

Il trattamento contabile della cessione dei contratti di leasing finanziario

Il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili con un [documento del 23 novembre 2011](#) ha illustrato le modalità di contabilizzazione della cessione del contratto di *leasing* finanziario con particolare riferimento al trattamento del prezzo pagato per il subentro da un cessionario che adotta i principi contabili nazionali.

La cessione del contratto di *leasing*

Il Documento si limita ad evidenziare il trattamento contabile per i soggetti che adottano i principi contabili nazionali e che dunque contabilizzano il *leasing* secondo il c.d. metodo patrimoniale (ovvero sulla base della forma giuridica negoziale), con imputazione dei canoni a Conto economico nella voce B) 8) - “Costi per godimento di beni di terzi” dello schema di cui all’art.2425 c.c..¹¹

⇒ Gli effetti della cessione contratto di *leasing*

La “cessione” del contratto di *leasing* finanziario determina il subentro di un terzo soggetto nella posizione contrattuale del conduttore, senza che venga modificato alcuno degli elementi essenziali dell’accordo stipulato con il locatore.

La finalità della cessione è tipicamente quella di trasferire ad un terzo il possesso del bene oggetto del *leasing*, in quanto con il subentro nel contratto il terzo acquisisce il diritto di utilizzare il bene nel periodo di durata residua del *leasing* e di esercitare la facoltà di riscattare il bene alla conclusione del contratto, divenendone il proprietario. Per il cedente l’operazione, oltre alla riduzione dell’esposizione finanziaria e all’abbattimento dei costi, consente di realizzare l’eventuale maggior valore di mercato del bene rispetto al valore del debito residuo verso il concedente.

⇒ La determinazione del “prezzo” di cessione del contratto di *leasing*

La cessione del contratto di *leasing* finanziario avviene generalmente a fronte del pagamento di un “prezzo” da parte del cessionario.

Tale prezzo dovrebbe essere pari al valore di mercato del bene oggetto del contratto alla data della cessione meno il valore attuale del debito residuo verso la società di *leasing* (comprensivo del prezzo di riscatto) che il cessionario implicitamente si accolla subentrando nel contratto.

In particolare, il valore del bene alla data della cessione può risultare inferiore al valore del bene all’inizio del contratto di *leasing*, oppure anche superiore ad esso

* Dottore Commercialista

¹¹ Come è noto, infatti, i principi contabili nazionali (cfr. OIC 1) non consentono al soggetto che subentra nel contratto di *leasing* di iscriverne il cespite “acquisito” in bilancio tra le attività in quanto tale iscrizione è permessa soltanto in presenza di un diritto di proprietà. Infatti, il Principio contabile nazionale OIC 16 - “Immobilizzazioni materiali” prevede che il trasferimento del titolo di proprietà determina l’inclusione dei beni che costituiscono le immobilizzazioni materiali nei relativi conti, in quanto con tale passaggio vengono trasferiti i rischi e benefici relativi a tali beni. In realtà, come previsto dai principi contabili internazionali (cfr. IAS 17) anche il contratto di *leasing* finanziario consente, nella sostanza, il trasferimento in capo al conduttore dei rischi ed i benefici relativi al bene oggetto del contratto, per cui lo stesso deve essere iscritto nel bilancio del conduttore, unitamente al debito verso il concedente, secondo il c.d. metodo finanziario.

come nel caso del *leasing* immobiliare nel quale il bene può anche subire una rivalutazione rispetto al costo iniziale.

Il debito residuo in linea capitale alla data della cessione può essere determinato attualizzando i canoni residui al tasso di interesse implicito del contratto, ove tale tasso sia considerato di mercato, oppure, in caso contrario, ad un tasso di mercato che differisce da quello del contratto¹².

In realtà il prezzo di cessione del contratto di *leasing*, come opportunamente sottolineato dal Documento, è influenzato da altri fattori, primo fra tutti l'importo già versato dall'utilizzatore cedente al locatore a titolo di rimborso del prestito¹³.

Inoltre, il corrispettivo pattuito può essere influenzato da fattori specifici legati alla negoziazione, quali ad esempio la diversa forza contrattuale delle parti o i costi correlati al perfezionamento della cessione del contratto.

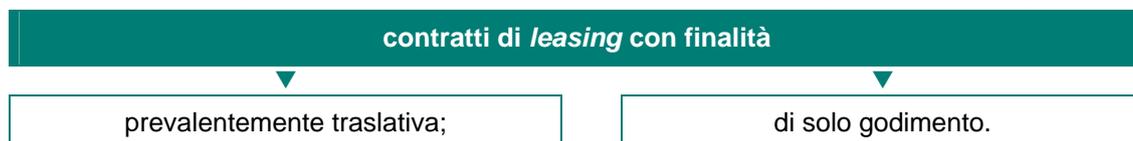
⇒ La natura del corrispettivo per la cessione del contratto di *leasing*

Il Documento evidenzia che tanto la prassi quanto la dottrina ritengono che non sia possibile attribuire una qualificazione contabile univoca all'onere sostenuto per l'acquisto di un contratto di *leasing*, il quale dipende dalle caratteristiche particolari della specifica transazione, con specifico riguardo alle seguenti motivazioni economiche che possono aver indotto il cessionario a subentrare in un contratto di *leasing* finanziario:

- ➔ acquisizione della facoltà di godimento del bene nel periodo di durata residua del contratto; e/o
- ➔ acquisizione del diritto di ottenere la proprietà giuridica del cespite attraverso l'esercizio dell'opzione di riscatto.

⇒ La distinzione tra *leasing* traslativo e *leasing* di godimento

Tenuto conto della diversa natura che il corrispettivo della cessione può assumere, ai fini del corretto inquadramento contabile dei costi sostenuti dall'acquirente di un contratto di *leasing* il Cndcec ritiene opportuno identificare le seguenti due categorie¹⁴:



La prima tipologia contrattuale riguarda le operazioni di *leasing* finanziario che hanno ad oggetto un bene la cui vita utile è significativamente superiore alla durata del contratto di locazione e ove il prevedibile valore di mercato del bene alla data di esercizio dell'opzione di riscatto risulti significativamente eccedente rispetto al prezzo fissato per il trasferimento della proprietà. Tipico esempio di tale tipologia contrattuale è il *leasing* immobiliare.

La seconda categoria comprende, invece, le operazioni di *leasing* nelle quali il contributo del cespite locato al conseguimento delle performance aziendali non eccede il periodo di durata del contratto giacché alla scadenza del rapporto negoziale il bene, indipendentemente dall'esercizio dell'eventuale opzione di riscatto, non è più

¹² Se il tasso di interesse implicito è inferiore al tasso di mercato, il prezzo del contratto dovrebbe subire una variazione in aumento pari al minor valore del debito residuo in linea capitale rispetto a quello che emergerebbe attualizzando lo stesso al tasso effettivo. Se il tasso di interesse implicito è superiore al tasso di mercato, si dovrebbe registrare un decremento del prezzo del contratto per un importo pari all'eccedenza del valore del debito residuo attualizzato al tasso di mercato rispetto al valore del debito residuo attualizzato al tasso di interesse implicito del leasing.

¹³ Comprendente sia l'eventuale maxicanone iniziale sia le quote capitale implicite nei canoni ordinari corrisposti.

¹⁴ Tale distinzione risulta per altro in linea con la ricostruzione del contratto di leasing fornita in ambito nazionale dalla giurisprudenza e dalla prassi. Per la giurisprudenza si vedano le sentenze della Cassazione n. 5569, 5570, 5571, 5572, 5573 e 5574 emesse tutte in data 13 dicembre 1989 e la sentenza n. 65 del 7 gennaio 1993. Per la prassi si vedano la R.M. 8 agosto 2007 n. 212/E e la Nota del 4 maggio 1999 della Direzione regionale delle entrate dell'Emilia Romagna, nonché la norma di comportamento n. 141 del settembre 2000 dell'Associazione dottori commercialisti di Milano.

utilizzabile come strumento di produzione né può generare plusvalenze rilevanti a causa dell'ormai esiguo valore realizzabile sul mercato. Dunque, l'unica ragione che induce un soggetto a subentrare in un *leasing* di godimento è individuabile nell'ottenimento della disponibilità del bene per il periodo di durata residua del contratto di locazione.

Il trattamento contabile del *leasing* finanziario traslativo

Secondo il Documento, il costo sostenuto per l'acquisto di un contratto di *leasing* finanziario traslativo deve essere scomposto nelle seguenti due componenti che subiscono un diverso trattamento contabile:

- ➔ la differenza tra il valore di mercato del bene¹⁵ alla data del subentro nel contratto e il valore attualizzato dei canoni di *leasing* ancora dovuti al locatore, determinato sulla base del tasso di interesse implicito iniziale del *leasing*, deve essere iscritto nella voce B.II.5 – “*Immobilizzazioni in corso*” dell'attivo dello Stato patrimoniale. Tale importo costituisce un costo da sospendere fino all'opzione di riscatto, quando sarà sommato al prezzo di riscatto e andrà a formare il costo complessivo da ammortizzare a partire dall'esercizio in cui avviene l'acquisto della proprietà;
- ➔ l'eventuale eccedenza del costo di acquisto del contratto rispetto all'importo di cui sopra rappresenta un costo relativo all'utilizzo del bene e come tale deve essere ripartito attraverso la tecnica dei risconti attivi lungo la durata residua del contratto, con iscrizione del costo nella voce B) 8) del Conto economico “*Costi per godimento di beni di terzi*”.

L'eventuale costo sostenuto per l'acquisto del contratto di *leasing* imputabile alla differenza tra il tasso di interesse implicito del contratto e il tasso di mercato alla data della cessione, che rappresenta per il Documento una componente di natura “finanziaria”, riguarda la finalità di utilizzazione del bene durante il periodo di durata del *leasing* e non il diritto di esercitare l'opzione di riscatto. Dunque dev'essere imputato secondo la modalità sub b).

Qualora il corrispettivo pattuito fosse inferiore o uguale all'importo di cui alla lettera a), l'intero costo è rilevato interamente tra le immobilizzazioni materiali alla voce “Acconti su immobilizzazioni”.

Questa modalità di contabilizzazione dell'acquisto del contratto di *leasing* finanziario traslativo risulta sostanzialmente in linea con la ricostruzione effettuata dall'Amministrazione Finanziaria nella [R.M. n.212/E/07](#), peraltro riferita ad un contratto di *leasing* immobiliare.¹⁶

Esempio

Il Cndcec propone la seguente esemplificazione numerica, ove l'eccedenza del prezzo pagato rispetto alla differenza tra valore del cespite e debito residuo dipende unicamente dal fatto che il tasso di interesse implicito (effettivo) del *leasing* risulta inferiore al tasso di mercato vigente alla data di cessione utilizzato per la determinazione del debito residuo in linea capitale, il quale risulta dunque inferiore rispetto a quello determinato sulla base del tasso effettivo del contratto.

¹⁵ Il Cndcec definisce il valore di mercato del bene come l'ammontare che può essere ricavato dalla cessione dell'immobilizzazione in una vendita conclusa a prezzi normali di mercato tra parti bene informate e interessate, ricalcando la nozione di valore realizzabile dall'alienazione contenuta nel paragrafo D.XIII Recuperabilità dei valori delle immobilizzazioni materiali del Principio contabile OIC 16 Immobilizzazioni materiali.

¹⁶ Per un commento alla R.M. n.212/E/07 si vedano, tra gli altri, G. Albano e M. Marani, “*Onere sostenuto da un'impresa per l'acquisto di un contratto di leasing*”, in *Corriere Tributario*, n. 43/07, p. 3543 e F. Dezzani e L. Dezzani, “*Risoluzione n. 212/E dell'8 agosto 2007: il “costo di acquisto” del contratto di leasing immobiliare*”, in *Il Fisco*, n.34/07, p. 4987.

1)	Corrispettivo pattuito per la cessione del contratto	20.000
2)	Valore di mercato del bene	100.000
3)	Valore attuale importi ancora dovuti al locatore (al tasso implicito)	85.000
4)	Valore di mercato del debito (al tasso di mercato)	80.000
	Scomposizione corrispettivo di acquisto	
a)	<i>Immobilizzazione materiale (= (2) – (3))</i>	15.000
b)	<i>Costo imputabile pro-rata temporis lungo la durata residua del contratto (= (1) – (a))</i>	5.000

Di seguito sono riportate le scritture contabili relative al suddetto esempio. Alla data dell'acquisto del contratto, per la rilevazione delle componenti del prezzo di acquisto.

<i>Diversi</i>	a	Debito v/ cedente		20.000
Costi per godimento beni di terzi			5.000	
Acconti su immobilizz. materiali			15.000	

Alla data di chiusura del primo bilancio, per la rilevazione della quota di prezzo riferita al godimento del bene, che deve essere riscontata in quanto di pertinenza degli esercizi successivi.

<i>Risconti attivi</i>	a	Costi per godimento beni di terzi	4.000	4.000
------------------------	---	-----------------------------------	-------	-------

Alla data del riscatto, per la rilevazione del cespite acquistato.

Immobilizzazioni	a	<i>Diversi</i>		15.100
		Cassa (prezzo di riscatto)	100	
		Acconti su immobilizz. materiali	15.000	

A partire dall'esercizio in cui avviene il riscatto il cespite acquistato sarà ammortizzato sulla base della residua vita utile.

⇒ Presenza di un maxicanone versato dal cedente

Nel caso in cui il cedente abbia versato un maxicanone, che è stato dallo stesso riscontato in ragione della durata del contratto come previsto dai principi contabili, il Cndcec propone il seguente trattamento contabile dell'operazione di cessione del contratto in capo al cessionario:

- la quota di maxicanone riferita al lasso temporale tra la data di decorrenza del contratto di *leasing* e quella di cessione del medesimo, ossia la frazione di maxicanone è imputata nel Conto economico dal locatario cedente;
- la quota di maxicanone riferita al periodo che intercorre tra la data di cessione del contratto e quella di scadenza del rapporto negoziale, attenendo alla finalità di godimento del bene, deve essere imputato nel Conto economico dal locatario acquirente *pro-rata temporis* lungo la durata residua del contratto, con la tecnica dei risconti.

Per il Documento, detto comportamento permette di realizzare una continuità contabile tra locatario cedente e locatario subentrante relativamente all'iscrizione in Conto economico dei canoni di *leasing*.

Il trattamento contabile del *leasing* finanziario di godimento

Poiché la finalità del subentro in un contratto di *leasing* finanziario di solo godimento è esclusivamente l'opportunità di utilizzare il bene fino alla scadenza del rapporto negoziale, ai fini contabili l'eventuale corrispettivo pagato è per la sua totalità un costo correlato al godimento del bene da imputare proporzionalmente al tempo lungo la durata residua del contratto, con la tecnica dei risconti attivi.

Le scritture contabili saranno dunque le seguenti.

Alla data dell'acquisto del contratto.

Costi per godimento beni di terzi	a	Debito v/ cedente	x.xxx	x.xxx
-----------------------------------	---	-------------------	-------	-------

Alla data di chiusura del primo bilancio.

Risconti attivi	a	Costi per godimento beni di terzi	xxx	xxx
-----------------	---	-----------------------------------	-----	-----

Conclusioni

La netta distinzione operata dal Cndcec tra i contratti di *leasing* finanziario con finalità traslativa e quelli con finalità di solo godimento è sicuramente utile per illustrare il trattamento contabile del prezzo pagato dal cessionario per il subentro nel contratto, ma può risultare scarsamente significativa nella realtà aziendale.

Infatti, escludendo i casi "estremi" rappresentati dai *leasing* immobiliari (che hanno fondamentalmente finalità traslativa) e dai *leasing* su autoveicoli (che hanno tipicamente finalità di godimento), nella pratica si riscontra una serie di contratti "misti", rappresentati in particolare dai c.d. *leasing* strumentali (che hanno ad oggetto impianti, macchinari, attrezzature ecc.), ove le finalità traslative e di godimento sono entrambe presenti, sebbene con intensità diverse.

In tali casi potrebbe non essere corretto "sospendere" *tout court* l'intera differenza tra valore di mercato del bene e valore attuale del debito residuo (attualizzato con il tasso implicito del contratto) nella voce "Acconti", in quanto parte di questo valore pagato in sede di acquisto del contratto potrebbe essere destinato a "consumarsi" durante la vita residua del contratto di *leasing*, in conseguenza del deperimento fisico e dell'obsolescenza economica del cespite, e quindi non essere più presente alla data di riscatto.¹⁷

Il conseguente rischio di sopravvalutazione del valore del cespite, iscritto nella voce "Acconti", è ben presente nel Documento, il quale evidenzia, infatti, la necessità di effettuare alla chiusura di ogni bilancio un test di *impairment* con riferimento alla voce "Acconti", al fine di verificare la presenza di eventuali perdite durevoli di valore.

Questo potrebbe però rivelarsi un onere eccessivo per le imprese, soprattutto in presenza di acquisto di contratti con durata residua ancora significativa ed inoltre l'eventuale svalutazione difficilmente potrebbe essere riconosciuta fiscalmente.

Pertanto, per i contratti ove la finalità di godimento risulta significativa sarebbe opportuno già in fase di acquisto destinare una parte del prezzo alla ripartizione *pro-rata temporis* lungo la durata residua del contratto, sulla base di una stima del presumibile valore del bene alla data del riscatto.

Detta problematica è illustrata nell'esempio seguente.

¹⁷ Questa parte del prezzo non può quindi essere considerata un anticipo sul futuro acquisto del cespite.

1)	Corrispettivo pattuito per la cessione del contratto	30.000
2)	Valore di mercato del bene	100.000
3)	Valore attuale debito verso il locatore (al tasso implicito)	70.000
4)	Presumibile valore di mercato del bene alla data del riscatto (al netto del prezzo di riscatto)	20.000
	Scomposizione corrispettivo di acquisto	
a)	Immobilizzazione materiale (= (4))	20.000
b)	Costo imputabile pro-rata temporis lungo la durata residua del contratto (= (4) - (a))	10.000

Nell'esempio proposto, poiché si stima che alla data del riscatto il valore del cespite sarà pari a 20.000 (al netto del prezzo di riscatto), la differenza tra il corrispettivo di acquisto del contratto (30.000) e detto valore dovrebbe essere prudentemente imputata a Conto economico lungo la durata residua del contratto, in quanto imputabile al godimento del bene.

Se, infatti, l'intero corrispettivo di 30.000 venisse sospeso nella voce "Acconti", come suggerito nel Documento, in prossimità della data del riscatto si dovrebbe operare una svalutazione di 10.000, per adeguare l'importo di detta voce all'effettivo valore del bene.

EUROCONFERENCE
EDITORE



LA FISCALITÀ' 2012 A REGIME

Società di comodo, nuovo regime delle perdite, tassazione delle rendite finanziarie, rivalutazione di terreni e partecipazioni e nuova disciplina per i soggetti "minimi"

AUTORI:
S. Chirichigno
L. Miele,
N. Villa,
R. Galiero,
V. Cirimbilla,
V. Russo,
L. Scappini

EDIZIONE:
Dicembre 2011

PREZZO:
€ 25,00 IVA compresa

VISUALIZZA L'INDICE

ACQUISTA IL TESTO SUL SITO

Tutti i prodotti editoriali sono acquistabili direttamente con **carta di credito**





Gruppo EUROCONFERENCE®
costruiamo competenze