La disciplina del contratto di locazione finanziaria

di Redazione

Pubblicato il 15 Dicembre 2007

Il contratto di locazione finanziaria (leasing finanziario) è un istituto giuridico non direttamente disciplinato dal codice civile, inquadrabile tra i contratti atipici di godimento. Di esso esistono attualmente due definizioni legislative. Vediamone gli aspetti civilistici, contabili e fiscali.

Il contratto di locazione finanziaria: aspetti civilistici

Il contratto di locazione finanziaria (*leasing* finanziario) è un istituto giuridico non direttamente disciplinato dal codice civile, inquadrabile tra i **contratti atipici di godimento**.

Di esso esistono attualmente due definizioni legislative (1), sancite all'art. 17 L. 2 maggio 1976, n° 183 ed all'art. 6, co. 11 D.L. 8 marzo 1991, n° 72 (non convertito in legge), riprese e precisate poi al paragrafo 2 del Documento 1 dell'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.), secondo cui le **operazioni di** *leasing* **finanziario** sono rappresentate dai **contratti di locazione di beni:**

- **materiali (mobili ed immobili)**
- **o immateriali (ad esempio software)**

acquistati o fatti costruire dal **locatore (concedente o** *lessor***)** su scelta ed indicazione del **locatario (utilizzatore o** *lessee***)** che ne assume tutti i rischi e con facoltà di quest'ultimo di divenire **proprietario dei beni locati al termine del contratto,** dietro il versamento di un prezzo prestabilito **(prezzo di riscatto).**

Allo stato attuale della giurisprudenza (2) e della prassi nazionale, la definizione di locazione finanziaria **non è coincidente con quella prevista a livello internazionale** (I.A.S. n° 17): la differenza si basa

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

sulla **presenza dell'opzione finale di acquisto**, da cui scaturiscono tutti gli obblighi informativi previsti dal codice civile.

La rilevazione contabile delle operazioni di *leasing*

In merito alla rappresentazione contabile delle operazioni di *leasing* (per la cui trattazione specifica si rimanda al paragrafo successivo), la dottrina internazionale individua **2 diversi metodi di rilevazione**:

- il metodo patrimoniale, la cui adozione è prevista in Italia;
- il metodo finanziario, previsto dal Principio Contabile Internazionale n° 17.

Come precisato nella Relazione Ministeriale al D.Lgs. 127/1991 (il c.d. Decreto Draghi), nella prassi italiana i contratti di locazione finanziaria sono contabilizzati, sia per il locatore che per il locatario, **in base alla forma giuridica negoziale**.

Tale impostazione è rimasta immutata anche dopo la riforma del diritto societario, laddove il D.Lgs. 17 gennaio 2003, n° 6 chiarisce che

> *"il metodo patrimoniale considera la locazione finanziaria come un contratto pluriennale di locazione e concedente e locatore contabilizzano di conseguenza gli effetti del contratto".*

Diversamente, nell'impostazione diffusa nella prassi anglo-americana, **il** *leasing* **è considerato come un contratto di finanziamento**, cioè un mutuo concesso dalla società di *leasing* all'utilizzatore, garantito dal mantenimento della proprietà del bene in capo al concedente (sino al momento dell'eventuale riscatto da parte del locatore).

La scelta del Legislatore italiano di rilevare l'operazione secondo gli aspetti formali, contrattuali e giuridici, è stata tuttavia mitigata dall'innovato disposto di cui all'**art. 2427, co. 1 n° 22 del cod. civ.**, come **modificato dal D.Lgs. 6/2003**: in primo luogo la norma dispone che, caratteristica peculiare delle

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

operazioni di *leasing* finanziario, è che deve essere previsto

> *"il trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti i beni che ne costituiscono oggetto".*

In altre parole, sebbene ai fini della rilevazione contabile si continui ad abbracciare il sistema patrimoniale-formale, ai fini dell'informativa di Bilancio, più precisamente in sede di redazione della Nota integrativa, **fondamentale importanza è data agli aspetti sostanziali relativi al momento del passaggio della parte prevalente dei rischi e dei benefici legati all'utilizzazione del bene**: ed infatti, tutte le informazioni richieste sulle operazioni di *leasing* finanziario, sono preordinate ad illustrare al lettore del bilancio quella che sarebbe stata la situazione della società dal punto di vista patrimoniale, finanziario reddituale se le operazioni stesse (passate e presenti) fossero state rilevate, nello S.P. e nel C.E. del locatore, secondo il metodo finanziario anziché quello patrimoniale.

Quindi, sulla base della prescrizione normativa introdotta dal Legislatore civilistico e delle raccomandazioni fornite dall'O.I.C. n° 1, relativamente ai contratti di *leasing* finanziario, gli amministratori della società utilizzatrice dovranno evidenziare in Nota integrativa:

- **il valore del bene locato**, pari al minor valore tra il prezzo teorico di acquisto e la sommatoria dei canoni da pagare più il prezzo di riscatto;
- **il debito implicito nei confronti della società di** *leasing*, originariamente pari al valore del bene di cui al punto precedente e progressivamente ridotto in base al piano di rimborso delle quote di capitale incluse nei canoni contrattuali;
- **gli oneri finanziari di competenza** (interessi e, se significativi, gli oneri accessori);
- **le quote di ammortamento**, come se il bene fosse iscritto tra le Attività;
- il relativo **effetto fiscale** e
- **gli effetti sul risultato d'esercizio e sul Patrimonio Netto**, derivanti dall'applicazione del metodo finanziario.

Leasing **e principio OIC 11**

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Il disposto del Legislatore del 2003 recepisce appieno il contenuto del Principio Contabile n° 11 del CNDC e CNR nella parte dedicata alla "*Prevalenza degli aspetti sostanziali su quelli formali*" secondo cui, ogni qualvolta un'operazione deve essere contabilizzata secondo gli aspetti formali (nel caso del *leasing*, secondo il metodo patrimoniale) e non quelli sostanziali, che invece consentirebbero una rappresentazione maggiormente veritiera e corretta al bilancio d'esercizio, la **Nota Integrativa** deve indicare gli effetti sulla situazione patrimoniale-finanziaria, sul patrimonio netto e sul risultato d'esercizio che quella operazione avrebbe avuto se si fosse optato per il diverso metodo di rilevazione.

Durata del contratto di ***leasing***

Altro aspetto peculiare del *leasing* attiene la durata del contratto.

La durata del contratto, solitamente è **inferiore** rispetto alla vita utile ed economica del bene, in forza delle disposizioni fiscali vigenti in materia (imposizione di una durata minima per fruire delle agevolazioni): pertanto, **alla scadenza contrattuale, il bene presenterà un valore residuo particolarmente apprezzabile, di gran lunga superiore al prezzo di riscatto.**

Questo significa che i canoni periodicamente pagati non tendono solo a remunerare il concedente del valore economico consumato dal concessionario, ma costituiscono anche il corrispettivo anticipato di una parte del prezzo.

Il contratto di locazione finanziaria: aspetti contabili

A) Metodo finanziario

Al momento della stipulazione del contratto, il **locatario** iscrive **allo Stato Patrimoniale**:

- il **cespite** tra le poste dell'Attivo per un valore pari al costo sostenuto dalla società di *leasing* per l'acquisto o la costruzione;
- in contropartita, nelle Passività, il **corrispondente debito** (pari alla sorte capitale) nei confronti della società locatrice,

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

ed **in Conto Economico**:

- **le quote di ammortamento del bene** sulla base delle aliquote stabilite dal D.M. 31 dicembre 1988 (nella voce B10(a) o B10(B) a seconda della natura);
- previa scomposizione dei canoni di *leasing* di competenza tra la quota capitale e la quota interessi, **imputare la quota capitale a riduzione del debito** (in quanto ne rappresenta la restituzione) iscritto al momento della stipula **e la quota interesse ed i costi accessori tra gli oneri finanziari** (alla voce C17).

Specularmente, il **concedente** iscrive **nello Stato Patrimoniale**:

- all'Attivo **un credito per un ammontare pari alla quota capitale del bene**, che verrà stornato ogni anno per la quota capitale dei canoni,

e **nel Conto Economico**:

- nei Ricavi, **la quota finanziaria (interessi) dei canoni di competenza**.

B) Metodo Patrimoniale

A seguito della stipulazione del contratto, in **conduttore** provvederà:

- ad imputare **a Conto Economico** (nella voce B8 – Costi per godimento beni terzi) **i canoni di competenza dell'esercizio** (quota capitale ed interessi);
- ad iscrivere a fine esercizio **tra i conti d'ordine l'ammontare complessivo dei canoni e del prezzo di riscatto ancora da pagare** (e non iscritti nello Stato Patrimoniale).

Dopo avere esercitato l'**opzione di riscatto**, iscrivere il bene all'Attivo per un ammontare pari al prezzo corrisposto e contestualmente procedere all'ammortamento ordinario del bene secondo il periodo residuo di utilizzazione dello stesso.

In merito al metodo patrimoniale, si osserva che la rappresentazione contabile dell'operazione di *leasing* **non permette al lettore di Bilancio di cogliere l'incremento di esposizione debitoria**: infatti, come

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

ampiamente accennato, il debito implicito nei confronti della società di *leasing* non viene iscritto nelle passività; **da qui l'importanza dei conti d'ordine e, soprattutto, delle informazioni complementari della Nota integrativa.**

Il contratto di locazione finanziaria: aspetti fiscali

Contratto di leasing per beni mobili

Dal punto di vista fiscale, l'art. 102, co. 7 del TUIR dispone che, indipendentemente dai criteri di contabilizzazione (patrimoniale o finanziario (3)), **se il contratto ha per oggetto beni mobili**, la deducibilità dei canoni per l'impresa utilizzatrice (quota capitale ed interessi) è subordinata alla durata minima del contratto, che non deve essere inferiore alla metà del periodo d'ammortamento ricavabile dai coefficienti ministeriali.

Contratto di leasing per beni immobili

Un distinguo deve essere fatto nel caso in cui **oggetto del contratto è un bene immobile**, disciplina che ha subito modifiche a seguito dell'entrata in vigore del D.L. 203/2005, convertito con modificazioni dalla L. 248/2005 (Collegato alla Finanziaria 2006), che trova applicazione con riferimento ai contratti stipulati dopo il 4 dicembre 2005.

Prima della modifica, la deducibilità dei canoni era condizionata esclusivamente ad un termine minimo convenzionale pari ad otto anni.

Dopo il provvedimento legislativo citato, è stata estesa anche agli immobili la regola per cui la durata del contratto non deve essere inferiore alla metà del periodo d'ammortamento corrispondente all'applicazione dei coefficienti tabellari che, contestualmente, deve essere compresa tra gli otto e i quindici anni.

A riguardo, la Cir. 13 marzo 2006, n° 10/E ha precisato che non è preclusa la deducibilità dei canoni riferiti a contratti di durata più lunga.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

a cura di Emiliano Marvulli

12 Dicembre 2007

NOTE

(1) Guido e Andrea Vasapolli in *Dal Bilancio d'esercizio al reddito d'impresa*, pag. 1142, ed. XII – IPSOA 2005.

(2) Dal Documento 1 O.I.C.: "Cassazione, Sez. Un., sentenza n° 65 del 7 gennaio 1993, Cass. Civile, sentenza n° 6034 del 4 luglio 1997, Cass. Civile, sentenza n° 4855 del 14 aprile 2000, Cass. Civile, sentenza n° 1715 del 7 febbraio 2001 e Cass. Civile, sentenza n° 18229 del 28 novembre 2003. In tali sentenze il Supremo Collegio opera la distinzione tra leasing traslativo e leasing di godimento. Precisa come
"Nell'ambito del leasing finanziario sono ...individuabili due tipi di leasing: il primo (leasing di godimento), pattuito con funzione di finanziamento, rispetto a beni non idonei a conservare un apprezzabile valore residuale alla scadenza del rapporto e dietro canoni dei beni stessi; il secondo (leasing traslativo), pattuito con riferimento a beni atti a conservare a quella scadenza un valore residuo superiore all'importo convenuto per l'opzione e dietro canoni che scontano anche una quota del prezzo in previsione del successivo acquisto...
Per stabilire se si sia in presenza di leasing di godimento o di leasing traslativo, occorre accertare la volontà delle parti trasfusa nelle clausole contrattuali. In particolare, ricorre la figura del leasing di godimento allorquando l'insieme dei canoni è inferiore, in modo consistente, alla remunerazione del capitale investito nell'operazione di acquisto e concessione in locazione del bene, lasciando non coperta una parte non irrilevante di questo capitale, mentre il prezzo pattuito per l'opzione è di corrispondente altezza.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Per contro, ricorre la figura del leasing traslativo se l'insieme dei canoni remunera interamente il capitale impiegato, ed il prevedibile valore del bene alla scadenza del contratto sopravanza in modo non indifferente il prezzo di opzione, con ciò dimostrando che i canoni hanno incluso non solo il corrispettivo per l'uso ma anche gran parte del prezzo del bene."
(sentenza 7 febbraio 2001, n° 1715)".

(3) Applicano il metodo finanziario le società che, per legge (ad es. banche ed assicurazioni) o per opzione, redigono i bilanci d'esercizio utilizzando i Principi contabili internazionali (IAS/IFRS) ai sensi del D.Lgs. 28 febbraio 2005, n° 38, emanato in attuazione dell'art. 25 L. 306/2003.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D