



UNIVERSITÀ POLITECNICA DELLE MARCHE  
FACOLTÀ DI ECONOMIA “GIORGIO FUÀ”

---

Corso di Laurea triennale in Economia e Commercio

**IL CONTRATTO DI LEASING:  
PROBLEMATICHE DI RAPPRESENTAZIONE  
IN BILANCIO**

**THE LEASING CONTRACT:  
ISSUES REGARDING ITS REPORTING  
IN THE FINANCIAL STATEMENT**

Relatore:  
Prof. Marco Gatti

Rapporto Finale di:  
Giacomo Sonnino

## Anno Accademico 2019/2020

### INDICE

<b>Introduzione</b>	<b>3</b>
<b>Capitolo I</b>	
<b>Origini ed evoluzione del contratto di leasing</b>	<b>5</b>
1.1 Le origini del contratto di leasing	5
1.2 Il contratto di leasing: principali caratteristiche	7
1.3 Le tipologie di leasing	9
1.3.1 Il leasing operativo	9
1.3.2 Il leasing finanziario	11
1.4 Le principali differenze tra leasing finanziario e leasing operativo	14
1.5 Le fasi del contratto di leasing	15
1.5.1 La fase di istruttoria	15
1.5.2 Il perfezionamento del contratto	16
1.5.3 La gestione del contratto	17
1.5.4 L'acquisto e la riconsegna del bene	18
<b>Capitolo II</b>	
<b>IL CONTRATTO DI LEASING FINANZIARIO</b>	<b>19</b>
2.1. I vantaggi del contratto di leasing finanziario	19
2.1.1 I vantaggi sul piano operativo	19
2.1.2 I vantaggi rispetto al contratto di mutuo bancario	19
2.1.3 I vantaggi rispetto al contratto di locazione	20
2.1.4 I vantaggi rispetto all'acquisto diretto	21
2.1.5 I vantaggi rispetto alla vendita con pagamento dilazionato	21
2.2. Il leasing finanziario come operazione di finanziamento	22
2.3. Contabilizzazione del contratto di leasing finanziario: il metodo finanziario e il metodo patrimoniale	24
2.3.1 Il metodo finanziario	24
2.3.2 Il metodo patrimoniale	25
2.3.3 Differenze tra i due metodi in termini di contabilizzazione	26
<b>Conclusioni</b>	<b>28</b>



## INTRODUZIONE

Con la Legge annuale per il mercato e la concorrenza (L. 124/2017, art. 1, commi 136 ss.) del 4.8.2017 è stata introdotta dal legislatore una nuova disciplina del contratto di locazione finanziaria, meglio conosciuto come “leasing”. La legge in oggetto ha subito modifiche nel corso del tempo anche per tener conto della crescente importanza attribuita, dalla teoria e dalla prassi, a questa particolare tipologia di contratto. Con il presente lavoro si intende fornire una panoramica dettagliata e approfondita sul contratto di leasing, cercando anche di illustrarne e chiarirne gli aspetti relativi alla sua contabilizzazione in bilancio.

Il primo capitolo, in particolare, fornisce una descrizione del contratto di leasing e delle sue origini, esaminando le circostanze che hanno contribuito alla sua formazione e le varie modifiche alle quali è stato soggetto nel corso del tempo.

Inoltre, il capitolo analizza le due principali tipologie di contratto di leasing: il leasing finanziario e quello operativo, sviscerandone le peculiarità e le differenze riguardo la finalità, la contabilizzazione e il grado di rischio assunto dal soggetto utilizzatore. Il capitolo si conclude con l’analisi delle varie fasi che compongono il

contratto di leasing.

Nel secondo capitolo, invece, l'attenzione è posta sui vantaggi associati al contratto di leasing finanziario: in ambito fiscale, rispetto al mutuo bancario e rispetto al contratto di locazione.

Altra tematica affrontata nel corso del secondo capitolo è la funzione di finanziamento del contratto di leasing. Con questa si intende quella tecnica di finanziamento a medio e lungo termine nella quale il locatore (società di leasing) mette direttamente a disposizione dell'utilizzatore (cliente) il bene oggetto dell'operazione, anziché il capitale necessario per acquisirne la proprietà, bene che, pertanto, resta di proprietà della società di leasing.

Inoltre, il lavoro focalizza l'attenzione sulla contabilizzazione del contratto di leasing, analizzandone le scritture contabili e gli effetti prodotti nel bilancio di esercizio. Il capitolo si conclude con l'analisi delle possibili evoluzioni del contratto di leasing in ambito civile, contabile e fiscale.

## **CAPITOLO I**

### **ORIGINI ED EVOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LEASING**

#### **1.1 Le origini del contratto di leasing**

È intorno agli anni '50 che il contratto di leasing fa la sua prima apparizione negli Stati Uniti dove alcuni settori industriali, nell'immediato dopoguerra, trovarono in questa nuova soluzione contrattuale la possibilità di supportare economicamente i notevoli ritmi di produzione di quell'epoca.

Dopo circa dieci anni, il leasing uscì dai confini statunitensi e fece la sua comparsa in Europa, Giappone e, successivamente, in America Latina e Asia.

Per quanto concerne il contesto italiano, le prime società di leasing nacquero nel 1963 per poi diventare operative nel 1966 riscontrando un importante successo, grazie alle numerose novità e ai molteplici vantaggi offerti.

Privo di una solida e precisa disciplina, il contratto di locazione, trova solo negli anni '70, i primi tentativi di regolamentazione attraverso diverse proposte di legge. E', infatti, in quel periodo che le società di leasing si svilupparono e si specializzarono nei vari settori: immobiliare, strumentale ed in seguito in quello nautico ed energetico.

Una corposa riforma in ambito legislativo è stata condotta dal legislatore con la legge del 4 Agosto 2017, n. 124 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza), entrata in vigore il 29 agosto 2017, la quale ai commi 136 e seguenti dell'art. 1 reca la disciplina della locazione finanziaria<sup>1</sup>.

Una prima precisazione riguarda il canone di locazione finanziaria, il quale deve tenere conto del prezzo di acquisto e della durata del contratto. I commi da 137 a 139 disciplinano cause ed effetti del grave inadempimento dell'utilizzatore, abrogando implicitamente tutta la disciplina elaborata dalla giurisprudenza. Il comma 137, invece, stabilisce che costituisce grave inadempimento dell'utilizzatore il mancato pagamento di almeno:

- a) sei canoni mensili o due canoni trimestrali anche non consecutivi, o un importo equivalente per i leasing immobiliari;
- b) quattro canoni mensili anche non consecutivi o un importo equivalente per i leasing finanziari. Solo in questi casi il concedente potrà risolvere il contratto per

---

<sup>1</sup> LEGGE 4 Agosto 2017- Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana

(grave) inadempimento dell'utilizzatore, con la duplice conseguenza – dettata al comma 138 – che l'utilizzatore inadempiente dovrà restituire il bene al concedente-proprietario, il quale, a sua volta, dovrà vendere o alternativamente ricollocare il bene sul mercato.

La norma prevede che la somma ottenuta dalla vendita o dalla ricollocazione del bene sul mercato dovrà essere restituita all'utilizzatore, dedotte tuttavia:

- la somma dell'ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla risoluzione;
- la somma dell'ammontare dei canoni a scadere, solo in linea capitale, e del prezzo pattuito per il riscatto;
- le spese anticipate per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita.

Ove il ricavato fosse inferiore alle somme dovute, il concedente maturerà un credito di pari importo nei confronti dell'utilizzatore.

Oggi, nonostante sia definito da un'ampia disciplina, il leasing è in continua evoluzione e rappresenta una delle più diffuse modalità di acquisizione delle immobilizzazioni materiali.

## **1.2 Il contratto di leasing: principali caratteristiche**

Il leasing, o locazione finanziaria, è un contratto atipico disciplinato da varie fonti normative sia di tipo ordinario sia di natura regionale e secondaria.

La sua definizione più recente risale alla legge 124 del 2017<sup>2</sup>: “Per locazione finanziaria si intende il contratto con il quale la banca o l’intermediario finanziario iscritto nell’albo di cui all’articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell’utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l’utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l’obbligo di restituirlo”.

Da tale legge emerge, dunque, che il leasing è un contratto in cui un soggetto (concedente) offre ad un altro soggetto (utilizzatore) il godimento di un bene, per un periodo di tempo prefissato, dietro pagamento di un corrispettivo periodico. Al termine del contratto, è riservato il diritto di acquisto della proprietà del bene da parte del soggetto utilizzatore, contro il versamento di un prezzo prestabilito.

Il contratto di leasing si articola nelle seguenti fasi:

- la società di leasing (concedente) acquista materialmente il bene (cospite), lo cede in locazione e paga il fornitore conservandone la proprietà nel corso del contratto fino al momento della vendita finale;

---

<sup>2</sup> LEGGE 4 Agosto 2017- Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana

- il fornitore vende il cespite scelto dall'utilizzatore alla società di leasing;
- il soggetto che utilizza il cespite (utilizzatore) paga i canoni alla società di leasing.

Alla scadenza del contratto, si delineano tre possibilità per il soggetto “utilizzatore”

- far scadere il contratto e restituire il bene che gli è stato dato in locazione;
- prorogare il contratto chiedendone il rinnovo al pagamento di un canone inferiore;
- acquistare il bene, pagandone il relativo prezzo.

Ovviamente, per svolgere o far svolgere le precedenti attività, le società di leasing o i vari intermediari finanziari devono essere autorizzati e devono comparire in determinati albi, dove sono condotte attività di vigilanza e controllo.

### **1.3 Le tipologie di leasing**

#### *1.3.1 Il leasing operativo*

Il leasing operativo è un contratto attraverso il quale un soggetto (utilizzatore) riceve, dietro pagamento di canoni mensili, beni da utilizzare nella propria attività. Si tratta quindi di: dispositivi tecnologici, macchinari, cespiti ed apparecchiature; prodotti soggetti ad un rapido livello di obsolescenza e che vanno, quindi, sostituiti con cadenza periodica.

Il rischio dell'obsolescenza è a carico, dunque, del fornitore il quale, solitamente, coincide con il produttore stesso o con un soggetto terzo, come ad esempio una banca.

In relazione agli attori che partecipano al contratto di leasing, si possono configurare due diverse tipologie di schemi<sup>3</sup>: si avrà uno schema "bilaterale" quando il concedente coincide con la figura del produttore, mentre uno schema "trilaterale" quando il locatore, una volta ottenuto il cespite dal fornitore, lo mette a disposizione dell'utilizzatore finale.

In merito allo schema scelto, l'operazione potrà essere effettuata da:

- produttori dei beni: caratteristico dello schema bilaterale nel quale al produttore vengono attribuite le responsabilità correlate ad eventuali difformità o vizi del bene;
- intermediari finanziari: tipico dello schema trilaterale nel quale il trasferimento dei rischi relativi al bene e alla gestione dei servizi viene attribuito ad un attore terzo, solitamente il fornitore;
- intermediari non finanziari: il soggetto avrà una maggiore libertà in merito al trasferimento, minori rischi sul bene e l'onere di svolgere i servizi accessori.

---

<sup>3</sup> Il leasing in UniCredit-presentazione del progetto leasing destinato ai clienti di UniCredit leasing Spa.

Dunque, con il leasing operativo le imprese ottengono la disponibilità dei beni, senza dover affrontare i costi legati al loro acquisto.

Numerosi sono i vantaggi connessi a questa forma di locazione: rilevante è la possibilità dei soggetti di poter recederne, in ogni momento, dopo aver fornito un preavviso e aver adempiuto al pagamento dell'estinzione anticipata. Ulteriore beneficio è riscontrabile nell'opportunità, da parte del soggetto utilizzatore, di chiedere la sostituzione del bene con uno più moderno; rimanendo così sempre competitivo nei confronti dei competitors. In ambito fiscale si registra il vantaggio della deducibilità fiscale dell'intero canone pagato, anche per i contratti di breve durata.

Questa tipologia di leasing non presenta alcuna regolamentazione normativa, di fatti il contratto è considerato atipico e relazionabile allo schema della locazione, del noleggio o dell'affitto.

### *1.3.2 Il leasing finanziario*

Il leasing finanziario è un contratto di locazione con il quale il locatore consente, a fronte del pagamento di un corrispettivo suddiviso in canoni periodici, la possibilità per il soggetto utilizzatore di disporre di un bene strumentale, utilizzato per l'esercizio della propria professione o per la propria attività imprenditoriale. Al termine della locazione, è riservata per l'utilizzatore la facoltà di esercitare l'opzione

di riscatto (acquisto) e ottenere così la proprietà del bene stesso<sup>4</sup>.

In qualità di attore concedente, le operazioni di locazione finanziaria possono essere realizzate: da banche iscritte nell'Albo (di cui all'art. 13 del d.lgs. 1° settembre 1993 n. 385), da Intermediari finanziari iscritti nell'elenco generale (di cui all'art. 106 d.lgs. 1° settembre 1993 n. 385), o da società finanziarie ammesse al mutuo riconoscimento (ai sensi dell'art. 18 del d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385). Possono, invece, assumere la qualifica di soggetti utilizzatori: le imprese, i professionisti, le associazioni o enti pubblici ed i consumatori.

Generalmente, qualsiasi tipologia di bene può essere concesso in leasing, ovviamente la fungibilità di questo influenza il costo e il rischio associato all'operazione.

Si possono, tuttavia, distinguere diverse classi di beni:

- beni immobili, come ad esempio capannoni, fabbricati, laboratori, stabilimenti, uffici e negozi ecc.;
- beni mobili, che a loro volta si distinguono in: mezzi di trasporto (autovetture, veicoli industriali e commerciali, aeromobili ecc) e in altri beni strumentali all'esercizio di attività di impresa (macchine per ufficio, macchine utensili, macchinari per l'edilizia, macchine per stampa e arti grafiche ecc.);

---

<sup>4</sup> Marchi L., *Introduzione all'economia aziendale. Il sistema delle operazioni e le condizioni di equilibrio aziendale*, Giappichelli, 2014.

- beni non materiali (es. marchi, azionario, azienda ecc.);
- fonti rinnovabili (es. fotovoltaico, eolico, biomasse, idroelettrico, geotermico ecc.).

Il leasing finanziario è una forma di finanziamento indiretta attuata con l'erogazione di un bene anziché di una somma monetaria, che determina quindi l'acquisizione di un flusso finanziario simultaneamente investito. Per l'impresa utilizzatrice ci sono evidenti vantaggi di natura finanziaria che permettono il rafforzamento della struttura produttiva dell'impresa senza drastici cambiamenti nella struttura finanziaria. Questo tipo di contratto non rende rigida la struttura degli impieghi e non appesantisce il mix delle fonti di finanziamento. Infatti, il bene risulta in possesso del locatario e non rientra tra le voci dell'attivo patrimoniale fino al momento del riscatto (il valore del bene anche dopo il riscatto incide limitatamente sulla struttura finanziaria).

In linea generale, il leasing finanziario ha i seguenti vantaggi:

- trasparenza: il finanziamento copre il valore totale del bene, comprensivo di allestimenti e IVA, la quale verrà dilazionata sui canoni;
- flessibilità: questo contratto può essere adattato alle differenti caratteristiche e necessità del cliente. E', quindi, personalizzabile dall'utilizzatore (si possono modificare la durata del contratto, la periodicità e gli importi dei canoni, il valore di riscatto e l'offerta dei servizi aggiuntivi) secondo le esigenze della sua

attività;

- convenienza: con il leasing finanziario è possibile ammortizzare la spesa del bene più velocemente. In effetti, con questa forma di finanziamento si riduce maggiormente il rischio di obsolescenza delle immobilizzazioni tecniche e di beni strumentali in genere; i canoni permettono una reintegrazione economica più rapida in quanto, grazie alla deducibilità degli stessi, risulta attuata in un periodo temporale inferiore rispetto agli ammortamenti ordinari che richiedono periodi più lunghi di tempo. Questa deducibilità genera per il locatario evidenti vantaggi fiscali;
- tutela: l'utilizzatore ha la possibilità di usufruire di coperture assicurative convenienti per tutelarsi dagli eventuali rischi legati alla proprietà del bene;
- assistenza: l'utilizzatore avrà consulenza e assistenza nella presentazione delle domande per l'ottenimento dei contributi previsti dalle leggi agevolative dello Stato e degli Enti.

Da questo si può dedurre come, rispetto alle forme di finanziamento "tradizionali", il contratto di leasing finanziario presenti maggiori benefici e risulti essere più conveniente.

#### **1.4 Le principali differenze tra il leasing finanziario e il leasing operativo**

Analizzando le varie tipologie di leasing, operativo e finanziario, si possono riscontrare alcune differenze, in merito a:

- soggetti coinvolti: se nel leasing operativo vi è uno schema bilaterale (composto da soggetto locatore e soggetto utilizzatore) nel leasing finanziario si riscontra, prevalentemente, uno schema trilaterale (composto da azienda produttrice, società di leasing e azienda utilizzatrice);
- motivazioni, il leasing operativo viene impiegato per utilizzare beni strumentali da parte del soggetto richiedente per un determinato periodo di tempo, senza doverne sostenere i costi di acquisto. Il leasing finanziario viene, invece, utilizzato per poter finanziare investimenti;
- responsabilità: se nel leasing operativo l'attribuzione delle responsabilità del funzionamento ricade sul fornitore e sull'intermediario, nel leasing finanziario la responsabilità è attribuita unicamente al soggetto utilizzatore e non ricade, quindi, sull'intermediario;
- durata del contratto: per il leasing operativo quest'ultima è minore rispetto alla vita utile del bene mentre per il leasing finanziario la durata coincide con il completo ammortamento del bene;
- opzioni finali: per quanto concerne il leasing operativo, il bene in oggetto viene restituito dall'utilizzatore al soggetto locatore mentre, per il leasing

finanziario, viene riservata la possibilità per il soggetto utilizzatore di acquisire la proprietà del bene oggetto del contratto.

## **1.5 Le fasi del contratto di leasing**

### *1.5.1 La fase di istruttoria*

In questa fase si valutano l'attendibilità e l'affidabilità del cliente e la fungibilità del bene per consentire alla società di leasing, che deve anticipare la somma di denaro (in cambio di un rientro del capitale diluito nel tempo), di stabilire se erogare, o meno, il finanziamento richiesto. A sua volta, questa scelta vincola la decisione dell'utilizzatore di stipulare, o meno, il contratto di leasing. Per questa fase non si prevedono particolari iter burocratici.

Se la fase d'istruttoria fornisce un esito positivo, allora il contratto di leasing può essere sottoscritto rapidamente e si può provvedere al completamento dell'operazione. In riferimento alla tipologia di bene, si possono modificare le modalità di perfezionamento del contratto, con la richiesta di documenti aggiuntivi o di particolari adempimenti.

In alcuni casi specifici, è possibile che possano essere richieste delle garanzie, da parte della società di leasing, di tipo personali, come fidejussioni, e/o reali come, ad esempio, i pegni.

### *1.5.2 Il perfezionamento del contratto*

La fase del perfezionamento del contratto si concretizza in un processo articolato in tre momenti:

- firma del contratto di leasing e versamento dell'anticipo da parte dell'utilizzatore;
- ordine al fornitore (scelto dall'utilizzatore) che sancisce l'impegno della società di leasing ad acquistargli il bene;
- consegna del bene.

L'utilizzatore sceglie il fornitore e si assume la responsabilità di questa decisione, difatti la società di leasing ne rimane estranea non assumendosi così la responsabilità per eventuali inadempienze da parte del fornitore (in relazione ad aspetti tecnici e/o temporali come ritardi o mancate installazioni). L'intermediario finanziario si impegna nell'acquisto di uno o più beni nei confronti di (uno o più) fornitori emettendo ordini dove vengono descritte le caratteristiche, le modalità e i tempi di consegna e di pagamento del bene o dei beni in oggetto. Gli intermediari vengono autorizzati dal cliente e dal fornitore attraverso la firma nel contratto di leasing, onde evitare eventuali problematiche relative a errate attribuzioni di responsabilità. La fornitura del bene è eseguita con consegna e, laddove sia prevista, viene eseguita anche l'installazione e il collaudo del bene stesso.

Ultima, ma non meno importante, è la fase di accettazione del bene da parte del cliente che, attraverso la sottoscrizione di un verbale “di presa in consegna”, dichiara che il bene recapitato corrisponde a quello richiesto ed è funzionante, privo di qualsiasi vizio. Al ricevimento del modulo, la società di leasing acquisisce la piena proprietà del bene e decorre il leasing con il processo di fatturazione e incasso dei canoni periodici.

#### *1.5.3 La gestione del contratto*

La fase successiva alla consegna del bene prevede il versamento, da parte del cliente, degli importi e dei canoni di leasing alle scadenze prestabilite nel contratto. La società di leasing, in caso di inadempienza da parte dell'utilizzatore degli impegni di pagamento, può rescindere dal contratto in qualsiasi momento e riprendersi il bene.

Nell'eventualità, invece, in cui la perdita o il deterioramento del bene concesso in leasing sia dovuto ad eventi esogeni (furti-incendi-guasti), la società si fa carico di gestire le incombenze assicurative minimizzando, quanto più possibile, il danno per l'utilizzatore, cercando di sostituire o ricostruire il bene, vitale per l'attività produttiva del soggetto utilizzatore.

#### *1.5.4 L'acquisto e la riconsegna del bene*

Allo scadere del contratto l'utilizzatore può decidere di esercitare l'opzione di riscatto e acquistare, in questo modo, la proprietà del bene per la cifra prestabilita. Numerose sono le convenzioni tra fornitore e società di leasing, solitamente queste si concludono con l'impegno da parte della società di acquistare o di concedere in leasing i beni e i prodotti del fornitore.

Ulteriori convenzioni possono essere stipulate tra l'utilizzatore e il concedente. Con queste si mette a disposizione del primo una linea di credito (*plafond*), utilizzabile per finanziare in leasing più beni.

## **CAPITOLO II**

### **IL CONTRATTO DI LEASING FINANZIARIO**

#### **2.1 I vantaggi contratto di leasing finanziario**

##### *2.1.1. I vantaggi sul piano operativo*

Il leasing finanziario è l'operazione di finanziamento che consiste nella concessione in utilizzo, per un determinato periodo di tempo e dietro il pagamento di un corrispettivo periodico, di un bene acquistato o fatto costruire e si conserva la facoltà al termine di acquistare il bene ad un prezzo prestabilito<sup>5</sup>. Questa operazione presenta sia i vantaggi del finanziamento che quelli del noleggio, in quanto consente di poter disporre di beni senza bisogno di immobilizzare la somma di denaro necessaria per acquistarli.

##### *2.1.2. I vantaggi rispetto al contratto di mutuo bancario*

Rispetto alle forme di finanziamento "tradizionali", come il mutuo bancario, il leasing presenta una snellezza del contratto che genera una migliore operatività, specie se confrontato con il contratto di mutuo che richiede una forma pubblica per

---

<sup>5</sup> Fossati G., Ghini A., Porro A., *Il leasing. Aspetti contabili, finanziari, fiscali e civilistici*, Maggioli, Bologna, 1996.

l'acquisizione e necessita, spesso, di garanzie reali. In aggiunta, il contratto di leasing è un servizio altamente flessibile perché può essere adattato alle differenti richieste ed esigenze del cliente; si presentano, infatti, varie combinazioni possibili tra la durata del contratto, la periodicità e l'importo dei canoni, il valore di riscatto del bene, la prestazione di servizi aggiuntivi sul bene, come assistenza, assicurazione, manutenzione ecc.). Inoltre, il leasing ha tempi di istruttoria (e concessione del finanziamento) più rapidi e consente il finanziamento dell'intero costo del bene (comprensivo di IVA), non modificando e non influenzando contabilmente il bilancio dell'utilizzatore.

### *2.1.3. I vantaggi rispetto al contratto di locazione*

Per quanto riguarda i vantaggi relativamente al noleggio, il leasing consente all'utilizzatore una maggiore libertà di scelta, libertà che si traduce in maggior potere decisionale. Infatti, il soggetto utilizzatore può scegliere le caratteristiche del bene, anche facendoselo costruire "su misura", e individuare il fornitore. Analogamente, con il contratto di locazione si può beneficiare di eventuali sconti sul prezzo del bene poiché il fornitore è pagato senza dilazioni dalla società finanziaria e, in aggiunta, a scadenza del termine si presenta la possibilità di acquistare la proprietà del bene alle condizioni stabilite nel contratto.

#### *2.1.4. I vantaggi rispetto all'acquisto diretto*

In merito all'acquisto diretto del bene, il contratto di leasing finanziario permette il pagamento frazionato dell'IVA, la quale viene inglobata nei canoni periodici e può consentire, a certe condizioni, un ammortamento accelerato rispetto a quello ordinario grazie alla detraibilità dei canoni nell'arco della durata del contratto.

#### *2.1.5. I vantaggi rispetto alla vendita con pagamento dilazionato*

Infine, a differenza che nella vendita con pagamento dilazionato, nel leasing finanziario il bene rimane di proprietà della società concedente per tutta la durata del contratto e passa all'utilizzatore solo se quest'ultimo al termine dello stesso esercita l'opzione di riscatto. Al contrario, nella vendita con pagamento dilazionato si ha un immediato passaggio di proprietà del bene (tale passaggio è, comunque, "condizionato" all'ordinario pagamento delle rate). Di conseguenza, dal punto di vista contabile e fiscale, il bene viene trattato come un qualsiasi bene di proprietà dell'utilizzatore.

## **2.2 Il leasing finanziario come operazione di finanziamento**

Il leasing finanziario nel corso del tempo si è evoluto, assumendo diverse e variegate forme che lo hanno trasformato in un valido ed efficiente strumento di finanziamento<sup>6</sup>.

Il lease back, è una tipologia di contratto di leasing che prevede la vendita di cespiti dell'azienda, la quale presenta un fabbisogno di natura monetaria, alla società di leasing, e la contemporanea stipula di un contratto di leasing finanziario tra l'acquirente e l'azienda stessa. Con tale operazione si evidenzia, quindi, la natura eminentemente finanziaria dell'operazione. Infatti i cespiti già di proprietà dell'azienda vengono utilizzati per ottenere finanziamenti, utilizzabili per adempiere agli impegni di pagamento precedentemente assunti o ripristinare le condizioni di equilibrio nella struttura finanziaria.

Il leveraged leasing, altra forma di leasing, risulta particolarmente utilizzata per operazioni di rilevante entità che richiedono ingenti capitali di cui il locatore non

---

<sup>6</sup> Manelli A. e Pace R., *Finanza di impresa. Analisi e metodi*, Isedi, Torino, 2009.

dispone, infatti tali risorse vengono messe a disposizione da altri finanziatori. Il locatore usufruirà, sotto il profilo fiscale, degli ammortamenti sui beni locati e incasserà i canoni per il loro ammontare integrale; dovrà, però, corrispondere gli interessi sul finanziamento ottenuto e rimborsare il capitale presunto in corrispondenza dei canoni riscossi. Solitamente, per questa tipologia di finanziamento vengono previste garanzie reali da parte del locatore.

Variante del leveraged leasing è il lease purchase. Questa prevede l'interposizione di un intermediario (trustee) che raccoglie finanziamenti per l'acquisto del bene emettendo certificati di partecipazione; lo stesso, su mandato del locatore, acquista il bene che cede in locazione finanziaria al locatario, mentre quest'ultimo, pagando i canoni di locazione, ritira i certificati di pari importo. Una volta che sono stati ritirati questi certificati, i quali corrispondono al prezzo totale dei canoni, il locatario diviene automaticamente proprietario del bene. In questa tipologia, il prezzo di riscatto è di norma incorporato nei canoni periodici stante l'automatica acquisizione della proprietà con il pagamento dell'ultimo canone.

Ulteriore tipologia può essere quella rappresentata dal leasing adosse, questa si configura come doppia locazione che vede tre protagonisti: impresa, società di leasing e sublocatore. Qui l'impresa vende uno stock di beni strumentali a una società di leasing ricevendoli successivamente in locazione, dietro il pagamento di canoni periodici, e con la facoltà di sublocarli a un'altra azienda. Alla scadenza del

contratto, l'impresa venditrice o locatrice dei beni può decidere di riscattarli oppure cederli all'azienda sublocatrice, smobilizzando così il suo magazzino.

Dunque, queste forme focalizzano l'attenzione sulla capacità del leasing di fungere da strumento di finanziamento e non di investimento, riuscendo così a soddisfare le nuove e più complesse esigenze della clientela.

### ***2.3 Contabilizzazione del contratto di leasing finanziario: il metodo finanziario e il metodo patrimoniale***

#### ***2.3.1 Il metodo finanziario***

Da quanto si è precedentemente analizzato è possibile sottolineare come il contratto di locazione finanziaria è un leasing che trasferisce tutti i rischi e i benefici, originati dalla proprietà del bene, a prescindere dalla forma del contratto. Si tratta di due contratti bilaterali distinti, infatti si è in presenza di un contratto di locazione tra utilizzatore finale e società di leasing e di un contratto di acquisto tra produttore e società di leasing. Nonostante il leasing finanziario non trasferisca formalmente la proprietà, se non dopo il riscatto, nella sostanza esso può essere equiparato ad un'operazione di acquisto ed è, per questo motivo, trattato come tale.

La valutazione del contratto di leasing, al fine di classificarlo in patrimoniale o finanziario, deve essere fatta prima dell'inizio della decorrenza del leasing poiché

Essendo il bene iscritto a bilancio, esso deve essere trattato allo stesso modo di un bene di proprietà, quindi deve essere ammortizzato in modo tale da rispettare il principio di competenza e suddividere il costo nei bilanci dei vari esercizi. L'ammortamento segue la natura del bene (materiale e immateriali). Nel caso non fosse certo che il bene verrà riscattato alla fine del contratto, il piano di ammortamento dovrà prevedere come vita utile del bene la durata del contratto, altrimenti si calcolerà considerando la vita utile del bene. Peculiarità del contratto di leasing contabilizzato con il metodo finanziario sono l'ammortamento e gli oneri finanziari, elementi non presenti nella contabilità dei leasing operativi.

### *2.3.2 Il metodo patrimoniale*

Con il metodo patrimoniale, il bene rimane iscritto tra le attività del locatore e da qui si origina la più importante distinzione con il leasing finanziario, in quanto, alla stipula del contratto, il locatario non dovrà effettuare scritture contabili. Inoltre, da questo deriva il fatto che non sarà necessario alcun piano di ammortamento non avendo un bene da ammortizzare. Difatti, l'unico aspetto cosa che verrà segnalato dal locatario sarà l'inizio del contratto nei conti d'ordine, i quali sono scritture "fuori bilancio" che hanno il solo scopo di evidenziare accadimenti della gestione che possono produrre effetti in futuro ma che, al momento dell'iscrizione, non producono effetti quantitativi sul patrimonio e sul risultato economico. Il locatario

indica in questi conti l'impegno assunto nei confronti del locatore attraverso i canoni dovuti, in più relativamente ad ogni pagamento dei canoni si decurterà l'importo dei "beni in leasing" facendo così decrescere l'impegno finanziario.

### *2.3.3 Differenza tra i due metodi in termini di contabilizzazione*

A differenza che nella contabilizzazione con il metodo finanziario, in quello patrimoniale non sono presenti le scritture di ammortamento né il calcolo degli interessi. Nel metodo patrimoniale, infatti, si dovrebbe registrare solamente il canone di leasing e, in contropartita, i "debiti verso società di leasing" che si chiudono gradualmente nel tempo attraverso le operazioni di pagamento.

Anche sotto il punto di vista dei conti impiegati ci sono rilevanti differenze<sup>7</sup>. Con il metodo patrimoniale, le movimentazioni avvengono nel conto "costi per servizi" di Conto Economico e nel conto "debiti a breve termine" nello Stato Patrimoniale, mentre con il metodo finanziario, vengono movimentati conti sia nell'attivo che nel passivo di Stato Patrimoniale (specificatamente la voce "beni mobili" -o immobili- e la voce "debiti a breve termine" oppure "debiti a lungo termine"). In Conto Economico viene registrato l'ammortamento nella voce corrispondente e gli oneri finanziari nella sezione dei proventi e oneri finanziari.

---

<sup>7</sup> Quagli A., *Bilancio di esercizio e principio contabili*, Giappichelli, Torino, 2018.

La contabilizzazione del contratto secondo uno o l'altro metodo, comporta differenze anche sul risultato di esercizio. L'utilizzo del metodo patrimoniale anziché di quello finanziario, comporta distorsioni sullo Stato Patrimoniale e sul Conto Economico; in particolare provoca, nel primo, una sottostima dell'attivo e dei debiti a breve o a lungo, mentre nel secondo si presentano maggiori costi per godimento di beni e servizi.

Il leasing finanziario comporta un maggior livello di indebitamento, maggiori attività e una diversa ripartizione dei costi nelle voci di Conto Economico. A differenza quello operativo non presenta un attivo immobilizzato e nel Conto Economico vengono allocati solo i costi relativi ai canoni registrati sotto la voce "godimenti per beni e godimenti di terzi".

## CONCLUSIONI

Con il presente lavoro si è cercato di tratteggiare un quadro d'insieme che rappresenti, per quanto possibile, gli aspetti che compongono e delineano il contratto di leasing descrivendolo in ogni sua forma e rilevandone gli effetti che lo stesso può produrre nei differenti contesti aziendali.

La caratteristica distintiva principale di questo contratto risiede nella sua estrema flessibilità che lo rende idoneo ad adattarsi al contesto in cui opera offrendo infinite e vantaggiose soluzioni per gli utilizzatori dello stesso.

Oggi giorno la rilevanza e la potenzialità di questo aumentano in maniera costante, offrendo numerose soluzioni alle variegate richieste della clientela soddisfacendone le aspettative. Potenzialità che continueranno ad esplicitarsi nell'immediato futuro.

Sicuramente l'iper-connessione dei mercati, la globalizzazione e il conseguente aumento della concorrenza stimoleranno la ricerca verso nuove frontiere, arricchendo la normativa vigente di nuove forme contrattuali che garantiranno maggiore praticabilità nei processi esecutivi e maggiori garanzie per i soggetti coinvolti. Tuttavia, il contratto di leasing, ha raggiunto un livello di consenso tale da renderlo oggi una delle più importanti soluzioni per l'acquisizione delle immobilizzazioni. Particolare importanza dovrà essere dedicata, in futuro, agli aspetti relativi alla contabilizzazione di questo contratto che richiedono particolare

attenzione per via dei considerevoli riflessi sul bilancio d'esercizio e sul collegato risultato economico.

## **BIBLIOGRAFIA**

De Tilla M., 2017, Uno sguardo d'insieme sul leasing, *Il Sole 24ORE*,

Fossati G., Ghini A., Porro A., *Il Leasing. Aspetti contabili, finanziari, fiscali e civilistici*, Editore Maggioli, Rimini, 1996.

LEGGE 4 agosto 2017, n. 124 – *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana*

Manelli A., Pace R., *Finanza di impresa. Analisi e metodi*, Isedi, Torino, 2009.

Marchi L., *Introduzione all'economia aziendale. Il sistema delle operazioni e le condizioni di equilibrio aziendale*, G. Giappichelli Editore, Torino, 2014.

Quagli A., *Bilancio di esercizio e principi contabili nona edizione*, G. Giappichelli Editore, Torino, 2018

Il leasing in UniCredit – *presentazione del prodotto leasing destinato ai clienti di UniCredit Leasing S.p.A*