

---

# Il trattamento contabile del *leasing* secondo i principi contabili internazionali: le novità per i bilanci delle imprese

di RENATO CAMODECA

---

Il 1° gennaio 2019 è entrato in vigore l'*International Financial Reporting Standard* n. 16 (IFRS 16), dedicato alla regolamentazione dell'operazione di *leasing* nonché al trattamento contabile della stessa nei bilanci delle imprese che adottano i principi contabili internazionali.

Tale principio – sostitutivo dell'*International Accounting Standard* n. 17 (IAS 17) – è stato approvato nel gennaio del 2016 a valle di un lungo percorso volto a individuare una soluzione tecnica atta a migliorare la qualità complessiva dell'informativa di bilancio e dunque a soddisfare le richieste degli investitori, degli analisti finanziari e degli enti regolatori.

Il punto centrale del nuovo assetto regolamentare in materia di trattamento contabile delle operazioni di *leasing* sta nel superamento della ben nota distinzione fra *leasing finanziario* e *leasing operativo*, da sempre considerata, nel nostro Paese, anche dalla dottrina giuridica e dalla giurisprudenza.

Il nuovo IFRS 16, infatti, salvo alcune eccezioni ed esclusioni, si applica a tutti i contratti e dunque a tutte le forme tecniche di *leasing*, noleggio e locazione, che prevedano il diritto ad utilizzare un bene (il c.d. *Right of Use*) per un certo periodo di tempo e in cambio di un determinato corrispettivo. In questa prospettiva, l'impresa utilizzatrice (*Lessee*) si trova ora di fronte a un unico modello di contabilizzazione per le operazioni aventi i connotati oggi definiti nell'IFRS 16, sempre fondato sulla logica della *substance over form* e in particolare senza distinzione – per l'appunto – fra *leasing finanziario* e *leasing operativo*; il *Lessee*, inoltre, si trova oggi di fronte a una regolamentazione che prevede un incremento dei requisiti di informativa (*disclosure*).

Sono previste, si diceva, alcune eccezioni ed esclusioni, tipicamente riferite alle caratteristiche dei contratti (sono fuori dall'ambito normativo i c.d. *short term lease*, inferiori ai dodici mesi di durata, e i contratti relativi ai beni di valore non significativo) o alle tipologie di beni-servizi oggetto dei contratti medesimi (sono esclusi, ad esempio, i contratti per servizi in concessione, determinate licenze di proprietà intellettuale concesse da un locatore, contratti riferiti a beni biologici o all'estrazione di minerali, petrolio, gas naturale e risorse similari).

Gli elementi che qualificano l'operazione di *leasing*, e che ne condizionano il trattamento contabile nel già richiamato quadro generale della *substance over form*, fanno riferimento sia alle attività che alle passività di bilancio.

Nel primo caso, assumono rilievo il bene oggetto di utilizzazione (*Identified Asset*) nonché il diritto d'uso dello stesso per un determinato periodo di tempo (*Right of Use*). Quest'ultimo - secondo una logica comune nell'ambito dei principi contabili internazionali - si prefigura tutte le volte che l'utilizzatore disponga, per l'intero periodo identificato nel contratto, dei diritti (i) di stabilire per quale scopo il bene debba essere utilizzato, (ii) di impiegare lo stesso senza che vi siano interferenze del fornitore (o che vi sia una progettazione che consenta di predeterminare modalità e obiettivi dell'utilizzo) nonché (iii) di ottenere i benefici economici derivanti dall'impiego medesimo.

Nel secondo caso, invece, vanno considerati tutti gli elementi che definiscono il pagamento del corrispettivo, ovvero le componenti fissa e variabile (quest'ultima sulla base di un indice o di un tasso di riferimento), l'opzione di acquisto (*Exercise Price*, se ritenuto ragionevolmente certo), la penale per la chiusura anticipata dell'operazione (salvo ipotesi in cui sia ragionevolmente certo che non debba essere sostenuta), fino alla garanzia per il valore residuo che il locatario si aspetta di pagare.

Il processo di analisi e di identificazione degli elementi costitutivi dei *Leases*, così come più sopra sinteticamente delineato, costituisce ora la premessa tecnica che sta alla base del trattamento contabile di tali operazioni. In particolare, a differenza di quanto accadeva nel contesto regolamentare precedente, ove la differenza fra *leasing finanziario* e *leasing operativo* determinava una diversa rappresentazione dell'operazione in parola nel bilancio delle imprese utilizzatrici, le regole di contabilizzazione dei *Leases*, se riconosciuti come tali nella prospettiva dell'IFRS 16, sono oggi uniche e si incardinano nella tradizionale distinzione, nota peraltro agli addetti ai lavori, fra rilevazione iniziale (nella contabilità) e conseguente valutazione (nel bilancio).

La rilevazione iniziale richiede la definizione del valore dell'attività e della passività scaturenti dalla stipulazione di un contratto inquadrabile nella categoria dei *Leases* come più sopra definita. Il valore dell'*Asset*, in particolare, fa riferimento al valore del *Right of Use* mentre quest'ultimo si presenta direttamente connesso - in sede appunto di rilevazione iniziale - al valore della passività finanziaria determinata sulla base delle componenti del pagamento definite negli accordi contrattuali.

La valutazione in bilancio, di conseguenza, prevede da un lato il calcolo degli ammortamenti del *Right of Use* secondo le regole dello IAS 16 (o dello IAS 40 in talune ipotesi), dall'altro la stima della *Lease Liability*, fondata sul valore attuale dei pagamenti.

L'approccio qui richiamato, infine, aderendo alla logica della *substance over form*, determina la contabilizzazione separata, nel conto economico, degli ammortamenti e degli oneri finanziari.

Nel quadro più sopra delineato, dunque, un sintetico ed immediato confronto fra la rappresentazione contabile delle operazioni qui in esame nelle due prospettive delineate nello IAS 17 e nel nuovo IFRS 16 non può che svilupparsi sulle categorie logiche del *leasing operativo* (includendo le diverse fattispecie riconducibili ai noleggi e alle locazioni) da una parte e del *Lease* in quanto tale, così come definito nell'IFRS 16, dall'altra.

Sotto questo profilo, nella prospettiva dello IAS 17, applicato sino ai bilanci 2018, gli *Operating Leases* determinavano la rilevazione di costi operativi nel conto economico senza rappresentare passività finanziarie nello stato patrimoniale; viceversa, nella prospettiva dell'IFRS 16, tutti i *Leases* - se corrispondenti alla definizione ivi prevista - andranno a determinare la contabilizzazione di ammortamenti e di oneri finanziari nel conto econo-

mico nonché – nello stato patrimoniale - la rilevazione di attività (*Right of Use Assets*) e di passività finanziarie (*Lease Liabilities*).

Gli impatti del nuovo IFRS 16 appaiono dunque di particolare rilievo per gli *IAS Adopter*. Tale principio, si è visto, si fonda sulla diversa qualificazione delle operazioni riconducibili alla categoria dei *Leases*, imponendo alle imprese, di fatto, un processo di profonda rivisitazione dei contratti in corso al fine di comprendere se gli stessi siano collocabili nelle definizioni oggi accolte nel nuovo standard contabile, in particolare con riferimento agli elementi che identificano il *Right of Use* (si va dunque dal tradizionale *leasing* finanziario, al *leasing* operativo, al noleggio, fino alla locazione immobiliare e alle operazioni di *Sale & Lease Back*).

Le conseguenze, sul piano contabile *in primis*, ma anche nei profili tributari e contrattuali, non paiono trascurabili e come tali non vanno circoscritte all'analisi dei soli addetti ai lavori: l'iscrizione in bilancio dei *Right of Use*, così come delle correlate passività finanziarie, potrebbe infatti mutare in misura anche rilevante la struttura del capitale investito e la composizione delle fonti non senza conseguenze sui contenuti informativi che vengono trasmessi agli investitori, agli analisti finanziari, agli enti regolatori, ma non di meno ai *Debt holders*.

Gli impatti del nuovo IFRS 16, peraltro, potranno avere conseguenze indirette anche in ambito più generale, considerando cioè – con gli *IAS Adopter* – anche le imprese che redigono il bilancio secondo la normativa civilistica secondo la quale, è noto, l'operazione di *leasing* trova oggi una rappresentazione, oltre che ancorata ai principi dello IAS 17, ancora fondata sulla coesistenza degli approcci patrimoniale (nei prospetti contabili) e finanziario (nella nota integrativa).

In tale contesto, infatti, i mutamenti che l'IFRS 16 determinerà sui conti annuali degli *IAS Adopter* provocheranno un'inevitabile accentuazione dei profili di criticità dell'attuale doppio binario - norme civilistiche e principi contabili internazionali - che ormai da più di un decennio caratterizza la disciplina dei bilanci nel nostro Paese.