

Locazione finanziaria

La natura contabile dell'operazione

di Piero Mella

In Italia i contratti di locazione finanziaria sono attualmente rilevati in contabilità secondo la procedura cosiddetta patrimoniale, consistente nell'annotare il bene locato quale attività nel bilancio della società locatrice — che ne effettua, conseguentemente, l'ammortamento — e nell'annotare i canoni quali ricavi, per il locatore, e costi, per il locatario, nei rispettivi conti economici.

Tale procedura deriva dal rispetto della «forma» dell'operazione più che dalla «sostanza».

In queste brevi note l'autore cerca di evidenziare quale debba intendersi, per il contabile, la natura sostanziale dell'operazione di locazione finanziaria.

1. Le forme tipiche di locazione

Sono talmente tante, e diversamente disciplinate, le forme in cui si sviluppa la c.d. locazione (il leasing) che senza una preventiva semplificazione della fattispecie sarebbe difficile cogliere la dinamica dei valori che questa operazione comporta nei bilanci.

Consideriamo, quindi, due sole forme di leasing, quelle cosiddette tipiche, comunemente note quali *locazione operativa* (leasing operativo) e *locazione finanziaria* (leasing finanziario).

I contratti che disciplinano tra le parti le locazioni finanziarie ed operative sono atipici e si presentano, perciò, in talmente tante varianti che sarebbe estremamente difficile ricostruire, dall'analisi minuta di essi, la «natura» «sostanziale» di tali operazioni.

Si tenga conto, inoltre, che, per il contabile, la natura dell'operazione deve essere chiarita non tanto con riferimento ai riflessi economici e/o giuridici e/o fiscali della locazione sulla gestione dell'impresa quanto, piuttosto, in relazione alle esigenze di corretta contabilizzazione.

Senza addentrarci in complesse ricerche, consideriamo la visione che della natura della locazione hanno gli «esperti contabili», analizzando le definizioni poste dai principi contabili internazionali.

2. FASB n. 13 ed E.D. n. 29

Nell'ambito dei principi contabili Nord Americani, il Fasb n. 13 distingue tra *capital lease* (equivalente al leasing finanziario) e *operating lease* (corrispondente al leasing operativo). Si ha leasing

finanziario quando il contratto presenta *almeno una* delle seguenti quattro clausole o caratteristiche:

1) è previsto il trasferimento al locatario della proprietà del bene al termine o entro il termine del contratto;

2) vi è l'inclusione nel contratto della clausola d'acquisto del bene locato ad un prezzo inferiore al suo valore al momento della cessione;

3) è fissata una durata della locazione eguale o maggiore al 75 per cento della presunta vita economica del bene;

4) il valore attuale dei canoni minimi di locazione eguaglia almeno il 90 per cento del valore normale del bene locato, al netto di eventuali contributi ed agevolazioni fiscali relative all'investimento del locatore.

Definizione analoga si trova nell'ambito dei principi contabili del Regno Unito e, specificatamente, nell'*Exposure Draft n. 29* emanato, sotto forma di bozza di principio, dall'Accounting Standards Committee delle associazioni professionali del Regno Unito e della Repubblica d'Irlanda, nel 1981, con il titolo: *Accounting for leases and Hire Purchase Contracts*.

3. La proposta IASC

Per quanto, più da vicino, ci riguarda, conviene fare riferimento all'IASC (International Accounting Standard Committee).

Questo organismo emanò una Proposta di principio contabile per le locazioni che, successivamente, si trasformò nell'IAS (International Accounting Standard) n. 17 (che sarà esaminato al successivo pr. 5).

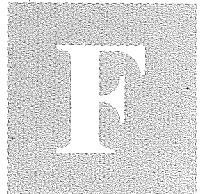
È interessante osservare le definizioni accolte nella proposta per poter avere una più completa visione di quella esposta nell'IAS definitivo.

Consideriamo, innanzitutto, le locazioni finanziarie; nella proposta, parafrasando quasi le definizioni dei Principi Contabili Nord Americani (il FASB n. 13 è del 1976) era offerta questa definizione:

«5. Una locazione è classificata come locazione finanziaria se trasferisce sostanzialmente tutti i rischi ed i vantaggi tipici della proprietà.

La classificazione come locazione finanziaria va riconosciuta se si verifica almeno una delle seguenti condizioni:

a) la locazione trasferisce la proprietà del bene al locatario alla fine del contratto;



b) il locatario ha l'opzione di acquistare il bene ad un prezzo che è ritenuto sufficientemente più basso del valore corretto alla data in cui l'opzione diventa esercitabile in modo che, all'inizio del contratto, sia ragionevolmente certo che l'opzione verrà esercitata;

c) la durata di locazione rappresenta la maggior parte (normalmente il 75 per cento o più) della vita economica del bene. Il titolo giuridico può essere o non essere alla fine trasferito;

d) il valore attuale, alla data dell'inizio del contratto, dei pagamenti minimi previsti è maggiore o uguale alla quasi totalità (normalmente il 90 per cento ed oltre) del valore corretto residuo del bene locato, al netto di contributi e crediti d'imposta del locatore all'inizio del contratto. Il titolo giuridico può essere o non essere alla fine trasferito.

Una locazione di questo tipo è di solito non risolvibile ed assicura al locatore il recupero del suo investimento in capitale più un utile per i fondi investiti.

6. Un contratto di locazione nel quale sostanzialmente non tutti i rischi ed i vantaggi tipici della proprietà sono trasferiti è classificato come una locazione «operativa».

4. Le quattro condizioni sostanziali delle locazioni finanziarie

Prima di esaminare l'IAS n. 17 osserviamo che da quanto indicato nella proposta IASC (e dal FASB n. 13) emergono chiaramente *quattro condizioni* che, se verificate, singolarmente o congiuntamente, caratterizzerebbero inequivocabilmente, a fini contabili, un contratto di leasing quale locazione finanziaria e, per esclusione, un contratto di leasing quale locazione operativa.

La *prima condizione* è di immediato significato: una locazione che preveda esplicitamente e tassativamente il trasferimento della proprietà del bene al termine del contratto, vuole chiaramente attribuire al locatario, fino dalla stipulazione, tutti i vantaggi della proprietà senza che questa sia formalmente trasferita.

La *seconda condizione* è, parimenti, di immediato significato operativo: se al termine della locazione il locatario, per contratto, ha il diritto di acquistare definitivamente il bene ad un valore pattuito di riscatto notevolmente inferiore al valore normale residuo che il bene, presumibilmente, avrà a quella data, si può essere ragionevolmente certi che l'operazione di riscatto verrà esercitata. Si può ritenere, per questo, che la locazione sia di natura finanziaria: il locatario, già dall'atto di stipulazione del contratto, accettando canoni elevati e ridotto valore di riscatto lascia intendere la volontà di acquistare definitivamente il bene preso in locazione.

Esempio: durata della locazione: 3 anni; al termine del triennio il valore normale del bene (il valore originario era pari a 1000) sia, presumibilmente,

di 600; il prezzo di riscatto è pattuito in 50. Dal notevole divario tra valore normale (600) e prezzo di riscatto (50) si può dedurre che, almeno a fini contabili, si è in presenza di una locazione finanziaria, qualunque sia la forma di leasing ufficialmente dichiarata dai contraenti ed indipendentemente dal trasferimento definitivo della proprietà del bene medesimo alla scadenza del termine.

La *terza condizione* riguarda la durata del contratto. Un contratto deve intendersi di locazione finanziaria se la durata prevista rappresenta la «maggior parte» della vita economicamente utile del bene: normalmente il 75 per cento e più. In questa circostanza sembra plausibile che il locatario abbia voluto acquisire la «maggior parte» dei servizi utili del bene locato come se lo avesse acquisito in proprietà. Qualunque fosse la forma dichiarata, il contratto dovrebbe qualificarsi di locazione finanziaria, almeno a fini contabili.

Esempio: durata del canone, 8 anni, durata del bene, 10 anni. Siamo nell'ambito della locazione finanziaria, poiché 8 anni rappresentano l'80 per cento della vita utile del bene. Durata della locazione, 3 anni; vita del bene, 10 anni; non si tratta di locazione finanziaria, per questa clausola, salvo il verificarsi di una delle altre.

Anche la *quarta condizione* appare immediatamente significativa: il valore attuale dei «pagamenti minimi richiesti» deve risultare maggiore o uguale alla «quasi totalità» del valore normale del bene all'atto della stipulazione del contratto, vale a dire almeno il 90 per cento. In quest'ipotesi si deve presumere che, quali che siano durata del contratto, valore del riscatto e qualificazione formale, il contratto possa caratterizzarsi di locazione finanziaria; in effetti, già all'atto della stipulazione, il locatario, impegnandosi a corrispondere la «quasi totalità» del valore del bene, non ha convenienza a non diventarne, alla scadenza, proprietario definitivo.

Esempio: valore attualizzato dei canoni garantiti 40.000.000; valore normale del bene alla stipulazione 100.000.000; non si può presumere la locazione finanziaria (salve altre condizioni). Valore attualizzato dei canoni 95.000.000; valore normale del bene 100.000.000; si deve ritenere di essere in presenza di una locazione finanziaria.

5. Lo IAS n. 17

Queste precise indicazioni quantitative, esplicitate nella proposta di principio contabile IASC, non sono state mantenute nella formulazione definitiva dello IAS n. 17, ove si legge, semplicemente:

«5. Il fatto che una locazione sia o non sia una locazione finanziaria dipende dalla sostanza dell'operazione più che dalla forma del contratto. Una locazione è classificata come locazione finanziaria se trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i vantaggi tipici della proprietà. Una locazione di questo tipo è di solito non risolvibile e assicura

al locatore il recupero del suo investimento in capitale più una remunerazione per i fondi investiti. Una locazione è classificata come locazione operativa se sostanzialmente tutti i rischi e i vantaggi tipici della proprietà non vengono trasferiti».

Si nota, quindi, una maggiore indeterminazione nella stesura ufficiale dell'IAS n. 17 rispetto alla proposta, anche se, nella sostanza, è mantenuta la stessa visione dell'operazione.

In appendice all'IAS n. 17 viene proposto il modello rappresentato in fig. 1

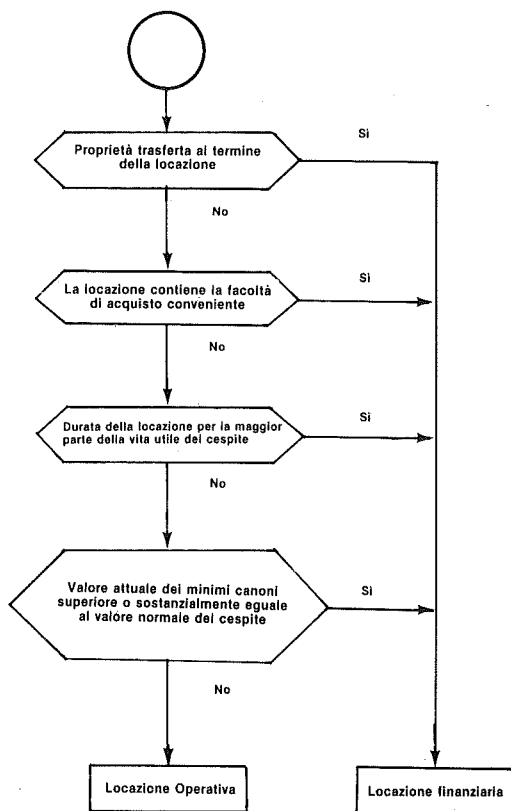


Fig. 1. Locazioni finanziarie ed operative secondo lo IASC. (Fonte: I principi contabili internazionali a Cura di G. Tomasin, IREO, 1983, pag. 183)

6. La presunzione dell'IASC

Dall'IAS, più che dalla proposta, emerge, però, immediato il principio discriminatore che deve guidare il contabile nella indagine circa la natura della locazione: è necessario considerare la «sostanza» dell'operazione non, semplicemente, limitarsi alla considerazione della sua «forma».

Questo principio è coerente con la considerazione della preminenza della «sostanza» sulla «forma» che già lo stesso IASC, nell'IAS n. 1, ha posto a base per la scelta di una corretta politica contabile.

L'IASC pone quindi una *presunzione* — che dovrebbe, a mio giudizio, essere *assoluta* — circa la

natura dell'operazione di locazione: se la «sostanza» dell'operazione di leasing è quella del trasferimento al locatario di tutti i poteri di utilizzo delle condizioni operative del bene locato, come se il bene fosse acquisito in proprietà, la locazione «deve essere» considerata di specie finanziaria.

Non è più evidenziato nello IAS n. 17 alcun preciso limite quantitativo relativamente ai canoni, al valore di riscatto o alla durata. La nota n. 3, allo IAS n. 17, tuttavia, pone alcuni esempi: «Esempi di situazioni in cui una locazione viene normalmente classificata come locazione finanziaria sono: (a) il contratto trasferisce la proprietà del bene al locatario alla fine del periodo di locazione; (b) il locatario ha l'opzione di acquistare il bene ad un prezzo che è ritenuto sufficientemente più basso del valore normale alla data in cui l'opzione diventa esercitabile in modo che, all'inizio del contratto, sia ragionevolmente certo che l'opzione verrà esercitata; (c) la durata del contratto di locazione, rappresenta la maggior parte della vita utile del bene. Il titolo giuridico può essere o non essere alla fine trasferito; (d) il valore attuale, alla data dell'inizio del contratto, dei pagamenti minimi previsti è maggiore o uguale alla quasi totalità del valore normale del bene locato al netto dei contributi e crediti d'imposta a favore del locatore, riferiti a quel tempo. Il titolo giuridico può essere o non essere alla fine trasferito».

Per i contabili, quindi, e per lo IASC, in particolare, l'operazione di leasing dovrebbe essere osservata nella sostanza non, semplicemente, nella forma. E relativamente alla sostanza, non alla mera forma, devono trovare composizione le annotazioni in bilancio dei valori che da tali operazioni scaturiscono.

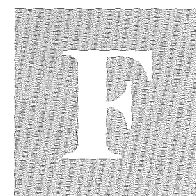
In conclusione, per lo IASC, le operazioni di locazione devono essere contabilizzate secondo sostanza e non semplicemente secondo forma.

7. Un esempio numerico

Proprio per cogliere i diversi aspetti, sostanziali e formali, della locazione finanziaria, consideriamo un esempio numerico semplice, non complicato da canoni anticipati, da maxicanoni, canoni indicizzati e così via; complicazioni queste del resto facilmente accoglibili in contabilità con semplici varianti nelle annotazioni fondamentali.

Si ipotizzi, dunque, un contratto di locazione (o di leasing) caratterizzato dai dati di fig. 2.

Dall'esame dei dati contrattuali è facile constatare che si è in presenza di un contratto di locazione finanziaria in quanto la durata della locazione copre oltre l'80 per cento, i 5/6, della vita stimata economicamente utile del bene; questa sola condizione sarebbe di per sé sufficiente a caratterizzare inequivocabilmente il contratto quale locazione finanziaria: si aggiunga l'osservazione che il valore attuale dei canoni garantiti, pari a 37.800 (ri-



- 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:
 $37.800 = 9.463 \times 5 \cdot 0.1268$
- 9 — VALORE ATTUALE DEL PREZZO DI RISCATTO:
 $2.200 = 4.000 \times 1.1268^{-5}$
- 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:
 $11.315 = 51.315 - 40.000$

Fig. 2. Un contratto di locazione finanziaria: dati essenziali

go 8) è pari al 94,5 per cento del valore normale del bene per il locatore all'atto del contratto (40.000). Qualche interrogativo potrebbe sorgere in relazione alla procedura di determinazione dei valori di contratto.

Alcune considerazioni appaiono utili. Il costo (valore) normale per il locatore, pari a 40.000 (rigo 2), può essere il costo d'acquisto o di produzione per il locatore, a seconda delle varie forme di leasing; si deve supporre, in ogni caso, determinabile da questi perché, nell'opposta eventualità, verrebbe meno la stessa possibilità di determinazione dei canoni di leasing e degli altri elementi del contratto.

Il computo del valore attuale dei canoni e del prezzo di riscatto è svolto sulla base del tasso implicito dell'operazione (rigo 7); corrisponde al «tasso interno di rendimento» (TIR); al tasso, cioè, che rende uguali, per il locatore, il valore dell'investimento iniziale necessario per l'acquisizione del bene locato (40.000) ed il valore attuale dei corrispettivi previsti (canoni e prezzo di riscatto). Non sempre il TIR di un investimento è facilmente determinabile. Semplici programmi di personal computers o, in mancanza, l'applicazione di procedure di interpolazione mediante l'uso di tavole finanziarie rendono, in genere, attuabile il calcolo (negli investimenti cosiddetti point-output, continuous-input, quali quello dell'esempio, il TIR è unico).

Il tasso implicito dell'operazione varia al variare delle dimensioni e della tempificazione dei canoni e del valore di riscatto.

In genere, le società di leasing dimensionano e tempificano tali elementi in relazione ad un rendimento desiderato il quale sarà, a sua volta, fun-

zione di molteplici fattori quali il costo del capitale necessario per l'acquisizione del bene da locare, il margine di profitto desiderato, il grado di rischio dell'operazione.

Il tasso implicito, perciò, che nel nostro esempio risulta determinato *ex-post* (si supponga che il calcolo sia stato eseguito dall'impresa locataria) è, di fatto, in larga misura, deciso dall'impresa locatrice; in funzione di tale decisione, tenuto conto della necessità di tempificare convenientemente i canoni, si dimensioneranno questi ultimi.

8. La «sostanza» della locazione finanziaria ed operativa

Chiarito il principio discriminante che deve guidare l'osservazione delle locazioni per distinguere le finanziarie dalle operative, occorre, però, convenire pur sempre su quale debba intendersi la «sostanza dell'operazione».

Ai soli fini di *rilevazione contabile* occorre supporre che la locazione finanziaria comprenda due operazioni congiunte: la prima è di trasferimento di un fattore pluriennale dal locatore al locatario senza porre in essere un contratto di compravendita; la seconda è di finanziamento del locatore al locatario con rimborso graduale (ammortamento) secondo i ritmi previsti dal contratto, nella forma dei canoni di locazione.

Più dettagliatamente:

a) il locatore (società di leasing)

a.1) acquisisce un fattore pluriennale e ne trasferisce tutti i benefici della proprietà al locatario pur mantenendone formalmente la proprietà fino alla scadenza della locazione;

a.2) concede al locatario un finanziamento per l'acquisto del bene; finanziamento che il locatario rimborserà secondo un piano di ammortamento finanziario previsto dal contratto di locazione; piano le cui rate sono rappresentate dai canoni di locazione (quota capitale più interesse);

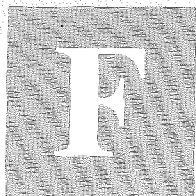
b) il locatario (impresa utilizzatrice)

b.1) pur senza formalmente acquistare la proprietà di un fattore pluriennale ne acquisisce di fatto tutti i benefici; in particolare, utilizza il fattore per lo svolgimento dei processi produttivi «consumandolo economicamente» secondo i ritmi produttivi suoi propri, indipendentemente dalla durata e dall'entità dei canoni;

b.2) ottiene dal locatore un finanziamento per l'acquisizione di cui al punto precedente; finanziamento che rimborsa gradualmente tramite i canoni, corrispondendo, con essi, un interesse (passivo).

Nella *locazione operativa*, invece, il locatore acquista un fattore che deve essere considerato quale investimento per ottenere «frutti» tramite locazione a terze imprese.

Il locatario acquisisce solo i servizi prestati dal fattore, che utilizza per un periodo determinato e limitato, rispetto alla vita utile del fattore, pagan-



do un corrispettivo; non ha significato ritenere compreso nel canone un interesse (passivo) in quanto nessuna operazione finanziaria è stata posta in essere.

Se si conviene di accettare questa «visione contabile» della «sostanza» della locazione finanziaria ed operativa si potrà, più facilmente, affrontare l'analisi delle forme più comuni di annotazione dei valori che sorgono in tali operazioni.

10. Le due modalità di annotazione dei valori della locazione finanziaria

Poiché, come indicato in precedenza, nella locazione finanziaria:

1) *giuridicamente*, la proprietà del bene locato rimane all'impresa locatrice;

2) *sostanzialmente*, tutti i vantaggi della proprietà sono fatti propri dall'impresa locataria,

si pone il problema fondamentale di quale modalità seguire per l'annotazione del valore del bene nei bilanci delle due imprese.

Due, in genere, sono le soluzioni al problema; esse informano altrettanti metodi di annotazione:

1) *soluzione formale*, ovvero *metodo patrimoniale* od *operativo*; il valore del bene è iscritto quale attività nello Stato Patrimoniale dell'impresa che ne detiene, formalmente, la proprietà, vale a dire dell'impresa *locatrice*. Essa annoterà, inoltre, normali quote di ammortamento; i canoni percepiti, quali componenti di reddito positivi, saranno contrapposti alle quote di ammortamento; per contro,

l'impresa *locataria* annoterà esclusivamente i canoni corrisposti quali componenti negativi di reddito, quali costi d'esercizio; solo ad avvenuto riscatto sarà autorizzata ad annotare tra le proprie attività patrimoniali il valore residuo del bene;

2) *soluzione sostanziale*, ovvero *metodo finanziario* o di *capitalizzazione*; il valore del bene è iscritto nello Stato Patrimoniale dell'impresa che lo utilizza; a fronte sarà annotato il debito per i canoni che contrattualmente il locatario si è impegnato a corrispondere; per contro, l'impresa *locatrice* annoterà i canoni da percepire quale credito nei confronti dell'utilizzatore; tra i ricavi sarà evidenziato, in forma opportuna, solo l'ammontare dei proventi finanziari dell'operazione.

La soluzione *formale* è preferibile nei casi in cui il bilancio sia considerato rendiconto dei costi, dei ricavi, delle attività e delle passività prodotte dalla gestione.

Il bilancio, in particolare, viene inteso quale documento avente funzione di informare i creditori circa la consistenza patrimoniale della società. Solo l'impresa locatrice, detenendo la proprietà del bene, può «offrirlo» in garanzia ai creditori sociali per le obbligazioni da essa assunte; solo il locatore, di conseguenza, è autorizzato ad annotare in patrimonio il bene di proprietà, anche se locato.

La soluzione *sostanziale*, invece, riflette la visione del bilancio quale modello atto a rappresentare la gestione, in grado di riflettere, in termini di valori, la struttura operativa dell'impresa.

La soluzione *formale* è quella seguita in Italia; è conforme all'attuale legislazione civilistica e fiscale. La *sostanziale* è propugnata dall'IASC ed è adottata nelle rilevazioni nordamericane ed inglesi.

NEL PROSSIMO NUMERO

Il metodo patrimoniale oggi seguito in Italia: scritture per il locatore ed il locatario.