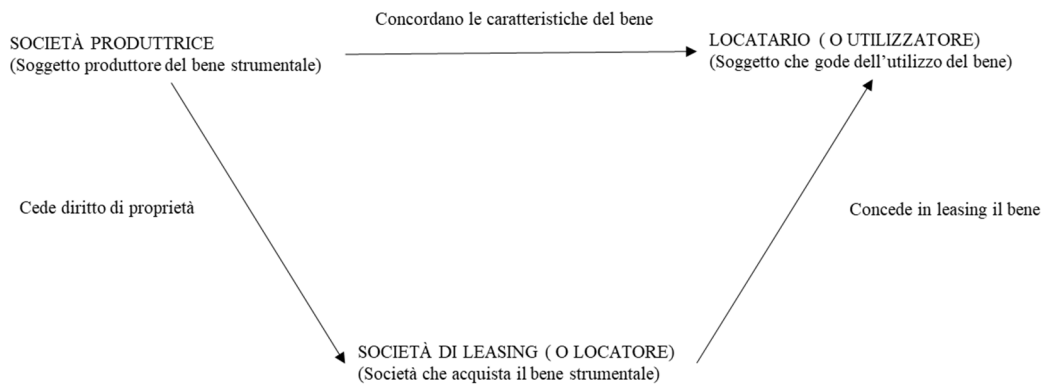
Non è da escludere che la produzione e la successiva concessione in locazione del bene costituisca l'oggetto principale dell'attività imprenditoriale del fornitore/concedente, che procede alla riallocazione del cespite presso un nuovo cliente.

Una caratteristica di tale contratto è che il bene a “noleggio” non esaurisce la propria utilità nell'arco temporale di un singolo contratto, infatti la durata del contratto è più breve della vita economica del bene ed i canoni sono commisurati al suo valore di uso (CAMPOBASSO, 2010).

L'ammontare del canone quindi è slegata dalla vita utile del bene e viene adeguato sulla base di altri elementi, come i servizi aggiuntivi offerti dal soggetto che concede la locazione. Esso non rappresenta una quota del prezzo e non ingloba una quota a titolo di interesse perché il leasing operativo non è una forma di finanziamento finalizzata all'acquisto del bene; al contrario è un corrispettivo per il godimento del bene e dei servizi accessori forniti al conduttore.

Un'ulteriore caratteristica di tale contratto riguarda l'assunzione dei rischi legati alla proprietà del bene; non essendoci nessun trasferimento di proprietà il locatario non prende in carico nessun rischio.

### *1.3.2 Il leasing finanziario*



*Figura 2 - Leasing finanziario: rapporto trilaterale*

L'orientamento maggiormente consolidato associa il leasing finanziario ad un contratto con funzione di scambio, un contratto di tipo trilaterale. I soggetti coinvolti nell'operazione sono tre:

- 1) l'utilizzatore (conduttore o locatario), soggetto che manifesta la necessità di utilizzare il bene oggetto del contratto di leasing per lo svolgimento della sua attività imprenditoriale, ma non dispone di liquidità immediatamente disponibile per procedere all'acquisto; solitamente si identifica in un imprenditore o in soggetti che esercitano un'arte o una professione. Negli ultimi tempi il conduttore può anche essere un consumatore privato;

- 2) il concedente, ovvero la società di leasing che effettivamente acquista il bene mantenendone la proprietà fino all'eventuale riscatto da parte dell'utilizzatore;
- 3) il fornitore, ovvero colui che vende il bene.

La stipula di un contratto finanziario si articola in una serie di fasi. Dapprima il locatario entra in contatto con il fornitore per individuare il bene di cui ha bisogno e definirne le caratteristiche ed il prezzo di acquisto. Non è da escludere che il bene venga realizzato ad hoc sulla base delle specifiche tecniche richieste dall'utilizzatore. Terminata questa fase, l'utilizzatore si rivolge alla società di leasing, chiedendo che essa acquisti il bene e successivamente lo conceda in godimento verso il pagamento di canoni periodici, comprensivi di una quota a utilizzo per il diritto di utilizzare il bene e di una quota a titolo di interesse. La società fa tutte le valutazioni del caso e poi procede ad acquistare il bene dal produttore ed a stipulare il contratto di locazione con l'utilizzatore. Il contratto dovrà contenere tutte le condizioni economiche destinate a regolamentare il rapporto tra cui l'ammontare e le scadenze dei canoni, l'eventuale prezzo di riscatto, gli interessi dovuti in caso di ritardo pagamento, le eventuali garanzie accessorie. Le parti possono inoltre concordare ulteriori clausole, includendo per esempio delle componenti di servizio come le manutenzioni al bene locato (ALBANESE & ZEROLI, 2011).

L'impresa utilizzatrice si assumerà tutti i rischi inerenti all'acquisizione del bene. Per quanto riguarda la conclusione del contratto, la legge stabilisce che l'accordo fra l'utilizzatore e la società di leasing avvenga in forma scritta a pena di nullità. Di regola è prevista la possibilità del riscatto al termine del contratto. In questa ipotesi la procedura sarà la seguente: il conduttore invierà alla società di leasing tutti i documenti che dimostrano il pagamento di tutti i canoni e degli oneri a carico; a seguire, la società di leasing emetterà fattura di vendita per far sì che la proprietà sia ceduta alla controparte. Alternativamente il conduttore può recedere dal contratto e restituire il bene, oppure rinnovare l'accordo per un nuovo periodo di tempo versando un canone di importo minore.

### *1.3.3 Principali differenze fra leasing operativo e leasing finanziario*

Nella Tabella 1 vengono mostrate le principali differenze tra il leasing operativo e il leasing finanziario.

	<b>Leasing operativo</b>	<b>Leasing finanziario</b>
<b>Soggetti interessati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Produttore del bene (locatore);</li> <li>- Conduttore (locatario)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Produttore/fornitore del bene;</li> <li>- Società di leasing;</li> <li>- Conduttore (locatario)</li> </ul>

<b>Oggetto del contratto</b>	Beni altamente standardizzati	Beni strumentali, realizzabili anche ad hoc per il conduttore
<b>Durata</b>	Inferiore alla vita utile del bene	Pari alla vita economica del bene
<b>Servizi accessori (manutenzione del bene)</b>	A carico del locatore	A carico del locatario
<b>Canoni</b>	Comprensivi del corrispettivo per il godimento del bene	Comprensivi di quota capitale e quota di interesse
<b>Opzione di acquisto</b>	Assente	Presente
<b>Conclusione</b>	Restituzione del bene	Riscatto del bene

*Tabella 1 - Differenze tra leasing operativo e leasing finanziario*



**CAPITOLO II**

**IL TRATTAMENTO CONTABILE**

**DELL'OPERAZIONE DI LEASING SECONDO**

**LO IAS 17**

**II.1 I principi contabili internazionali IAS/IFRS**

Con il termine “principi contabili internazionali” si intende un insieme di regole per la redazione dei bilanci valide per ogni impresa, in qualsiasi parte del mondo ed operante in qualsiasi settore industriale, emesse da un organismo indipendente, a carattere sopranazionale, riconosciuto quale unico autorevole ente preposto alla loro formulazione (GIUSSANI, 2009).

Tale ente è l'International Accounting Standards Board (IASB) ed i principi da esso emanati sono gli International Accounting Standards (IAS) e gli International Financial Reporting Standards (IFRS)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>Entrambi i termini indicano standard contabili.

Per trattare l'iter formativo dello IASB, è necessario partire dall'analisi storica dello IASC (International Accounting Standards Committee), organo dal quale lo stesso IASB è nato e di cui rappresenta un'evoluzione.

Lo IASC fu fondato il 29 giugno 1973 a Londra dall'accordo di organismi contabili di 10 paesi: Stati Uniti, Canada, Australia, Messico, Giappone, Francia, Germania, Paesi Bassi, Regno Unito e Irlanda.

Le attività nel 1977 furono organizzate da un altro organismo, l'IFAC (International Federation of Accountants), il quale rappresenta a livello mondiale la professione contabile.

Nel 1981, i due organi trovarono un accordo nel quale si stabilì che lo IASC avrebbe avuto una piena e completa autonomia nella creazione dei principi contabili internazionali e si sarebbe occupato della loro discussione. Congiuntamente a questa decisione si stabilì che i membri dell'IFAC diventassero membri dello IASC e questa relazione durò fino al 2000, anno in cui fu cambiata la costituzione IASC.

Il committee, fin dal 1974, con l'introduzione di sei nuovi paesi, iniziò ad allargare la propria base accogliendo due anni dopo anche la collaborazione di un gruppo di dieci governatori di banche. L'Italia entrò nella commissione nel 1983.

Nel 1993 lo IASC iniziò a collaborare con la IOSCO (International Organization of Securities Commissions), un'organizzazione che comprende i "regulators" dei mercati finanziari di tutto il mondo, iniziando così un rapporto che porterà ad un accordo, nel 1995, sull'approvazione di 30 principi IAS (International



Accounting Standards), conclusosi con l'approvazione definitiva il 16 maggio 2000 da parte del Technical Committee della stessa IOSCO. Nello stesso anno un altro corpo di 15 principi è stato approvato dal Comitato di Basilea.

Nel 2000, come già visto in precedenza, il Committee annunciò una prossima ristrutturazione dell'organo oltre a modificare la propria costituzione.

Nell'anno 2001 lo IASC viene trasformato in International Accounting Standards Board (IASB), che conferma comunque i principi IAS emanati dall'organismo precedente, ma aggiunge gli International Financial Reporting Standards (IFRS) (PISONI, BIANCONE, BUSSO, & CISI, 2015).

Passando agli aspetti organizzativi dello IASB, al vertice dell'ente vi è una Foundation, con un consiglio di garanti (Trustees), al quale compete la nomina dei membri (POTITO, 2013):

- del Board, deputato all'emanazione dei principi contabili;
- dell'IFRS Interpretations Committee (IFRIC), delegato all'interpretazione dei singoli principi contabili;
- dell'IFRS Advisory Council, che raccoglie i vari suggerimenti provenienti dalle interested parties, oltre a curare l'agenda, la priorità dei progetti, nonché ponderando problematiche e relazioni costi-benefici del programma di lavoro.

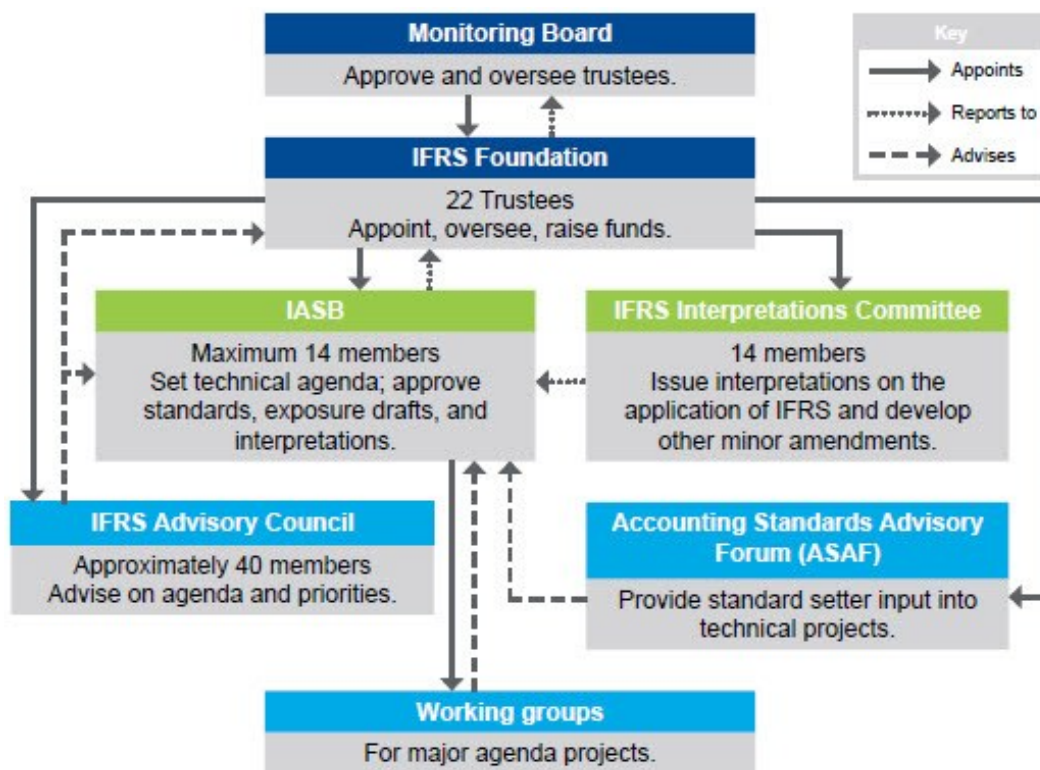


Figura 3 – Organigramma dello IASB  
Fonte: (DELOITTE)

Per quanto riguarda, invece, gli aspetti organizzativi, lo IASB segue la logica del “due process”.

Il due process inizia con la consultazione dell’IFRS Advisory Council per le materie da inserire nel programma tecnico e la pianificazione dello stesso.

A tale fase segue lo sviluppo e la pubblicazione di un “Discussion Paper” nel quale, avvalendosi della consulenza tecnica di professionisti altamente specializzati, descrive l’argomento trattato, presenta le sue opinioni e invita gli interessati a rilasciare commenti.

In seguito, pubblica l'Exposure Draft e il relativo materiale di supporto. Se il progetto viene approvato, dopo l'analisi dei commenti, si procede con lo sviluppo dello Standard e lo si sottopone all'approvazione dell'IFRS Foundation. Lo Standard, per essere pubblicato, deve essere approvato dai membri dello IASB e i membri dissenzienti devono motivare la loro scelta e fornire una valida alternativa al principio proposto.

Raggiunto il quorum per l'approvazione il principio viene pubblicato unitamente ad un sommario.

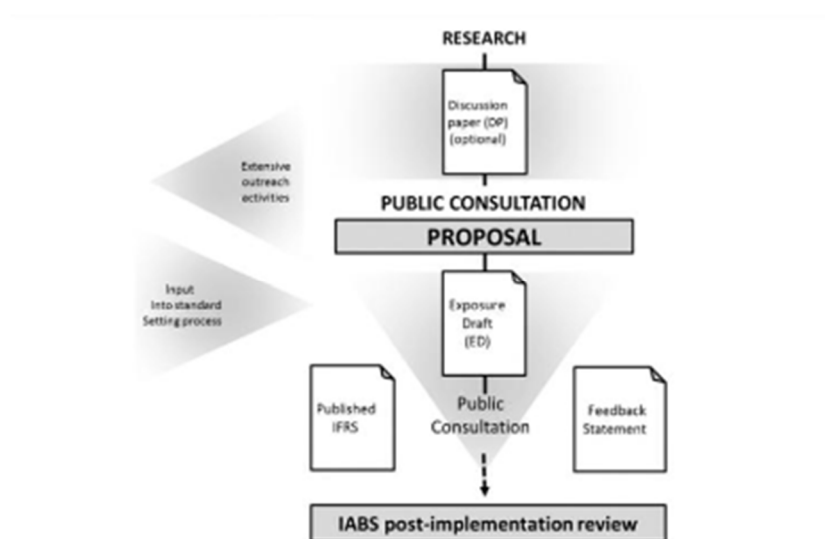


Figura 4 – Il due process dello IASB  
Fonte: (POTITO, 2013)

Come si può vedere dalla Figura 4, alla pubblicazione del principio può seguire una revisione successiva all'implementazione del principio.

Il progetto di post-implementation review normalmente ha la durata di due anni e si compone di due fasi principali:

- 1) raccolta e divulgazione delle informazioni;
- 2) relazione preliminare del progetto.

Nella prima fase lo IASB ha la responsabilità di rivedere i temi che avevano generato controversie durante lo sviluppo del principio, di considerare gli eventuali costi imprevisti e le difficoltà di attuazione, mentre nella seconda redige una relazione preliminare, nella quale espone l'analisi svolta e le relative conclusioni, che verrà pubblicata al fine di ricevere i commenti.

Successivamente all'esame dei commenti, la relazione sarà ultimata e pubblicata in modo definitivo.

Sin dalla sua costituzione, nel 1957, uno degli obiettivi della Comunità Economica Europea (CEE, successivamente definita Unione Europea) fu quello di favorire l'integrazione dei vari mercati finanziari.

A tal fine la CEE, nel corso degli anni, introdusse delle direttive e intraprese iniziative per realizzare un mercato unico; tuttavia, pur costituendo il primo tentativo di rendere uniformi e comparabili i bilanci delle imprese europee, tali direttive manifestarono diversi limiti, e non consentirono di raggiungere l'obiettivo inizialmente perseguito, determinando un'armonizzazione contabile del tutto incompleta (MORETTI, 30/2004).

Lo strumento giuridico prescelto per dare attuazione alla strategia di standardizzazione è stato poi individuato nel regolamento comunitario, in particolare il Regolamento CE n. 1606 del 19 luglio 2002.

Tale regolamento prevede l'obbligo, per gli Stati membri, di prescrivere alle società i cui titoli sono negoziati in un mercato pubblico e a quelle che si preparano a chiedere l'ammissione alla negoziazione dei loro titoli, di redigere i conti consolidati conformemente ai principi contabili internazionali. L'art. 5 ha inoltre concesso ai singoli Stati membri la facoltà di prescrivere o consentire l'utilizzo dei principi contabili internazionali anche per le società con titoli negoziati in mercati regolamentati, di cui sopra, nonché alle società i cui titoli non sono quotati, alle banche e alle assicurazioni, sia quotate che non quotate, per la redazione anche dei conti annuali e/o consolidati conformemente ai principi internazionali (AMELIO, GAVANA, & GAZZOLA, 2014).

In ottemperanza al regolamento, l'Italia ha esercitato le opzioni lasciate alla facoltà degli Stati membri dell'Unione Europea attraverso la legge 306/2003 (legge Comunitaria 2003) e successivamente mediante il D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, che ha recepito la delega conferita al Governo contenuta nella legge Comunitaria.

Gli IAS/IFRS sono stati resi obbligatori, già per l'esercizio 2005, nei bilanci consolidati di alcune aziende non quotate, con ristretto rimando alle società con strumenti finanziari diffusi, agli istituti di credito e agli intermediari finanziari,

nonché alle imprese di assicurazione; anche per i bilancio di esercizio, delle stesse aziende, così come per i bilancio di esercizio delle aziende quotate, l'obbligo è stato sancito, ma a partire dal 1 gennaio 2016 e con mera facoltà per il 2005 (POTITO, 2013).

Per le altre aziende non quotate, l'impianto IAS/IFRS è facoltativo, ovvero escluso, per i soggetti minori ammessi al bilancio in forma abbreviata.

	<b>Bilancio consolidato</b>	<b>Bilancio individuale</b>
<b>Società quotate</b>	Obbligatorio	Obbligatorio
<b>Società con strumenti finanziari diffusi</b>	Obbligatorio	Obbligatorio
<b>Banche e intermediari finanziari vigilati</b>	Obbligatorio	Obbligatorio
<b>Assicurazioni quotate</b>	Obbligatorio	Obbligatorio (per coloro che non redigono il consolidato)
<b>Assicurazioni non quotate</b>	Obbligatorio	Escluso

<b>Società incluse nel bilancio consolidato redatto da:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• società quotate</li> <li>• società con strumenti finanziari diffusi</li> <li>• banche e intermediari finanziari vigilati</li> <li>• altre società che redigono il bilancio consolidato (escluso le minori)</li> <li>• altre società consolidate che redigono il bilancio consolidato (escluse quelle minori)</li> </ul>	Facoltativo	Facoltativo
<b>Altre società non consolidate da società che redigono il bilancio consolidato (escluse quelle minori)</b>		Facoltativo (con prima decorrenza da stabilire ex lege)
<b>Società minori (art. 2435-bis c.c.)</b>		Escluso

*Tabella 2 – Applicazione IAS/IFRS in Italia*

## **II.2 Il documento IAS 17: Leasing**

Nel 1980 lo IASC ha approvato l'Exposure Draft 19, "Accounting for Leases". Due anni dopo, nel 1982, lo IASC ha approvato il principio contabile internazionale n. 17 (IAS 17): "Accounting for Leases". Nel 1997 questo documento è stato modificato e sostituito dallo IAS 17 intitolato "Leases", revisionato poi nel dicembre del 2003 e modificato ulteriormente nel 2007, nel 2009 e nel 2010.

La finalità del seguente principio è di definire, per i contraenti (locatari e locatori), il trattamento contabile appropriato e l'informazione integrativa per le operazioni di leasing.

Rientrano nell'ambito di applicazione di questo documento tutti i contratti di leasing ad eccezione di quelli indicati nel paragrafo 2, e cioè (DI LAZZARO, 2003):

- a) contratti di leasing per la ricerca o utilizzo di risorse naturali, quali petrolio, gas, foreste, e altri diritti minerari; e
- b) contratti di concessione di licenza per beni quali film, registrazioni video, commedie, manoscritti, brevetti e copyright.

Un'ulteriore eccezione all'applicazione del principio IAS 17 come base di valutazione, in quanto materia di altri principi, la si ha nei casi mostrati nella Tabella 3.



	<b>Principio Applicato</b>
<b>Immobili posseduti da locatari che sono contabilizzati come investimenti immobiliari.</b>	IAS 40: Investimenti Immobiliari
<b>Investimenti immobiliari concessi dai locatori tramite leasing operativi</b>	IAS 40: Investimenti Immobiliari
<b>Attività biologiche utilizzate da locatari tramite leasing finanziari</b>	IAS 41: Agricoltura
<b>Attività biologiche concesse dai locatori tramite leasing operativi</b>	IAS 41: Agricoltura

*Tabella 3 – Eccezioni IAS 17*

L' International Accounting Standard 17 nei successivi paragrafi (dal 4° al 19°) indica una serie di importanti definizioni, e, inoltre, tratta l'argomento relativo alla classificazione delle operazioni di leasing.

Lo IAS 17 definisce il leasing come “il 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” (IAS 17). Così come per il principio statunitense, all'interno della definizione non viene menzionata l'opzione di riscatto. Tre sono gli elementi fondamentali di questa definizione:

- 1) il diritto all'utilizzo del bene;

- 2) il pagamento o una serie di pagamenti;
- 3) il tempo stabilito.

Il testo del principio contabile definisce inoltre l'inizio del leasing, l'inizio della decorrenza del leasing e la durata del leasing.

Per quanto riguarda l'inizio del leasing, questo coincide con la data anteriore tra quella di stipula del contratto e quella dell'impegno delle parti sulle principali clausole del leasing.

L'inizio della decorrenza del leasing è la data dalla quale il locatario è autorizzato all'esercizio del suo diritto all'utilizzo del bene locato; è la data della rilevazione iniziale del leasing (Il Sole 24 ORE S.p.A., 2011).

Infine, la durata del leasing è stabilita dalle parti e rappresenta quel lasso di tempo entro il quale il locatario ha il diritto di utilizzo del bene oggetto del contratto.

Secondo lo IAS 17, paragrafo 7 e segg., il leasing è classificato come finanziario se trasferisce, sostanzialmente, al locatario tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato; al contrario un leasing è classificato come operativo se non trasferisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà (IORI, 2017). I rischi riguardano l'obsolescenza tecnologica del bene, le ipotetiche perdite derivanti dall'inutilizzo anche solo parziale del bene, le variazioni di rendimento dovute a diversi fattori come i cambiamenti delle condizioni economiche interne all'azienda, o esterne nel mercato in cui opera. I benefici, invece, si possono individuare nella possibilità di ottenere rendimenti dall'utilizzo

del bene (ad esempio il conseguimento di ricavi di vendita dei beni/servizi prodotti attraverso il bene locato), dalla sua rivalutazione o dal realizzo del suo valore residuo attraverso la sua ricollocazione sul mercato (tramite una vendita o una rilocazione).

Per la classificazione del leasing si deve guardare la sostanza dell'operazione piuttosto che la forma del contratto posto in essere.

Nel paragrafo 10 dello IAS 17, per evitare incertezze sull'individuazione del leasing finanziario, vengono individuati degli esempi, per cui se si verifica anche solo uno di essi, il contratto di leasing è da definirsi finanziario. Gli esempi in questione sono riepilogati nella Tabella seguente.

<b>ESEMPI LEASING FINANZIARIO (IAS 17, par. 10)</b>	
<b>Leasing finanziario</b>	Il leasing trasferisce la proprietà del bene al termine del contratto.
	La durata del leasing copre la maggior parte della vita economica del bene.
	Il prezzo di esercizio dell'opzione è estremamente basso (tale da ritenere certo l'esercizio dell'opzione).
	All'inizio del leasing il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti è uguale o superiore al valore corrente del bene locato.
	Il bene locato è così particolare che può essere utilizzato solo dal locatario senza importanti modifiche.

*Tabella 4 – Esempi leasing finanziario*

Nel paragrafo successivo, vengono individuate ulteriori fattispecie, con natura meno prescrittiva, che possono aiutare alla classificazione di un leasing come finanziario, sia viste singolarmente che congiuntamente (IAS 17):

- a) ove il locatario può risolvere il leasing, le perdite del locatore relative alla risoluzione sono sostenute dal locatario;
- b) gli utili o perdite derivanti dalle variazioni del fair value (valore equo) del valore residuo ricadono sul locatario;
- c) il locatario ha la possibilità di continuare il leasing per un ulteriore periodo a un canone sostanzialmente inferiore a quello di mercato.

I criteri sopra elencati non sempre sono conclusivi, in quanto il trasferimento di rischi e benefici può essere dato da altre situazioni che sono diverse da quelle indicate all'interno del principio.

Infine, oltre al leasing operativo e finanziario, lo IAS 17 definisce il leasing non annullabile, come quel contratto di leasing che può essere annullato solamente:

- al verificarsi di alcune remote eventualità;
- con l'autorizzazione del locatore;
- se le parti stipulano un nuovo contratto per lo stesso bene o per un bene equivalente;
- se il locatario paga un importo ulteriore definito nel contratto.

## **II.3 Leasing per i locatari**

Il locatario - utilizzatore, come già visto in precedenza, è la parte che utilizza il bene.

Il corretto trattamento contabile dell'operazione di leasing, per il locatario, richiede la necessità che ne venga qualificata la natura finanziaria o operativa (DI LAZZARO, 2003).

Il documento IAS 17, nei paragrafi che vanno dal n. 20 al n. 35, indica le regole per la contabilizzazione delle operazioni di leasing per il soggetto locatario, sia per quanto riguarda il leasing finanziario, che per quello operativo.

### *II.3.1 Contabilizzazione del leasing finanziario*

Il principio internazionale presenta una distinzione di momenti nella contabilizzazione del leasing finanziario: la rilevazione iniziale e le valutazioni successive.

#### **II.3.1.1 Rilevazione iniziale**

Per il locatario, il leasing finanziario viene sostanzialmente assimilato ad un'operazione di finanziamento finalizzata all'acquisto di un fattore produttivo (DI LAZZARO, 2003).

Basandosi su quanto appena detto, la rilevazione iniziale (all'inizio della decorrenza del leasing) del locatario consiste nell'iscrizione in bilancio del bene fornito dal locatore come se fosse di sua proprietà, con contropartita l'iscrizione del debito. L'importo del bene da iscrivere deve essere pari al valore corrente (fair value) o, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing, ciascuno determinato all'inizio del leasing.

Per determinare il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing il tasso di attualizzazione da utilizzare è, se determinabile, il tasso di interesse implicito del leasing; se non è possibile, deve essere utilizzato il tasso di finanziamento marginale del locatario. Nel caso di eventuali costi diretti iniziali del locatario, questi sono aggiunti all'importo rilevato come attività.

Come già detto, i principi contabili internazionali prevedono la prevalenza della sostanza sulla forma; cosicché mentre la forma giuridica di un contratto di leasing stabilisce che il locatario non acquisisce la proprietà del bene locato, nel caso di leasing finanziario la realtà sostanziale è che il locatario acquista tutti i benefici economici derivanti dall'uso del bene locato per la maggior parte della sua vita economica. Se questa operazione non viene riflessa nello stato patrimoniale del locatario le risorse economiche e il livello degli impieghi vengono sottostimati, comportando una distorsione degli indici finanziari (IORI, 2017).

Per questo motivo, secondo lo IAS 17, è corretto rilevare il leasing finanziario nello stato patrimoniale del locatario sia come attività, sia come obbligazione a sostenere futuri pagamenti per rate di leasing.

### II.3.1.2 Valutazioni successive

Per quanto riguarda le valutazioni successive, lo IAS 17 provvede alla loro descrizione nei paragrafi che vanno dal n. 25 al n.32.

Il paragrafo 25 del principio divide i pagamenti minimi dovuti in una componente finanziaria e in una quota capitale. La quota finanziaria è calcolata come tasso d'interesse per l'importo del canone dovuto. La quota capitale è calcolata, invece, come differenza tra il canone e la quota interesse. Il pagamento della quota capitale riduce il debito finanziario mentre la quota interessi sarà iscritta in conto economico tra i costi d'esercizio.

Lo IAS 17 inoltre prevede che in ogni esercizio il leasing finanziario comporta una quota di ammortamento del bene e oneri finanziari.

Per quando riguarda il calcolo dell'ammortamento, come si può ben vedere nel paragrafo 27, il testo fa esplicito richiamo allo IAS 16<sup>2</sup> e allo IAS 38<sup>3</sup>. Se non vi è una ragionevole certezza che il locatario acquisterà la proprietà del bene al

---

<sup>2</sup> IAS 16 – Immobili, impianti e macchinari.

<sup>3</sup> IAS 38 – Attività immateriali.

termine del leasing, il bene deve essere totalmente ammortizzato nel periodo più breve fra la durata del leasing e la sua vita utile (IORI, 2017).

Il criterio di ammortamento, inoltre, deve essere uguale a quello adottato dal locatario per i beni posseduti.

Infine, lo IAS 17 nei punti 30, 31, 32 richiama una serie<sup>4</sup> di principi contabili internazionali inerenti alle disposizioni sulle informazioni integrative.

### *II.3.2 Contabilizzazione del leasing operativo*

Per il locatario, il leasing operativo viene sostanzialmente assimilato ad una operazione di noleggio (DI LAZZARO, 2003).

La prassi internazionale prevede che i pagamenti per un leasing operativo debbano essere rilevati come costi a conto economico, ripartendoli per quote costanti sulla durata del contratto di leasing (a meno che vi sia una migliore modalità).

Il paragrafo successivo, il n.34, prevede che per le operazioni di leasing operativo, i pagamenti devono essere sempre rilevati come costo con un criterio a quote costanti, a meno che vi sia un altro criterio sistematico rappresentativo delle

---

<sup>4</sup> IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative, IAS 16, IAS 36, IAS 38, IAS 40 e IAS 41.



modalità temporali di godimento di benefici da parte dell'utilizzatore (Il Sole 24 ORE S.p.A., 2011).

Lo IAS 17 infine, nel paragrafo 35 indica quali informazioni integrative i locatari debbono fornire per i leasing operativi.

## **II.4 Leasing per i locatori**

Successivamente all'analisi della contabilizzazione del leasing nel bilancio del locatario, si esamina il trattamento contabile del leasing nel bilancio del soggetto locatore – concedente.

Per locatore – concedente si intende il soggetto che concede il bene oggetto del contratto di leasing.

Al fine di poter rilevare contabilmente un'operazione di leasing, il locatore deve qualificare il leasing in leasing operativo o leasing finanziario.

### *II.4.1 Trattamento contabile del leasing finanziario*

Anche per il locatore, il principio internazionale IAS 17 individua due differenti momenti: quello della rilevazione iniziale e quello delle valutazioni successive.

#### II.4.1.1 Rilevazione iniziale

Secondo quanto previsto dallo IAS 17, i locatori devono rilevare nello stato patrimoniale i beni concessi in leasing ed esporli come credito a un valore uguale all'investimento netto nel leasing (Il Sole 24 ORE S.p.A., 2011).

Nel leasing finanziario tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene vengono trasferiti dal locatore e, di conseguenza, i canoni sono trattati come rimborso del capitale.

Infine, sempre nell'ambito della rilevazione iniziale, i costi diretti iniziali spesso sostenuti dai locatori (commissioni, compensi legale, ecc.) subiscono un trattamento contabile diverso a seconda che il locatore sia o meno produttore (o commerciante) dei beni concessi in leasing. Se il locatore è produttore i costi sostenuti sono rilevati come una spesa nel momento in cui l'utile commerciale derivante dalla vendita è rilevato; mentre se il locatore non è produttore del bene locato, i costi diretti iniziali sono inclusi nella valutazione iniziale dei crediti impliciti del leasing finanziario.

#### II.4.1.2 Valutazioni successive

Nel caso in cui il locatore è lo stesso produttore del bene, dato che il contratto è associato in questo caso ad una vendita, egli dovrà procedere all'iscrizione del profitto o della perdita che deriva dall'operazione.

Perciò nel bilancio, come affermato nel paragrafo 43 del principio internazionale IAS 17, saranno rilevati due tipologie di proventi:

- utile o perdita commerciale: differenza tra il ricavo di vendita<sup>5</sup> e il costo del venduto<sup>6</sup>;
- proventi finanziari derivanti dal contratto di leasing.

Così come per il locatario, anche per il locatore si procederà alla scomposizione dei canoni in quota interesse ed in quota capitale. La quota capitale andrà a ridurre il credito, mentre la quota finanziaria sarà iscritta nel conto economico come interesse attivo su leasing.

I locatori, oltre a quanto previsto dal principio contabile IFRS 7, devono fornire ulteriori informazioni per le operazioni di leasing finanziario:

- gli utili finanziari non maturati;
- i valori residui non garantiti spettanti al locatore;
- i canoni potenziali di locazione rilevati come proventi nell'esercizio.

---

<sup>5</sup> Il minor valore tra fair value e valore attuale dei pagamenti minimi dovuti dal locatario nei confronti del locatore.

<sup>6</sup> Pari al costo storico o, se differente, al valore contabile a cui è stato iscritto il bene al netto del valore attuale del valore residuo non garantito

#### *II.4.2 Trattamento contabile del leasing operativo*

Lo IAS 17 prevede per il soggetto locatore il seguente trattamento contabile per un'operazione di leasing operativo:

- Il locatore deve rilevare nel proprio stato patrimoniale i beni che ha dato in leasing operativo, secondo la natura del bene;
- I proventi derivanti dal leasing devono essere rilevati a quote costanti per la durata del contratto;
- I costi diretti iniziali sostenuti dai locatori in un'operazione di leasing devono essere aggiunti al valore contabile del bene e rilevati come costo lungo la durata del leasing (con lo stesso criterio di rilevazione dei proventi della locazione);
- Per quanto riguarda l'ammortamento dei beni locati, il principio richiama lo IAS 16 e lo IAS 38.

Infine, è da rilevare che un produttore o distributore, nel leasing operativo, non può contabilizzare gli utili derivanti dalla vendita in quanto tale contratto non equivale ad un'operazione di vendita (IAS 17).

# **CAPITOLO III**

## **LA CONTABILIZZAZIONE DEL LEASING CON**

### **IL NUOVO IFRS 16**

#### **III.1 Dal principio contabile internazionale IAS 17 al principio IFRS 16**

##### *III.1.1 Le critiche allo IAS 17*

Da diverso tempo in ambito internazionale è in corso un dibattito sulla contabilità del leasing, nato dalla volontà di più parti di modificare in maniera significativa la contabilizzazione delle operazioni di leasing.

In buona sostanza, è stata messa in discussione la stessa distinzione tra operazioni di leasing finanziario (la cui contabilizzazione comporta la rilevazione del bene oggetto di leasing e della correlata passività nel bilancio del locatario) ed operazioni di leasing operativo (di cui invece non vi è evidenza nello stato patrimoniale dell'utilizzatore, se non per eventuali risconti attivi sui canoni pagati in applicazione del principio di competenza economica) (POTITO, 2016).

La distinzione tra le due tipologie di leasing è, come si è già visto nel capitolo precedente, affidata dallo IAS 17 all'accertamento dell'avvenuto trasferimento dei rischi e benefici; tuttavia, negli ultimi anni, una serie di problematiche hanno complicato la distinzione fra una tipologia e l'altra. In modo particolare si fa riferimento:

- all'affermazione di situazioni contrattuali sempre più complesse e articolate;
- alla previsione di prestazioni accessorie a carico del locatore;
- all'elasticità nei tempi dell'eventuale riscatto.

In conseguenza di ciò che è stato appena detto, accadeva spesso che alcune operazioni di leasing, pur rappresentando una forma di finanziamento, non determinavano l'insorgere di una passività ai fini contabili poiché venivano strutturate in modo da ricadere nella classificazione del leasing operativo, con il relativo effetto positivo su molteplici indicatori finanziario e patrimoniali<sup>1</sup> (POTITO, 2016).

Nel 2010, dopo un lungo processo di consultazione iniziato nel 2006, lo IASB ha pubblicato un Exposure Draft denominato Leases; tale documento rappresenta il punto di partenza per giungere ad una profonda modifica del principio contabile internazionale IAS 17.

---

<sup>1</sup> ROA, rapporto di indebitamento, tasso di rotazione del capitale investito.

Successivamente nel maggio 2013, in seguito alle numerose lettere di commento ricevute, lo stesso IASB pubblica una versione rivisitata dell'Exposure Draft in tema di leasing e, nel 2016, procede alla pubblicazione del nuovo principio contabile internazionale IFRS 16, denominato "Leases".

### *III.1.2 Le principali innovazioni introdotte dall'IFRS 16*

Per più di 10 anni, l'International Accounting Standards Board (IASB) e il Financial Accounting Standards Board (FASB) hanno lavorato congiuntamente per migliorare la trasparenza nella contabilizzazione delle operazioni di leasing, al fine di rendere maggiormente comparabili i bilanci.

In data 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato un nuovo principio contabile in tema di leasing, lo IFRS 16, intitolato "Leases".

Con il Reg. CE 31 ottobre 2017, n. 2017/1986/UE, lo IFRS 16 è stato omologato, con conseguente soppressione dell'ormai trentenne IAS 17. Ai sensi dell'art. 2 del citato regolamento, le nuove disposizioni vengono applicate, al più tardi, a partire dagli esercizi aventi inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente (TREZZI, 2018); tuttavia, per quelle imprese che ai sensi del par. C1 dell'IFRS 16 abbiano applicato anticipatamente l'IFRS 16 in concomitanza con la prima adozione dell'IFRS 15 in tema di ricavi, le disposizioni in questione si sono rese applicabili già a partire dal periodo di imposta 2018.

Lo scopo del nuovo principio è quello di migliorare la trasparenza nei bilanci per permettere ad azionisti e finanziatori di comprendere con più facilità le fonti dei finanziamenti delle imprese e valutare la posizione finanziaria netta. Tale principio permette, infatti, di ostacolare il fenomeno dei debiti fuori bilancio, fenomeno in voga tra molte società che sfruttavano la possibilità di classificare i contratti come leasing operativo per oscurare i debiti relativi.

Si tratta di un principio contabile che stravolge la rappresentazione contabile del leasing per i locatari, mentre la lascia pressoché immutata per i locatori che continueranno ad utilizzare un diverso trattamento contabile per i leasing finanziari e per quelli operativi (POTITO, 2016).

Dal lato dei locatari segna la fine della distinzione in termine di classificazione e trattamento contabile, tra leasing operativo (le cui informazioni sono fuori bilancio) e il leasing finanziario (che figura in bilancio). Il diritto di utilizzo del bene in leasing (cosiddetto "right of use") e l'impegno assunto emergeranno nello stato patrimoniale.

Dal lato dei locatori, non vi sarà la simmetria di contabilizzazione con i locatari. I locatori continueranno a contabilizzare un'operazione di leasing distinguendo il leasing finanziario da quello operativo. Ciò che viene richiesto al locatore è un'informativa finanziaria superiore alla precedente, sia dal punto di vista della quantità che della qualità.



L'IFRS 16 definisce il leasing come un contratto che trasferisce all'utilizzatore finale il diritto di utilizzare un bene per un certo periodo di tempo in cambio di un corrispettivo. Ciò che acquista ora fondamentale importanza è il diritto di controllare l'uso del bene ed è ciò che le aziende devono valutare in ogni singolo contratto. In tal senso rientrano nell'ambito di applicazione del IFRS 16 Leases tutte le forme tecniche di locazione, leasing e noleggio (FASOLINO, 2018).

### *III.1.3 Le principali differenze tra IAS 17 e IFRS 16*

La seguente tabella riporta una sintesi delle principali differenze tra il vecchio principio contabile IAS 17 e il nuovo principio contabile internazionale IFRS 16.

	<b>IAS 17</b>	<b>IFRS 16</b>
<b>DEFINIZIONE</b>	Un leasing è un accordo per mezzo del quale il locatore conferisce al locatario il diritto di utilizzare un'attività per un determinato periodo di tempo, in cambio del pagamento di una serie di corrispettivi.	Un leasing è un contratto, o parte di un contratto, che conferisce il diritto d'uso di un'attività per un periodo di tempo in cambio di un corrispettivo.

<p><b>CLASSIFICAZIONE</b> <b>(per i locatari)</b></p>	<p>Sono previsti due distinti modelli di rilevazione e valutazione dei contratti di leasing.</p> <p>Un contratto di leasing è classificato come un leasing finanziario se trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà del bene. In alternativa il contratto è classificato come un leasing operativo.</p>	<p>È previsto un unico modello di rilevazione e valutazione applicabile a tutti i contratti di leasing, con la facoltà di non rilevare le attività per diritto d'uso e le rispettive passività per leasing per i contratti di breve durata o relativi ad attività di modesto valore.</p>
<p><b>VALUTAZIONE INIZIALE</b> <b>(per i locatari)</b></p>	<p>Alla data di decorrenza rilevano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In caso di leasing finanziario un'attività e una passività nello stato patrimoniale per un importo pari al fair value del bene concesso in leasing o, se minore, al valore attuale dei pagamenti minimi definiti nel contratto;</li> <li>• In caso di leasing operativo nessuna attività o passività.</li> </ul>	<p>Alla data di decorrenza del contratto i locatari valutano la passività per leasing come valore attuale dei pagamenti futuri che saranno effettuati lungo la durata del contratto.</p>

<p><b>MODIFICHE AL CONTRATTO DI LEASING</b></p>	<p>Non disciplinato dallo IAS in questione.</p>	<p>Il locatore deve contabilizzare la modifica di un contratto di leasing operativo come un nuovo contratto di leasing a partire dalla data di efficacia della modifica.</p> <p>In caso di modifiche ad un contratto di leasing che non danno origine ad un nuovo contratto, i locatari devono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ripartire il corrispettivo del contratto oggetto di modifica;</li> <li>• Determinare la durata del contratto di leasing;</li> <li>• Rideterminare la passività per leasing.</li> </ul> <p>I locatari devono rilevare, inoltre, gli eventuali utili o perdite relative alla risoluzione totale o parziale del contratto nel conto economico.</p>
---	---	--

<b>INFORMATIVA</b>	Richiede meno informazioni (qualitative e quantitative) rispetto all'IFRS 16.	Richiede un'informazione dettagliata ed un apposito formato di presentazione (forma tabellare). Inoltre, è necessario fornire informazioni qualitative e quantitative in merito alle attività di leasing al fine di soddisfare gli obiettivi in termine di informativa di bilancio.
--------------------	---	---

*Tabella 5 – Principali differenze tra IAS 17 e IFRS 16  
Fonte: (ABATE, ACUNZO, & FONTANA, 2018)*

### **III.2 Il documento IFRS 16: Leases**

Il presente Principio stabilisce i principi in materia di rilevazione, valutazione, esposizione nel bilancio e informazioni integrative sui leasing (IFRS 16).

La finalità dell'IFRS 16 è quella di assicurare che locatari e locatori forniscano informazioni corrette attraverso modalità che rappresentino le operazioni in maniera fedele; tali informazioni forniscono agli utilizzatori del bilancio gli elementi per valutare l'effetto del leasing sulla situazione patrimoniale-finanziaria, il risultato economico e i flussi finanziari dell'entità.

L'IFRS 16 fornisce una nuova definizione di leasing e introduce un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti di servizi.

Il seguente principio, specularmente allo IAS 17<sup>2</sup>, stabilisce nel paragrafo 3 che le disposizioni in essere si applicano a tutti i contratti di leasing, compresi quelli che si riferiscono a beni di diritto d'uso in un sub-leasing, ad eccezione delle seguenti fattispecie (IFRS 16):

- a) leasing per l'esplorazione o per l'estrazione di minerali, petrolio, gas naturali e risorse non rigenerative simili;
- b) leasing di attività biologiche rientranti nell'ambito di applicazione dello IAS 41 (Agricoltura detenuti dal locatario);
- c) accordi per servizi in concessione che rientrano nell'ambito di applicazione dell'IFRIC 12 (Accordi per servizi in concessione);
- d) licenze di proprietà intellettuale concesse dal locatore ai sensi dell'IFRS 15 (Ricavi provenienti da contratti con i clienti);
- e) diritti detenuti dal locatario in forza di accordi di licenze ai sensi dello IAS 38 (Attività immateriali per oggetti quali filmati cinematografici,

---

<sup>2</sup> Lo IAS 17, come già visto nel secondo capitolo, prevede due casi in cui la sua applicazione è esclusa in modo totale: leasing per l'esplorazione o l'estrazione di minerali, petrolio, gas naturali e risorse non rigenerative similari e contratti di concessione in licenza per beni quali film, registrazioni, video, spettacoli, manoscritti, brevetti e copyright.

videocassette, opere teatrali, opere letterarie, brevetti e diritti d'autore).

Inoltre, è specificata nel paragrafo successivo la facoltà per il locatario di applicare il seguente principio ad attività materiali diverse da quelle precedentemente indicate.

La novità maggiore risiede nell'introduzione di una ulteriore facoltà per il locatario, il quale può scegliere di non applicare il principio contabile internazionale IFRS 16 per la contabilizzazione di due specifiche fattispecie. Queste esenzioni sono state introdotte a seguito di diverse lamentele ricevute dai locatari, i quali ritenevano che l'applicazione delle nuove regole per leasing di brevissima durata o di scarso valore avrebbe richiesto molto tempo e molti costi, senza un corrispondente beneficio in termini di efficacia dell'informativa riportata nel bilancio. Le eccezioni alla rilevazione, definite nel paragrafo n. 5 del seguente principio, sono:

- a) leasing a breve termine;
- b) leasing in cui l'attività sottostante è di modesto valore.

In entrambi i casi, il locatario deve rilevare i pagamenti dovuti per il leasing relativi ai leasing appena citati come costo con un criterio a quote costanti per la durata del leasing o secondo un altro criterio sistematico.

Nel paragrafo n. 7 l'IFRS 16 stabilisce che qualora il locatario decida di contabilizzare il leasing a breve termine come appena illustrato, il locatario deve

considerare il leasing come una nuova operazione di leasing. In particolare, il principio contabile prevede due casi:

- 1) se viene modificato il leasing;
- 2) se viene modificata la durata del leasing.

Un momento particolarmente importante risulta essere l'individuazione del leasing, disciplinata nei paragrafi n. 9-10-11 del nuovo principio contabile internazionale, e approfondita nella guida applicativa presente nell'Appendice B. All'interno di tali paragrafi l'IFRS 16 prevede che un contratto è, o può contenere, un leasing se, in cambio di un corrispettivo, conferisce il diritto di controllare l'utilizzo di un'attività specificata per un periodo di tempo (IFRS 16).

La definizione non si discosta da quella presente all'interno dello IAS 17, ma sono i principi che la compongono a modificarne il significato. Infatti, dalla definizione emergono tre elementi caratterizzanti:

- 1) il diritto di controllo dell'attività;
- 2) l'identificazione del bene;
- 3) l'ottenimento sostanziale di tutti i benefici economici del bene.

Infine, passando alla determinazione della durata del leasing, il principio contabile prevede che la durata coincide con il periodo non annullabile del leasing, a cui vanno aggiunti entrambi i seguenti periodi (IFRS 16):

- a) periodi coperti da un'opzione di proroga del leasing, se il locatario ha la ragionevole certezza di esercitare l'opzione;

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

### **III.3 La contabilizzazione del leasing nel bilancio del locatario**

Il vecchio principio contabile, lo IAS 17, distingueva tra leasing finanziario e leasing operativo.

Il nuovo principio IFRS 16 elimina questa distinzione, richiedendo di rappresentare in bilancio anche i debiti che derivano da contratti di leasing operativo. Questo non introduce sostanziali differenze per i locatori, ma ha invece evidenti effetti contabili sul bilancio del locatario (RUTIGLIANI, 2018).

L'IFRS 16 introduce per il locatario un unico modello di contabilizzazione da applicare ad ogni contratto che contenga un'operazione qualificabile come leasing nel rispetto della definizione prevista dallo stesso principio e delle indicazioni contenute nella guida operativa illustrata nell'Appendice B.

La guida operativa, con l'obiettivo di aiutare le parti contrattuali, presenta uno schema logico, utile per valutare se un contratto appartenga o meno ad un'operazione di leasing.

Il seguente schema evidenzia i tre elementi essenziali che permettono di qualificare il contratto, o parte di esso, come leasing:

- 1) l'identificazione del bene locato;



- 2) l'imputazione dei benefici dati dall'uso del bene;
- 3) il potere di prendere decisioni in merito all'uso del bene.

Tutti gli elementi appena indicati devono essere presenti per qualificare un contratto come leasing, altrimenti anche in mancanza di uno di questi tre elementi non può essere applicato il principio IFRS 16, in quanto l'accordo include una tipologia di operazione diversa dal leasing.

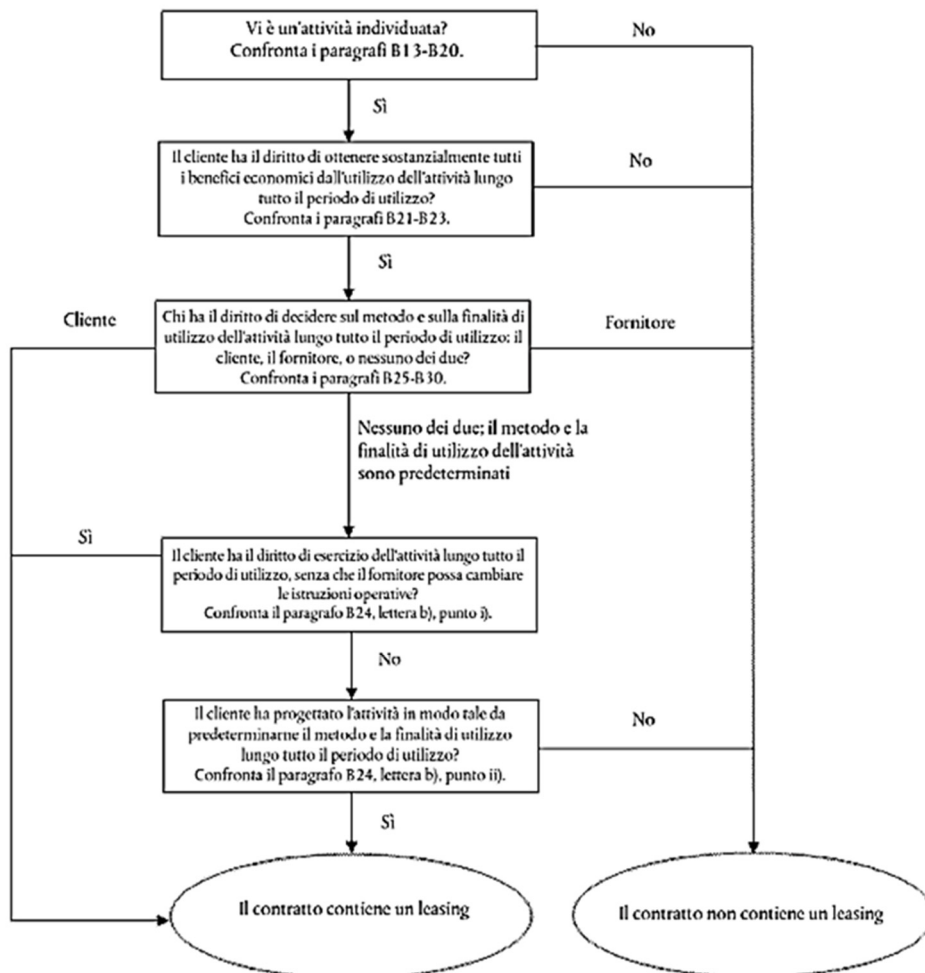


Figura 5 – Diagramma di flusso per valutare se il contratto è, o contiene, un leasing  
Fonte: (IFRS 16)

### *III.3.1 La rilevazione iniziale*

L'IFRS 16 disciplina il trattamento contabile di un'operazione di leasing per il soggetto locatario partendo dal paragrafo n. 22 fino al paragrafo n. 60.

Nel paragrafo 22 viene disciplinata la rilevazione iniziale del soggetto locatario; il seguente paragrafo prevede infatti che la rilevazione da parte del locatario deve avvenire alla data di decorrenza<sup>3</sup>, e che lo stesso soggetto deve rilevare l'attività consistente nel diritto di utilizzo e la passività del leasing.

Nei paragrafi successivi (23-24-25) viene trattata la valutazione iniziale dell'attività iscritta nello stato patrimoniale. Il principio prevede che alla data di decorrenza il locatario deve valutare l'attività consistente nel diritto di utilizzo al costo.

Il costo dell'attività comprende (IFRS 16):

- a) l'importo della valutazione iniziale della passività del leasing;
- b) i pagamenti dovuti per il leasing effettuati alla data o prima della data di decorrenza al netto degli incentivi ricevuti;
- c) i costi iniziali diretti sostenuti dal locatario;
- d) la stima dei costi che il locatario dovrà sostenere per lo smantellamento e la rimozione dell'attività sottostante e per il

---

<sup>3</sup> Definita nell'Appendice A – Definizione dei termini, parte integrante del principio IFRS 16. La data di decorrenza viene definita come la data alla quale il locatore mette l'attività sottostante a disposizione del locatario.

ripristino del sito in cui è ubicata o per il ripristino dell'attività sottostante nelle condizioni previste dai termini e dalle condizioni del leasing.

È importante precisare come l'adozione del metodo del costo sia in netto contrasto con la rilevazione iniziale prevista dallo IAS 17, il quale prevede come criterio iniziale di rilevazione per attività e passività il minore tra il fair value e il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti.

La ragione di questo cambiamento risiede nel fatto che il criterio del costo è coerente con i metodi previsti per quantificare altre attività di tipo non finanziario come attività immateriali (IAS 38) e immobili, impianti e macchinari (IAS 16).

Alla data decorrenza il locatario, come avviene per l'attività, deve registrare anche la passività del leasing come debito all'interno dello stato patrimoniale.

Il paragrafo n. 26 prevede che il locatario deve valutare la passività del leasing al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing a tale data. Tali pagamenti devono essere attualizzati al tasso di interesse implicito del leasing<sup>4</sup>, se è possibile determinarlo facilmente; altrimenti il locatario deve utilizzare il suo tasso di finanziamento marginale (IFRS 16).

---

<sup>4</sup> Tasso di interesse che fa sì che il valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing e del valore residuo non garantito sia uguale alla somma del fair value dell'attività sottostante e degli eventuali costi diretti iniziali del locatore (IFRS 16).

I flussi di cassa in uscita da includere nell'attualizzazione della passività sono:

- a) i pagamenti fissi al netto di incentivi per il leasing;
- b) i pagamenti variabili dovuti per il leasing legati ad un indice o un tasso;
- c) somme che il locatario dovrà presumibilmente pagare al locatore in forza delle eventuali garanzie prestate;
- d) il prezzo di esercizio dell'opzione di acquisto, se vi è la ragionevole certezza di esercitare l'opzione;
- e) i pagamenti di penalità per l'estinzione anticipata del leasing.

### *III.3.2 La valutazione successiva*

Successivamente alla rilevazione iniziale, il locatario valuterà l'attività consistente nel diritto di utilizzo utilizzando il criterio del costo ovvero il revaluation model previsto dallo IAS 16, riconoscendo quindi l'ammortamento e svalutazioni a conto economico e le rivalutazioni nel conto economico complessivo (POTITO, 2016).

Tuttavia, qualora il leasing riguarda un investimento immobiliare il principio contabile nel paragrafo 34 richiede di valutare l'attività al fair value se

l'impresa utilizza tale modello ai suoi altri investimenti immobiliari, come previsto dello IAS 40.

Per applicare il modello del costo il locatario deve valutare l'attività consistente nel diritto utilizzo al costo (IFRS 16):

- al netto degli ammortamenti accumulati e delle riduzioni di valore accumulate;
- rettificato per tener conto di eventuali rideterminazioni della passività del leasing.

L'attività consistente il diritto di utilizzo deve essere ammortizzata secondo le regole indicate dallo IAS 16 (Immobili, impianti e macchinari).

Nel paragrafo n. 32 è previsto che se il leasing trasferisce la proprietà del bene oggetto del contratto al locatario entro la fine del leasing o se il costo del diritto d'uso riflette il fatto che il locatario eserciterà un'opzione di acquisto, il locatario deve ammortizzare (ed eventualmente svalutare) il diritto d'uso entro la fine della vita utile del bene sottostante. Nel caso, invece, non vi sia il trasferimento della proprietà alla fine del contratto, il locatario deve ammortizzare l'attività nel minore tra la fine della vita utile del bene e la fine contrattuale del leasing (POTITO, 2016).

L'attività, oltre ad essere sottoposta al processo di ammortamento appena illustrato, deve anche essere sottoposta all'impairment test disciplinato dallo IAS 36:

L'impairment test consiste nella verifica che il valore contabile iscritto in bilancio al termine dell'esercizio non sia inferiore al valore recuperabile dello stesso asset.

Al punto 36, l'IFRS 16 disciplina la valutazione successiva della passività del leasing. In particolare, successivamente alla data di decorrenza, il locatario deve valutare la passività:

- a) aumentando il valore contabile per tener conto degli interessi sulla passività;
- b) diminuendo il valore contabile per tener conto dei pagamenti dovuti;
- c) rideterminando il valore contabile per riflettere eventuali modifiche di rivalutazione.

Per quanto riguarda gli interessi sulla passività del leasing, secondo l'IFRS 16, coincidono con il tasso implicito utilizzato in sede di prima rilevazione.

Tornando al punto c, sulla valutazione della passività del leasing, esso si riferisce alla possibilità che durante la durata del contratto si possono verificare dei casi modificativi del leasing o delle preferenze del soggetto locatario che influiscono sull'ammontare attribuito alla passività, la quale va necessariamente adeguata.

Nel caso in cui si verifica una modifica, alla durata del contratto di leasing o una modifica riguardo l'esercizio dell'opzione di acquisto, il locatario deve modificare la passività in base alla durata residua (IFRS 16).

La durata del leasing è definita nell'Appendice A del principio come il periodo non annullabile durante il quale il locatario ha il diritto di utilizzare l'attività sottostante, a cui vanno aggiunti entrambi i seguenti periodi:

- periodi coperti dall'opzione di proroga del leasing;
- periodi coperti dall'opzione di risoluzione del leasing.

È chiaro che una variazione nella durata del leasing implica inevitabilmente una variazione nell'importo del debito. Se invece, nel corso dell'impiego del bene il locatario perde la ragionevole certezza di volerne acquistare la proprietà, il prezzo per l'opzione di acquisto non dovrà più essere ricompreso tra i pagamenti da scontare.

### *III.3.3 Esposizione nel bilancio e informazioni integrative*

Il principio IFRS 16 disciplina anche, nei paragrafi 47-48-49-50, la corretta esposizione dell'operazione di leasing nello stato patrimoniale, nel conto economico, nel rendiconto finanziario e nelle note al bilancio.

Nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria il locatario deve esporre (IFRS 16):

- le attività consistenti nel diritto di utilizzo separatamente dalle altre attività;
- le passività del leasing separatamente dalle altre passività.

Il paragrafo n. 49 prevede che nel prospetto dell'utile (perdita) di esercizio e delle altre componenti di conto economico complessivo il locatario deve esporre in maniera distinta gli interessi passivi<sup>5</sup> sulla passività leasing e la quota di ammortamento dell'attività.

Per quanto riguarda invece il riflesso dell'operazione di leasing nel rendiconto finanziario, il locatario deve indicare:

- i pagamenti in contanti relativi alla quota capitale tra le attività di finanziamento;
- i pagamenti in contanti relativi agli interessi passivi applicando quanto previsto dallo IAS 7;
- i pagamenti dovuti per leasing a breve termine.

Passando ora alle informazioni integrative, la finalità di queste è far sì che il locatario pubblichi nelle note integrative informazioni che, insieme alle informazioni fornite nei precedenti documenti illustrati, forniscano agli utilizzatori del bilancio elementi per valutare l'effetto del leasing sulla posizione finanziaria e sull'andamento dei cash flow dell'entità.

Nel paragrafo n. 53 vengono elencati gli importi da includere per il periodo di riferimento; questi sono:

- a) le spese di ammortamento;

---

<sup>5</sup> Gli interessi passivi sono un componente degli oneri finanziari che deve essere esposti separatamente.



- b) gli interessi passivi;
- c) i costi del leasing a breve termine;
- d) i costi relativi ai pagamenti variabili dovuti per il leasing non inclusi nella valutazione delle passività del leasing;
- e) i costi per leasing di attività di modesto valore;
- f) i proventi di sub-leasing;
- g) i flussi finanziari totali in uscita per il leasing;
- h) le aggiunte alle attività;
- i) gli utili o le perdite derivanti da operazioni di vendita o retrolocazione;
- j) il valore contabile della attività alla data di chiusura dell'esercizio.

Tali informazioni devono essere rappresentate in forma tabellare, salvo che sia più adatto un formato differente.

Infine, oltre alle informazioni sopra elencate, il locatario deve presentare informazioni qualitative o quantitative supplementari sulle sue attività di leasing necessarie per soddisfare gli obiettivi informativi di cui al paragrafo 51 dell'IFRS 16 (IORI, 2017).

### **III.4 La contabilizzazione del leasing nel bilancio del locatore**

Il nuovo principio contabile internazionale IFRS 16, come già visto quando si è parlato delle novità introdotte con il seguente principio, ripropone per il

soggetto locatore lo stesso trattamento contabile previsto dallo IAS 17. Infatti, il locatore è chiamato a classificare i contratti di leasing come leasing finanziario o leasing operativo, e ad applicare rispettivamente il metodo finanziario o quello patrimoniale.

Il paragrafo n. 62 classifica un leasing come finanziario se trasferisce tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà di un'attività sottostante; mentre classifica un leasing come operativo se, al contrario, non trasferisce tutti i rischi e i benefici.

L'IFRS 16 aggiunge nell'Appendice B una guida operativa. Attraverso tale guida il nuovo principio, nei punti che vanno dal B53 al B57, spiega in modo più dettagliato come questa classificazione debba essere applicata. In modo particolare vengono definiti due termini fondamentali: rischi e benefici collegati alla proprietà del bene.

I rischi attengono alla possibilità di subire delle perdite a causa dell'inattività del bene, della sua obsolescenza oppure ancora da una modifica delle condizioni di utilizzo; i benefici, invece, riguardano la realizzazione di proventi dell'attività produttiva nella quale il bene viene utilizzato, l'ottenimento di guadagni dalla rivalutazione del bene o del realizzo del suo valore residuo alla scadenza del contratto (IFRS 16).

La guida operativa, inoltre, nel punto B58 definisce la condotta che deve osservare il locatore nel classificare un'operazione di sub-leasing<sup>6</sup> e forme di leasing che includano un immobile con l'annesso terreno.

Successivamente alla spiegazione su come classificare un leasing operativo e un leasing finanziario, il principio contabile internazionale fornisce, nel successivo paragrafo (paragrafo n. 63), alcuni esempi che portano a classificare un'operazione come un leasing finanziario. Esempi che in modo individuale o in modo congiunto potrebbero classificare un contratto di leasing finanziario sono (IFRS 16):

- 1) il leasing trasferisce la proprietà del bene sottostante al locatario entro la fine del contratto di leasing;
- 2) il locatario ha l'opzione di acquisto dell'attività sottostante a un prezzo che ci si attende sia sufficientemente inferiore al fair value alla data alla quale si può esercitare l'opzione;
- 3) la durata del leasing copre la maggior parte della vita economica del bene sottostante anche se la proprietà non è trasferita;
- 4) alla data di inizio il valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing equivale all'intero fair value dell'attività sottostante;

---

<sup>6</sup> Il sub-leasing è un contratto attraverso il quale il soggetto non utilizza il bene per svolgere un'attività produttiva ma per concedere il bene in locazione.

- 5) il bene sottostante è di natura così specialistica che solo il locatario può utilizzarlo senza sostanziali modifiche.

L'IFRS 16 non si limita tuttavia a prevedere degli esempi, ma espone anche indicatori di situazioni che potrebbero portare a classificare un leasing come finanziario. Tra questi indicatori possiamo menzionare:

- le perdite del locatore relative alla risoluzione sono sostenute dal locatario;
- gli utili o le perdite derivanti dalle variazioni del fair value ricadono sul locatario;
- il locatario ha la possibilità di rinnovare il leasing ad un canone inferiore.

#### *III.4.1 Il leasing finanziario*

Successivamente alla classificazione del leasing, il testo dell'IFRS 16 prosegue disciplinando il trattamento contabile del leasing finanziario per il locatore.

Nel paragrafo 67 è previsto che il locatore, alla data di decorrenza, è tenuto a rilevare nello stato patrimoniale le attività detenute in leasing all'interno dei crediti per un valore uguale all'investimento netto nel leasing.

Per quanto riguarda la valutazione iniziale il locatore deve utilizzare il tasso di interesse implicito del leasing per valutare l'investimento netto nel leasing<sup>7</sup>. Nel caso di sub-leasing, il paragrafo 68 prevede la possibilità di utilizzare il tasso di attualizzazione per il leasing principale, qualora il tasso di interesse implicito non possa essere determinato facilmente, per valutare l'investimento netto nel sub-leasing (ABATE, ACUNZO, & FONTANA, 2018).

I costi diretti iniziali, diversi da quelli sostenuti dal locatore che sia anche produttore/commerciante del bene locato, sono compresi nella valutazione iniziale dell'investimento netto e diminuiscono la quantità di proventi rilevati nel corso della durata del contratto (IFRS 16).

Il nuovo principio contabile evidenzia quali sono i pagamenti per il diritto d'uso che devono essere inclusi nel calcolo dell'investimento netto:

- i pagamenti fissi al netto di eventuali incentivi di locazione da pagare;
- i pagamenti variabili dovuti per il leasing che dipendono da un indice o un tasso;
- eventuale valore residuo coperto da garanzie;
- il prezzo di esercizio dell'opzione di acquisto;
- i pagamenti di penalità di risoluzione del leasing.

---

<sup>7</sup> La guida operativa lo definisce come l'investimento lordo del leasing attualizzato al tasso di interesse implicito.

Per i locatori che siano contemporaneamente produttori o commercianti del bene locato, l'IFRS 16 prevede che devono applicare delle specifiche disposizioni, in quanto ricoprono una duplice posizione, quella di fornitore e di concedente.

Alla data iniziale il locatore produttore o commerciante deve rilevare i seguenti valori:

- a) i ricavi pari al minore tra il fair value dell'attività sottostante e il valore attuale dei pagamenti dovuti al locatore per il leasing, scontati utilizzando un tasso di mercato;
- b) il costo del venduto;
- c) l'utile o la perdita derivante dalla vendita secondo il criterio da esso adottato per le normali vendite alle quali viene applicato l'IFRS 15.

Nei paragrafi che vanno dal n. 75 al n. 78, il nuovo principio contabile si sofferma sulle valutazioni successive, pur essendo nella sostanza uguale a quanto previsto dallo IAS 17.

Il locatore deve rilevare i proventi finanziari lungo la durata del contratto, ripartendoli tra i vari esercizi sulla base di un modello sistematico e razionale che rifletta un tasso di rendimento periodico costante sull'investimento netto nel leasing (IORI, 2017).

Lo stesso locatore deve rilevare anche i canoni di locazione in contropartita all'investimento lordo, così da diminuire sia la quota capitale che l'utile finanziario non maturato.

L'investimento netto è sottoposto alla disciplina di impairment prevista per gli strumenti finanziari dall'IFRS 9, facendo attenzione in modo particolare al valore residuo non garantito del bene poiché, in caso di riduzione, il locatore deve diminuire il valore del credito nello stato patrimoniale e riallocare i proventi lungo la durata residua dell'operazione (IFRS 16).

Infine, il paragrafo 78 prevede che qualora il locatore classifica il bene posseduto tramite leasing come posseduto per la vendita, egli deve rispettare quanto previsto dall'IFRS 5.

Per quanto riguarda le informazioni integrative da presentare nelle note al bilancio, il locatore deve indicare:

- l'utile (perdita) di vendita;
- proventi finanziari sull'investimento netto nel leasing;
- i proventi connessi ai pagamenti variabili, esclusi dal calcolo dell'investimento iniziale.

Il soggetto locatore, rispetto a quanto previsto nel precedente principio contabile, è chiamato a predisporre un'analisi delle scadenze più dettagliata e una spiegazione sull'investimento del leasing; tale impostazione rappresenta una novità dell'IFRS 16.

### *III.4.2 Il leasing operativo*

Dopo aver analizzato il leasing finanziario per il soggetto locatore, l'IFRS 16 si sofferma sul trattamento contabile del leasing operativo.

Il nuovo principio contabile nel paragrafo n. 81 prevede la rilevazione dei pagamenti dovuti per un'operazione di leasing operativo come proventi secondo un criterio a quote costanti o altro criterio sistematico se più rappresentativo. Il locatore dovrà altresì rilevare tra i componenti negativi di reddito, tutti i costi sostenuti realizzare i proventi.

Il punto 83 del nuovo principio contabile prevede che il locatore deve aggiungere i costi diretti iniziali al valore contabile del bene sottostante e che tali costi devono essere rilevati come costo durante tutta la durata del leasing, utilizzando lo stesso criterio con cui vengono rilevati i proventi del leasing.

L'attività concessa in leasing sarà iscritta nel prospetto di stato patrimoniale e alla pari delle altre attività della stessa natura e dovrà essere ammortizzato durante tutta la sua vita utile secondo i principi IAS 16 e IAS 38 (IFRS 16).

Il paragrafo n. 85 prevede l'applicazione di un impairment test per determinare se il bene oggetto di leasing ha subito una riduzione di valore e per contabilizzare le perdite eventualmente rilevate.



Per quanto riguarda il locatore produttore o commerciante, il punto 86 prevede la non rilevazione degli utili derivanti dalla vendita alla stipula del leasing, in quanto non assimilabile ad una vendita.

Passando poi alle modifiche del leasing, il locatore è chiamato a contabilizzare tale modifica come un nuovo leasing, considerando i risconti passivi o ratei attivi come pagamenti dovuti per il nuovo leasing (IORI, 2017).

Il paragrafo 88 disciplina l'esposizione in bilancio dell'attività oggetto di leasing operativo; il locatore deve esporre il bene nello stato patrimoniale secondo la natura del bene stesso.

Infine, nei paragrafi n. 89-90-91-92, il nuovo principio contabile si sofferma sulle informazioni integrative. La finalità di tali informazioni è fare in modo che il locatore pubblici nelle note informazioni che, unitamente a quelle già fornite nei vari prospetti di bilancio, permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare l'effetto del leasing.

Per il leasing operativo il locatore deve rilevare i proventi del leasing, indicando in modo separato i proventi relativi ai pagamenti variabili dovuti per il leasing che non dipendono da un indice o un tasso.



# **IV CAPITOLO**

## **IL TRATTAMENTO CONTABILE DEL LEASING IN ITALIA**

### **IV.1 La regolamentazione del leasing in Italia**

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

Prima dell'entrata in vigore della Legge 4 agosto 2017, n. 124 ("Legge annuale per il mercato e la concorrenza", in Gazz. Uff. 14 agosto 2017, n. 189), avvenuta in data 29 agosto 2017, il contratto di leasing era considerato un contratto atipico, cioè un contratto non appartenente ad alcuno dei tipi espressamente regolati dal nostro ordinamento.

Questo contratto ha avuto negli anni un notevole utilizzo non solo da parte di imprese, ma anche da parte dei consumatori assumendo un ruolo importante

nell'economia nazionale e internazionale. In più occasioni si è tentato di tipizzare il contratto di leasing finanziario senza però introdurre una compiuta disciplina.

La Legge n. 124/2017 del 4 agosto 2017 ha introdotto una nuova disciplina del contratto di locazione finanziaria (dal comma 136 al comma 140).

In particolare il comma 136 dispone che la locazione finanziaria è stata definita come quel contratto per il quale *“la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del Testo Unico di cui al Decreto Legislativo 1.9.1993, 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”*.

È invece escluso dall'ambito applicativo della novella legislativa il leasing cosiddetto operativo, nel quale il fornitore assume anche la funzione di concedente, avendo quest'ultimo già a disposizione il bene oggetto del contratto o avendo comunque la possibilità di realizzarlo nell'ambito della propria attività imprenditoriale.

La Legge conferma che soltanto un istituto bancario o un intermediario finanziario può rivestire il ruolo di concedente, con conseguente obbligo, per le

società di leasing, di uniformarsi alla disciplina dettata dal T.U.B. (D.Lgs. 1/9/1993, n. 385) in punto di trasparenza delle operazioni bancarie e finanziarie.

La normativa nulla dice, invece, in ordine agli altri soggetti coinvolti nell'operazione di leasing (in particolare il fornitore) e ai diritti e obblighi gravanti su questi ultimi.

Inoltre, i commi 137 e 138 si occupano degli effetti e delle conseguenze della risoluzione del contratto di leasing finanziario in caso di inadempimento dell'utilizzatore.

Il comma 137 prevede che *“costituisce grave inadempimento dell'utilizzatore il mancato pagamento di almeno sei canoni mensili o due canoni trimestrali anche non consecutivi o un importo equivalente per i leasing immobiliari, ovvero di quattro canoni mensili anche non consecutivi o un importo equivalente per gli altri contratti di locazione finanziaria”*

Il comma 138 prevede che, in caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore per i motivi di cui al comma precedente, il concedente:

- 1) ha diritto alla restituzione del bene;
- 2) è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene;
- 3) da quanto ricavato dalla vendita o da altra utilizzazione del bene deve essere dedotta la somma corrispondente all'ammontare dei canoni

scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere, del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto, nonché, le spese anticipate per il recupero del bene, per la stima e per la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita.

Quando il valore realizzato con la vendita o da altra collocazione del bene sia inferiore rispetto a quanto dovuto dall'utilizzatore al concedente, quest'ultimo mantiene il diritto di credito per la differenza.

Il comma 139 indica come deve avvenire la ricollocazione del bene nel mercato:

- 1) il bene può essere venduto, o comunque ricollocato (attraverso, ad esempio, la stipula di un nuovo contratto di locazione finanziaria);
- 2) in mancanza di tali valori, entro 20 giorni dalla risoluzione del contratto, i contraenti devono nominare di comune accordo un perito che individui il valore del bene.

Il comma 140, infine, si preoccupa di coordinare la nuova disciplina con alcune norme che richiamano tale fattispecie contrattuale.

La normativa in esame non è però ancora completa e, anzi, lascia ancora aperte diverse questioni interpretative.

## **IV.2 Le metodologie di contabilizzazione dei contratti di leasing in bilancio: metodo patrimoniale e metodo finanziario**

Nei paragrafi successivi verranno descritti i metodi previsti dalla dottrina contabile per la rappresentazione del leasing nel bilancio d'esercizio. Verrà analizzato ciascun metodo e verranno riportate le principali scritture contabili di riferimento.

In generale la dottrina contabile individua due metodologie per la contabilizzazione dei contratti di leasing nei bilanci d'esercizio, ossia il metodo patrimoniale e il metodo finanziario. La comprensione dei metodi è indispensabile in virtù del fatto che l'adozione di un metodo rispetto all'altro impatta i bilanci d'esercizio non solo in termini di rappresentazione ma anche in termini di valutazione del contratto di leasing.

### *IV.2.1 Il metodo patrimoniale*

Il primo metodo che sarà analizzato è il metodo patrimoniale. In questo metodo è fondamentale analizzare separatamente la contabilità del soggetto locatario e del soggetto locatore.

Il soggetto locatario non provvederà a rappresentare nel proprio attivo patrimoniale il bene oggetto del contratto di locazione finanziaria ma procederà solo con la registrazione del pagamento dei canoni periodici al momento della scadenza.

L'impatto di tale metodo nel bilancio d'esercizio del locatario è prettamente economico, in quanto in questo modo non è previsto nessun impatto di tipo patrimoniale.

Il soggetto locatore invece continua ad esporre il bene nel proprio attivo patrimoniale al netto del relativo fondo ammortamento e provvederà a registrare l'incasso dei canoni di periodo secondo le opportune scadenze. In sintesi, “... *tale metodo ricalca la forma legale che caratterizza il contratto di leasing: infatti, non consente l'iscrizione del bene tra gli elementi dell'attivo patrimoniale dell'impresa utilizzatrice sino a quando la proprietà del bene rimane al locatore ...*” (MURA & ROBERTO, 2017).

Per una maggiore chiarezza di quanto è stato sopra descritto di seguito vengono descritte le principali scritture contabili previste sia per il locatore sia per il locatario.



#### IV.2.1.1 Il locatore

Il locatore, con il metodo patrimoniale, è il soggetto che espone il bene oggetto del contratto di locazione finanziaria tra gli elementi patrimoniali attivi del bilancio d'esercizio.

Le registrazioni contabili previste per il locatore in virtù di un contratto di leasing stipulato con il locatario si riducono semplicemente alle rilevazioni degli incassi dei canoni periodici come pattuiti da contratto: in segno dare si registra l'entrata monetaria, comprensiva di iva<sup>1</sup>, e in contropartita si rileva in conto economico il corrispondente ricavo. La scrittura appena descritta risulta essere quindi la seguente:

VE -	VE +
	Canoni di leasing
Crediti per leasing	Iva a debito
VF +	VF -

Tabella 6 – Rilevazione canoni di leasing

<sup>1</sup> L'art. 3 e l'art. 13 del D.P.R. nr. 633 del 1972 stabiliscono, rispettivamente, che: "le concessioni di beni in locazione, affitto, noleggio e simili" [...] "costituiscono prestazioni di servizi imponibili ai fini IVA" e che l'imponibile di queste prestazioni è dato "dall'ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti al prestatore".

VE -	VE +
Banca c/c	Crediti per leasing
VF +	VF -

*Tabella 7 – Riscossione del credito*

In sede di formazione del bilancio il locatore registra il calcolo del processo di ammortamento del bene concesso in locazione finanziaria al 31/12 con la seguente scrittura:

VE -	VE +
Ammortamento bene in leasing	Fondo ammortamento bene in leasing
VF +	VF -

*Tabella 8 – Rilevazione ammortamento del leasing al 31/12*

Ai fini del rispetto del principio di competenza economica degli elementi economici attivi e passivi, dei ricavi e dei costi, qualora il canone attivo corrisponde a un periodo che ricade in due esercizi differenti, è richiesta l'omogeneizzazione dello stesso attraverso la rilevazione contabile del rateo attivo o risconto passivo, a seconda che i canoni siano versati posticipatamente o anticipatamente. In conclusione, il contratto di leasing può contenere la clausola riguardante l'opzione d'acquisto del bene da parte del locatario a scadenza. In questo caso, l'effetto che

si genera nel bilancio del locatore è quello tipico della vendita di un'immobilizzazione e, se il prezzo pattuito dalle parti per l'acquisto del bene è maggiore al valore a fair value, ossia il valore equo, si realizza un profitto in capo al locatore. Alla data dell'esercizio dell'opzione d'acquisto da parte del locatario, la scrittura contabile è la seguente:

VE -	VE +
	Plusvalenza da realizzo
Crediti per leasing	Bene in leasing (Immobilizzazione) Iva a debito
VF +	VF -

*Tabella 9 – Vendita bene in leasing*

VE -	VE +
Banca c/c	Crediti per leasing
VF +	VF -

*Tabella 10 – Riscossione del credito*

#### IV.2.1.2 Il locatario

Per quanto riguarda il locatario invece abbiamo constatato che lo stesso, con l'applicazione del metodo patrimoniale, non procede con la rappresentazione del bene tra gli elementi patrimoniali attivi ma provvede solo alla registrazione del pagamento dei canoni periodici.

Il contratto di leasing, sulla base di quanto è stato fissato dalle parti, può prevedere il versamento di un maxi-canone iniziale e l'opzione d'acquisto del bene da esercitare eventualmente alla scadenza del contratto. L'effetto dell'esercizio dell'opzione d'acquisto da parte del locatario con l'applicazione del metodo patrimoniale origina il concreto passaggio di proprietà del bene dal locatore al locatario e, di conseguenza, quest'ultimo potrà rappresentare il bene nel proprio bilancio d'esercizio.

Un ulteriore aspetto da tenere in considerazione è la ripartizione del costo relativo al maxi-canone per tutta la durata della locazione finanziaria. Infatti, il maxi-canone non è solo un costo di competenza dell'esercizio nel quale si effettua l'esborso ma è comune a tutti gli esercizi nei quali viene goduta la locazione.

Le scritture contabili principali che il locatario deve effettuare sulla base del metodo patrimoniale del contratto di leasing sono le seguenti:

- a) registrazione del pagamento dei canoni periodici, che risulta così composta: in segno avere, si raffigura l'uscita monetaria e in

contropartita, in dare, la rilevazione del costo il cui valore è comprensivo della quota interessi e della quota capitale prevista dal piano di rimborso del leasing;

VE -		VE +
Canoni di leasing		
Iva a credito	Debiti vs fornitori	
VF +		VF -

*Tabella 11 – Rilevazione del canone di leasing*

VE -		VE +
Debiti vs fornitori	Banca c/c	
VF +		VF -

*Tabella 12 – Pagamento del debito*

- b) registrazione del bene oggetto di locazione finanziaria per effetto dell'esercizio dell'opzione d'acquisto: con il pagamento dell'opzione di acquisto vi è il passaggio del bene dal locatore al locatario. Il locatario diventa il proprietario del bene e dovrà registrare nella

propria contabilità l'immobilizzazione, oltre che l'ammortamento del bene stesso calcolato sulla vita utile residua.

VE -	VE +
Bene in leasing (immobilizzazione) Iva a credito	Debiti vs fornitori
VF +	VF -

*Tabella 13 – Acquisto del bene in leasing*

VE -	VE +
Debiti vs fornitori	Banca c/c
VF +	VF -

*Tabella 14 – Pagamento del debito*

VE -	VE +
Ammortamento bene in leasing	Fondo ammortamento bene in leasing
VF +	VF -

*Tabella 15 – Ammortamento al 31/12*

Come già anticipato precedentemente, l'operazione di locazione finanziaria per il locatario è puramente economica per tutta la durata del contratto di leasing.

#### *IV.2.2 Il metodo finanziario*

Il metodo finanziario è il secondo metodo di contabilizzazione per le operazioni di leasing e si differenzia dal precedente per la modalità di contabilizzazione dell'operazione di leasing.

Infatti, nel rappresentare il contratto di leasing nel bilancio d'esercizio dominano le caratteristiche economiche piuttosto che quelle giuridiche.

La principale caratteristica di tale metodo è l'iscrizione da parte del locatario del bene tra gli elementi attivi patrimoniali e del rispettivo debito finanziario nei confronti del locatore tra le passività alla stipula del contratto. “[...] *Infatti, colui che acquisisce il bene, anche se legalmente diviene proprietario solo riscattando il bene, nella sostanza dei fatti si comporta sin da subito come un normale proprietario [...]*” (ZAMBON & ROTONDARO, 2010).

Con l'adozione di questo metodo, il contratto di leasing pareggia il bilancio del locatario sia dal punto di vista patrimoniale sia da quello economico. Ne consegue che il locatario non solo sostiene i costi attinenti al finanziamento ma anche i costi derivanti dall'impiego del bene come se il locatario ne fosse l'effettivo proprietario.

Con l'applicazione del metodo finanziario, la situazione cambia anche per il locatore.

Quest'ultimo infatti, alla stipula del contratto di leasing, procede con l'eliminazione dal patrimonio del bene e la rilevazione del credito finanziario nei confronti del locatario tra gli elementi attivi patrimoniali.

Da un punto di vista economico invece, ci sarà *“l'imputazione a conto economico [...] degli interessi attivi che costituiscono la componente finanziaria del canone; contestualmente, la quota capitale del canone riduce il valore del credito derivante dall'operazione di finanziamento”* (FERRANTI, LEONI, MIELE, & RUSSO, 2015).

Per una maggiore comprensione si propongono di seguito le principali scritture contabili che caratterizzano il metodo finanziario sia per il locatario sia per il locatore.

#### IV.2.2.1 Il locatore

Il locatore, alla stipula del contratto, provvede all'eliminazione del bene concesso in locazione finanziaria con la contemporanea registrazione del credito finanziario nei confronti del locatario.

Il credito nascente dall'operazione è di natura finanziaria e la sua classificazione tra le immobilizzazioni o il capitale circolante dipenderà dalla durata



del contratto. Successivamente, per tutta la durata del contratto, il locatore contabilizzerà i canoni incassati dal locatario.

VE -	VE +
Crediti vs locatario	Bene in leasing (Immobilizzazione)
VF +	VF -

*Tabella 16 – Stipula del contratto di leasing*

VE -	VE +
Banca c/c	Interessi attivi Credito vs locatario Iva debito
VF +	VF -

*Tabella 17 – Pagamento del canone di leasing*

I ricavi derivanti da questa operazione devono essere contabilizzati rispettando la competenza economica. Successivamente, in sede di chiusura d'esercizio saranno rilevati i ratei attivi o i risconti passivi a seconda che i canoni siano rispettivamente posticipati o anticipati.

#### IV.2.2.2 Il locatario

Gli elementi del contratto di leasing rilevanti a livello contabile per il locatario comprendono:

- il totale del valore del bene preso in leasing;
- canoni leasing e loro pagamento;
- riscatto del bene al termine del periodo stabilito.

Il locatario inserisce a bilancio il bene oggetto del contratto di leasing e il debito finanziario nei confronti del locatore. Di conseguenza, al momento della stipula del contratto, sorgono simultaneamente in stato patrimoniale un'attività e una passività.

Da questo primo passaggio si deduce che la scrittura appena descritta è quella classica di un acquisto di un bene durevole. Si procede poi con la scrittura d'assestamento del costo ammortamento e con il relativo fondo ammortamento. Infine, la vita utile da considerare al fine di determinare la corretta quota ammortamento è quella relativa al bene oggetto del contratto.

VE -	VE +
Bene in leasing (Immobilizzazione)	
	Debiti vs società leasing
VF +	VF -

*Tabella 18 – Stipula del contratto di leasing*

Ora per meglio comprendere la scrittura del pagamento dei canoni periodici previsti dal contratto di locazione finanziaria possiamo fare riferimento alla classica

scrittura del rimborso di un finanziamento. Infatti, lo stesso leasing è considerato come una modalità di finanziamento per il locatario. Sulla base di questa considerazione, la scrittura del pagamento del canone periodico comporta l'uscita di cassa di un valore pari alla quota capitale e quota interessi e in contropartita saranno registrati la riduzione del debito finanziario nei confronti della società di leasing per un l'importo pari al valore della quota capitale e la registrazione in conto economico degli interessi passivi come oneri finanziari.

VE -	VE +
Interessi passivi	
Debiti vs società di leasing Iva a credito	Banca c/c
VF +	VF -

*Tabella 19 – Pagamento scadenza del canone*

Tutti i canoni, compreso il corrispettivo relativo alla clausola di riscatto del bene saranno contabilizzati seguendo lo stesso criterio (ripartizione tra quota capitale e quota interessi).

Prima della chiusura dell'esercizio, oltre ad imputare correttamente il costo del finanziamento per competenza economica, il locatario provvederà a registrare l'ammortamento e il relativo fondo ammortamento a conto economico.

VE -	VE +
Ammortamento bene in leasing	Fondo ammortamento bene in leasing
VF +	VF -

*Tabella 20 – Ammortamento al 31/12*

#### IV.2.2.3 Differenze tra metodo patrimoniale e metodo finanziario

In merito alla contabilizzazione si deduce che sussiste una differenza tra i due possibili metodi da adottare per la contabilizzazione.

La prima differenza riscontrata riguarda la diversa percezione che i due metodi contabili hanno nei confronti delle caratteristiche dell'operazione di leasing da considerare per la rappresentazione in bilancio di quest'ultima. Con il metodo patrimoniale infatti, le caratteristiche che prevalgono sono quelle di carattere giuridico. Al contrario, con il metodo finanziario prevale la sostanza economica piuttosto che la forma giuridica dell'operazione di leasing. Pertanto, in quest'ultimo caso a prevalere sono le caratteristiche economico-finanziarie e non quelle giuridiche.

La differenza appena descritta dà origine ad un'ulteriore differenza per quanto concerne le modalità di rappresentazione del leasing nei bilanci d'esercizio dei soggetti coinvolti. Con il metodo patrimoniale di fatto il locatario non espone

completamente i diritti e gli obblighi sorti per effetto leasing in quanto il bene oggetto di locazione finanziaria non viene rappresentato tra le attività del locatario. Da ciò deriva che si generi una sottostima dell'attivo e del passivo patrimoniale. Al contrario, invece, con il metodo finanziario si concretizza una completa esposizione di tutti i diritti e obblighi sorti in virtù della stipula del contratto di locazione finanziaria.

Un'ulteriore differenza riguarda l'effetto subito soprattutto dal conto economico del locatario. Nel metodo patrimoniale si rileva un netto appesantimento dei costi operativi in quanto il costo del canone confluisce a conto economico sia con la quota capitale sia con la quota interessi prevista dal piano di rimborso. Mentre nel metodo finanziario, i costi che confluiscono nel conto economico del locatario sono l'onere finanziario rappresentato dalla quota interesse del canone periodico prevista dal piano di rimborso del contratto di leasing e la quota di ammortamento del bene. Generando così un effetto positivo in termini di risultato operativo lordo e una più chiara esposizione in conto economico dell'operazione di locazione finanziaria.

### **IV.3 L'informativa in nota integrativa**

Una fonte utile per comprendere la rappresentazione in bilancio del contratto di locazione è l'art. 2427 c.c.; l'articolo in questione ha per oggetto la

disciplina del contenuto della nota integrativa e, al punto n. 22, fornisce importanti informazioni riguardo all'informativa che il locatario deve fornire in merito ai contratti di locazione finanziaria.

La versione attuale dell'articolo sopra citato è frutto delle modifiche apportate dalla riforma del diritto societario per mezzo della legge del 3 ottobre 2001 n.366; le interpretazioni che emergevano da tale articolo sono rivolte verso la codificazione di un metodo contabile che permetta di evidenziare la sostanza economica dell'operazione di leasing in modo tale da poter abbracciare definitivamente il metodo finanziario in sostituzione di quello patrimoniale. Tuttavia, il Decreto Legislativo n. 6 del 17 gennaio 2003, ossia la normativa attuativa della riforma del diritto societario, ha confermato l'adozione del metodo patrimoniale, abbandonando l'idea di adottare il metodo finanziario per la registrazione delle operazioni di leasing.

La riforma al diritto societario ha permesso di fornire ulteriori spiegazioni in merito alla modalità di rappresentazione dell'informativa di bilancio per i contratti di leasing.

In particolare, alla nuova versione dell'art. 2427 comma 1, è stato introdotto un nuovo punto, il punto numero 22, per il quale, *"[...] ai fini di una maggiore trasparenza informativa, il legislatore ha previsto che, nell'ambito di un contratto di leasing finanziario, il locatore fornisca nella nota integrativa una serie di informazioni sugli effetti dell'applicazione del metodo finanziario"* (REA, 2016).

Nel dettaglio, il punto numero 22 di tale articolo disciplina che per “[...]le operazioni di locazioni finanziaria che comportano il trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni [...]”, ossia i contratti di leasing finanziario, viene esposto un prospetto in nota integrativa che riepiloga le informazioni in merito al “[...] 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 [...]” nonché il valore relativo ad “[...] ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti all’esercizio” (Art 2427 c.c.).

Alla luce della modifica apportata in seguito alla riforma sul diritto societario, è possibile affermare che il legislatore italiano ha adottato, in tema di contabilizzazione della locazione finanziaria una soluzione intermedia. Egli ha quindi deciso di “[...] confermare, in ottemperanza alla forma del contratto, l’applicazione del c.d. metodo patrimoniale [...]” per la rappresentazione dell’operazione di leasing nei documenti di stato patrimoniale e conto economico. Al tempo stesso, il legislatore italiano ha ritenuto “[...] che il c.d. metodo finanziario rifletta la sostanza economica dell’operazione [...]” e “[...] ha imposto che nella nota integrativa vengano indicati gli effetti derivanti dall’applicazione di quest’ultimo metodo [...]” (PALMA, 2004).

Dalle fonti normative appena descritte si evince che il metodo riconosciuto dal legislatore italiano per la rappresentazione del leasing, sia operativo sia finanziario, è quello patrimoniale e non quello finanziario. Pertanto, come previsto dall'art. 2424 del c.c. sopracitato, sarà il locatore ad esporre il bene oggetto di locazione nel proprio attivo patrimoniale; il locatario si limiterà invece a registrare il pagamento dei canoni periodici e a fornire informazioni aggiuntive in nota integrativa, come quanto previsto dall'art. 2427 del c.c. Si precisa inoltre che *“l'individuazione del metodo patrimoniale quale unico criterio di valutazione da applicare anche alla fattispecie del leasing finanziario non consente, ad evidenza, una piena applicazione del principio della prevalenza della sostanza sulla forma”* (REA, 2016).

Tuttavia, a supporto di quanto è stato disciplinato dal legislatore italiano, l'Organo Italiano della Contabilità ha fornito maggiori informazioni e chiarimenti.

All'Appendice A del principio contabile OIC 12, nella versione pubblicata nel dicembre 2016 e rivisto in seguito all'entrata in vigore del Decreto legislativo 139 del 2015, sono fornite informazioni e indicazioni in merito alle “operazioni di locazione finanziaria e compravendita con retrolocazione finanziaria”.

In particolare, il paragrafo di maggiore importanza è quello relativo alla “Classificazione e rilevazione a bilancio” dell'operazione di locazione finanziaria. Come già specificato sopra, il metodo adottato dalla normativa italiana per la rilevazione contabile del leasing è quello patrimoniale.



Nell'appendice A dell'OIC 12 inoltre si chiarisce che i beni oggetto di locazione finanziaria sono iscritti tra le attività patrimoniali delle società locatrici come quanto si desume dal contenuto dell'art. 2424 del c.c.

Un aspetto significativo è quello relativo all'individuazione del contenuto dello schema informativo che la società utilizzatrice inserisce in nota integrativa al fine di adempiere a quanto previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 22 del c.c. visto in precedenza. Infatti, nel principio contabile che è oggetto di questa analisi, si precisa che il prospetto in nota integrativa deve contenere i seguenti valori:

- 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.



# **CAPITOLO V**

## **ASPETTI APPLICATIVI E IMPATTI DEL NUOVO PRINCIPIO CONTABILE IFRS 16**

### **V.1 La transizione al nuovo standard contabile**

Il principio contabile internazionale IFRS 16 è entrato in vigore per gli IFRS adopters, come si è già visto nei precedenti capitoli, a partire dal 1° gennaio 2019. Tuttavia, il nuovo standard consentiva l'applicazione anticipata, in concomitanza con l'applicazione obbligatoria del nuovo standard IFRS 15, a partire dal 1° gennaio 2018.

Analizzando ora la fase di transizione al nuovo principio contabile internazionale è possibile evidenziare che in fase di prima applicazione il principio contabile prevede tre differenti metodologie per il locatario (CORDAZZO, ROSSI, & LUBIAN, 2019):

1. il full retrospective approach;
2. il modified retrospective approach;
3. il simplified retrospective approach.

Il primo metodo prevede che le nuove regole si applichino retrospettivamente ad ogni esercizio precedente presentato ai fini comparativi e che gli aggiustamenti dovuti all'applicazione del nuovo principio vengano rilevati dall'inizio del primo esercizio presentato ai fini comparativi (BALLARIN & PEDOTTI, 2019).

Nel secondo metodo, non è richiesta al locatario la rideterminazione delle informazioni comparative in conformità allo IAS 8; di conseguenza la data di applicazione iniziale corrisponde alla data in cui il locatario applica per la prima volta le disposizioni dell'IFRS 16. L'approccio retrospettico modificato prevede quindi che gli effetti cumulati derivanti dall'applicazione del nuovo principio vengano rilevati come aggiustamento delle riserve iniziali alla data di prima adozione.

Il terzo metodo rappresenta invece una mera semplificazione del full retrospective approach, e prevede la rilevazione di una attività per il diritto di utilizzo per un importo corrispondente alla passività del leasing (senza rideterminazione dei periodi comparativi).

È possibile illustrare il confronto tra la piena applicazione retrospettica e l'applicazione retrospettica modificata attraverso la seguente figura:

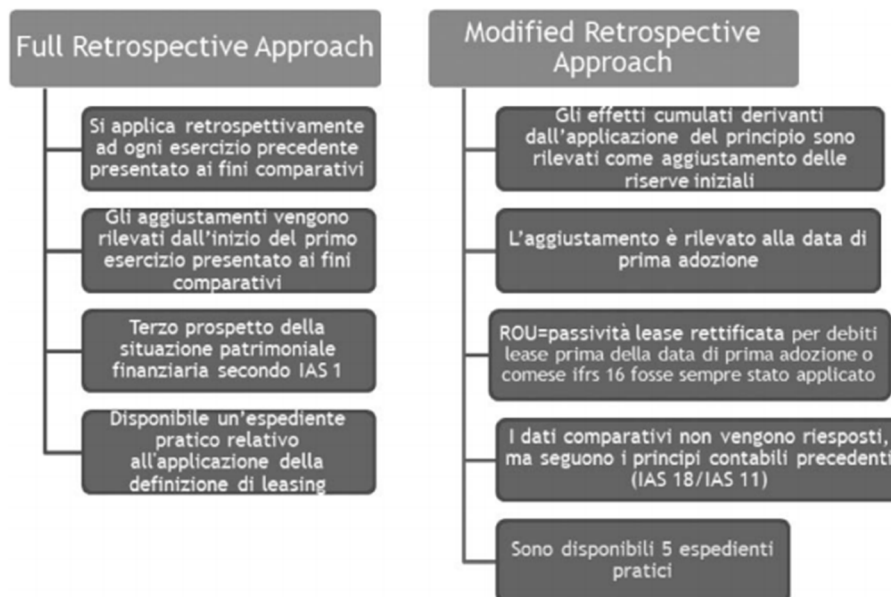
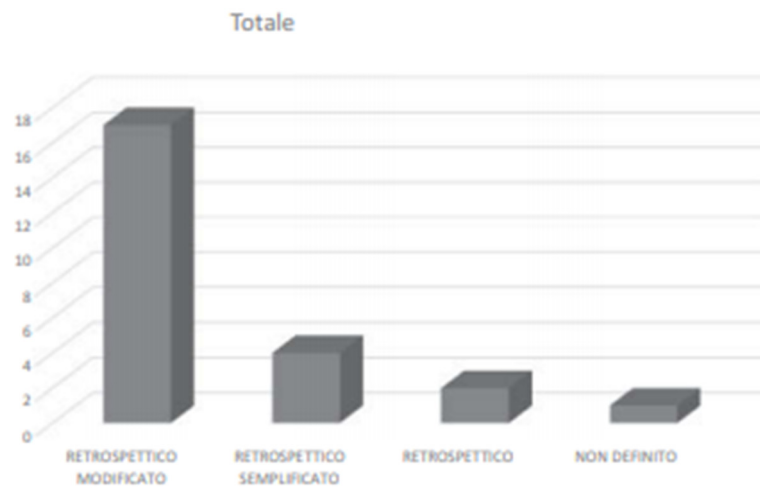


Figura 6 – Transizione all'IFRS 16. Full retrospective vs. modified retrospective approach  
 Fonte: (BALLARIN & PEDOTTI, 2019)

Per quanto riguarda l'utilizzo delle diverse metodologie di transizione, uno studio empirico condotto dalla società BDO Italia (CORDAZZO, ROSSI, & LUBIAN, 2019) ci mostra come l'approccio prevalentemente applicato dalle società oggetto del campione è il modified retrospective approach.

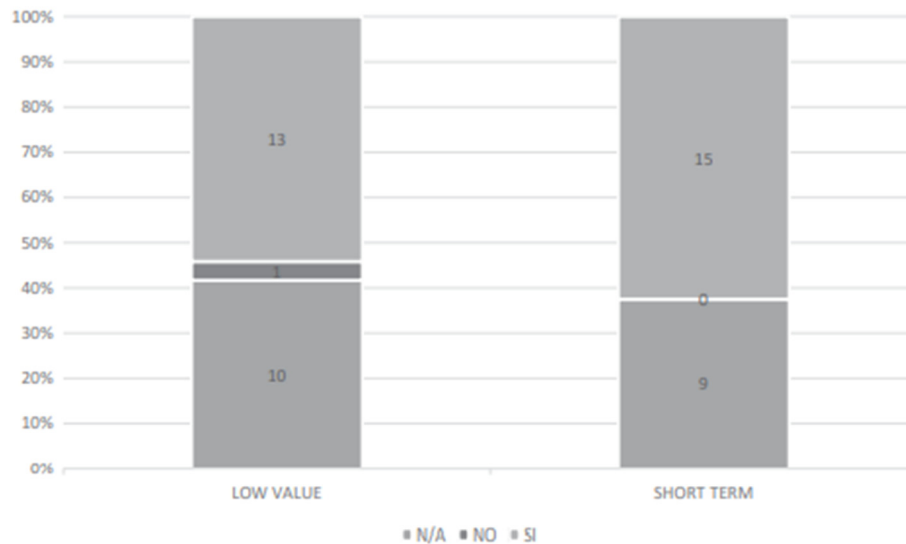
Il campione utilizzato risulta composto da 24 società, metà appartenenti al settore industriale e le restanti suddivise tra i settori customer goods, utilities e media.



*Figura 7 – Metodologia di transizione adottata dal campione di aziende  
Fonte: (BALLARIN & PEDOTTI, 2019)*

La Figura 7 oltre ad evidenziare, come già detto, la preferenza per l’approccio retrospettico modificato (18 imprese su 24 hanno scelto tale metodologia), ci mostra anche quattro casi in cui è stato adottato il metodo semplificato dalle società oggetto del campione.

Infine, il seguente studio condotto da BDO Italia evidenzia gli espedienti pratici adottati dalle aziende oggetto del campione; in particolare, oltre la metà delle aziende hanno scelto di non rilevare operazione di leasing di scarso valore (con importo inferiore ai 5000\$) ed i leasing a breve termine (con durata inferiore ai 12 mesi) (BALLARIN & PEDOTTI, 2019).



*Figura 8 – Espedienti pratici utilizzati dal campione di IFRS adopters  
Fonte: (BALLARIN & PEDOTTI, 2019)*

## **V.2 Gli effetti attesi dall'implementazione del nuovo principio contabile**

Terminata l'analisi degli aspetti prettamente tecnici e contabili delle disposizioni introdotte dall'IFRS 16, in questo paragrafo si illustrano i principali effetti attesi sul bilancio in fase di prima applicazione del nuovo principio.

L'attuazione della nuova disciplina, come si è già visto precedentemente, comporta modifiche sostanziali soprattutto per quanto riguarda il soggetto locatario; in particolare tali modifiche riguardano:

- la modalità d'iscrizione;
- la rilevazione;

- la rappresentazione dell'operazione in bilancio.

Una delle principali problematiche prima dell'entrata in vigore dell'IFRS 16 riguardava la contabilizzazione di alcune operazioni di leasing; spesso molte operazioni venivano qualificate come un leasing operativo, anche se nella sostanza il contratto consentiva di traslare in capo all'utilizzatore tutti i rischi ed i benefici connessi alla proprietà del bene. Con questa modalità l'immagine dell'azienda data dal bilancio veniva in qualche modo "falsata" in quanto si ometteva l'iscrizione in stato patrimoniale di due importanti elementi:

1. l'asset per il diritto d'uso del bene;
2. la passività.

È possibile comprendere meglio la dimensione della problematica di cui si è appena parlato osservando due studi effettuati rispettivamente dalla U.S. Securities and Exchange Commissions ("SEC") e dallo IASB.

La SEC in un suo studio effettuato nel 2005 (SEC, 2005) ha stimato gli impegni per leasing operativi non rilevati in bilancio dalle società statunitensi in circa 1,25 trilioni di dollari, mostrando inoltre come le società con tensioni finanziarie utilizzassero in maniera rilevante i contratti di leasing come fonte di finanziamento (DELL'ORTO, SEMPRINI, & OGLIARI, 2017). In modo del tutto analogo, nel 2015 lo IASB in uno studio sul potenziale impatto dell'IFRS 16 (IFRS FOUNDATION, 2015) effettuato su 30.000 bilanci di imprese quotate, evidenzia



che il 47% delle imprese analizzate riporta informazioni su operazioni di leasing fuori bilancio per un totale di circa 2,86 trilioni di dollari.

L'IFRS 16 modifica la disciplina, in modo tale da registrare anche quei contratti di leasing operativi che le società non indicavano in bilancio.

Il nuovo principio cerca di superare la presunta mancanza di trasparenza indotta dallo IAS 17, evitare o ridurre i comportamenti volti a strutturare dei contratti aventi la sola finalità di raggiungere un determinato effetto contabile e, infine, migliorare la comparabilità dei bilanci (DELL'ORTO, SEMPRINI, & OGLIARI, 2017).

### *V.2.1 Effetti attesi sullo stato patrimoniale*

Passando ora all'analisi degli effetti stimati sull'adozione del nuovo principio contabile, ancor prima dell'entrata in vigore, si è previsto per i locatari con operazioni di leasing fuori bilancio che la transizione all'IFRS 16 avrebbe comportato un incremento delle attività e delle passività finanziarie. Infatti, il nuovo principio elimina la distinzione tra leasing finanziario ed operativo, imponendo quindi lo stesso trattamento contabile per entrambe le tipologie di leasing. Ciò comporta l'iscrizione tra le attività immobilizzate (no finanziarie) del diritto d'uso del bene e nelle passività correnti o non correnti, in base alla durata del contratto, dell'obbligazione derivante dal pagamento dei canoni futuri.

L'effetto di questo cambiamento è evidenziato in modo grafico nella seguente figura:

	IAS 17 / Topic 840		IFRS 16 / FASB model <sup>6</sup>
	Finance leases	Operating leases	All leases
Assets	→ 🏠	---	→ → → 🏠 🏠 🏠
Liabilities	\$\$	---	\$\$\$\$\$\$
Off balance sheet rights / obligations	---	→ 🏠 🏠 \$\$\$\$	---

Figura 9 – Impatto dell'IFRS 16 sullo stato patrimoniale  
Fonte: (IASB, 2016)

Difficili da quantificare sono risultati invece essere gli effetti prodotti sul patrimonio netto (equity) dell'azienda, dato dalla differenza tra il valore dell'attivo patrimoniale e il valore del passivo patrimoniale. Tuttavia, dopo un'attenta analisi, si è previsto che in sede di prima iscrizione l'equity non avrebbe dovuto subire grandi variazioni (a causa dell'allineamento tra attività e passività per leasing), mentre negli esercizi successivi, a causa di una riduzione dell'attivo più rapida del passivo, l'equity del locatario si sarebbe dovuto ridurre (IASB, 2016).

### *V.2.2 Effetti attesi sul conto economico*

Gli effetti dell'applicazione dell'IFRS 16 sul conto economico del locatario sono risultati meno rilevanti rispetto a quelli patrimoniali, in quanto le regole contabili previste dallo IAS 17 prevedevano l'imputazione di un costo, sia nel caso in cui l'operazione veniva qualificata come operativa, sia nel caso in cui veniva qualificata come finanziaria.

La differenza principale riguarda il fatto che con la disciplina prevista dall'IFRS 16 l'onere viene suddiviso tra la gestione operativa (per la quota relativa all'ammortamento del diritto d'uso) e la gestione finanziaria (per la quota pertinente agli interessi passivi impliciti) per tutti i leasing (senza distinzione tra leasing finanziari ed operativi).

Gli effetti attesi per le società che presentano dei leasing fuori bilancio possono essere perciò riassunti nel seguente modo (IASB, 2016):

- un miglioramento dell'EBIT e del risultato operativo, a seguito dello spostamento di una quota del costo nell'area della gestione finanziaria del prospetto di conto economico dell'azienda;
- un reddito d'esercizio ante imposte sostanzialmente invariato.

	IAS 17 / Topic 840 / FASB model		IFRS 16
	Finance leases	Operating leases	All leases
Revenue	x	x	x
Operating costs (excluding depreciation and amortisation)	---	Single expense	---
<b>EBITDA</b>			↑↑
Depreciation and amortisation	Depreciation	---	Depreciation
<b>Operating profit</b>			↑
Finance costs	Interest	---	Interest
<b>Profit before tax</b>			↔

Figura 10 -L'impatto dell'IFRS 16 sul conto economico  
Fonte: (IASB, 2016)

### V.2.3 Effetti attesi sul rendiconto finanziario

L'effetto atteso, nello studio effettuato dallo IASB nel 2016, sul rendiconto finanziario riguarda esclusivamente aspetti di natura qualitativa (IASB, 2016). Infatti, l'importo di denaro trasferito tra locatario e locatore in un'operazione di leasing a titolo di pagamento dei canoni di locazione ed altre obbligazioni pecuniarie non viene modificato e pertanto, a parità di ogni altra condizione, l'ammontare totale del cash flow in uscita dalla gestione finanziaria non viene in alcun modo intaccato.

Lo studio condotto dallo IASB prevede come effetto primario la modifica del modo di rappresentazione del cash flow complessivo in uscita dalle disponibilità liquide del locatario nel prospetto di rendiconto finanziario. Ciò dovrebbe comportare (IASB, 2016):

- un aumento del flusso di cassa dell'attività operativa;
- una contrapposta riduzione del flusso di cassa dell'attività finanziaria.

### **V.3 Impatti dell'IFRS 16 nei bilanci delle società quotate: alcuni esempi**

Successivamente all'analisi delle metodologie previste per la transizione all'IFRS 16 e dopo aver visto i principali effetti attesi dall'attuazione del nuovo principio, si procede in questo paragrafo con l'analisi dei bilanci di alcune società quotate in borsa, al fine di individuare i reali impatti manifestati nei prospetti contabili con l'implementazione dell'IFRS 16.

Dal 1° gennaio 2019 è in vigore il nuovo principio contabile IFRS 16, che riguarda la contabilizzazione dei contratti di leasing.

Secondo l'IFRS 16 i requisiti contabili dei locatori sono sostanzialmente invariati rispetto allo IAS 17; di conseguenza, il locatore continua a classificare i leasing come leasing operativi o leasing finanziari e a contabilizzare differentemente le due tipologie di leasing.

Al contrario, l'IFRS 16 introduce un unico modello contabile per il locatario che richiede di rilevare in bilancio attività e passività per tutti i leasing aventi una durata superiore a 12 mesi, a meno che l'attività sottostante sia di valore modico.

La finalità dell'IFRS 16 è quella di migliorare la trasparenza nei prospetti economico-finanziari dei locatari come richiesto dagli investitori, dagli analisti finanziari e dagli enti regolatori. In questo modo è assicurata maggiore chiarezza sulle attività e passività delle imprese, migliorando allo stesso tempo la loro comparabilità (IEXPERTO, 2019).

Per comprendere e illustrare a titolo puramente esemplificativo quali cambiamenti ha apportato l'applicazione del nuovo principio nei prospetti di bilancio, sono state analizzate le relazioni finanziarie e il bilancio di due società quotate in borsa:

- Italiaonline;
- Telecom Italia.

### *V.3.1 Gli impatti sul bilancio di Italiaonline*

Un primo esempio interessante risulta essere quello della società Italiaonline, società italiana attiva in tutta la filiera delle soluzioni di marketing digitale e comunicazione online.

Come si può ben vedere all'interno delle note al bilancio consolidato (ITALIAONLINE, 2018), la società Italiaonline, dal 1° gennaio 2018, si è avvalsa della possibilità di applicare l'IFRS 16 in via anticipata, in concomitanza dell'applicazione dell'IFRS 15.

#### **IFRS 16 – Leases**

Il 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il nuovo standard IFRS 16 Leases, che sostituisce lo IAS 17. Il recepimento dell'IFRS 16 da parte dell'UE è avvenuto con il Regolamento 1986/2017 del 31 ottobre 2017. Il nuovo principio elimina di fatto la differenza nella contabilizzazione del leasing operativo e finanziario pur in presenza di elementi che consentono di semplificarne l'applicazione ed introduce il concetto di controllo all'interno della definizione di leasing. In particolare per determinare se un contratto rappresenti un leasing l'IFRS 16 richiede di verificare se il locatario abbia il diritto di controllare l'utilizzo di una determinata attività per un determinato periodo di tempo.

L'IFRS 16 si applica ai bilanci relativi agli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019 o successivamente. Il Gruppo ha deciso di applicare anticipatamente tale principio a partire dal 1 gennaio 2018, utilizzando l'opzione 2 del metodo retrospettivo semplificato il quale prevede la rilevazione di una attività per il diritto di utilizzo per un importo corrispondente alla passività del leasing, rettificato per tener conto di eventuali risconti passivi o ratei attivi per pagamenti prepagati o maturati relativi a quel leasing, che sono rilevati nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria immediatamente prima della data di applicazione iniziale (1 gennaio 2018), senza quindi rideterminare i periodi comparativi di bilancio. L'adozione di tale metodo richiede comunque di fornire a scopo comparativo l'informativa quantitativa e qualitativa per ciascuna linea di bilancio influenzata dall'applicazione del nuovo principio.

*Figura 11 – Nota integrativa: Applicazione anticipata dell'IFRS 16  
Fonte: (ITALIAONLINE, 2018)*

All'interno della figura appena illustrata, oltre alla scelta della società di applicare anticipatamente l'IFRS 16, viene evidenziato anche il metodo adottato per la transizione al nuovo principio: il metodo retrospettivo semplificato.

Attraverso l'analisi dei flussi finanziari consolidati presenti nella relazione sulla gestione (ITALIAONLINE, 2018), è possibile percepire una diversa rappresentazione tra l'anno 2017 e l'anno di prima applicazione, il 2018. Infatti,

nell'esercizio 2018, emerge una nuova voce tra i flussi finanziari consolidati denominata "Effetto IFRS 16", non presente al 31/12/2017.

## FLUSSI FINANZIARI CONSOLIDATI DELL'ESERCIZIO 2018

(migliaia di euro)	ESERCIZIO 2018	ESERCIZIO 2017	VARIAZIONI
EBITDA	73.307	67.661	5.646
Interessi netti di attualizzazione di attività/passività operative e stock options	(322)	730	(1.052)
Diminuzione (aumento) capitale circolante operativo <sup>(*)</sup>	(2.340)	11.733	(14.073)
(Diminuzione) aumento passività non correnti operative <sup>(**)</sup>	(5.764)	(2.621)	3.143
Investimenti industriali	(21.064)	(26.323)	5.259
(Plusvalenze) minusvalenze da cessione di attivi non correnti operativi	27	(29)	56
<b>Free cash flow operativo - OFCF</b>	<b>43.844</b>	<b>51.151</b>	<b>(7.307)</b>
Pagamento di imposte sui redditi	(30)	(795)	765
<b>Free cash flow unlevered</b>	<b>43.814</b>	<b>50.356</b>	<b>(6.542)</b>
Incasso di interessi ed oneri finanziari netti	291	417	(126)
Pagamento di oneri non ricorrenti e di ristrutturazione	(13.527)	(20.635)	7.108
Distribuzione dividendi	(204)	(80.032)	79.828
Vendita partecipazione in Telegate AG	3.410	-	3.410
Share buy back	(52)	-	(52)
Effetto IFRS 16	(41.679)	-	(41.679)
Altri movimenti	1.989	724	1.265
<b>Variazione dell'indebitamento finanziario netto</b>	<b>(5.958)</b>	<b>(49.170)</b>	<b>43.212</b>

<sup>(\*)</sup> La variazione non include gli effetti non monetari principalmente relativi all'adozione dell'IFRS 15.

<sup>(\*\*)</sup> La variazione esposta non include gli effetti non monetari principalmente relativi agli utili e perdite attuariali contabilizzati a patrimonio netto.

Figura 12 – Flussi finanziari consolidati 2018  
Fonte: (ITALIAONLINE, 2018)

Come già detto, l'IFRS 16 richiede l'iscrizione nell'attivo patrimoniale del right of use e il corrispondente debito finanziario. Il vecchio principio (IAS 17) richiedeva invece l'iscrizione di poste patrimoniali per i soli lease finanziari.



Italiaonline all'interno delle note esplicative, nel punto 3.4 ("impatti derivanti dall'adozione dei nuovi principi IFRS 15 e IFRS 16) (ITALIAONLINE, 2018), riporta nei vari prospetti di bilancio gli effetti derivanti dall'adozione del nuovo principio al 31 dicembre 2018.

Osservando la Figura 14 e la Figura 15, rispettivamente la sezione attivo e passivo dello stato patrimoniale consolidato, possiamo vedere l'impatto registrato da Italiaonline con l'applicazione dell'IFRS 16:

- un aumento delle attività non correnti;
- un aumento delle passività, sia correnti che non correnti.

## Effetti al 31 dicembre 2018

### Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

#### Attivo

(migliaia di euro)	AL 31.12.2018	EFFETTI IFRS 15	EFFETTI IFRS 16	AL 31.12.2018 ANTE IFRS
<b>Attività non correnti</b>				
Attività immateriali con vita utile indefinita	250.720	-	-	250.720
Attività immateriali con vita utile definita	46.130	-	-	46.130
Immobili, impianti e macchinari	7.079	-	-	7.079
Diritti d'uso di attività in locazione	31.099	-	(31.099)	-
Altre partecipazioni	-	-	-	-
Altre attività finanziarie non correnti	563	-	-	563
Attività nette per imposte anticipate	194	-	-	194
Altre attività non correnti	24.610	-	-	24.610
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>(A) 360.395</b>	<b>-</b>	<b>(31.099)</b>	<b>329.296</b>
<b>Attività correnti</b>				
Rimanenze	817	-	-	817
Crediti commerciali	129.645	-	-	129.645
Attività fiscali correnti	10.313	-	-	10.313
Altre attività correnti	39.678	(7.820)	-	31.858
Attività finanziarie correnti	97	-	-	97
Disponibilità liquide	101.038	-	-	101.038
<b>Totale attività correnti</b>	<b>(B) 281.588</b>	<b>(7.820)</b>	<b>-</b>	<b>273.768</b>
<b>Attività non correnti cessate/destinate ad essere cedute e/o possedute per la vendita</b>	<b>(C) -</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>(A+B+C) 641.983</b>	<b>(7.820)</b>	<b>(31.099)</b>	<b>603.064</b>

Figura 13 – Sezione attivo dello stato patrimoniale consolidato con effetti IFRS 15-16  
Fonte: (ITALIAONLINE, 2018)

## Passivo

(migliaia di euro)		AL 31.12.2018	EFFETTI IFRS 15	EFFETTI IFRS 16	AL 31.12.2018 ANTE IFRS
<b>Patrimonio netto di Gruppo</b>					
Capitale sociale		20.000	-	-	20.000
Riserva sovrapprezzo azioni		117.217	-	-	117.217
Riserva legale		4.000	-	-	4.000
Riserva di utili (perdite) attuariali		(831)	-	-	(831)
Altre riserve		180.860	(6.106)	-	174.754
Utile (perdita) dell'esercizio		(8.734)	264	1.166	(7.305)
<b>Totale patrimonio netto di Gruppo</b>	<b>(A)</b>	<b>312.512</b>	<b>(5.843)</b>	<b>1.166</b>	<b>307.835</b>
<b>Patrimonio netto di Terzi</b>					
Capitale e riserve		-	-	-	-
Utile (perdita) dell'esercizio		-	-	-	-
<b>Totale patrimonio netto di Terzi</b>	<b>(B)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>(A+B)</b>	<b>312.512</b>	<b>(5.843)</b>	<b>1.166</b>	<b>307.835</b>
<b>Passività non correnti</b>					
Passività finanziarie non correnti		25.499	-	(25.499)	-
Fondi non correnti relativi al personale		12.719	-	-	12.719
Passività nette per imposte differite passive e debiti tributari non correnti		20.729	(53)	-	20.676
Altre passività non correnti		18.867	-	-	18.867
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>(C)</b>	<b>77.814</b>	<b>(53)</b>	<b>(25.499)</b>	<b>52.262</b>
<b>Passività correnti</b>					
Passività finanziarie correnti		8.647	-	(8.589)	58
Debiti commerciali		91.258	(1.938)	1.578	90.898
Debiti per prestazioni da eseguire ed altre passività correnti		124.529	13	-	124.542
Fondi per rischi ed oneri correnti		24.169	-	245	24.414
Debiti tributari per imposte correnti		353	-	-	353
Debiti tributari per altre imposte		2.701	-	-	2.701
<b>Totale passività correnti</b>	<b>(D)</b>	<b>251.657</b>	<b>(1.924)</b>	<b>(6.766)</b>	<b>242.966</b>
<b>Passività direttamente correlate ad attività non correnti cessate/destinate ad essere cedute e/o possedute per la vendita</b>	<b>(E)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totale passività</b>	<b>(C+D+E)</b>	<b>329.471</b>	<b>(1.977)</b>	<b>(32.265)</b>	<b>295.229</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>(A+B+C+D+E)</b>	<b>641.983</b>	<b>(7.820)</b>	<b>(31.099)</b>	<b>603.064</b>

Figura 14 – Sezione passivo dello stato patrimoniale consolidato con effetti IFRS 15-16  
Fonte: (ITALIAONLINE, 2018)

Proseguendo con l'analisi dei prospetti di bilancio redatti da Italiaonline, riportanti gli effetti dall'implementazione dell'IFRS 16, possiamo vedere gli effetti prodotti sul conto economico consolidato.

<b>Conto economico consolidato</b>				
	<b>ESERCIZIO 2018</b>	<b>EFFETTI IFRS 15</b>	<b>EFFETTI IFRS 16</b>	<b>ESERCIZIO 2018 ANTE IFRS</b>
<i>(migliaia di euro)</i>				
Ricavi delle vendite	1.093	-	-	1.093
Ricavi delle prestazioni	323.664	425	-	324.089
<b>Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>324.757</b>	<b>425</b>	<b>-</b>	<b>325.182</b>
Altri ricavi e proventi	1.881	-	-	1.881
<b>Totale ricavi</b>	<b>326.638</b>	<b>425</b>	<b>-</b>	<b>327.063</b>
Costi per materiali	(1.813)	-	-	(1.813)
Costi per servizi esterni	(172.411)	34	(8.553)	(180.930)
Costo del lavoro	(70.654)	-	-	(70.654)
Perdita netta per riduzione di valore di crediti commerciali e altre attività	(4.897)	-	-	(4.897)
Stanzamenti netti a fondi per rischi e oneri	(1.662)	-	(184)	(1.846)
Oneri diversi di gestione	(1.894)	-	-	(1.894)
<b>Risultato operativo prima degli ammortamenti e degli oneri netti non ricorrenti e di ristrutturazione</b>	<b>73.307</b>	<b>459</b>	<b>(8.737)</b>	<b>65.029</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(43.636)	-	9.527	(34.109)
Oneri netti di natura non ricorrente	(6.193)	-	-	(6.193)
Oneri netti di ristrutturazione	(26.896)	-	-	(26.896)
<b>Risultato operativo</b>	<b>(3.418)</b>	<b>459</b>	<b>790</b>	<b>(2.170)</b>
Oneri finanziari	(1.213)	-	376	(837)
Proventi finanziari	3.106	-	-	3.106
Rettifiche di valore di attività finanziarie e utile/ (perdita) da cessione di partecipazioni	1.243	-	-	1.243
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(282)</b>	<b>459</b>	<b>1.166</b>	<b>1.342</b>
Imposte	(8.452)	(195)	-	(8.647)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(8.734)</b>	<b>264</b>	<b>1.166</b>	<b>(7.305)</b>
- di cui di competenza del Gruppo	(8.734)	264	1.166	(7.305)
- di cui di competenza dei Terzi	-	-	-	-

Figura 15 – Conto economico consolidato con effetti IFRS 15-16  
Fonte: (ITALIAONLINE, 2018)

### Conto economico complessivo consolidato

(migliaia di euro)	ESERCIZIO 2018	EFFETTI IFRS 15	EFFETTI IFRS 16	ESERCIZIO 2018 ANTE IFRS
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(8.734)</b>	<b>264</b>	<b>1.166</b>	<b>(7.305)</b>
<i>Altri utili/(perdite) complessivi che non saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</i>				
Utile (perdita) attuariale al netto del relativo effetto fiscale	354	-	-	354
Utile (perdita) derivante dall'adeguamento al valore di mercato della partecipazione Telegate AG caduta già compreso nella perdita dell'esercizio	(549)	-	-	(549)
Totale di altri utili/(perdite) complessivi che non saranno successivamente classificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio	(195)	-	-	(195)
<i>Altri utili/(perdite) complessivi che saranno successivamente riclassificati nell'utile/(perdita) dell'esercizio:</i>				
<b>Totale altri utili (perdite) complessivi al netto dell'effetto fiscale</b>	<b>(195)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(195)</b>
<b>Totale utile (perdita) complessivo dell'esercizio</b>	<b>(8.929)</b>	<b>264</b>	<b>1.166</b>	<b>(7.500)</b>
- di cui di competenza del Gruppo	(8.929)	264	1.166	(7.500)
- di cui di competenza dei Terzi	-	-	-	-

Figura 16 – Conto economico complessivo consolidato con effetti IFRS 15-16  
Fonte: (ITALIAONLINE, 2018)

Gli effetti attesi da parte dello IASB nel suo studio del 2016 (IASB, 2016) trovano conferma nel conto economico consolidato rappresentato nella Figura 16; in particolare il conto economico della società Italiaonline mostra i seguenti effetti (ITALIAONLINE, 2018):

- una riduzione dei costi per servizi esterni;
- un aumento degli ammortamenti;
- un aumento degli oneri finanziari.

Un ulteriore effetto atteso da parte dello IASB riguardava l'aumento del risultato operativo prima degli ammortamenti e degli oneri netti non ricorrenti e di ristrutturazione (EBITDA).

Il conto economico consolidato appena mostrato (Figura 16-Figura 17) conferma l'effetto atteso, evidenziando un incremento dell'EBITDA pari al 12,7%.

Tale incremento è il risultato del confronto tra l'EBITDA 2018 pre-IFRS e l'EBITDA 2018 post-IFRS. Infatti, come si può vedere dal conto economico consolidato (ITALIAONLINE, 2018), nel caso di mancata adozione dell'IFRS 16 l'EBITDA risulta essere pari a 65.029 migliaia di euro; viceversa, tale indicatore cresce a 73.307 migliaia di euro se la società applica l'IFRS 16.

La ragione di questo aumento è data dal fatto che con l'applicazione del nuovo principio contabile i canoni di leasing non vengono più registrati tra i costi per servizi, generando quindi un incremento nell'EBITDA.

La società Italiaonline, sempre all'interno delle note esplicative, espone anche gli effetti prodotti dall'IFRS 16 nel rendiconto finanziario consolidato (ITALIAONLINE, 2018).

## Rendiconto finanziario consolidato

		ESERCIZIO 2018	EFFETTI IFRS 15 - 16	ESERCIZIO 2018 ANTE IFRS
<i>(migliaia di euro)</i>				
<b>Flusso monetario da attività d'esercizio</b>				
Risultato operativo		(3.418)	1.248	(2.170)
Ammortamenti e svalutazioni		43.636	(9.527)	34.109
Costi per stock option		-	-	-
(Plusvalenza) minusvalenza da realizzo attivi non correnti		27	-	27
Variazione del capitale circolante		18.124	688	18.812
Imposte pagate		(30)	-	(30)
Variazione passività non correnti		(6.378)	-	(6.378)
Effetto cambi ed altri movimenti		(27)	-	(27)
<b>Flusso monetario da attività d'esercizio</b>	<b>(A)</b>	<b>51.934</b>	<b>(7.590)</b>	<b>44.344</b>
<b>Flusso monetario da attività d'investimento</b>				
Investimenti in attività immateriali con vita utile definita		(19.869)	-	(19.869)
Investimenti in immobili, impianti e macchinari		(1.195)	-	(1.195)
Altri investimenti		(753)	-	(753)
Realizzo per cessioni di attività non correnti		3.475	-	3.475
<b>Flusso monetario da attività d'investimento</b>	<b>(B)</b>	<b>(18.342)</b>	<b>-</b>	<b>(18.342)</b>
<b>Flusso monetario da attività di finanziamento</b>				
Rimborso finanziamenti		-	-	-
Pagamento di interessi ed oneri finanziari netti		291	-	291
Variazione altre attività e passività finanziarie		(7.065)	7.590	525
Distribuzione di dividendi		(204)	-	(204)
Share buy back		(52)	-	(52)
<b>Flusso monetario da attività di finanziamento</b>	<b>(C)</b>	<b>(7.030)</b>	<b>7.590</b>	<b>560</b>
<b>Flusso monetario da attività non correnti cessate/destinate ad essere cedute</b>	<b>(D)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Flusso monetario di gruppo dell'esercizio</b>	<b>(A+B+C)</b>	<b>26.562</b>	<b>-</b>	<b>26.562</b>
<b>Disponibilità liquide ad inizio esercizio</b>		<b>74.476</b>	<b>-</b>	<b>74.476</b>
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		<b>101.038</b>	<b>-</b>	<b>101.038</b>

Figura 17 – Rendiconto finanziario consolidato con effetti IFRS 15-16  
Fonte: (ITALIAONLINE, 2018)

Per comprendere al meglio i reali impatti prodotti dall'applicazione dell'IFRS 16 nel prospetto di conto economico importante risulta essere l'analisi del risultato

d'esercizio. Come si può osservare dal conto economico di Italiaonline (Figura 16) l'adozione dell'IFRS 16 ha provocato un incremento del 19,6% sull'utile d'esercizio, ricavato attraverso il confronto tra l'utile d'esercizio 2018 ottenuto con l'applicazione del nuovo principio contabile e il risultato d'esercizio 2018 pre-IFRS.

Dopo l'analisi della relazione finanziaria del 2018 di Italiaonline è possibile osservare inoltre che l'IFRS 16 apporta importanti cambiamenti nella rilevazione contabile dei contratti di leasing, soprattutto per i soggetti locatari, e migliora la trasparenza nei prospetti economici-finanziari

### *V.3.2 Gli impatti sul bilancio di Telecom Italia*

Un ulteriore esempio interessante risulta essere quello della società Telecom Italia, società che a differenza di Italiaonline ha optato per non applicare anticipatamente l'IFRS 16.

Telecom Italia, denominata anche TIM, è un'azienda italiana di telecomunicazioni, che offre in Italia e all'estero servizi di telefonia fissa, telefonia mobile, telefonia pubblica, telefonia IP, internet e televisione via cavo.

Dalla relazione finanziaria del 2018 (TELECOM ITALIA, 2018) è possibile vedere la scelta effettuata dalla società Telecom Italia, sia per il momento di applicazione che per la metodologia utilizzata per la transizione all'IFRS 16.



## IFRS 16 (Leasing)

---

In data 31 ottobre 2017 è stato emesso il Regolamento UE n. 2017/1986 che ha recepito a livello comunitario l'IFRS 16 (Leasing). L'IFRS 16 sostituisce lo IAS 17 (Leasing) e le relative Interpretazioni (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*). L'IFRS 16 si applica retrospettivamente a partire dal 1° gennaio 2019.

In base a quanto previsto dall'IFRS 16, la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi) avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei canoni futuri, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del «diritto d'uso dell'attività presa in locazione».

I leasing passivi, già precedentemente classificati secondo lo IAS 17 come leasing finanziari, non subiranno nessuna modifica rispetto all'attuale rappresentazione contabile, andando in piena continuità con il passato.

In sede di prima applicazione, per i leasing precedentemente classificati secondo lo IAS 17 come leasing operativi, il Gruppo TIM intende applicare il metodo retrospettivo semplificato con la rilevazione della passività finanziaria per contratti di leasing e del corrispondente valore del diritto d'uso misurati sui residui canoni contrattuali alla data di transizione.

Nel Gruppo TIM i contratti che ricadono nell'ambito di applicazione dell'IFRS 16 si riferiscono principalmente a:

- ✓ terreni e fabbricati per uso ufficio ed industriale,
- ✓ siti infrastrutturali per la rete di telefonia mobile e
- ✓ infrastrutture di rete (quando non configurabili come servizi).

Con riferimento alle opzioni ed esenzioni previste dall'IFRS 16, il Gruppo TIM adotterà le seguenti scelte:

- ✓ l'IFRS 16 non viene generalmente applicato alle attività immateriali, ai contratti di breve durata (ovvero inferiori a 12 mesi) e di basso valore unitario;
- ✓ i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing vengono classificati su specifiche voci nella situazione patrimoniale-finanziaria;
- ✓ l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing è generalmente esclusa dall'ambito IFRS 16;
- ✓ i contratti con caratteristiche simili vengono valutati utilizzando un unico tasso di attualizzazione;
- ✓ i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 mantengono i valori precedentemente iscritti.

*Figura 18 – Metodo di transizione all'IFRS 16 previsto in nota integrativa  
Fonte: (TELECOM ITALIA, 2018)*

Come già anticipato, la società Telecom Italia, a differenza della Italiaonline, ha applicato per la prima volta l'IFRS 16 dal 1° gennaio 2019.

Per quanto riguarda invece il metodo utilizzato per il passaggio al nuovo principio contabile, come si può vedere nella Figura 19, il Gruppo TIM ha adottato

l'approccio retrospettivo semplificato, senza la rideterminazione dei dati comparativi degli esercizi precedenti.

Nel bilancio consolidato del Gruppo Tim (TELECOM ITALIA, 2019), nelle note al bilancio (parte 2), la società ha illustrato gli impatti dell'IFRS 16 sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul conto economico e sull'indebitamento finanziario netto consolidato.

Partendo dagli effetti prodotti dal nuovo principio nel prospetto di conto economico, attraverso l'analisi della Figura 20 possiamo elencare i seguenti impatti (TELECOM ITALIA, 2019):

- riduzione dei ricavi per il diverso trattamento contabile dei canoni relativi ai contratti di sub-leasing di prodotti commerciali;
- riduzione dei costi operativi per il diverso trattamento contabile dei canoni relativi ai contratti di leasing di terreni, fabbricati per uso ufficio ed industriale, siti infrastrutturali per la rete di telefonia mobile e infrastrutture di rete;
- l'aumento degli ammortamenti dei diritti d'uso conseguente all'iscrizione di maggiori attività non correnti ("Diritto d'uso dell'attività presa in locazione") ammortizzate per la durata contrattuale;

- l'aumento delle minusvalenze da realizzo di attività non correnti relativi alla risoluzione anticipata di contratti già classificati come leasing finanziari;
- l'aumento degli oneri finanziari per interessi connessi ai diritti d'uso conseguente all'iscrizione di maggiori passività di natura finanziaria;
- la variazione delle Imposte sul reddito che rappresenta l'effetto fiscale delle variazioni precedentemente illustrate.

(milioni di euro)

		Esercizio 2019 confrontabile (*) (a)	Impatto IFRS 16 (b)	Esercizio 2019 (a+b)
Ricavi (1)		17.977	(3)	17.974
Costi operativi (2)		(11.421)	665	(10.756)
<b>EBITDA</b>		<b>7.489</b>	<b>662</b>	<b>8.151</b>
Ammortamenti asset in leasing finanziario (3)		(187)	(535)	(722)
Plusvalenze/(Minusvalenze) da realizzo di attività non correnti (4)		(40)	(9)	(49)
<b>EBIT</b>		<b>3.058</b>	<b>117</b>	<b>3.175</b>
Oneri finanziari su passività per leasing finanziario (5)		(157)	(199)	(356)
<b>Utile (perdita) prima delle imposte derivante dalle attività in funzionamento</b>		<b>1.821</b>	<b>(82)</b>	<b>1.739</b>
Imposte sul reddito (6)		(533)	20	(513)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>		<b>1.304</b>	<b>(62)</b>	<b>1.242</b>
Attribuibile a:				
<b>Soci della Controllante</b>		<b>962</b>	<b>(46)</b>	<b>916</b>
Partecipazioni di minoranza		342	(16)	326

(\*) Nell'esercizio 2019 confrontabile i contratti di leasing sottoscritti a partire dall'1.1.2019 sono sempre classificati come leasing operativi ai fini dello IAS 17.

Figura 19 – Conto economico separato consolidato 2019 con effetti IFRS 16  
Fonte: (TELECOM ITALIA, 2019)

Anche per la società Telecom Italia, come già visto per Italiaonline, l'applicazione dell'IFRS 16 genera un impatto positivo sull'EBITDA, pari a 662 milioni di euro (TELECOM ITALIA, 2019).

All'interno delle note al bilancio consolidato Telecom Italia riporta anche il dettaglio dell'impatto dell'IFRS 16 sui principali dati della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 31 dicembre 2019.

Una grandezza significativa per comprendere il reale impatto prodotto dall'implementazione dell'IFRS 16 nel prospetto di stato patrimoniale è il totale delle attività. Confrontando il totale dell'attivo realizzato nel 2018 pre-IFRS, pari a 66.397 milioni di euro, con quello realizzato nel 2018 post-IFRS, pari a 70.104 milioni di euro, è possibile osservare un incremento delle attività pari al 5,6% (3.707 milioni di euro).

(milioni di euro)	31.12.2019 confrontabile (a)	Impatto IFRS 16 (b)	31.12.2019 (c=a+b)
<b>Attività</b>			
<b>Attività non correnti</b>			
Attività immateriali	30.750	-	30.750
Attività materiali	14.011	-	14.011
Diritti d'uso su beni di terzi	2.334	3.160	5.494
Altre attività non correnti	5.734	7	5.741
<b>Totale Attività non correnti</b>	<b>52.829</b>	<b>3.167</b>	<b>55.996</b>
<b>Attività correnti</b>	<b>9.484</b>	<b>(23)</b>	<b>9.461</b>
Attività cessate/ Attività non correnti destinate ad essere cedute	4.084	563	4.647
<b>Totale Attività</b>	<b>66.397</b>	<b>3.707</b>	<b>70.104</b>
<b>Patrimonio netto e Passività</b>			
<b>Patrimonio netto</b>			
Patrimonio netto attribuibile ai Soci della Controllante	20.322	(42)	20.280
Patrimonio netto attribuibile alle partecipazioni di minoranza	2.359	(13)	2.346
<b>Totale Patrimonio netto</b>	<b>22.681</b>	<b>(55)</b>	<b>22.626</b>
<b>Passività non correnti</b>	<b>32.770</b>	<b>2.780</b>	<b>35.550</b>
<b>Passività correnti</b>	<b>10.710</b>	<b>413</b>	<b>11.123</b>
Passività direttamente correlate ad Attività cessate/Attività non correnti destinate ad essere cedute	236	569	805
<b>Totale Passività</b>	<b>43.716</b>	<b>3.762</b>	<b>47.478</b>
<b>Totale Patrimonio netto e passività</b>	<b>66.397</b>	<b>3.707</b>	<b>70.104</b>

Figura 20 – Stato patrimoniale consolidato 2019 con effetti IFRS 16  
Fonte: (TELECOM ITALIA, 2019)

L'adozione dell'IFRS 16 ha comportato, per Telecom Italia, maggiori attività non correnti per l'iscrizione del "diritto d'uso dell'attività presa in locazione" in contropartita di maggiori passività di natura finanziaria (TELECOM ITALIA, 2019).

Infine, dopo aver visto i principali effetti dell'IFRS 16 sulla situazione patrimoniale-finanziaria e nel prospetto di conto economico, il Gruppo Tim illustra all'interno del bilancio (TELECOM ITALIA, 2019) anche l'impatto incrementativo dell'IFRS 16 sull'indebitamento finanziario netto consolidato.

#### Indebitamento finanziario netto rettificato

(milioni di euro)	31.12.2019
<b>Indebitamento Finanziario Netto Rettificato confrontabile</b>	<b>23.839</b>
Ulteriori passività finanziarie iscritte in applicazione IFRS 16	3.270
Ulteriori attività finanziarie iscritte in applicazione IFRS 16	(12)
Ulteriori passività finanziarie iscritte in applicazione IFRS 16 Attività cessate/Attività non correnti destinate ad essere cedute	571
<b>Indebitamento Finanziario Netto Rettificato</b>	<b>27.668</b>

*Figura 21 – Incremento indebitamento finanziario netto consolidato da IFRS 16  
Fonte: (TELECOM ITALIA, 2019)*

## CONCLUSIONI

Nel presente elaborato si è voluto esaminare il tema della contabilizzazione delle operazioni di leasing, che da sempre è stato oggetto di opinioni contrastanti e pratiche contabili divergenti. L'impulso che ha portato alla scelta di questa tematica è stato l'entrata in vigore, nel gennaio 2019, di un nuovo principio contabile internazionale, l'IFRS 16 Leases.

Lo scopo è stato quello di analizzare in modo dettagliato le novità introdotte, facendo un paragone con le disposizioni previste dal precedente principio contabile, lo IAS 17, e quello di valutare i principali effetti generati dall'applicazione del nuovo principio nei bilanci delle società.

Una delle novità più importanti è l'eliminazione per il soggetto locatario della distinzione tra leasing operativo e leasing finanziario.

Il precedente principio contabile, lo IAS 17, distingueva le operazioni di leasing, sia per i soggetti locatari sia per i soggetti locatori, in leasing operativi e leasing finanziari.

Il nuovo principio contabile, al fine di migliorare la trasparenza dei bilanci, elimina questa distinzione per i soggetti locatari, i quali devono quindi

contabilizzare l'operazione di leasing esponendo sia l'attività sia la relativa passività.

Nel primo capitolo è stata fornita una panoramica generale sullo sviluppo del leasing e si sono analizzate le due tipologie di leasing: il leasing operativo e il leasing finanziario.

Nel secondo e terzo capitolo sono stati esaminati rispettivamente lo IAS 17, il vecchio principio contabile, e l'IFRS 16, lo standard contabile entrato in vigore il 1° gennaio 2019. Per entrambi i principi contabili sono state fornite le relative definizioni di leasing e sono state riportate le regole di contabilizzazione previste per i soggetti locatari e per i soggetti locatori.

Nel quarto capitolo è stato analizzato il trattamento contabile di un'operazione di leasing secondo la normativa italiana. In particolare, sono stati descritti i metodi previsti dalla dottrina contabile per la rappresentazione del leasing nel bilancio d'esercizio e sono state riportate le relative scritture contabili.

Nel quinto ed ultimo capitolo sono state approfondite le metodologie di transizione previste dal nuovo principio e sono state analizzate due casistiche aziendali per valutare i reali impatti prodotti dall'implementazione dell'IFRS 16.

L'opinione conclusiva sviluppata attraverso l'elaborazione della presente tesi è complessivamente positiva, in quanto si ritiene che mediante le disposizioni previste dal nuovo principio contabile viene superata la problematica



dell'operazione di leasing “fuori bilancio” e si verifica una miglior trasparenza nei bilanci.



## BIBLIOGRAFIA

- ABATE, E., ACUNZO, G., & FONTANA, N. (2018). *IFRS 16: Il nuovo principio contabile sul leasing*. Egea.
- ALBANESE, M., & ZEROLI, A. (2011). *Leasing e factoring* (IV ed.). Milano: FAG.
- ALPA, G. (2009). *Manuale di Diritto Privato* (Sesta Edizione ed.). CEDAM.
- AMELIO, S., GAVANA, G., & GAZZOLA, P. (2014). *IAS/IFRS: Gli schemi di bilancio. Stato Patrimoniale e Conto Economico secondo i principi contabili internazionali*. CEDAM.
- Art 2427 c.c. (s.d.). *Contenuto della nota integrativa*. Tratto da BROCCARDI.it:  
<https://www.brocardi.it/codice-civile/libro-quinto/titolo-v/capo-v/sezione-ix/art2427.html>
- BALLARIN, F., & PEDOTTI, P. (2019, Ottobre). *BDO Italia*. Tratto da Pubblicazione tecnica: IFRS 16: analisi empirica dei possibili impatti e questioni aperte: <https://www.bdo.it/it-it/insights-it/pubblicazioni-tecniche/a-f-2019/ifrs-16-analisi-empirica-dei-possibili-impatti-e-questioni-aperte>

- CAMPOBASSO, G. (2010). *Manuale di Diritto Commerciale* (IV ed.). Torino: UTET.
- CASS., 5569 (Dicembre 13, 1989).
- COMOLI, M., CORNO, F., & VIGANO, A. (2006). *Il bilancio secondo gli IAS*. Giuffrè.
- CORDAZZO, M., ROSSI, P., & LUBIAN, L. (2019). *Implicazioni teoriche ed empiriche del nuovo principio contabile IFRS 16 sul leasing*. Milano: Franco Angeli.
- DELL'ORTO, S., SEMPRINI, M., & OGLIARI, M. (2017). *L'evoluzione del bilancio - Riflettori puntati sui leasing*. Tratto da Deloitte: <https://www2.deloitte.com/it/it/pages/audit/solutions/ifrs-16---deloitte-italy---audit.html>
- DELOITTE. (s.d.). *IASPlus*. Tratto da IASPlus: <https://www.iasplus.com>
- DI LAZZARO, F. (2003). *I fabbisogni e le fonti di finanziamento nel sistema informativo d'impresa: i principi IAS 7, 17, 20 e 23*. Milano: Franco Angeli.
- FASOLINO, F. (2018, Novembre 22). *IFRS 16: il nuovo standard per il lease accounting*. TrattodaTeamSystem: <https://www.teamsystem.com/store/blog/normative/ifrs-16-il-nuovo-standard-per-il-lease-accounting/>
- FERRANTI, G., LEONI, G., MIELE, L., & RUSSO, V. (2015). *Beni materiali e immateriali*. IPSOA.
- FIVESIXTY. (2015). Tratto da FIVESIXTY: <https://www.fivesixty.it/>

- GAZZANI, M. (2017). *STUDIO GAZZANI*. Tratto da STUDIO GAZZANI:  
<https://www.gazzani.it/>
- GIUSSANI, A. (2009). *Introduzione ai principi contabili internazionali*. Giuffrè Editore.
- IAS 17. (s.d.). *IAS/IFRS*. Tratto da Revisorionline:  
[http://www.revisorionline.it/IAS\\_IFRS/ias17.htm](http://www.revisorionline.it/IAS_IFRS/ias17.htm)
- IASB. (2016, Gennaio). *Effects Analysis*. Tratto da IFRS: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>
- IEXPERTO. (2019, Dicembre 12). *IFRS 16: guida introduttiva e implicazioni sulla flotta*. TrattodaAVRIOSBlog:<https://blog.avrios.com/it/ifrs16/#:~:text=La%20finalit%C3%A0%20dell%27IFRS%2016,finanziari%20e%20dagli%20enti%20regolatori>.
- IFRS 16. (s.d.). *International Financial Reporting Standard 16*. Tratto da RevisoriOnline: [http://www.revisorionline.it/IAS\\_IFRS/ifrs16.htm#echez](http://www.revisorionline.it/IAS_IFRS/ifrs16.htm#echez)
- IFRS FOUNDATION. (2015). *IFRS 16 - Leasis*. Tratto da Efrag-website:  
<http://efrag-website.azurewebsites.net/Assets/Download?assetUrl=%2Fsites%2Fwebpublishing%2FMeeting%20Documents%2F1605130941352768%2FIFRS%2016%20Presentation.pdf>
- Il Sole 24 ORE S.p.A. (2011). *Principi contabili internazionali 2012*. Milano: GRUPPO24ORE.

- IORI, M. (2017). *Principi contabili nazionali e internazionali*. Milano: GRUPPO24ORE.
- ITALIAONLINE. (2018). *Relazione finanziaria 31/12/2018*. Tratto da Italiaonline: <https://www.italiaonline.it/wp-content/uploads/2019/04/Relazione-finanziaria-annuale-al-31-dicembre-2018-2.pdf>
- MONTRONE, A. (2008). *Aree di criticità nell'applicazione di alcuni principi contabili internazionali*. Milano: Franco Angeli.
- MORETTI, P. (30/2004). L'applicazione dei principi IAS nell'ordinamento italiano. *Corriere Tributario*, 2355-2360. Tratto da Fondazione nazionale commercialisti: <https://www.fondazione nazionalecommercialisti.it>
- MURA, A., & ROBERTO, G. (2017). *Il sistema di contabilità generale delle imprese*. Giappichelli Editore.
- PALMA, A. (2004). *Il bilancio di esercizio, aspetti istituzionali e profili evolutivi nell'attuale assetto normativo italiano*. Giuffrè.
- PISONI, P., BIANCONE, P., BUSSO, D., & CISI, M. (2015). *Il bilancio consolidato IFRS*. Milano: Giuffrè.
- POTITO, L. (2013). *Il bilancio secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS*. Torino: Giappichelli Editore.
- POTITO, L. (2016). *Il bilancio secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS*. Torino: Giappichelli Editore.

- REA, A. (2016). *L'analisi di bilancio per il controllo della gestione*. Giappichelli Editori.
- RUTIGLIANI, F. (2018, Luglio 5). *Il nuovo principio contabile IFRS 16 sui contratti di leasing: novità introdotte e impatti sulla contabilizzazione in bilancio*. Tratto da Techedgegroup: <https://www.techedgegroup.com/it/blog/il-nuovo-principio-contabile-ifs-16-sui-contratti-di-leasing-novita-introdotte-e-impatti-sulla-contabilizzazione-in-bilancio>
- SEC. (2005, Giugno 15). *Sec staff report on off-balance sheet arrangements, special purpose entities and related issues*. Tratto da U.S. Securities and Exchange Commission: <https://www.sec.gov/news/press/2005-91.htm>
- SPINELLI, M., & GENTILE, G. (1991). *Diritto Bancario*. Padova: CEDAM.
- TELECOM ITALIA. (2018). *Relazione finanziaria annuale 2018*. Tratto da TelecomItalia: [https://www.telecomitalia.com/content/dam/telecomitalia/it/archivio/documenti/Investitori/Bilanci\\_di\\_esercizio/2018/Relazione-Finanziaria-Annuale-2018-Gruppo-TIM.pdf](https://www.telecomitalia.com/content/dam/telecomitalia/it/archivio/documenti/Investitori/Bilanci_di_esercizio/2018/Relazione-Finanziaria-Annuale-2018-Gruppo-TIM.pdf)
- TELECOM ITALIA. (2019). *Relazione finanziaria annuale 2019*. Tratto da TelecomItalia: [https://www.telecomitalia.com/content/dam/telecomitalia/it/archivio/documenti/Investitori/Bilanci\\_di\\_esercizio/2019/Relazione-finanziaria-annuale-TIM-2019.pdf](https://www.telecomitalia.com/content/dam/telecomitalia/it/archivio/documenti/Investitori/Bilanci_di_esercizio/2019/Relazione-finanziaria-annuale-TIM-2019.pdf)
- TRECCANI. (2012). Tratto da TRECCANI: <http://www.treccani.it/>

TREZZI, S. (2018, Maggio 2). La contabilizzazione del "leasing" secondo il postulato della prevalenza della sostanza sulla forma e il nuovo IFRS 16. *MySolution*.

TRIB. VICENZA (Vicenza Maggio 5, 1984).

ZAMBON, P., & ROTONDARO, W. (2010). *Bilancio 2010*. Maggioli Editore.



## INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 - Leasing operativo: rapporto bilaterale _____	16
Figura 2 - Leasing finanziario: rapporto trilaterale _____	18
Figura 3 – Organigramma dello IASB _____	26
Figura 4 – Il due process dello IASB _____	27
Figura 5 – Diagramma di flusso per valutare se il contratto è, o contiene, un leasing _____	57
Figura 6 – Transizione all’IFRS 16. Full retrospective vs. modified retrospective approach _____	101
Figura 7 – Metodologia di transizione adottata dal campione di aziende _____	102
Figura 8 – Espedienti pratici utilizzati dal campione di IFRS adopters _____	103
Figura 9 – Impatto dell’IFRS 16 sullo stato patrimoniale _____	106
Figura 10 -L’impatto dell’IFRS 16 sul conto economico _____	108
Figura 11 – Nota integrativa: Applicazione anticipata dell’IFRS 16 _____	111
Figura 12 – Flussi finanziari consolidati 2018 _____	112
Figura 14 – Sezione attivo dello stato patrimoniale consolidato con effetti ____	114
Figura 15 – Sezione passivo dello stato patrimoniale consolidato con effetti IFRS 15-16 _____	115

Figura 16 – Conto economico consolidato con effetti IFRS 15-16 _____	116
Figura 17 – Conto economico complessivo consolidato con effetti IFRS 15-16	117
Figura 18 – Rendiconto finanziario consolidato con effetti IFRS 15-16 _____	119
Figura 19 – Metodo di transizione all'IFRS 16 previsto in nota integrativa ____	121
Figura 20 – Conto economico separato consolidato 2019 con effetti IFRS 16 _	123
Figura 21 – Stato patrimoniale consolidato 2019 con effetti IFRS 16 _____	125
Figura 22 – Incremento indebitamento finanziario netto consolidato da IFRS 16 _____	126

## INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Differenze tra leasing operativo e leasing finanziario _____	21
Tabella 2 – Applicazione IAS/IFRS in Italia _____	31
Tabella 3 – Eccezioni IAS 17 _____	33
Tabella 4 – Esempi leasing finanziario _____	35
Tabella 5 – Principali differenze tra IAS 17 e IFRS 16 _____	52
Tabella 6 – Rilevazione canoni di leasing _____	81
Tabella 7 – Riscossione del credito _____	82
Tabella 8 – Rilevazione ammortamento del leasing al 31/12 _____	82
Tabella 9 – Vendita bene in leasing _____	83
Tabella 10 – Riscossione del credito _____	83
Tabella 11 – Rilevazione del canone di leasing _____	85
Tabella 12 – Pagamento del debito _____	85
Tabella 13 – Acquisto del bene in leasing _____	86
Tabella 14 – Pagamento del debito _____	86
Tabella 15 – Ammortamento al 31/12 _____	86
Tabella 16 – Stipula del contratto di leasing _____	89

Tabella 17 – Pagamento del canone di leasing _____	89
Tabella 18 – Stipula del contratto di leasing _____	90
Tabella 19 – Pagamento scadenza del canone _____	91
Tabella 20 – Ammortamento al 31/12 _____	92