

---

# Gli aspetti contabili della cessione del contratto di leasing

---

di [Sandro Cerato](#)

**Publicato il 14 Settembre 2013**

la cessione di un contratto di leasing presenta sempre aspetti dubbi: ecco come applicare correttamente i principi contabili attualmente in vigore

La cessione del contratto di leasing finanziario rappresenta un'operazione ricorrente finalizzata a realizzare il trasferimento dell'intera posizione contrattuale del locatario a un terzo soggetto, senza che venga modificato alcuno degli elementi essenziali dell'accordo stipulato con il locatore. In particolare, il cessionario subentra al cedente nel diritto all'utilizzo del bene nel periodo di durata residua del contratto e, qualora prevista, nella facoltà di esercitare l'opzione di riscatto. Al contempo, il nuovo locatario assume l'obbligo di corrispondere al locatore le rimanenti "rate".

Le motivazioni economiche, alla base dell'operazione di cessione del contratto di leasing, sono riconducibili, per quanto attiene il cedente (locatario originario), alla riduzione dell'esposizione finanziaria e all'abbattimento dei costi, soprattutto quando, a causa per esempio di una ristrutturazione aziendale, nel periodo di vigenza del leasing, vengano meno le ragioni che avevano originariamente portato alla stipulazione del contratto. In relazione al cessionario (nuovo locatario), invece, l'acquisizione del contratto può rappresentare, in determinate situazioni, l'unico strumento per ottenere la disponibilità (ed eventualmente la proprietà) di cespiti considerati strategici per il conseguimento degli obiettivi aziendali.

Sotto il profilo prettamente contabile, un valido supporto è fornito dal documento del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, pubblicato il 23 novembre 2011, che prende comunque spunto – stante l'attuale lacuna in merito, sia in termini di principi civilistici che di quelli contabili nazionali Oic, dall'orientamento dell'Amministrazione Finanziaria (R.M. 8 agosto 2007, n. 212/E), nonché dalla norma di comportamento Aidc del 1° settembre 2000, n. 141.

Col predetto documento, il CNDCEC ha affrontato, nello specifico, il trattamento contabile dell'operazione di cessione del contratto di leasing finanziario, con particolare riguardo alla classificazione e alla rilevazione del costo sostenuto dal cessionario per subentrare nel contratto. In primo luogo, viene evidenziato che, la contabilizzazione di tale onere dipende dalla tipologia del contratto di locazione e dalle finalità che sono ad esso sottese. Più in particolare, il documento distingue tra i contratti di leasing traslativi, che realizzano una duplice finalità, ovvero il godimento del bene nel periodo di durata residua del contratto e il diritto di acquisire la proprietà giuridica del cespite attraverso l'esercizio dell'opzione di riscatto, e i contratti di leasing con finalità di godimento, che sono stipulati con la sola motivazione di utilizzare il bene fino alla scadenza del rapporto negoziale. Nel primo caso, il corrispettivo riconosciuto al precedente utilizzatore deve essere suddiviso in due parti:

- la quota imputabile al diritto di godimento del cespite che rappresenta un costo da imputare a Conto economico (voce B.8 - Costi per godimento di beni di terzi) lungo la durata residua del contratto, attraverso la tecnica dei risconti attivi;
- la quota riferibile all'opzione di riscatto che è un costo assimilabile a un acconto sul futuro acquisto del cespite e, dunque, deve essere iscritta a Stato patrimoniale (voce B.II.5 - Immobilizzazioni in corso e acconti) e sospesa fino al riscatto.

Successivamente, in sede di redazione del bilancio di esercizio, la quota del corrispettivo d'acquisto del contratto iscritta tra le immobilizzazioni materiali come acconto per il futuro acquisto del cespite deve essere sottoposta al test per verificare la presenza di eventuali perdite durevoli di valore. Il valore recuperabile deve essere individuato considerando sia il valore del bene locato all'epoca del bilancio – applicando le disposizioni dell'Oic 16 – che il valore attuale del debito residuo verso il locatore allo stesso istante in base al tasso implicito del leasing. Sul punto, si rammenta che lo standard in parola identifica il “valore recuperabile del bene” come il maggiore tra i due seguenti importi:

- il valore realizzabile tramite alienazione, ovvero l'ammontare che può essere realizzato dalla cessione dell'immobilizzazione in una vendita contrattata a prezzi normali di mercato, tra parti bene informate ed interessate, al netto degli oneri diretti da sostenere per l'operazione stessa;
- il valore in uso, inteso come quello attuale dei flussi di cassa attesi nel futuro, derivanti od attribuibili alla continuazione dell'utilizzo dell'immobilizzazione, compresi quelli derivanti dallo

smobilizzo della medesima, al termine della propria vita utile.

In tale sede, deve, inoltre, essere rilevato un risconto attivo per un importo pari alla quota del prezzo di acquisto del contratto riferita al godimento del bene di competenza economica dei futuri esercizi.

La quota di ammortamento deve, invece, essere determinata stimando la vita utile del cespite al momento del trasferimento della proprietà.

A seguito dell'acquisizione del contratto di locazione finanziaria, il nuovo locatario deve riportare, nella nota integrativa di cui all'art. 2427 c.c., le informazioni idonee ad illustrare gli effetti che si sarebbero manifestati sul bilancio di esercizio in caso di applicazione del metodo finanziario. In particolare, deve indicare le informazioni prescritte dal n. 22) della disposizione, e precisamente:

- il valore attuale delle rate di canone non scadute determinato utilizzando tassi di interesse pari all'onere finanziario effettivo inerenti i singoli contratti;
- l'onere finanziario effettivo riferibile all'esercizio;
- l'ammontare complessivo al quale i beni oggetto di locazione sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni, con separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti all'esercizio.

Rammentiamo, infine, che, nel caso del leasing di godimento, il corrispettivo pagato dal cessionario costituisce, per la sua totalità, un costo, da imputare a Conto economico proporzionalmente alla durata residua del contratto.

11 settembre 2013

Sandro Cerato