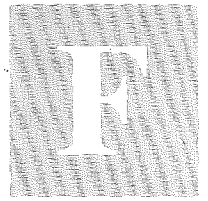


Locazione finanziaria

La rilevazione contabile in Italia

di Piero Mella



Finanza

Nel precedente numero della rivista è stata esaminata la natura formale e sostanziale della locazione finanziaria ed operativa. In questo articolo sono esposte le scritture contabili secondo le quali si rilevano i valori di tali operazioni nell'attuale prassi italiana.

Nel nostro Paese, la locazione finanziaria è rilevata secondo il metodo c.d. «patrimoniale»: il valore del bene locato rimane iscritto nel bilancio della società locatrice che procede all'ammortamento del costo sostenuto e rileva i canoni quali ricavi d'esercizio; di contro, l'impresa locataria rileva i canoni quali costi d'esercizio, senza porre in evidenza la quota di onere finanziario in essi compresa. Particolari rilevazioni sono necessarie per rispettare la competenza temporale degli eventuali canoni anticipati.

1. La ratio del metodo patrimoniale

L'adozione generalizzata del metodo patrimoniale, per la rilevazione contabile delle locazioni, nella prassi italiana, è giustificata da cinque ordini di considerazioni:

- 1) logica contabile adottata nella normativa civilistica;
- 2) funzione informativa assegnata al bilancio delle società;
- 3) criteri di valutazione imposti dall'articolo 2425 C.C.;
- 4) prassi di rilevazione dei valori;
- 5) motivazioni fiscali.

Consideriamo sinteticamente ciascuno dei cinque punti.

2. La logica contabile patrimonialistica

Relativamente al primo ordine di considerazioni è immediato rendersi conto che il legislatore del '42, nel predisporre il nuovo codice civile, si è ispirato alla logica patrimonialistica di osservazione della realtà aziendale. Secondo tale logica, le imprese sono considerate quali entità dotate di un proprio patrimonio, volte a mantenere integro e ad accrescere tale patrimonio tramite la gestione. Il patrimonio dell'impresa si forma attorno ad un nucleo originario costituito dal patrimonio netto conferito dal titolare o dai soci (se l'impresa è in forma societaria) e si incrementa con risorse attinte a titolo di finanziamento. Il patrimonio è, perciò, formato da attività (investimenti) e da passività (fi-

nanziamenti) la cui differenza costituisce il patrimonio netto cui ha diritto il titolare (o i soci).

La gestione dell'impresa è intesa quale gestione del patrimonio volta a modificarne l'entità tramite la produzione di *profitti* e di *perdite*.

Contabilmente, quindi, l'impresa è analizzata come un *trasformatore di patrimonio* che ne modifica — tramite la gestione — sia la struttura sia l'entità. Se i profitti superano le perdite il patrimonio si accresce; in caso contrario si decrementa.

Secondo tale logica, dunque, occorre rilevare a patrimonio una immobilizzazione tecnica solo quando si produce un incremento definitivo dell'attivo patrimoniale con acquisto del bene a titolo di proprietà.

Parimenti, un finanziamento è considerato iscrivibile tra le passività solo se risulta negoziato direttamente ed è previsto l'obbligo del rimborso.

La *forma* prevale sulla *sostanza* ed il metodo patrimoniale di annotazione delle locazioni finanziarie appare del tutto congeniale.

3. Funzione informativa del bilancio delle società

Strettamente correlata a questa interpretazione della logica operativa dell'impresa è quella della funzione del bilancio.

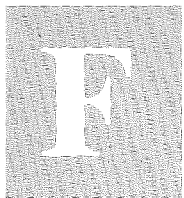
Osserviamo, innanzitutto, che il bilancio deve essere *pubblicato* solo per le società di capitali; per l'imprenditore individuale e per le società a base personale esso rappresenta un mero documento interno (da annotarsi esclusivamente sul registro degli inventari).

Nelle società di capitali, appunto, questo documento rappresenta sia il *rendiconto* degli amministratori (di patrimonio altrui) ai soci (conferenti il patrimonio) sia l'*informazione* resa ai terzi *creditori* circa le garanzie rappresentate dal patrimonio (attività) per i loro crediti (passività).

Il bilancio (che per l'art. 2424, significativamente, corrisponde allo stato patrimoniale) deve informare sulla dimensione del patrimonio e, in particolare, sulla consistenza delle attività a garanzia delle passività.

Poiché nella locazione finanziaria la proprietà del bene rimane alla società locatrice, solo per tale società il «cespite» rappresenta attivo patrimoniale; solo per tale società il bilancio dovrà dare esposizione del bene locato.

La società locataria, per contro, formalmente acquisisce i servizi del fattore pluriennale, corrispondendo canoni periodici. Nel dare il *rendiconto* dell'attività svolta, gli amministratori di tale so-



Finanza

cietà dovranno, perciò, esporre solo i canoni pagati nel conto dei profitti e delle perdite, non già l'acquisto del bene.

Il metodo patrimoniale appare, nuovamente appropriato.

4. I criteri di valutazione di cui all'art. 2425 C.C.

Tutta la vigente normativa sul bilancio è incentrata sulle concezioni patrimonialistiche dell'impresa, del suo patrimonio, della sua gestione e del suo bilancio precedentemente richiamata (1).

Anche i criteri di valutazione previsti dall'art. 2425 C.C. non possono che essere coerenti con la logica patrimonialistica.

Tutte le valutazioni hanno carattere prudenziale (principio del costo o di prudenza) proprio in quanto il Legislatore pone la massima cura nell'evitare sopravvalutazioni del patrimonio che possano fare determinare utili *non realizzati*, con annacquamenti dell'attivo, e possano, di conseguenza, ridurre le garanzie offerte ai creditori sociali.

In particolare, il punto 4) dell'art. 2425, statuendo che le immobilizzazioni tecniche non possono essere valutate ad un valore superiore al costo impedisce, tassativamente, di iscrivere tra le attività «cespiti» per i quali non sia stato pagato un prezzo d'acquisto a fronte del definitivo trasferimento del titolo di proprietà.

Il metodo patrimoniale, di conseguenza, si impone.

Ricordiamo, inoltre, che il metodo patrimoniale è stato, di fatto, riconosciuto valido dallo stesso legislatore civilistico nella recente Legge di rivalutazione monetaria (legge 19/3/83 n. 72); la rivalutazione è stata, infatti, ammessa — per i beni acquisiti con locazione finanziaria — con un procedimento derogatorio a quello c.d. diretto (art. 2 comma 3, della citata legge n. 72); con ciò, esplicitamente, si è riconosciuto ed ammesso che, normalmente, la locazione finanziaria trova contabilizzazione con il metodo patrimoniale (2).

5. La prassi italiana delle annotazioni documentali

La prassi contabile italiana rispetta il principio che i costi ed i ricavi non possano essere rilevati contabilmente se non documentati. Il documento che può giustificare l'annotazione non è il contratto ma la *fattura* (o altro documento equivalente

(1) Per ulteriori considerazioni si veda l'articolo pubblicato su questo stesso numero a pag. 3 e segg.

(2) La procedura speciale prevedeva di far beneficiare la società locatrice, che aveva riscattato un bene locato — e lo aveva iscritto in bilancio per il valore di riscatto — dello stesso saldo attivo di rivalutazione del quale avrebbe beneficiato la società locatrice se il bene non fosse stato riscattato.

Per un esame dettagliato della procedura si veda: P. Mella, *Bilanci societari e "Visentini bis"*, IPSOA, Milano, 1983, 2^a ed. pag. 76 e segg.

che abbia funzione di testimoniare l'eventuale prestazione *reale* del contratto, indipendentemente dai termini previsti per il regolamento).

Poiché, per le locazioni, la fattura è emessa per i canoni periodici e per l'eventuale valore di riscatto, l'annotazione dei valori non può che essere attuata con il metodo patrimoniale.

6. Motivazioni fiscali

Anche se le motivazioni fiscali non dovrebbero avere influenza sulla logica di formazione del bilancio d'esercizio, è necessario ricordare che, fiscalmente, è ammessa la deducibilità dei canoni di locazione nel periodo di imposta in cui maturano e che l'ammortamento dei beni locati è riconosciuto in deduzione solo per le società locatrici (con le aliquote previste per il settore di attività dell'impresa locataria).

Questa procedura crea notevoli vantaggi in termini di differimento dell'imposizione per le imprese locatarie, specie se la durata del contratto risulta inferiore a quella del periodo di utilizzo economico del bene riscattato.

Per poter usufruire di tali vantaggi è però necessario, ex art. 74/597/73, che le imprese iscrivano i canoni maturati nel conto economico.

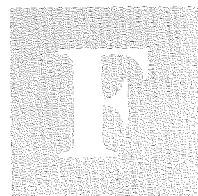
Da queste disposizioni appare chiaro che le imprese sono fiscalmente incentivate (se non obbligate) alla contabilizzazione delle locazioni con il metodo patrimoniale.

7. Le scritture contabili del locatore

Dopo le precedenti sintetiche considerazioni esaminiamo, ora, con un certo dettaglio le scritture tramite le quali si sviluppa contabilmente il metodo patrimoniale (3).

(3) Si farà riferimento all'esempio presentato a pag. 59 del n. 4 di C&B i cui dati sono riportati nel seguito per facilitare la comprensione delle scritture:

- 1 — BENE LOCATO: macchinario «ALFA»
- 2 — COSTO NORMALE PER IL LOCATORE: 40.000 (dati in migliaia di lire)
- 3 — DURATA DELLA LOCAZIONE: 5 anni
- 4 — CANONE ANNUO ANTICIPATO: 9.453; numero canoni: 5
- 5 — VALORE RISCATTO: 4.000
- 6 — VITA UTILE DEL MACCHINARIO: 6 anni
- 7 — TASSO IMPLICITO DELL'OPERAZIONE: 12,68%, vale a dire: tasso al quale il valore attuale dei canoni e del valore di riscatto uguaglia il costo del bene (40.000)
- 8 — VALORE ATTUALE CANONI MINIMI: 37.800
- 9 — VALORE ATTUALE DEL PREZZO DI RISCATTO: 2.200
- 10 — VALORE NOMINALE DEGLI IMPEGNI GARANTITI: $47.315 = 9.463 \times 5$
- 11 — VALORE NOMINALE DEGLI IMPEGNI TOTALI PER OTTENERE LA PROPRIETÀ DI «ALFA»: $51.315 = 47.315 - 4.000$
- 12 — PROVENTO FINANZIARIO TOTALE DEL LOCATORE: $11.315 = 51.315 - 40.000$



La procedura applicata dal locatore prevede le seguenti annotazioni:

A: acquisto ed esposizione del bene da locare: il valore d'acquisto del bene che sarà successivamente destinato ad essere locato si annota con l'articolo: (a prescindere dall'IVA):

[1]	data acquisto			
MACCHIN. «ALFA»	a	FORNITORI		40.000
Fatt. n.ro da per				

cui segue quella del pagamento; in sede di epilogo dei conti il conto MACCHINARIO «ALFA» viene iscritto nello Stato Patrimoniale tra le immobilizzazioni tecniche, o in un raggruppamento autonomo, tenuto conto che il bene è concesso in uso ad altri tramite locazione;

B: annotazione ed esposizione dei canoni periodici: i canoni periodici (annui, nell'esempio) percepiti sono considerati quali ricavi di esercizio e, in quanto tali, sono accolti in bilancio nel conto Profitti e Perdite; per ogni canone, all'atto della fatturazione, si comporrà un articolo a giornale simile al seguente (a prescindere dall'IVA):

[2]	date canoni			
CLIENTI (debitori per canoni)	a	CANONI (attivi) DI LEASING		9.463
Fatt. n.ro a				

Alla precedente segue la scrittura dell'incasso

[3]	date incassi			
CASSA	a	CLIENTI		9.463
Incasso fatt. n.ro da				

C: ammortamento del bene locato: nell'esempio, si supponga un ammortamento a quote costanti; la durata dell'ammortamento corrisponde generalmente alla durata della locazione; le scritture per rilevare l'ammortamento saranno analoghe alla seguente:

[4]	31/12			
QUOTA AMM.TO MACCHIN. «ALFA» (Concesso in locazione)				
a FONTO AMM.TO MACCHIN. «ALFA»				8.000

D: riscatto del bene da parte del locatario: l'eventuale valore di riscatto è considerato quale sopravvenienza attiva, se il bene è completamente ammortizzato al termine della durata del contratto. Si comporrà l'articolo:

[5]	data riscatto			
DEBITORI PER CANONI	a	SOPRAVV. ATTIVE (o Canoni di riscatto)		4.000
fatt. n.ro a per				

A tale scrittura segue quella necessaria per stornare il valore originario del bene ed il relativo fondo ammortamento.

[6]	data riscatto			
F.DO AMM.TO MACCHIN. «ALFA»	a	MACCHIN. «ALFA»		40.000
storno per completato processo di ammortamento				

La procedura delineata è esposta in figura 1; in essa sono presentati i bilanci (ed il relativo CONTO CASSA, per meglio porre in evidenza i movimenti finanziari implicati dall'operazione) relativi ai cinque esercizi di durata della locazione dell'esempio presentato in nota 3.

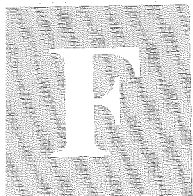
8. La logica dell'ammortamento del bene locato

Osserviamo che l'ammortamento, anziché in cinque, si sarebbe potuto attuare in sei periodi, tenuto conto del fatto che la durata del bene è pari a tale periodo. Ciò, tuttavia, appare in contrasto con l'evidenza di una durata del contratto di soli cinque periodi.

Quale dovrebbe essere la logica dell'ammortamento da seguire da parte del locatore? Da un punto di vista economico l'ammortamento serve a distribuire un costo pluriennale tra i vari periodi nei quali è utilizzato e consumato il fattore che ha originato il costo pluriennale stesso. La società di leasing può non essere un'impresa industriale; in ogni caso, non utilizza direttamente il bene. Si tratta, allora, semplicemente di distribuire il costo d'acquisto del bene locato tra i vari esercizi nei quali il fattore fornisce i ricavi, tenuto conto del fatto che questi sono dati dai canoni di locazione. L'ammortamento dovrebbe essere, dunque, proporzionato ai canoni. Se questi sono uguali, le quote di ammortamento saranno uguali; se i canoni sono diversamente ritmati le quote di ammortamento si proporzioneranno similmente. In ogni caso, secondo corretta logica economica, al termine del contratto, bisognerebbe avere costituito un fondo ammortamento tale che il valore residuo fosse proprio pari al ricavo di eliminazione rappresentato, nella locazione finanziaria, dal valore di riscatto, se fosse previsto. Sarebbe plausibile, perciò, la tesi di ammortizzare, anziché il costo di 40.000, il valore di 36.000, eventualmente tenendo conto di quote di ammortamento costanti.

Osserviamo, allora, che se l'ammortamento fosse stato calcolato, anziché sul valore d'acquisto del bene (40.000), sul valore al netto del presunto ricavo per riscatto (4.000) il valore da ammortizzare sarebbe stato pari a 36.000; le quote di ammortamento, di conseguenza, avrebbero avuto ammontare pari a 7.200.

Al termine del quinto anno il bene sarebbe stato ammortizzato per 36.000 e la società di leasing non avrebbe avuto necessità di annotare la sopravvenienza attiva per il valore di riscatto. In questa ipotesi al termine del contratto si sarebbe composta la seguente semplice scrittura al posto della [5] e della [6] precedenti:



Finanza

		data riscatto	
diversi	a	MACCHIN. «ALFA»	40.000
fatt. n. ... per riscatto e storno del bene locato			
FONDO AMM.TO MACCHIN. «ALFA»		36.000	
DEBITORI PER CANONI		4.000	

Fiscalmente è ammesso l'ammortamento da parte del locatore sulla base dei coefficienti di ammortamento previsti per il settore di attività in cui opera il locatario. Di questo fatto potremmo, però, non tenere conto, dato che la normativa fiscale non dovrebbe influenzare le valutazioni civilistiche.

9. Maxicanoni e canoni anticipati

Nell'esempio presentato, per rendere più semplici le argomentazioni, non si erano previsti canoni anticipati né maxicanoni iniziali.

Se inclusi nel contratto, questi valori iniziali potrebbero essere accolti:

- a) nell'Avere dello Stato Patrimoniale, come ricavi pluriennali, per essere ammortizzati nel periodo di vita utile del bene locato;
- b) nell'Avere del conto Profitti e Perdite, per essere stornati con risconti passivi, secondo competenza temporale, per il periodo di vita utile.

Le due tecniche pervengono agli stessi risultati quantitativi.

Per analizzare le rilevazioni contabili si supponga che il canone iniziale, anziché di 9.463 sia di 13.463, con una maggiorazione, quindi, di 4.000 (si convenga, allora, che il valore di riscatto sia nullo).

All'atto della fatturazione del primo canone sarebbe, innanzitutto, opportuno disgiungere l'importo del canone ordinario: 9.463 da quello aggiuntivo: 4.000.

Secondo la prima delle due alternative (ammortamento del canone aggiuntivo), si comporrebbe l'articolo:

		data 1° canone	
CLIENTI	a	diversi	13.463
fatt. n.ro ... per ...			
a CANONI (attivi) DI LEASING		9.463	
a CANONI (attivi) DA AMMOR.		4.000	

Al termine del primo periodo amministrativo si procede anche all'ammortamento del CANONE DA AMMORTIZZARE; supponendo che la quota sia costante, e pari a 800, si comporrebbe l'articolo:

		31/12	
CANONI (ATTIVI) DA AMM.RE	a	QUOTA AMM.TO CANONI DA AMM.RE	800
prima quota			

Il conto CANONI ATTIVI DI LEASING ed il conto QUOTA AMM.TO CANONI DA AMMORTIZZARE chiuderebbero nel conto Profitti e Perdite.

Il conto CANONI DA AMMORTIZZARE, per l'im-

porto di 3.200 chiuderebbe nello Stato Patrimoniale.

Per realizzare la seconda procedura, volta a riscontrare gradualmente il maggiore canone iniziale, sarebbe sufficiente nella [8] utilizzare il conto CANONI ANTICIPATI anziché il conto CANONI DA AMMORTIZZARE e, a fine periodo, attuarne il riscatto per 3.200, con la scrittura:

		31/12	
CANONI ANTICIPATI	a	RISCONTI PASSIVI	3.200
per riscatto di 4/5			

Il conto CANONI ANTICIPATI chiuderebbe nel conto Profitti e Perdite per l'importo di 800.

Il conto RISCONTI PASSIVI chiuderebbe nello Stato Patrimoniale.

Nel secondo esercizio si riaprirebbe il conto RISCONTI PASSIVI per 3.200 (4/5) del maxicanone, e, al termine, si comporrebbe una scrittura di calcolo di nuovo riscatto per 2.400 (3/5) del maxicanone facendo così concorrere all'esercizio una quota ulteriore di 800.

La procedura si ripete per tutti i successivi periodi.

10. Le scritture contabili del locatario (utilizzatore)

In simmetria con quella delineata per il locatore, la procedura di contabilizzazione prevista per il locatario può essere sintetizzata nelle seguenti fasi:

A: *acquisizione del bene locato*: nessuna annotazione si rende necessaria in quanto la proprietà del bene locato, formalmente, non è trasmessa all'utilizzatore;

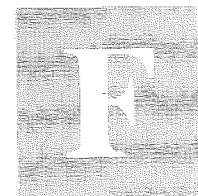
B: *annotazione dei canoni periodici*: alla data di maturazione dei canoni periodici si compongono scritture analoghe alla seguente:

		data canoni	
CANONI PASSIVI DI LOCAZIONE	a	FORNITORI (o: Creditori per CANONI)	9.463
Fatt. n. per ... da ...			

I canoni sono, successivamente, gioraldati nel conto Profitti e Perdite per la formazione del bilancio d'esercizio;

C: *ammortamento del bene locato*; poiché l'ammortamento è attuato dal locatore, il locatario non dovrà effettuare alcuna annotazione durante il contratto; l'ammortamento inizierà, eventualmente, quando — dato corso all'opzione di riscatto — il locatario iscriverà in bilancio il valore del bene riscattato;

D: *riscatto del bene*: per rilevare l'acquisto della proprietà del bene, al valore di riscatto, si comporrebbe un articolo analogo al seguente:



[12]	data riscatto	
MACCHIN. «ALFA»	a FORNITORI	4.000

E: *canoni anticipati e maxicanoni*; per rispettarne almeno il principio della competenza temporale, i canoni anticipati o i maxicanoni eventuali do-

vrebbero essere annotati o nel Dare dello Stato Patrimoniale — e gradualmente ammortizzati — o nel Dare del conto Profitti e Perdite per essere gradualmente riscontati con scritture del tutto simmetriche a quelle esposte al precedente par. 9.

L'intera procedura è esposta in fig. 2.

Fig. 1. Metodo Patrimoniale. Scritture del locatore (riferimento: dati dell'esercizio di nota 3) (i numeri a fianco degli importi consentono di verificare il rispetto della Partita Doppia)

VALORI DI STATO PATRIMONIALE	SP 1°		SP 2°		SP 3°		SP 4°		SP 5°	
	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A
a. Valore iniziale del bene locato	40.000 ⁽¹⁾		40.000		40.000		40.000		40.000	
b. Fondo ammortamento		8.000 ⁽³⁾		16.000 ⁽⁵⁾		24.000 ⁽⁷⁾		32.000 ⁽⁹⁾		40.000 ⁽¹¹⁾
VALORI DI PROFITTI E PERDITE	PP 1°		PP 2°		PP 3°		PP 4°		PP 5°	
	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A
c. Canoni (attivi)		9.463 ⁽²⁾		9.463 ⁽⁴⁾		9.463 ⁽⁶⁾		9.463 ⁽⁸⁾		9.463 ⁽¹⁰⁾
d. Quota ammortamento	8.000 ⁽³⁾		8.000 ⁽⁵⁾		8.000 ⁽⁷⁾		8.000 ⁽⁹⁾		8.000 ⁽¹¹⁾	
e. Valore di riscatto										4.000 ⁽¹²⁾
VALORI MONETARI	CASSA 1°		CASSA 2°		CASSA 3°		CASSA 4°		CASSA 5°	
	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A
f. Uscita per acquisto bene		40.000 ⁽¹⁾								
g. entrate per incasso canoni	9.463 ⁽²⁾		9.463 ⁽⁴⁾		9.463 ⁽⁶⁾		9.463 ⁽⁸⁾		9.463 ⁽¹⁰⁾	
h. entrate per riscatto									4.000 ⁽¹²⁾	

Fig. 2. Metodo Patrimoniale. Scritture del locatore (utilizzatore)

VALORI DI STATO PATRIMONIALE	SP 1°		SP 2°		SP 3°		SP 4°		SP 5°	
	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A
a. Valore iniziale del bene locato	40.000 ⁽¹⁾		40.000		40.000		40.000		40.000	
b. Fondo ammortamento		8.000 ⁽³⁾		16.000 ⁽⁵⁾		24.000 ⁽⁷⁾		32.000 ⁽⁹⁾		40.000 ⁽¹¹⁾
e. Valore di riscatto									4.000 ⁽¹²⁾	
VALORI DI PROFITTI E PERDITE	PP 1°		PP 2°		PP 3°		PP 4°		PP 5°	
	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A
c. Canoni (passivi)	9.463 ⁽²⁾		9.463 ⁽⁴⁾		9.463 ⁽⁶⁾		9.463 ⁽⁸⁾		9.463 ⁽¹⁰⁾	
d. Quota ammortamento	8.000 ⁽³⁾		8.000 ⁽⁵⁾		8.000 ⁽⁷⁾		8.000 ⁽⁹⁾		8.000 ⁽¹¹⁾	
VALORI MONETARI	CASSA 1°		CASSA 2°		CASSA 3°		CASSA 4°		CASSA 5°	
	D	A	D	A	D	A	D	A	D	A
f. Uscita per acquisto bene		40.000 ⁽¹⁾								
g. uscite per pagamento canoni		9.463 ⁽²⁾		9.463 ⁽⁴⁾		9.463 ⁽⁶⁾		9.463 ⁽⁸⁾		9.463 ⁽¹⁰⁾
h. uscite per riscatto									4.000 ⁽¹²⁾	