

LIBERA UNIVERSITA' INTERNAZIONALE DEGLI STUDI SOCIALI

Guido Carli

Dipartimento di Scienze economiche e aziendali

Riflessioni in tema di lease accounting

di

Eugenio Pinto – Giulia De Martino

QUADERNI DPTEA n. 161

Roma, maggio 2009

Abstract

Ormai da diverso tempo il tema di quale sia la corretta metodologia di contabilizzazione delle operazioni di *leasing* è oggetto di dibattito sia in ambito nazionale che internazionale. Nuovo impulso alla discussione sulle regole di rilevazione di tali operazioni è stato recentemente impresso dall'inclusione nell'agenda del FASB e dello IASB di un progetto congiunto riguardante, almeno originariamente, tanto la contabilità del concedente che quella dell'utilizzatore. Allo stato attuale dell'arte il preliminare *output* di tale progetto congiunto si è concretizzato nella formulazione di un *discussion paper* la cui divulgazione è avvenuta il 19 marzo 2009. La nuova impostazione contabile poggia sostanzialmente sul superamento dell'attuale principio fondato sulla imposizione di criteri contabili di rilevazione differenziati in funzione della biforcazione tra *leasing* finanziario ed operativo e individua invece un unico modello da applicare in modo generalizzato a tutte le differenti tipologie di *leasing*. Il presente lavoro, partendo dalla rappresentazione sintetica delle regole contabili attualmente in vigore, commenta con spirito critico le principali novità introdotte dai *boards* in tema di *lease accounting* e introduce ed illustra un alternativo modello di rilevazione contabile che, partendo dalla identificazione delle caratteristiche economiche essenziali di qualunque contratto di *leasing*, meglio si presta a cogliere e rappresentare in termini contabili la vera essenza e le reali finalità dell'operazione di *leasing*, indipendentemente dalle svariate forme e declinazioni che la stessa può assumere nella pratica applicativa.

Keywords: Lease, Leasing, IAS-IFRS, contabilizzazione, rilevazione.

JEL codes: M1, M16, M4, M41.

I paragrafi contrassegnati dal simbolo * sono a cura del Prof. Eugenio Pinto mentre i paragrafi contrassegnati dal simbolo ◇ sono a cura di Giulia De Martino.

INDICE

* * *

1. Premessa	4
2. Le caratteristiche economiche essenziali del contratto di <i>leasing</i>	9
3. La contabilizzazione delle operazioni di <i>leasing</i> secondo lo <i>Statement 13</i> : brevi cenni.....	18
4. La contabilizzazione delle operazioni di <i>leasing</i> secondo lo IAS 17 in breve.....	23
5. Il progetto congiunto IASB e FASB: stato dell'arte	28
6. Un diverso modello di rilevazione contabile in tema di <i>leasing accounting</i>	38

* * *

1. Premessa*

Nel corso del 2004 tanto lo IASB che il FASB hanno convenuto sulla necessità di apportare sostanziali modifiche alle regole previste per la contabilizzazione delle operazioni di *leasing* con riferimento ai bilanci tanto dei *lessors* (locatori) che dei *lessee* (conduttori).

L'idea alla base del progetto congiunto dei due *Boards* è quella di sviluppare un unico modello contabile applicabile a tutte le diverse categorie di *leasing* e, quindi, di eliminare l'attuale classificazione che, in funzione della "natura" del contratto, distingue tra *leasing* operativi e *leasing* finanziari.

La base della corrente metodologia contabile di rilevazione delle operazioni di *leasing* è da rinvenirsi nello *Statement 13* pubblicato dal FASB nel 1976 che è stato poi ripreso e rielaborato dallo IASB ai fini dell'emissione dello IAS 17.

Il principio alla base di entrambi gli *standard* è che quelle operazioni di *leasing* che rappresentano una forma di finanziamento, devono essere soggette ad un trattamento contabile sostanzialmente analogo a quello che deriverebbe dall'acquisizione in proprietà mediante un "finanziamento" tradizionale.

Conseguenza di questa impostazione è l'affermazione che quelle operazioni di *leasing* in cui si assiste al trasferimento sostanziale di tutti i rischi e benefici derivanti dall'acquisizione dell'*asset* devono essere classificate come *leasing* finanziari e devono, pertanto, comportare la rilevazione da parte del locatario del bene oggetto di *leasing* quale elemento dell'attivo e contestualmente l'iscrizione della corrispondente passività finanziaria associata tra le *liabilities*.

Al contrario, le operazioni di *leasing* che non presentano tali caratteristiche vanno classificate come *leasing* operativi. Per tali tipologie di *leasing* non è richiesta la rilevazione di alcuna passività da parte del *lessee* in bilancio, ma è unicamente previsto l'obbligo di iscrizione a conto economico, tempo per tempo, nel rispetto del principio di competenza economica, dei canoni periodici dovuti al *lessor*.

Il contenuto sia dello *Statement 13* che dello *IAS 17* non ha mai goduto, fin dalla loro emanazione, di un largo consenso di dottrina e di prassi. Entrambi i principi sono stati, infatti, soggetti a numerose critiche tese nel loro complesso a sottolineare

l'inadeguatezza della disciplina ivi contenuta a rappresentare correttamente le diverse componenti delle operazioni di *leasing* e l'effettiva natura di molte di esse.

In particolare le principali obiezioni sul modello correntemente adottato riguardano:

- a) la difficoltà di individuare criteri oggettivi tali da segnare una netta linea di demarcazione tra *leasing* operativi e *leasing* finanziari. I sostenitori di questa tesi lamentano in particolare come i principi classificatori previsti nei due *standards* alimentino e favoriscano il dilagare di comportamenti discrezionali tesi a strutturare determinate transazioni in funzione dei *desiderata* contabili. Accade sovente, infatti, che operazioni di *leasing* non recedibili, pur rappresentando una forma di finanziamento, non determinano però l'insorgere di una passività ai fini contabili se vengono strutturate in modo da ricadere nella classificazione di *leasing* operativi, comportando di fatto la non iscrizione del relativo debito finanziario. In altre parole, si afferma che il modello corrente comporta l'accentuazione della tendenza delle imprese ad operare in modo che le operazioni di *leasing* ricadano contabilmente entro la categoria del *leasing* operativo, così da renderle *off-balance-sheet*, con conseguente effetto positivo sui *ratios* patrimoniali⁽¹⁾;
- b) la circostanza per cui può accadere che la rilevazione di una medesima transazione (o di transazioni similari) avvenga secondo modalità contabili differenti a seconda che sussistano, o meno, determinati presupposti che ne

¹ Sul tema sono stati diversi studi empirici ed è presente ampia letteratura. Si vedano, tra gli altri: BEATTIE V., GOODACRE A., THOMSON S.J., "The impact of constructive operating lease capitalization on key accounting ratios", *Accounting and Business Research*, 1998, 28(4), pag.33-254; BOWMAN R.G., "The debt equivalence of leases: An empirical investigation", *The Accounting Review*, 1980, 55(2), pag.237-253; DRESDNER KLEINWORT BENSON, *Operating leases: The Retail House of Cards*, 1998, London: Dresdner Kleinwort Benson research; DUKE C.J., HSIEH S., "Capturing the Benefits of Operating and Synthetic Leases", Wiley Interscience, 2006; EL-GAZZAR S., "Stock market effects of closeness to debt covenant restrictions resulting from capitalization of leases", *The Accounting Review*, 1993, 68(2), pag.258-272; FINNERTY J.E., FITZSIMMONS R.N., OLIVER T.W., "Lease capitalization and systematic risk", *The Accounting review*, 1980, 55(4), pag. 631-639; FULBIER R., SILVA J., PFERDHIRT M., "Impact of lease capitalization on financial ratios of listed German companies", *Working paper*, 2006, WHU-Otto Beisheim School of Management; GOPALAKRISHNAN V., PARKASH M., "The debt-equivalency of recognized vs. disclosed obligations: an examination of borrower and lender perceptions", *Research in Accounting Regulation*, 1996, 10, pag.63-77; IMHOFF E., LIPE R., WRIGHT D., "The effects of recognition versus disclosure on shareholder risk and executive compensation", *Journal of Accounting, Auditing and finance*, 1993, 8(4), pag.335-368, KILPATRICK B.G., WIBURN N.L., "Off-balance Sheet Financing & Operating Leases' Impact on lessee financial ratios", *RMA Journal*, Dec-Jan. 2007, Vol. 89, Issue 4, pag.80-87; NELSON A.J., "Capitalizing leases-the effect on financial ratios", 1963, *Journal of Accountancy*, July, pag.49-58; WILKINS T., ZIMMER I., "The effects of leasing and different methods of accounting for leases on credit evaluations", *Accounting review*, 1983, 58(4), pag.749-764 e WILKINS T., ZIMMER I., "The effects of alternative methods of accounting for leases-An experimental study", *Abacus*, 1983b, 19(1), pag.64-75.

determinano il ricadere o meno all'interno dei parametri individuati dai principi per la classificazione dei *leasing* finanziari ⁽²⁾;

- c) la possibilità che locatario e locatore di una medesima operazione si trovino in condizioni tali da giustificare rispettivamente una diversa qualificazione della medesima operazione di *leasing*.

Espressione del criticismo verso i modelli di contabilizzazione del *leasing* correntemente adottati sono stati senza dubbio i due *special report* pubblicati dal gruppo di lavoro G4+1 rispettivamente nel 1996 e nel 1999 ⁽³⁾. In tali *report* venivano esaminate le carenze esistenti nei principi contabili aventi ad oggetto le operazioni di *leasing* e veniva proposto un approccio alternativo ed innovativo di contabilizzazione consistente nel dare evidenza nel bilancio anche ai *leasing* operativi, mediante la valorizzazione delle attività e delle passività da essi emergenti ai rispettivi *fair value* ⁽⁴⁾.

Ma se in ambito europeo a farsi parte attiva del processo di cambiamento nelle modalità di contabilizzazione delle operazioni di *leasing* sono state soprattutto le associazioni di categoria, in ambito statunitense una forte spinta al rinnovamento è giunta anche da un organismo regolatore come la SEC, in particolare per effetto dell'emanazione nel giugno 2005 dell'*Off-Balance – Sheet report*.

In tale documento la SEC ha sottolineato l'inadeguatezza del corrente principio contabile statunitense in tema di *leasing* con particolare riferimento al fatto di fondare le regole di rilevazione contabile sull'individuazione di parametri volti a definire una netta linea di demarcazione tra le diverse tipologie di *leasing* (le c.d. *bright lines*) ⁽⁵⁾.

² Sul tema anche GIUNTA F., BONACCHI M., "Il leasing in bilancio «cambia» il valore dell'azienda", *Amministrazione & finanza*, 2001, Volume 16, Fascicolo 7, pag 35: "Gli aggregati economico-finanziari posti alla base delle analisi di bilancio e della valutazione delle prestazioni aziendali sono grandezze di *stock* (attività, capitale operativo investito netto, indebitamento finanziario e di *flusso* (margine operativo lordo, margine operativo netto, reddito netto, Free cash flow, free cash flow to equity) derivanti dalla riclassificazione dei prospetti di stato patrimoniale e di conto economico.

Tuttavia, la riclassificazione dei dati contabili, così come esposti in bilancio, può indurre a formulare giudizi fuorvianti poiché la rappresentazione contabile di alcune operazioni gestionali si discosta dalla sostanza delle stesse."

³ Il G4+1 era un gruppo formato da rappresentanti degli *standard setters* di Australia, Canada, Nuova Zelanda, Gran Bretagna, Stati Uniti e lo IASC (*International Accounting Standards Committee*). Si veda anche MCGREGOR W., *Accounting for leases: A New Approach*, 1996, Stamford CT: Financial Accounting Standards Board.

⁴ Sul tema si vedano anche LIPE R., "Lease accounting research and the G4+1 proposal", *Accounting Horizons*, 2001, 15(3), pag.299-310 e RYAN S., "Evaluation of the lease accounting proposed in G4+1 special report", *Accounting Horizons*, 2001, 15 (3), pag.289-298.

⁵ Si veda il documento "Report under the Sarbanes Oxley Act" del giugno 2005: "The lease accounting standards rely extensively on bright lines, greatly increasing the potential for similar arrangements to be portrayed very differently. Indeed, for a lessee, the accounting can flip between recording no assets and liabilities at lease inception to recording the entire leased asset and entire loan price with only a very small change in economics. As discusses

Proprio per tali ragioni l'Autorità, nel successivo documento "*Final Rule: Disclosure in Management's Discussion and Analysis about Off-Balance Sheet Arrangements and Aggregate Contractual Obligations*", al fine di aumentare la trasparenza dei bilanci e di migliorare il livello qualitativo dell'informazione contabile, ha imposto alle imprese statunitensi l'obbligo di evidenziare nei propri bilanci, fornendone appropriata *disclosure*, tutti quegli "*off-balance sheet arrangement*" i cui effetti possono essere considerati *material* dal *management*, tanto con riferimento alla posizione economica e finanziaria corrente dell'entità che con riferimento ai suoi potenziali sviluppi successivi.

La SEC ha, quindi, obbligato le imprese non solo ad indicare la natura e le finalità economiche delle operazioni *off balance sheet*, ma anche ad identificare e valorizzare le attività, le obbligazioni e le passività, anche potenziali, derivanti da tali fattispecie conducendo un'analisi dei relativi effetti sulla posizione finanziaria, sui cambiamenti di tale posizione e sulla liquidità. Tale disciplina, come è facilmente comprensibile, ha riversato i suoi effetti anche sulle regole di contabilizzazione e rappresentazione delle operazioni di *leasing*, per le quali è stato stabilito l'obbligo di fornire adeguata *disclosure* dei termini e delle condizioni rilevanti di ciascun contratto, indicando le circostanze il cui verificarsi comporti la necessità di pagamenti anticipati, la riduzione dei termini di durata o l'insorgere di ulteriori obbligazioni a carattere finanziario ⁽⁶⁾.

L'insieme delle criticità sollevate nel tempo con riferimento all'attuale impostazione degli *standards* in tema di *leasing* ha quindi condotto i due *boards* dello IASB e del FASB ad aggiungere nel corso 2006 alla loro agenda un progetto riguardante il *leasing* volto a riconsiderare tutti gli aspetti della sua contabilizzazione sia dal lato del *lessor* che dal lato del *lessee*.

La sintesi di questo percorso, tuttora *in fieri*, porterà all'emissione di un nuovo principio contabile condiviso tale da superare le differenze attualmente esistenti tra i sistemi contabili FASB e IASB in tema di *leasing* e da costituire uno *standard* comune qualitativamente superiore in grado di rispondere all'esigenza di rappresentare la reale sostanza economica dell'operazione di *leasing*.

Tuttavia il progetto, seppur secondo le dichiarazioni iniziali dei due *boards*, avrebbe dovuto rappresentare una *fundamental review* delle correnti modalità di rilevazione delle operazioni di *leasing*, risulta essersi indirizzato allo stato dell'arte verso un semplice

previously, the bright line tests have served to facilitate significant structuring of leases to obtain particular financial reporting goals. The extensive structuring further erodes the effectiveness of the standards.". Sul tema anche RIEGER S.R., "Rules on accounting leases headed for change", *AFP Exchange*, Apr. 2006, Vol. 26, issue 3, pag.18-19.

⁶ Si veda il documento *Report under the Sarbanes Oxley Act* del giugno 2005: "*This proposed disclosure requirement also includes provisions in financial guarantees or commitments that could trigger a requirement for an early payment, additional collateral support, changes in terms, acceleration of maturity or the creation of an additional financial obligation*".

“aggiustamento”, adattamento e affinamento delle regole già in vigore e non verso un vero ripensamento dell’impianto logico-concettuale dei principi in essere teso ad apprezzare le intrinseche peculiarità che qualunque operazione di *leasing* presenta.

Il presente lavoro si propone di analizzare innanzitutto le caratteristiche economiche essenziali ed “universali” che, indipendentemente dal contesto normativo di riferimento e dalla relativa qualificazione nei vari sistemi contabili, contraddistinguono l’operazione di *leasing*, rendendola una fattispecie distinta dall’acquisto diretta “tradizionale” e da altre tipologie di accordi.

Verranno poi brevemente richiamate le regole di contabilizzazione attualmente in essere per la rilevazione delle operazioni di *leasing* in base al sistema SFAS e al sistema IFRS evidenziandone le principali diversità e, quindi, si esporrà il modello che, alla luce delle determinazioni finora assunte dai due *boards*, appare essere verosimilmente quello assunto e rappresentato nel *preliminary discussion paper* da sottoporre alle osservazioni e commenti dei diversi *standard setter*, organismi ed organizzazioni partecipanti al *due process* finalizzato all’emanazione del nuovo principio.

Infine, prendendo le mosse dalle esaminate caratteristiche economiche dell’operazione e dalle criticità che il modello congiunto proposto presenta, si illustrerà un possibile alternativo modello di rilevazione contabile, riferibile tanto alla contabilità del locatore che a quella del locatario, che meglio si presta a cogliere e rappresentare in termini contabili la vera essenza e le reali finalità dell’operazione di *leasing*, indipendentemente dalle svariate forme e declinazioni che la stessa può assumere nella pratica applicativa.

2. Le caratteristiche economiche essenziali del contratto di *leasing*.◊

La nozione di *leasing* ha radici estremamente antiche rinvenibili nel sistema feudale inglese. In tale sistema venne infatti sviluppato un concetto di proprietà in grado di accogliere al suo interno anche un assetto dei rapporti tra uomini e cose basato su poteri non di natura assoluta, come quelli del *dominium* di stampo romano, ma su una molteplicità di prerogative e di diritti di natura temporanea e, quindi, maggiormente incentrati sul fattore godimento del bene piuttosto che sulla titolarità formale del diritto di proprietà. A questo concetto, che potremmo definire “allargato” di proprietà, il modello inglese ha poi da sempre associato anche una componente a carattere prettamente patrimoniale ritenuta meritevole di autonoma tutela in ambito giudiziale ⁽⁷⁾.

Traendo la sua origine da un ordinamento giuridico così configurato l'operazione di *leasing* si è da sempre caratterizzata per la centralità che in essa assume il godimento della *res*, sia essa bene mobile o immobile. Tale circostanza si traduce nell'attribuzione del diritto di uso da parte del locatore al locatario di un determinato *asset* per un determinato periodo di tempo dietro pagamento di un compenso pattiziamente convenuto.

Tale operazione si caratterizza per una serie di peculiarità che la contraddistinguono e per l'interesse delle parti che trova soddisfazione mediante tale contratto o, in altre parole, per le finalità che tale operazione persegue.

Come è stato notato da alcuni, infatti l'operazione di *leasing* si caratterizza per la circostanza di rivestire la funzione di assicurare “*l'uti frui in funzione eminentemente produttiva*”⁽⁸⁾. Nel mondo aziendale, fin dal suo esordio, l'istituto del *leasing*, proprio per le

⁷ Sul tema si vedano CANDIAN A., GAMBARO A., POZZO B., *Property-Propriété-Eigentum* (Corso di diritto privato comparato), Cedam, Padova, 2002; GAMBARO A., *Proprietà in diritto comparato*, voce in “Digesto delle discipline privatistiche”, Sezione civile, XV volume, pp. 502-525; GROSSI P., *Locatio ad longum tempus. Locazione e rapporti reali di godimento nella problematica del diritto comune*, Morano, 1963; MEGARRY SIR ROBERT, THOMPSON M.P., *Manual of the real property*, Sweet & Maxwell, 7 Rev. Ed, Jan 1993; MOCCIA L., *Il modello inglese di proprietà*, in AA. VV., *Diritto privato comparato. Istituti e problemi*, Roma, 1999.

⁸ Sul tema si vedano:

MANCUSO F., *Per la storia del leasing in Italia*, pag 21: “Il *leasing* nasce contestualmente al sopravanzare delle esigenze dell'utilizzo economico dei beni rispetto a quelle del possesso “ora e per sempre”. In definitiva, esso rappresenta la testimonianza giuridica di una porzione di mondo che, indifferente agli assetti ideologici, politici ed individuali della proprietà, ha a cuore *l'uti frui* in funzione eminentemente produttiva: si tratta di una porzione di mondo che è attraversata dalla velocità del cambiamento sociale sospinto dalla irrefrenabilità espansiva della produzione industriale.”; e

sue caratteristiche peculiari ed indipendentemente dalla qualificazione giuridica che i diversi sistemi giuridici gli hanno nel corso del tempo attribuito, ha infatti da sempre garantito alle imprese la possibilità di sfruttamento di fattori produttivi essenziali per un certo tempo senza dover ricorrere ad onerose immobilizzazioni di risorse finanziarie assicurando allo stesso tempo la possibilità di sostituzione, senza troppe complicazioni, dei beni che ne formano oggetto, una volta divenuti obsolescenti, con altri tecnologicamente più avanzati ⁽⁹⁾.

Tipico poi dell'operazione di *leasing* è il particolare *animus* delle parti che le spinge a concludere il contratto ⁽¹⁰⁾. Infatti si può affermare che *l'animus* del locatore non è mai semplicemente quello di cedere in uso un determinato bene al fine di metterlo a reddito ma è invece riconducibile alla volontà di finanziare il locatario ⁽¹¹⁾. In altre parole nel

IMBRENDA M., *Il leasing finanziario*, Napoli, Edizioni scientifiche italiane, 2005, pag. 28: "Il *leasing* – in quanto strumento di circolazione e, ancor prima, di realizzazione della ricchezza, ispirato ad una logica produttivistica nella quale predomina l'interesse di utilizzazione rispetto al tradizionale ruolo della proprietà- diventa così fertile terreno di confronto fra una mentalità tradizionalmente aformale, ispirata al *common law*, ed una tuttora formale, di *civil law*, l'una basata sul liberismo, l'altra ispirata a valori anche diversi come la persona umana.

Si assiste così ad un processo osmotico che vede, da un lato, il progressivo -pur se non ancora compiuto, affermarsi della c.d. *substance over form* nella qualificazione dell'operazione (come è dato, fra l'altro, riscontrare dai criteri di contabilizzazione internazionale e da una serie di documenti emanati di recente in sede comunitaria); dall'altro la espansione, in ambito negoziale, della *statute law* a tutela di interessi e valori trascendenti la sfera strettamente "privata", cui fa riscontro il ridimensionamento della *sanctity* – propria della cultura giuridica anglosassone- del volere degli operatori commerciali."

Si vedano anche ACIERNO M., *Aspetti giuridici del leasing al consumo*, Quaderni Assilea, n. 31, 2004, pag. 31 e GUERRERA F., "Il procedimento di formazione dell'operazione di leasing finanziario", in *Rass. dir. civ.*, 1987, p. 862.

⁹ Sul tema si veda anche BIANCHI M.T., "Il *leasing* immobiliare: problemi applicativi per le imprese", *Contabilità Finanza e Controllo*, 2007, Volume 30, Fascicolo: 8/9, pag. 691: "Questa tipologia di contratto, infatti, nasce nella prassi come negozio giuridico atipico e, dal punto di vista economico, rappresenta una modalità estremamente vantaggiosa per mantenere più elevato il capitale circolante riducendo quello immobilizzato, rispetto a quanto avverrebbe con un contratto di acquisto. In tale senso il *leasing* costituisce una modalità per rendere più elastica la gestione, mantenendo nelle disponibilità dell'impresa mezzi finanziari da impiegare per cogliere migliori occasioni di acquisto di materie, piuttosto che di servizi ecc."

¹⁰ Sul tema appare concorde la dottrina. Si vedano in merito, tra gli altri, LUMINOSO A., *La tutela aquiliana dei diritti personali di godimento*, Giuffrè, Milano, 1972, pag. 384 e VISALLI N., "La problematica del *leasing* finanziario come tipo contrattuale", *Rivista di diritto civile*, 2000, I, pag. 649.

¹¹ Sul tema delle differenze ed analogie tra *leasing* e locazione si veda anche GATTI G., "Il *leasing* nelle operazioni di impiego e di finanziamento (IAS 17)", in *I fabbisogni e le fonti di finanziamento nel sistema informativo di impresa*, a cura di DI LAZZARO F., Franco Angeli, 2003, par. 1.1.2.: "Molte analogie possono essere individuate tra l'operazione di *leasing* e quella di locazione. Infatti, si rileva che:

- al momento della tipula, entrambi i contratti possono essere finalizzati all'uso e non all'acquisto p sostanziale e proprietà legale del bene possono spettare al medesimo soggetto e cioè il locatore, mentre il locatario può assumere il ruolo di semplice utilizzatore del bene;
 - la durata del contratto può essere molto inferiore rispetto alla vita utile del bene;
 - l'utilizzatore è tenuto alla restituzione del bene alla scadenza dell'operazione.
- Pur tuttavia, possono essere individuate alcune differenze che vale la pena di puntualizzare:
- la durata del noleggio è inferiore rispetto a quella del *leasing*;

leasing, sia che si tratti, ai sensi della distinzione ad oggi operata, di *leasing* finanziario o di *leasing* operativo, l'*animus* che conduce le parti alla conclusione del contratto, o si può anche dire più in generale lo scopo dell'operazione, è da ritenersi, dal punto di vista economico, sostanzialmente sempre quello di "finanziamento" dell'utilizzatore⁽¹²⁾. Infatti, il *leasing*, quali che siano le caratteristiche specifiche di ciascun contratto, è strutturato in modo tale a qualsiasi altra operazione di finanziamento avente ad oggetto determinati beni, in quanto un soggetto finanziatore o locatore mette a disposizione del locatario/finanziato un insieme di risorse economiche, rappresentate dall'*asset* oggetto del contratto, in cambio del pagamento di un determinato corrispettivo monetario⁽¹³⁾. La

-
- nel *leasing* l'utilizzatore spesso acquista il bene oggetto della locazione, o rinnova il contratto di locazione. Anche se queste situazioni non costituiscono la norma, né sono necessariamente prevedibili sin dall'inizio del contratto, nel caso del *leasing*, la frequenza del loro verificarsi, è significativamente superiore rispetto al caso del noleggio;
 - dal punto di vista del locatario, entrambe le operazioni sono full-service. Tuttavia, mentre nel *leasing* i servizi accessori sono selezionati dal locatario ed il loro costo viene ricompreso nel canone, nel noleggio vengono stabiliti dal locatore e regolati direttamente con i fornitori."

¹² Sul tema appare concorde la dottrina. Si veda in merito, tra gli altri:

ADDANTE A., "Collegamento negoziale e cessione del contratto: riflessioni sul *leasing*", in *Contratto e impresa*, 2004, III, 1039. pag.1058: "Quale sia poi l'effettiva natura giuridica del negozio in oggetto, è questione assai dibattuta, attesa la particolare complessità degli interessi ivi sottesi, di talché, dalla prevalenza dell'aspetto traslativo su quello creditizio o di quello locativo prendono corpo altrettante conseguenze giuridiche. Nonostante la presenza di talune definizioni normative del contratto in oggetto, essa permane pur sempre come figura atipica, di notevole impatto sociale, la cui disciplina proviene, almeno in parte, dai segmenti di diversi tipi contrattuali. Né risulta agevole pronunciarsi con certezza sulla maggiore validità di una tesi in particolare rispetto alle altre, sebbene si propenda per la valorizzazione della funzione di finanziamento. Pur riconoscendo, per numerosi aspetti, la validità della tesi del *leasing* come contratto di scambio, si deve altresì evidenziare che la società concedente non assume la funzione di venditrice del bene, quanto piuttosto di finanziatrice dell'operazione che, a sua volta, si svolge secondo le prescrizioni adottate tra altri soggetti. Sembra, pertanto, corretto porre l'accento sulla funzione creditizia del contratto di *leasing*, evidenziando come la causa di finanziamento, che ad esso si ascrive, non abbia valenza meramente descrittiva, ma colga l'essenza stessa del fenomeno: il concedente, infatti, procura un bene specificamente richiesto ed individuato dall'utilizzatore, mediante compravendita o appalto, ed inoltre, a differenza di quanto avviene in materia di semplice locazione, nel *leasing* viene attribuita la facoltà di trarre dal bene quelle utilità ovvero vantaggi giuridico-economici del bene, in un'accezione ben più ampia del mero godimento.";

PENCARELLI T., "La contabilizzazione e bilancio", in *Manuale del leasing*, a cura di CARRETTA A. e DE LAURENTIS G., Egea, Milano, 1998, pag 894: "L'assimilazione del leasing ad un contratto di finanziamento si fonda anche sul fatto che quando le aziende locatrici valutano se effettuare o no l'operazione, esse analizzano le possibilità di fido delle imprese utilizzatrici come se queste richiedessero un prestito, ossia tenendo conto dei riflessi del bene sull'economia delle aziende locatarie e sulla loro capacità di pagamento dei canoni derivanti dal contratto. Le società di leasing considerano inoltre i rischi derivanti dai contratti sottoscritti valutando le eventuali perdite derivanti dall'operazione allo stesso modo in cui un finanziatore qualsiasi considera le possibilità di recuperare i prestiti non andati a buon fine."

Si vedano inoltre: CLARIZIA, *I contratti nuovi. Factoring e locazione finanziaria*, Giappichelli, Torino, 1999, pag. 183; LUMINOSO A., *La tutela aquiliana dei diritti personali di godimento*, Giuffrè, Milano, 1972, pag. 384 e VISALLI N., "La problematica del *leasing* finanziario come tipo contrattuale", *Rivista di diritto civile*, 2000, I, pag. 649.

¹³ Sul tema si vedano anche:

CASSANDRO E., "Aspetti economico-aziendali del "leasing"", pag. 9: "Considerato nella sua sostanza, il "leasing" è un'operazione di finanziamento. Colui che dà in affitto un dato bene è, nella sostanza, un

finalità dell'operazione è infatti sostanzialmente per il locatario quella dell'acquisizione della disponibilità di fattori produttivi, e quindi di un diritto di sfruttamento dell'*asset*, senza doverne acquisire nell'immediato la proprietà, mentre per il locatore di ottenere un rendimento finanziario dalla provvista di risorse economiche ⁽¹⁴⁾.

Tale *animus* o finalità di finanziamento pur presente in qualunque tipologia di operazione di *leasing* si atteggia poi in modo diverso nel *leasing* operativo e finanziario.

finanziatore di colui a cui il bene viene affittato. Invero, egli consente a costui di fornirsi di un fattore produttivo a lunga durata di uso, senza impiegare i corrispondenti mezzi finanziari. È come se egli, implicitamente, gli avesse fornito tali mezzi, evitandogli una specifica operazione di finanziamento. Si potrebbe anche dire che il "leasing" è un finanziamento in natura.";

BUONOCORE V., *I contratti del commercio dell'industria e dell'artigianato*, pag. 610: "Lo scopo dell'operazione, specialmente dal punto di vista economico, è indubbiamente quello di finanziamento dell'utilizzatore. Né sembri, questa, espressione troppo fredda e troppo neutra rispetto allo stato attuale dell'arte, nell'ambito del quale la giurisprudenza e la dottrina prevalenti sostengono che il *leasing* è qualificato da una causa finanziaria ed enfatizzano oltre ogni misura questo dato."; e

LA TORRE M.R., *Manuale della locazione finanziaria*, Giuffrè, 2002, pag. 182: "... la locazione finanziaria è un contratto di durata con scopo di finanziamento, che non si esaurisce in un unico atto, ma dà luogo ad una prestazione continuativa da una parte ed ad una controprestazione periodica di tipo restitutorio dall'altra, ove il finanziamento al sovvenuto è costituito dalla acquisizione e messa a disposizione del bene richiesto e la durata del contratto non è necessariamente commisurata alla obsolescenza tecnico-economica dello stesso, ma al periodo di tempo entro il quale l'utilizzatore deve restituire il *tantundem* impiegato dalla concedente per l'acquisizione del bene, che fa porre in secondo piano il definitivo trasferimento della proprietà dello stesso, considerata una mera facoltà (opzione) dell'utilizzatore.".

Si vedano anche ALLEN C.L., MARTIN J.D., ANDERSON P.F., "Debt capacity and the lease-purchase problem: a sensitivity analysis", *The engineering economist*, Volume 24, n. 2; BOWER R.S., HERRINGER F.C., WILLIAMSON J.P., "Lease evaluations", *The Accounting Review*, aprile 1966; ROENFELDT R.L., OSTERYOUNG J.S., "Analysis of financial leases", *Financial Management*, primavera 1973; SCHALL L.D., "The lease-or-buy and asset acquisition decision", *Journal of finance*, Apr. 1974.

¹⁴ Sul tema si vedano anche:

CARRETTA A., "Aspetti della valutazione del leasing finanziario ed operativo in condizioni di incertezza", *Banche e banchieri*, 1980, Fascicolo 8, pag.995: "Molti contributi hanno considerato il leasing come un'alternativa di finanziamento e lo hanno quindi posto a confronto con altre forme di indebitamento ad esso più simili per caratteristiche ed implicazioni.

Tale impostazione si è contrapposta a quella di altri studi, per i quali il leasing altro non è che una semplice alternativa all'acquisto ed in questo senso da considerare nell'ambito delle decisioni di investimento.

Più recentemente si possono rilevare contributi tesi a superare il conflitto suddetto, nella convinzione che il leasing sia uno strumento ibrido, che contiene elementi propri sia delle decisioni di investimento, che di quelle di finanziamento."; e

IANNUCCI V., "Il bilancio finanziario ed il bilancio civilistico delle società di leasing", *Rivista italiana di ragioneria e di economia aziendale*, 1982, Fascicolo 11, pag. 501: "Per la società di leasing sostanzialmente l'operazione di locazione finanziaria realizza un investimento finanziario: ossia una vera e propria operazione di finanziamento costituita dall'esborso per l'acquisto del bene da concedere in locazione dedotto l'eventuale anticipo versato dall'utilizzatore.

Da questa peculiare caratteristica nasce la necessità che delle operazioni di leasing al fine del risultato economico dell'impresa si tenga conto tenendo presente che trattasi di una *operazione finanziaria* e di conseguenza che il conto economico risulti interessato oltre che da tutte le voci di costi e di ricavo di carattere generale che lo costituiscono (salari ed oneri, prestazioni di servizi, proventi finanziari, etc.) di quelle specifiche relative alla operazione di leasing (interessi attivi sull'operazione, oneri ad essa inerenti).".

Nel *leasing* operativo, infatti l'attività di finanziamento rappresenta un elemento essenziale ausiliario alla volontà del locatore, che è generalmente anche produttore o fornitore, di "cedere" il bene (*voluntas* o un *animus cedendi*). In altre parole, nel *leasing* operativo il locatore non riuscendo ad alienare direttamente il bene, utilizza la componente di finanziamento insita nell'operazione come mezzo per garantirsi l'impiego di determinati *assets* e dunque, per venire incontro alle esigenze del locatario "concede in uso" i beni ma in modo non pieno e assoluto, ovvero mantenendo su di esso predeterminate prerogative. Dall'altro lato l'*animus* del locatario è quindi quello di garantirsi la provvista di determinati beni senza doverne acquisire la proprietà ed i diritti e vincoli ad essa correlati.

Nel *leasing* finanziario, invece, il locatore opera tipicamente in qualità di intermediario finanziario e dunque provvede, su richiesta del locatario, all'acquisto da terzi dei determinati beni produttivi che poi concede in locazione al richiedente – utilizzatore- dietro versamento di un canone periodico. In altre parole, nel *leasing* finanziario il locatore non ha alcun interesse a mantenere un qualsivoglia legame con il bene, ma è animato da una *voluntas cedendi* piena e assoluta per il cui raggiungimento una funzione essenziale viene svolta dall'elemento di finanziamento dell'utilizzatore. Il *leasing* si pone quindi in questa fattispecie senza dubbio come una delle possibili tecniche di finanziamento industriale.

L'assimilabilità del *leasing* ad un'operazione di finanziamento, è poi peraltro confermata dalla presenza di significative analogie con altre forme di finanziamento finalizzate all'acquisto di beni, anche se rispetto a queste ultime tale modalità di finanziamento per così dire in "natura" presenta caratteristiche atipiche e peculiari che conducono a connotarla in maniera distinta⁽¹⁵⁾.

Infatti, nel *leasing*, il locatore, per tutta la durata del contratto, rimane l'unico proprietario legale del bene. Il locatario consegue solo la disponibilità di uso di tali beni per un periodo di tempo limitato e potrebbe anche non venirne mai ad assumere la proprietà legale. La causa economica del contratto è però, ciononostante, sostanzialmente quella di finanziamento in quanto, in termini economici, l'operazione di *leasing* consente al locatario l'approvvigionamento di mezzi economici e finanziari sotto forma di disponibilità di beni produttivi, beni che il *lessee* utilizza secondo le proprie necessità,

¹⁵ Sul tema si veda anche IMBRENDA M., *Il leasing finanziario, op.cit.*, pag. 44: "Alla struttura composita del finanziamento che ha luogo con il *leasing* allude il concetto di "capitali d'uso", che la dottrina aggiunge a quelli tradizionali di capitali di rischio e di credito, in quanto evocativo dei «mezzi di produzione» forniti dalle società di *leasing*. Si discorre al riguardo anche di capitale di impianto, del quale sono titolari i finanziatori che forniscono all'impresa utilizzatrice beni di investimento a medio e lungo termine senza partecipare alla gestione aziendale. Diversamente dai prestiti, consistenti in sovvenzioni dirette di denaro destinato a confluire nel circuito monetario dell'impresa, il complesso di beni (e servizi) che forma il c.d. capitale d'uso conserva la propria individualità.".

impegnandosi contestualmente al pagamento di un corrispettivo volto a remunerare in termini di interessi e di rimborso del capitale prestato il finanziamento ricevuto ⁽¹⁶⁾.

Appurata qual è la causa economica generale dell'operazione di *leasing*, è necessario osservare che essa può poi estrinsecarsi in una serie estremamente ampia e variegata di strutture contrattuali, variabili in funzione di considerazioni di ordine legale, fiscale e delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di "locazione". Tali fattori si riflettono tipicamente nella scelta dei termini di durata del contratto, nella determinazione del canone di locazione e nella volontà di includere, o meno, l'opzione di acquisto dell'*asset* esercitabile da parte del locatario alla scadenza del contratto ⁽¹⁷⁾.

Indipendentemente da come l'operazione di *leasing* venga strutturata è tuttavia possibile individuare una serie di elementi ricorrenti nell'operazione che concorrono alla sua qualificazione ed individuazione. Essi possono essere così sinteticamente riassunti:

- a) la richiesta da parte del potenziale utilizzatore/locatario di una prestazione di godimento di un bene, sia esso materiale o immateriale, mobile o immobile, che risponda a certe caratteristiche determinate;
- b) il pagamento di un *quid* in denaro che può avvenire mediante la corresponsione di canoni periodici (di cui in talune casistiche operative il primo o l'ultimo possono avere un ammontare unitario superiore ai restanti canoni periodici) e di un prezzo di riscatto;
- c) tre possibili macrocause modificative del contratto: la scadenza per decorso del termine, l'esercizio dell'opzione di rinnovo alla scadenza o l'esercizio dell'opzione di riscatto del bene ⁽¹⁸⁾.

¹⁶ Sul tema si veda anche IMBRENDA M., *Il leasing finanziario, op.cit.*, pag. 85: "La finalità tecnica del *leasing*, consistente nella acquisizione dei fattori della produzione, determina il superamento dello "scambio" diretto fra produttore del bene e imprenditore che intende avvalersene all'interno del proprio ciclo produttivo. L'intervento del finanziatore assurge a punto di convergenza dell'interesse dell'uno ad alienare e dell'altro al solo sfruttamento del bene, senza doverne acquisire nell'immediato la proprietà.

La prestazione del concedente (acquisto o costruzione del bene strumentale) si sostanzia pertanto in un anticipo di provvista che consente all'utilizzatore di dotarsi contestualmente di due fattori produttivi altrui, quali il bene e il capitale iniziale."

¹⁷ Sul tema si veda anche LA TORRE M.R., *Manuale della locazione finanziaria, op.cit.*, pag. 146: "L'emersione di questa nuova forma di scambio non è sufficiente, però a risolvere completamente, il problema qualificatorio del «*leasing*», poiché questo dà vita ad un fenomeno contrattuale ampio ed elastico, che non presenta contorni definiti, né classi o sottoclassi chiaramente delineate, per cui il criterio proposto è quello di individuare in concreto il tipo di scambio dedotto in contratto, avendo riguardo alla natura del bene ed al suo presumibile valore residui, alla durata del rapporto, all'entità dei canoni ed alla misura del prezzo di opzione."

¹⁸ Sul tema si veda anche MIRAGLIA R.A., "Il bilancio finanziario: documento di base per il consolidamento delle società di *leasing*", *Rivista dei dottori commercialisti*, n. 6, 1990, pag. 1000: "Il termine *leasing*, senza altre precisazioni, individua la forma più importante assunta da questo contratto, cioè il *leasing* finanziario. Mediante la suddetta operazione, una società finanziaria (locatore) acquista per conto dell'utilizzatore

Analizzando quindi il contratto di *leasing* in base a quelle che sono le sue caratteristiche essenziali si evince chiaramente che tale operazione determina l'insorgere di una serie di diritti ed obbligazioni delle parti coinvolte.

Come abbiamo già avuto modo di osservare, infatti, a una data parte, il locatario, viene attribuito un diritto di uso, per un certo tempo, di una determinata attività di cui il locatore dispone o in virtù della titolarità della proprietà o in forza di altri diritti.

Tale diritto di godimento può essere variamente configurato. Esso può infatti attribuire al locatario poteri talmente ampi sul bene locato da poter essere in un certo qual modo assimilato alla proprietà del bene o, al contrario, può essere subordinato invece a restrizioni o vincoli talmente stringenti da avvicinarsi alla semplice locazione.

In entrambi i casi tuttavia, i diritti scaturenti in capo al locatario, sia che non si discostino molto da quelli derivanti dalla titolarità della proprietà, sia che, invece, se ne distanzino sotto diversi profili, si presentano sempre come sostanzialmente attenuati rispetto al pieno diritto di proprietà del bene, diritto che per tutta la durata del contratto permane in capo al locatore. Basti pensare che, alla scadenza del contratto di *leasing*, il locatore riassume, in mancanza dell'esercizio del diritto di acquisto al termine, ove previsto, la titolarità di tutti i diritti sulla residua vita economica utile del bene e, che anche qualora il contratto di *leasing* copra interamente la vita utile del bene, il diritto di utilizzo del bene oggetto dell'operazione di *leasing* non risulta mai di natura assoluta. Il locatario non può infatti, di regola e in linea di principio, trasferire liberamente il contratto di *leasing* a terzi e, dunque, "cedere" il bene, concedere il bene in godimento, in uso o in comodato a terzi senza il consenso del locatore o disporne in qualsiasi modo che possa pregiudicare le ragioni della concedente. In ogni caso, poi, il locatore è tenuto alla restituzione del bene alla scadenza del contratto.

Il mantenimento della proprietà da parte del locatore, vi è da osservare, non rappresenta un elemento di carattere meramente giuridico formale all'interno del complesso assetto di interessi dell'operazione, ma svolge una funzione essenziale e strutturale ai fini della salvaguardia dell'equilibrio economico complessivo dell'operazione di finanziamento. Il concedente si assume, infatti, con la consegna del bene, *in toto* il rischio dell'inadempimento dell'utilizzatore all'obbligo di pagamento dei canoni periodici (la controprestazione derivante dall'attribuzione del diritto di godimento sul bene) e tuttavia, al contempo, si "protegge", in termini economici, da tale evenienza negativa attraverso il mantenimento della proprietà del bene locato che, dunque,

(locatario) un bene a questi utile per la sua attività produttiva, al fine di cederglielo in locazione. A sua volta l'utilizzatore paga, a scadenze prefissate, un canone. Allo scadere del periodo contrattuale, la società locataria ha tre possibilità: restituire il bene, rinnovare il contratto e riscattare il bene. Di queste alternative l'ultima si verifica con più probabilità se contenuto è il valore del prezzo di riscatto.".

rappresenta per il locatore un elemento di garanzia dell'adempimento della prestazione pecuniaria dell'utilizzatore ⁽¹⁹⁾.

Quindi volendo sommariamente richiamare l'insieme dei diritti che afferiscono al locatario per effetto di una semplice operazione di *leasing*, si può affermare senza dubbio che egli assume il diritto all'utilizzo di una determinata risorsa economica finalizzato alla produzione di maggiori *cash flow* in entrata o alla riduzione dei *cash flow* in uscita e dunque il diritto in generale di godimento dei benefici derivanti dall'utilizzo del bene secondo i termini previsti contrattualmente.

Con riferimento invece ai diritti risultanti in capo al locatore per effetto dell'operazione di *leasing* egli acquisisce, in linea di principio, il diritto al pagamento dei corrispettivi periodici pattuiti per tutta la durata del contratto di *leasing*, il diritto ad ottenere la restituzione del bene alla scadenza del contratto da cui discende il diritto allo sfruttamento dei benefici economici residui derivanti dall'*asset* nel periodo successivo alla scadenza del contratto. Anche tale complesso di diritti presenta caratteristiche di identificabilità e di possibilità di autonoma valorizzazione.

In contropartita dell'attribuzione di una serie di diritti sull'*asset* oggetto di *leasing* si assiste all'insorgere anche di un insieme di obblighi gravanti tanto sul locatore che sul locatario. Quest'ultimo, infatti, si assume l'obbligazione di corrispondere determinati (o determinabili) canoni periodici e di usare la dovuta diligenza nell'utilizzo del bene al fine di conservarlo in buone condizioni in vista della sua eventuale restituzione, nonché di

¹⁹ Sul tema si vedano anche:

DE MARCHI G., CANNATA G., *Leasing e Factoring*, Pirola editore, Milano, 1996, pag. 99: "L'operazione di leasing rappresenta una forma di finanziamento (pur se indiretto) a medio termine: è un'operazione «garantita» dalla proprietà del bene in capo al locatore che trova una fonte di rimborso nell'utilità che il bene stesso offre al complesso produttivo in cui viene inserito.";

LA TORRE M.R., *Manuale della locazione finanziaria, op.cit.*, pag. 188: "Pertanto, nonostante la funzione di finanziamento, riconosciuta sia all'operazione nel suo complesso che al contratto di locazione finanziaria in sé, e considerato che nella locazione finanziaria il bene non è mai di proprietà dell'utilizzatore, non è affatto ipotizzabile, in vi a stratta e di principio, il rischio di violazione del divieto di patto commissorio, nemmeno nel caso, come quello di specie, in cui la particolare struttura negoziale consente che il bene, oltre a costituire oggetto del finanziamento, assolva anche, di fatto e non per volontà delle parti ad una funzione di garanzia del concedente, posto che, in primo luogo, non ne ricorrono i presupposti richiesti, perché non sempre l'ordinamento giuridico ammette l'equazione tra funzione di garanzia del bene ed il divieto del patto commissorio." ; e

VELO D., *Il leasing immobiliare*, Buffetti, 1986, pag. 12: "Il meccanismo che rende possibile questo obiettivo è la capacità del leasing di finanziare l'intero investimento, mentre le altre forme di finanziamento ne coprono solamente una parte, più o meno elevata. Questa caratteristica del leasing ha una spiegazione di carattere strutturale: l'ammontare del finanziamento è massimo, fino a coincidere con il valore del bene richiesto, in quanto con questa formula il creditore può fruire della garanzia più sicura, costituita dalla proprietà stessa del bene locato. Nel leasing il bene locato resta di proprietà del locatore fino al momento in cui il locatario non lo abbia riscattato, al termine del contratto; in caso di insolvenza la società di leasing potrà ottenere la restituzione del bene, senza dover attivare procedure complesse."

riconsegnarlo al locatore alla scadenza del contratto. Il locatore, dal canto suo si impegna invece a consentire l'uso del bene secondo le specifiche contrattuali durante il periodo di validità del contratto di *leasing*, e, qualora abbia concesso all'utilizzatore opzioni per l'acquisto del bene locato ad un prezzo prestabilito, ovvero opzioni per una proroga della durata del contratto a condizioni economiche predefinite, anche ad adempiere ai potenziali obblighi contrattuali aggiuntivi da esse scaturenti.

Dal punto di vista strettamente contabile tale complesso universo di diritti ed obblighi derivanti dall'operazione di *leasing* ha costituito oggetto di discordi forme di rappresentazione nei vari sistemi contabili (*local gaap*, IFRS, SFAS) ⁽²⁰⁾.

Le principali divergenze sussistono con riferimento a tre diversi ordini di questioni:

- a) alla selezione di quali di tali diritti ed obblighi rispondano alla qualificazione come *assets* e *liabilities* e come tali possano essere ritenuti autonomamente identificabili e valorizzabili;
- b) al modello contabile tra i vari possibili alternativi in grado di meglio rappresentare l'effettiva sostanza economica dell'operazione, e infine
- c) ai criteri di determinazione del valore delle varie componenti patrimoniali e reddituali scaturenti dall'operazione ritenuti meritevoli di iscrizione in bilancio.

Veniamo dunque ad analizzare sinteticamente le principali regole di contabilizzazione delle operazioni di *leasing* correntemente adottate in ambito SFAS e IFRS.

²⁰ Con riferimento alle regole di contabilizzazione previste dai nostri *local gaap* si vedano tra gli altri: ALBERTINAZZI G., "Adozione del metodo finanziario per i beni in *leasing* nel bilancio 2005 redatto secondo il codice civile", *Rivista dei dottori commercialisti*, 2006, n. 6, pag.1221-1234; DELL'ATTI V. "Rilevazione in bilancio del *leasing* da parte dell'utilizzatore", *Contabilità finanza e controllo*, 2007, Volume 30, Fascicolo 12, pag. 995 – 1010; GIULIANI F.M., "Considerazioni (in) attuali attorno al *leasing* nel decreto legislativo sugli IAS", *Contratto e impresa*, 2005, Volume 21, Fascicolo 2, pag.790 – 799; VALACCA R., "Ammortamenti «finanziari» per le società di *leasing*", *Amministrazione & Finanza*, n. 6, 1996, pag. 331-332.

3. La contabilizzazione delle operazioni di *leasing* secondo lo *Statement 13*: breve cenni◊

Il principio contabile statunitense definisce il *leasing* come quella operazione che ha per oggetto l'attribuzione del diritto d'uso di un determinato bene, sia esso un'attrezzatura, un impianto o un qualunque altro bene ammortizzabile, generalmente per un certo ammontare di tempo.

La nozione di *leasing* adottata, per espressa previsione del principio, è da ritenersi a carattere elastico, nel senso che, in forza del principio della prevalenza della sostanza sulla forma, possono essere considerate operazioni di *leasing* anche quelle che non rientrano espressamente in tale definizione, ma che, sulla base dell'analisi dell'oggetto del contratto, possono essere sostanzialmente a queste assimilate.

Ai fini della individuazione delle specifiche regole di contabilizzazione del *leasing* lo *Statement 13* individua poi criteri classificatori delle varie operazioni diversificati per il locatario e per il locatore.

Dal punto di vista del locatario, infatti, il *leasing* può ricoprire una duplice natura. La distinzione operata dal principio contabile è infatti quella tra *capital lease* ed *operating lease*.

In particolare, si è in presenza di un *capital lease* al ricorrere di una o più delle seguenti condizioni:

- 1) l'avvenuto trasferimento di fatto di tutti i rischi ed i benefici derivanti dalla proprietà;
- 2) l'esistenza di un'opzione di riscatto del bene a scadenza che ci si attende verrà esercitata in quanto il prezzo di esercizio risulta inferiore al *fair value*;
- 3) una durata del periodo di *leasing* pari o superiore al 75% della stimata vita economica utile del bene oggetto del contratto;
- 4) il valore attuale all'inizio del contratto di *leasing* dei pagamenti minimi garantiti è pari o superiore al 90% del *fair value* del bene concesso in *leasing*, sempre all'inizio del contratto, al netto del *tax credit* sull'investimento a favore del locatore di cui ci aspetta che quest'ultimo potrà fruire.

Le operazioni di *leasing* per cui nessuno di questi criteri risulta rispettato vengono invece classificate come *operating lease*.

Per quanto riguarda, viceversa, la prospettiva del locatore possono aversi quattro diverse tipologie di *leasing*:

- 1) il *sales type lease*, ovvero quel particolare tipo di *leasing* in cui il locatore è anche il produttore o fornitore del bene dedotto in contratto. Indicatore della sussistenza di una tale forma di *leasing* è la circostanza per cui il *fair value* dell'*asset* all'inizio del contratto risulta inferiore (o superiore) al suo corrispondente costo o valore di carico contabile, se diversi;
- 2) il *direct financing lease*, ovvero un'operazione di *leasing*, diversa dal *leveraged lease*, in cui il locatore è soggetto terzo rispetto al produttore o fornitore del bene ed opera solamente in qualità di intermediario finanziario. Indicatore della sussistenza di una tale tipologia di *leasing* è l'uguaglianza tra il costo o il valore contabile del bene, se diverso, ed il suo *fair value* alla data di inizio del contratto;
- 3) il *leveraged lease* ovvero quel *leasing* in cui sono coinvolti almeno tre diversi soggetti: il locatario, il locatore ed un terzo finanziatore a medio lungo termine. In altre parole, in tale tipologia di *leasing* il locatore si indebita, per un ammontare da ritenersi *material* nell'equilibrio complessivo dell'operazione, con un soggetto terzo finanziatore con la finalità di acquisire la disponibilità del bene da concedere poi in *leasing* all'utilizzatore ⁽²¹⁾; e infine
- 4) l'*operating lease*, per tale intendendosi tutte quelle operazioni che non presentano i requisiti per poter essere inserite nelle classi sopra richiamate.

Vi è da notare, tuttavia, che seppure lo *Statement 13* stabilisce criteri classificatori delle operazioni di *leasing* distinti per il locatore ed il locatario, esso prevede però, altresì, che la rispondenza del contratto di *leasing* ai requisiti che ne consentono la qualificazione come *capital lease* da parte del locatario influenzino ed incidano necessariamente sulla sua classificazione da parte del concedente. Infatti, al ricorrere di tale circostanza, il locatore è tenuto a classificare l'operazione come *sales-type lease* o come *direct financing lease*, a seconda di quale tipologia risulti più appropriata, qualora ricorrano congiuntamente le seguenti condizioni:

- a) è ragionevole presupporre che il locatore sarà in grado di ottenere i pagamenti dei canoni dedotti in contratto;

²¹ Sul tema si veda anche CLAY R.J. JR., HOLDER W.W., "A Practitioner's guide to accounting for leases", *The Journal of Accountancy*, August 1977, pag.62: "In order for a lease to be classified as a leveraged lease, it must involve a long term creditor that extends acquisition credit to the lessor. Further, such credit must be nonrecourse to the creditor except for the specific property involved. The lessor's net investment over the life of the lease must fluctuate in a prescribed fashion, so that the net investment declines during the early periods and rises during later periods before the final completion of the lease. Finally, the investment tax credit must be accounted for over the life of the lease if it is to be classified as a leveraged lease."

- b) non vi sono rilevanti incertezze in merito a costi non rimborsabili che il locatore sarà tenuto a sostenere nel corso del contratto.

Nel caso in cui queste due condizioni non sussistano il *leasing* dovrà essere necessariamente considerato come *operating lease* da parte del concedente.

La classificazione delle operazioni di *leasing* operata dal locatario e dal locatore rappresenta una fase necessaria propedeutica all'individuazione delle rispettive modalità di contabilizzazione e rappresentazione in bilancio da adottare. Sono, infatti, previste regole di rilevazione distinte a seconda della rispondenza o meno dell'operazione di *leasing* ai suddetti criteri di identificazione.

Veniamo dunque a rappresentare brevemente i principi validi ai fini dell'iscrizione, rilevazione e valutazione in bilancio delle diverse tipologie di *leasing* tanto per il locatario che per il locatore.

Dal punto di vista del locatario due sono le metodologie contabili di rilevazione, valide rispettivamente a) per il *capital lease* e per b) l'*operating lease*.

Nel caso *sub a)* il locatario deve iscrivere il bene oggetto del contratto come un *asset* nel proprio stato patrimoniale e rilevare contestualmente tra le passività un'obbligazione per il pagamento dei canoni periodici⁽²²⁾. Il valore di iscrizione dell'attività e della passività all'inizio del contratto è dello stesso ammontare e risulta pari al minore tra il valore attuale, sempre all'inizio del contratto, dei pagamenti minimi fino a scadenza, attualizzati al tasso di interesse implicito del *leasing*, e il relativo *fair value*⁽²³⁾.

Il bene iscritto tra le attività deve quindi essere ammortizzato in ciascun esercizio, lungo la sua vita utile, seguendo la propria curva economica di deprezzamento e, dunque, una politica di ammortamento coerente con quella delle altre attività di proprietà. Tuttavia, qualora non tutti i rischi e benefici siano stati di fatto trasferiti e non risulti presente l'opzione di riscatto al termine, il processo di ammortamento deve necessariamente completarsi nel minor periodo di durata del contratto.

Nel corso del periodo di *leasing*, inoltre, ciascun pagamento del corrispettivo pattuito effettuato dall'utilizzatore deve essere attribuito in parte, per la quota capitale, a riduzione dell'obbligazione iscritta tra le passività, e in parte, per la quota interessi, va iscritto nel conto economico, tra i costi di esercizio, in misura tale da produrre un tasso periodico di interesse costante sulla passività residua. Nell'ipotesi in cui poi alla sua

²² Sulla contabilizzazione del *financial lease* si veda anche ABDEL-KHALIK A.R., "The economic Effects on Lessees of FASB Statement No. 13", *Accounting for leases*, 1981, FAS: Stamford, CT e ASHTON R.K., "Accounting for finance leases: a field test", *Accounting and business research*, 1985, 15(59), pag.233-238.

²³ In tale valore non vanno inclusi i c.d. *executory costs* come assicurazioni, costi di manutenzione e tasse che vanno pagate dal locatore e qualunque componente a titolo di profitto.

scadenza il contratto venga rinnovato o esteso, o qualora venga stipulato un nuovo accordo avente ad oggetto i medesimi *assets*, si dovrà provvedere alla variazione dei valori dell'attività e della passività iscritta in misura pari alla differenza tra il *fair value* a tale data dei pagamenti minimi garantiti e il valore residuo della passività.

Nel caso *sub b)*, diversamente da quanto previsto per il *capital lease*, non si dovrà invece provvedere ad iscrivere alcuna attività e passività, ma si assisterà meramente alla rilevazione tempo per tempo, nel rispetto del principio di competenza economica, dei canoni maturati secondo il modello dei c.d. *executory contracts* ⁽²⁴⁾.

Per quanto invece attiene alle regole di contabilizzazione delle operazioni di *leasing* con riferimento alla posizione del locatore, anche qui sono previsti principi di rilevazione distinti a seconda della classe di appartenenza del *leasing*.

Nel caso ci si trovi in presenza di un *sales-type lease*, infatti, il locatore deve rilevare come *gross investment* all'attivo, tra i crediti, il valore derivante dalla somma tra l'ammontare dei pagamenti minimi garantiti ed il valore residuo alla scadenza ⁽²⁵⁾. La differenza tra il valore così determinato ed il medesimo valore attualizzato al tasso implicito dell'operazione di *leasing*, rilevato come *sales price*, viene iscritto come *unearned interest income* e va ammortizzato, o più correttamente secondo la "nostra" logica riscontato, in modo tale da produrre un tasso di rendimento periodico costante sull'investimento netto nel *leasing* ⁽²⁶⁾. L'eventuale differenza tra il costo o il valore contabile, se diverso, del bene e il valore attuale del valore residuo del bene, calcolato al tasso interno di rendimento dell'operazione, deve essere iscritto a conto economico nel medesimo periodo.

Analogamente a quanto previsto per il *sales-type lease*, anche nel caso del *direct financing lease*, il *gross investment* da rilevarsi all'attivo è rappresentato dalla somma tra l'ammontare dei pagamenti minimi garantiti ed il valore residuo alla scadenza. Tuttavia, l'*unearned income*, essendo il bene acquistato sul mercato e non prodotto internamente, è, in questo caso, rappresentato dalla differenza tra il *gross investment* e il costo o valore

²⁴ Sul tema si vedano anche BEATTIE V., GOODACRE A., THOMSON S.J., "Recognition versus disclosure: An investigation of the impact of equity risk using UK operating lease disclosures", *Journal of Business Finance and Accounting*, 2000, n. 27, (9 e 10), pag.1185-1224, BENNETT B. BRADBURY M., "Capitalizing non-cancelable operating leases", *Journal of international Financial Management and Accounting*, 2003, 14 (2), pag. 101-114, ELY K.M., "Operating lease accounting and the market's assessment of equity risk", *Journal of Accounting research*, 33 (2), pag.397-415.

²⁵ In questo caso, nel computo dell'ammontare dei pagamenti minimi garantiti devono essere invece inclusi i c.d. *executory costs* ed anche qualunque componente a titolo di profitto.

²⁶ Nella logica SFAS e IAS non è previsto come nei *local gaap* una nozione di immobilizzazione in funzione di un criterio di destinazione economica ma la classificazione avviene in funzione della liquidabilità finanziaria del bene. Sarebbe quindi più corretto parlare di attività non correnti ma si è voluto comunque utilizzare il termine immobilizzazione al fine di dare maggiore evidenza anche terminologica alla durevolezza dell'utilizzo.

contabile, se diverso, del bene. Tale *unearned income*, per l'ammontare residuo rispetto ai costi diretti dell'operazione di *leasing* inizialmente sostenuti deve essere ammortizzato (o riscontato) nel periodo di *leasing* in modo da produrre un tasso di rendimento periodico costante.

Nel caso invece degli *operating leases* l'*asset* oggetto del contratto va iscritto all'attivo tra le "immobilizzazioni" ⁽²⁷⁾ e va ammortizzato seguendo le politiche di deprezzamento normalmente attuate dall'entità con riferimento a tipologie di beni simili. Il valore dei canoni ricevuti va iscritto tra i componenti positivi di reddito nel conto economico in funzione della loro maturazione secondo i termini contrattuali o, qualora i canoni maturati contrattualmente non risultino economicamente correlati al deprezzamento del bene, in funzione di *stright line basis* o di altri criteri a carattere sistematico e razionale.

Infine, i *leveraged leases*, a seconda delle caratteristiche che presentano, sono contabilizzati in modo analogo alle tipologie di *leasing* sopra esaminate a cui possono essere ricondotti. L'unica differenza di carattere metodologico-contabile rispetto alle regole previste per le altre classi di *leasing*, è rappresentato dal fatto che, nel caso di specie, è ammessa, e anzi prevista, la compensazione tra alcune partite contabili. Infatti, l'operazione di provvista di mezzi finanziari da terzi posta in essere dal locatore e tesa all'acquisizione dei fattori produttivi e la successiva messa a disposizione dell'utilizzatore di tali *assets*, tramite il contratto di *leasing*, sono considerati dal principio non come iniziative separate ed autonome, ma come parti inscindibili della medesima operazione di *leasing* unitariamente considerata.

Venendo poi alla conclusione del sintetico esame delle regole previste dai principi contabili statunitensi in tema di *leasing* vale la pena di richiamare la circostanza per cui una specifica disciplina è prevista per quelle operazioni aventi ad oggetto beni immobili. Le modalità di contabilizzazione di tali tipologia di operazioni *leasing* variano, infatti, a seconda che l'oggetto dedotto in contratto sia esclusivamente rappresentato da i) terreni, ii) da terreni e immobili, iii) da *real estate* e attrezzature o iv) solo da parte di un immobile e si sovrappongono solo parzialmente con quelle innanzi esposte, tanto con riferimento alla contabilità del locatore che del locatario.

²⁷ L'investimento netto nel *leasing* è pari alla differenza tra il *gross investment* e l'*unearned income*.

4. La contabilizzazione delle operazioni di *leasing* secondo lo IAS 17 in breve *

In ambito IFRS-IAS, attualmente, il principio deputato a definire le regole che disciplinano il trattamento contabile da riservare alle operazioni di *leasing* è rappresentato dallo IAS 17. La finalità di tale principio è, infatti, quella di “definire, per locatari e locatori, il trattamento contabile appropriato e l’informazione integrativa per le operazioni di *leasing*”.

Anche lo IAS 17, come lo *Statement 13* da cui trae origine, stabilisce criteri di iscrizione, rilevazione e valutazione delle operazioni di *leasing* distinti in funzione della classe alla quale dette operazioni possono essere ricondotte.

Tuttavia, diversamente dallo *Statement 13* che, come abbiamo analizzato, prevede regole di qualificazione differenziate per il concedente e l’utilizzatore, nello IAS 17 le diverse metodologie di contabilizzazione poggiano invece sostanzialmente, tanto per il locatore che per il locatario, sulla suddivisione delle operazioni di *leasing* in due macrocategorie: il *leasing* finanziario ed il *leasing* operativo.

La distinzione tra tali due categorie di *leasing* si fonda come nello *Statement 13* su di un approccio *risk-rewards* ⁽²⁸⁾.

Il *leasing* finanziario è, infatti, definito come quel contratto con il quale si assiste al trasferimento sostanziale di tutti i rischi e benefici connessi alla proprietà, anche in mancanza del trasferimento della titolarità legale del bene al termine del contratto. Ai fini della verifica della sussistenza di tale requisito, il principio, in applicazione del principio della sostanza sulla forma, prevede l’obbligo di analizzare concretamente le caratteristiche peculiari dei singoli casi operativi.

Sono tuttavia identificate una serie di situazioni che si presume siano indicative della sussistenza del requisito dell’avvenuto trasferimento dei rischi e dei benefici.

Ci si riferisce in particolare, tra le altre, a quelle fattispecie che comportano, almeno in prima approssimazione, l’identificazione del locatario quale proprietario sostanziale, in

²⁸ Sul punto si veda anche GIULIANI F.M., “Il *leasing* nel bilancio di esercizio, alla luce dello IAS 17”, *Contratto e impresa*, 2005, Volume 21, Fascicolo 1, pag. 403: “Anche perché, se andiamo a vedere quale è il cuore del *discrimen*, ci avvediamo del fatto che trattasi del trasferimento al *lessee* della *economic ownership*, cioè di quei «rischi e benefici» che di solito sono propri del *legal owner*. Il qual *discrimen* – non v’è chi non lo veda- taglia trasversalmente la questione della struttura soggettivamente bi-ovvero tri-laterale dell’operazione nel suo complesso, così mettendo da parte (e, ripeto, l’importante è tenerlo in conto) il significato correntemente attribuito, in diritto privato e in ragioneria, al binomio finanziario/operativo riferito al *leasing*.”.

quanto assimilabile alle figure del i) *proprietario attuale*, ii) *effettivo*, iii) *economico* o iv) *virtuale* ⁽²⁹⁾.

Si è in presenza di tali ipotesi qualora rispettivamente:

i) sia pattuito il trasferimento della proprietà del bene al locatore al termine del contratto di *leasing* (*proprietario attuale*);

ii) sia riconosciuta al locatario l'opzione per l'acquisto del bene ad un prezzo sensibilmente inferiore al *fair value* stimato all'inizio del contratto cosicché sia presumibile il suo esercizio (*proprietario effettivo*);

iii) la durata del *leasing* copra la maggior parte della vita economica del bene o il bene possa essere utilizzato da un altro locatario solo apportandovi modifiche a carattere rilevante (*proprietario economico*); e infine

iv) il valore attuale dei canoni previsti contrattualmente all'inizio del periodo di *leasing* coincida il *fair value* del bene locato (*proprietario virtuale*).

Qualora il *leasing*, per le considerazioni sopra esposte, possa essere ritenuto di natura finanziaria, lo IAS 17 impone regole di iscrizione e rilevazione differenziate per i locatori ed i locatari. Veniamo brevemente e sinteticamente a rappresentarle ⁽³⁰⁾.

²⁹ Sul tema delle differenze ed analogie tra *leasing* e locazione si veda anche GATTI G., *op.cit.* par 1.3: "Il proprietario legale ed il proprietario sostanziale possono essere due soggetti diversi. Per fini classificatori e, soprattutto, per le implicazioni di carattere contabile e fiscale che ne derivano, in molti Paesi è spesso significativo discernere quando tale dualità persiste.

Nella letteratura anglosassone, le situazioni dal cui accertamento discende il riconoscimento di tale dualità sono quelle in cui:

1. il locatario del bene ne diviene proprietario automaticamente al termine del contratto con il pagamento dell'ultimo canone. In questo caso, egli ne è considerato proprietario sostanziale e, più in particolare, **proprietario di fatto** o **actual owner**;
2. il locatario ha la facoltà di divenire proprietario legale del bene, e ragionevolmente lo diventerà, al termine del contratto. In questo caso, egli ne è considerato proprietario sostanziale e, più in particolare, **proprietario effettivo** o **effective owner**;
3. il locatario, *anche in mancanza del trasferimento della proprietà*, è il soggetto nella cui sfera economica il bene produce il maggior effetto o perché da questo viene utilizzato per tutta la sua vita economica utile, ovvero perché la durata di impiego è molto vicina a tale vita. In questo caso, egli ne è considerato **proprietario economico** o **economic owner**;
4. il locatario provvede di fatto al pagamento della totalità, o di gran parte, del costo del bene. In questo ultimo caso, egli ne è considerato proprietario sostanziale e, più in particolare, **proprietario virtuale** o **virtual owner**."

³⁰ Sulla contabilizzazione del *leasing* in base allo IAS 17 si vedano anche ALLEGRINI M., NINCI E., "Il leasing secondo lo IAS 17 e le indicazioni dell'OIC", *Amministrazione & finanza*, 2007, Volume 22, Fascicolo 23, pag 12-23; BAUER R., "Contabilizzare il leasing dando forza allo IAS 17", *Amministrazione & finanza*, 2002, Volume 17, Fascicolo 15/16, pag. 13-16; BIANCHI M.T., "Il *leasing* immobiliare: problemi applicativi per le imprese", *op.cit.*, pag. 691-701; D'ALAURO G., "Leasing finanziario e adozione dei principi contabili internazionali", *Revisione contabile*, 2005, Fascicolo 63, pag. 43 – 55; DELL'ATTI V. "Rilevazione in bilancio del *leasing* da parte dell'utilizzatore", *Contabilità finanza e controllo*, 2007, Volume 30, Fascicolo 12, pag. 995 – 1010.

Per il locatario l'operazione in questione risulta sostanzialmente assimilata ad una forma di finanziamento. L'utilizzatore, pertanto, all'inizio della decorrenza del periodo di *leasing*, è tenuto a iscrivere all'attivo dello Stato patrimoniale il costo del bene locato come se fosse di sua proprietà valorizzandolo al minore tra il *fair value* del bene e il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il *leasing*, calcolati in base al tasso di interesse implicito del *leasing*, se determinabile, o in alternativa utilizzando il tasso di interesse di finanziamento marginale del locatario ⁽³¹⁾.

Contestualmente all'iscrizione dell'attività il locatario deve poi rilevare nel passivo dello Stato patrimoniale, per il medesimo importo, l'obbligazione relativa al pagamento dei canoni e, dunque, è tenuto ad iscrivere un debito finanziario.

Successivamente all'iscrizione iniziale, il locatario è poi obbligato a sottoporre il bene iscritto all'attivo al processo di ammortamento che deve avvenire in base alla curva di deprezzamento economico adottata per i beni ammortizzabili di proprietà che presentano caratteristiche analoghe. Qualora non sia la certezza dell'acquisizione del bene al termine del contratto, il processo di ammortamento dovrà essere completato nella più breve fra la durata del periodo di *leasing* e la stimata vita utile del bene oggetto di locazione finanziaria. Il bene locato, come tutti gli altri elementi dell'attivo, potrà inoltre essere soggetto, in aggiunta al processo di ammortamento, a svalutazioni per effetto di *impairment* e a ripristini di valore.

Infine, il locatario deve provvedere a scomporre ciascun canone corrisposto al locatore nel corso del periodo di *leasing* tra la parte riferibile alla quota capitale, destinata a riduzione dell'obbligazione iscritta tra le passività, e la parte imputabile a quota interessi, da iscrivere invece nel conto economico. L'onere finanziario gravante sull'utilizzatore va calcolato tempo per tempo in modo tale che garantisca un tasso di interesse costante sulla passività residua ⁽³²⁾.

³¹ Sul tema si veda anche DELL'ATTI V., *op.cit.*, pag. 996: "Tale metodo si basa sul principio di "appartenenza economica" dei beni all'impresa e sul concetto di "capitale-disposizione", piuttosto che sul concetto giuridico di patrimonio aziendale.

Secondo il principio dell'*appartenenza economica*, ai fini della iscrivibilità di un bene in bilancio, non è necessaria la titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento, ma è sufficiente la disponibilità effettiva del bene e la circostanza che questo non possa essere giuridicamente sottratto all'impresa utilizzatrice senza il suo consenso.

Tale condizione si realizza nel *leasing* finanziario allorché è presente l'opzione di acquisto e l'operazione prevede il pagamento, nel corso del contratto, di canoni che comprendono, oltre agli interessi, la maggior parte del valore del bene, con la conseguenza che, alla scadenza, il prezzo di riscatto, tenuto conto della residua vita utile del bene, è di gran lunga inferiore rispetto al suo valore di mercato."

³² Sul tema si veda anche GATTI G., *op.cit.*, par. 2.5.1.2.b.: "L'impegno al pagamento periodico, lungo la durata del *leasing*, deve essere ripartito tra la riduzione del debito e gli oneri finanziari in modo tale che si mantenga costante il tasso di interesse sul valore residui del debito il *leasing*. Questo metodo viene

Per quanto invece attiene al locatore egli è tenuto a rilevare nel proprio Stato patrimoniale i beni concessi in *leasing* finanziario iscrivendoli tra i crediti di finanziamento ed a valorizzarli ad un importo pari al valore dell'investimento netto nel *leasing*, vale a dire per un ammontare dato dalla somma tra i pagamenti minimi dovuti per il'operazione e qualsiasi valore residuo non garantito spettante al locatore, attualizzato al tasso di interesse implicito del *leasing*.

Vi è da notare che, ai fini dell'individuazione della corretta metodologia di contabilizzazione delle operazioni di *leasing*, i locatori, in analogia a quanto previsto nello *Statement 13* e differentemente dai locatari che sono tenuti a distinguere il *leasing* esclusivamente tra operativo e finanziario, devono ulteriormente provvedere a qualificare le operazioni di *leasing* finanziario, in funzione delle caratteristiche che presentano, identificando separatamente quelle operazioni che danno luogo a *sales-type lease* e quelle che invece determinano l'insorgere di *direct financing leases*.

Queste due tipologie di *leasing* finanziario presentano infatti sostanziali differenze in termini di natura dei proventi finanziari che originano per il locatore.

Se infatti, in entrambe queste due tipologie di *leasing* finanziario, sorgono dei proventi finanziari strettamente connessi alla durata del contratto di *leasing* e che devono essere rilevati secondo modalità che riflettano un rendimento costante sull'investimento netto del locatore, solo nel *sales-type lease* si assiste all'insorgere anche di una componente di utile (o perdita) connessa alla "dismissione" del bene.

In altre parole, nel *sales-type lease*, differentemente da quanto avviene nel *direct financing lease*, il *fair value* del contratto non coincide mai con il costo o valore contabile, se diverso, del bene locato, pertanto, per effetto dell'operazione di *leasing*, emerge in capo al locatore produttore o commerciante un utile o una perdita commerciale pari alla differenza tra il valore del credito finanziario iscritto all'attivo e il costo o valore contabile, se diverso, del suddetto *asset* oggetto di "vendita".

denominato **metodo del tasso di interesse effettivo**. Nella ripartizione del costo, lo IAS-17 ammette la possibilità di utilizzare metodi che generano valori approssimati.

Il calcolo della quota interessi dell'impegno al pagamento, quindi, si realizza:

- qualora il valore di iscrizione in bilancio della attività e della passività sia pari al valore attuale dei pagamenti minimi, moltiplicando il tasso di interesse per il valore del debito residuo all'inizio del periodo. Tale tasso di interesse è pari al **tasso di interesse implicito nell'operazione di leasing per il locatore**, se conosciuto; altrimenti, è pari al **tasso marginale di indebitamento per il locatario**;
- qualora il valore di iscrizione in bilancio della attività e della passività sia pari al valore corrente, o perché minore, moltiplicando il valore del debito residuo all'inizio del periodo per il **tasso implicito dell'operazione di leasing per il locatario**.

La quota capitale, in entrambi i casi, sarà calcolata per differenza tra il valore dell'impegno al pagamento ed il valore della quota interessi."

Se, in entrambe le tipologie di *leasing*, il provento finanziario non realizzato connesso alla durata del contratto, andrà ripartito nei vari esercizi, tenendo conto del vincolo dell'attribuzione di un rendimento costante sull'investimento netto, (suddividendo il canone periodico ricevuto dal locatario nelle sue due componenti costitutive rappresentate dalla quota capitale che contabilmente va imputata a riduzione del credito e la quota di interessi), l'utile o la perdita, tipico della vendita emergente nel *sales-type lease* andrà invece imputata, all'inizio del contratto, nel conto economico.

Molto diverse sono, invece, le regole che sovrintendono alla rilevazione dei *leasing* che, non potendo essere classificati come finanziari, sono ritenuti a carattere operativo.

In tali ipotesi, il locatario non è tenuto a rilevare alcun *asset* all'attivo né ad evidenziare tra le passività finanziarie il debito finanziario derivante dall'obbligazione relativa ai pagamenti minimi garantiti al locatore. Il locatario deve semplicemente iscrivere nel proprio conto economico, tempo per tempo, i canoni periodici maturati calcolati a quote costanti (*straight line*), o secondo un altro criterio sistematico e razionale in grado di rappresentare attendibilmente le modalità di fruizione dei benefici relativi al bene locato da parte del locatario.

In analogia con le modalità di rilevazione imposte per il locatario, il concedente, deve evidenziare nel proprio Stato patrimoniale, in funzione della sua natura, il bene concesso in *leasing* operativo tra i beni di proprietà. Tale *asset* deve, quindi essere ammortizzato in funzione della sua vita utile, con criteri analoghi a quelli utilizzati dal locatore per *assets* che presentano caratteristiche simili, e può subire perdite per riduzione di valore per effetto di *impairment*.

I proventi per servizi, corrispondenti ai pagamenti periodici minimi da effettuarsi dal locatario, devono infine essere rilevati per tutta la durata del *leasing* a quote costanti (*straight line*) anche se i corrispettivi hanno un andamento diverso, o mediante un criterio sistematico che sia in grado di misurare attendibilmente il beneficio economico.

5. Il progetto congiunto IASB e FASB: stato dell'arte ◊

In applicazione del *Memorandum of Understanding* del febbraio 2006, lo IASB ed il FASB hanno deciso, come già precedentemente osservato, di aggiungere alle rispettive agende un progetto riguardante la rilevazione delle operazioni di *leasing* con riferimento tanto alla contabilità del concedente e dell'utilizzatore che con riguardo a forme particolari che l'operazione può assumere come il *leasing of real estate*.

Considerata la complessità della materia oggetto di trattazione, l'obiettivo iniziale del progetto è stato anzitutto quello di giungere alla formulazione di un *discussion paper*, la cui divulgazione è infatti avvenuta il 19 marzo 2009, che analizzasse i diversi temi affrontati e presentasse l'orientamento preliminare dei *boards* in materia di *leasing accounting*, in particolare con riferimento alla formulazione e scelta del modello contabile che, superando per le ragioni già esposte l'attuale principio della imposizione di criteri contabili di rilevazione differenziati in funzione della biforcazione tra *leasing* finanziario ed operativo, potesse essere applicato in modo generalizzato alle differenti tipologie di *leasing* ⁽³³⁾.

Da tale documento si evince il consolidamento di una posizione favorevole condivisa dei due *boards* sul superamento della distinzione tra *leasing* operativo e finanziario e sull'individuazione di un unico modello contabile di rilevazione dal lato del locatario per tutte le operazioni di *leasing*.

Tale modello riproduce di fatto in misura buona parte le regole attualmente previste per la contabilizzazione di quelle operazioni di *leasing* che in base allo IAS 17 e allo *Statement 13* sono classificate come *leasing* aventi natura finanziaria e si fonda sul trattamento di tutte le operazioni di *lease* come operazioni di acquisizione di un diritto d'uso sul bene oggetto di locazione.

C'è peraltro da notare che nonostante i due *boards* abbiano raggiunto la convergenza sulla definizione di gran parte delle regole di rilevazione relative alla contabilità del locatario, tuttavia alcune differenze significative permangono con riferimento al trattamento contabile di specifiche fattispecie.

³³ Sul tema si vedano anche CHENEY G., "Fasb considers revamping ancient leasing standards, *Accounting Today*, 8/21/2006, Vol. 20, issue 15, pag.5-7; ELAINE H., HOLZMANN O.S., YA-WEN Y., "Tracking the lease accounting project" *Journal of Corporate Accounting & Finance*, Wiley, Nov-Dec. 2007, Vol. 19, Issue 1, pag.73-76; FRANCYC A., "Accounting rules may move leases from notes, *Business First of Buffalo*, 8/11/2006, Vol. 22, issue 47, pag.6, RIEGER S.R., "Lease accounting Changes: the train is coming", *AFP Exchange*, Jul 2007, Vol. 27, Issue 6, pag.18-20.

Inoltre, la declinazione del modello di riferimento è stata operata solamente con riferimento alla contabilità del locatario, mentre è stato deliberato di differire l'analisi della contabilità del *lessor* e di farne oggetto di un progetto separato da realizzare una volta che siano state definite stabilmente regole di rilevazione condivise in tema di contabilità del locatore.

Ciò premesso, veniamo dunque ad esaminare qual è stato il percorso seguito dai *boards* ai fini dell'individuazione del modello contabile di riferimento per le operazioni di *leasing* e della definizione di alcune nozioni di base.

Nell'affrontare il tema della contabilizzazione delle operazioni di *leasing* i due *boards* sono innanzitutto partiti dall'analisi della natura dei diritti acquisiti e delle obbligazioni assunte dalle parti in un *simple lease*, per tale intendendosi una semplice operazione di *leasing* di un bene fisico per un certo lasso temporale senza opzioni di rinnovo, estensione o di acquisto al termine.

La nozione concordemente adottata di operazione di *leasing* è che si tratta di un contratto con cui il locatario ottiene il diritto di utilizzare un determinato bene, e dunque il diritto di godere dei benefici economici da esso derivanti, per un certo quantitativo di tempo determinato. In contropartita alla concessione di tale diritto di godimento l'utilizzatore si impegna a effettuare nei confronti del concedente una serie di pagamenti specifici, per tutta la durata del periodo di *leasing*, e a restituirgli il bene oggetto di locazione al termine del contratto.

Il locatore, dal canto suo, si assume l'obbligazione di permettere l'uso del bene nel corso del periodo contrattualmente definito di durata del *leasing*. In contropartita dell'assunzione di una tale obbligazione ottiene il diritto a ricevere pagamenti periodici da parte del locatario nel corso del contratto, a vedersi restituito il bene alla scadenza e riassume la piena titolarità del diritto di godere dei benefici economici che derivano dalla proprietà del bene nel periodo successivo alla scadenza del contratto.

Con riferimento ai diritti e alle obbligazioni scaturenti in capo tanto al locatario che al locatore per effetto dell'operazione di *leasing* la questione che i due *boards* del FASB e dello IASB (o più propriamente lo *staff* di progetto da essi formato) si sono inizialmente posti è stata quella di identificare e analizzare quali di essi rispondessero alle nozioni di attività e passività (contenute nei rispettivi *framework*) e fossero, dunque, da ritenersi meritevoli di rappresentazione ed iscrizione in bilancio.

A tale riguardo i due *boards* hanno quindi verificato che, nonostante la diversa formulazione letterale, la definizioni attuali di attività e passività nei due *framework* sono

da considerarsi sostanzialmente coincidenti con riferimento alle nozioni di base ⁽³⁴⁾. Infatti, in entrambi i sistemi un'attività è rappresentata da una risorsa economica di cui la *reporting entity* ha il controllo in forza di eventi passati ed i cui benefici economici si prevede affluiranno all'entità. Una passività, invece, è rappresentata da un'obbligazione attuale che emerge in funzione di eventi passati e che si prevede comporterà un deflusso di benefici economici per l'entità.

Tali elementi comuni nelle nozioni di attività e passività sono stati quindi utilizzati come *drivers* al fine di esaminare quali diritti e quali obbligazioni fossero conformi alle definizioni di *assets* e *liabilities* e come tali dovessero costituire oggetto di rilevazione in bilancio.

Da tale analisi è emerso che, con riferimento al locatario, è da considerarsi attività il diritto di utilizzo del bene nel periodo di *leasing*, mentre rappresenta una passività l'obbligazione ad effettuare pagamenti specifici per tutta la durata del contratto. Non è stata invece concordemente ritenuto assimilabile ad una passività l'obbligo di restituzione al concedente del bene oggetto del contratto alla sua scadenza, ciò in quanto, pur rappresentando essa un'obbligazione presente derivante da eventi passati, si è ritenuto che essa non comporti per il locatario alcun esborso finanziario e, dunque, nessuna fuoriuscita di benefici economici.

Con riferimento invece alla posizione del locatore non risulta essere stata ancora raggiunta una posizione condivisa sull'identificazione delle attività e delle passività scaturenti in capo al *lessor* per effetto dell'operazione di *leasing*.

Se infatti i membri dei due *boards* concordano sul fatto che il diritto ad ottenere il pagamento dei canoni periodici costituisca sia configurabile come un'attività, tuttavia pari condivisione non è stata raggiunta con riguardo all'identificazione come *asset* del diritto al godimento dei benefici economici derivanti dall'utilizzo del bene nel periodo successivo alla scadenza del contratto di *leasing*. L'attribuzione della qualifica di *asset* è sostanzialmente legata all'approccio di rilevazione che si intende adottare e in merito al quale il dibattito risulta ancora aperto. Volendo spostare poi l'attenzione sul lato degli impegni assunti dal locatore è possibile formulare analoghe considerazioni con riguardo all'obbligo di permettere l'uso del bene all'utilizzatore per tutta la durata del contratto di *leasing*. Anche in tale caso, infatti, la convergenza con riguardo alla relativa classificazione come passività non risulta ancora conseguita e tale tematica rappresenta ancora oggetto di discussione.

³⁴ Si tenga altresì presente che i due *boards* stanno lavorando congiuntamente ad una nuova definizione convergente di attività e passività che sarà contenuta in un *ED of amendments* al *Framework* la cui pubblicazione è prevista nella seconda metà del 2009.

Una volta individuati, di massima e con le incertezze sopra delineate, quei diritti e quelle obbligazioni emergenti in un'operazione di *leasing* che danno origine ad attività e passività la tematica successiva affrontata dai due *boards* è stata quella della scelta del modello di rilevazione, tra i vari possibili alternativi, che potesse essere ritenuto idoneo a rappresentare, in termini contabili, l'effettiva sostanza economica dell'operazione di *leasing*.

A tale riguardo un orientamento consolidato ampiamente favorevole si è formato sul c.d. *right of use model*.

L'assunzione di fondo alla base di tale modello poggia sulla considerazione che l'insieme di diritti che il locatore ottiene sul bene locato per effetto del contratto di *leasing* sono sempre diversi da quelli che derivano dalla piena titolarità della proprietà del bene. Il *right of use model* si pone, dunque, come obiettivo quello di riflettere, dal punto di vista contabile, la circostanza per cui in tutte le operazioni di *leasing* sono garantiti al locatario tipologie variegata di diritti e che tale insieme di diritti, sia che si avvicini a quello derivante dalla piena titolarità della proprietà, sia che rispetto ad esso risulti sensibilmente attenuato, rappresenta comunque un'attività rispondente ai principi di iscrizione e rilevazione in bilancio. In altre parole, in base al *right of use model*, vanno rilevati in bilancio solo quei diritti che il locatario ha ottenuto effettivamente in forza del contratto di *leasing*.

Tale modello, come si può facilmente osservare, diverge in modo sostanziale da quello adottato in entrambi gli *standards* attuali che rappresenta un ibrido a metà tra il c.d. *whole asset model* ed *l'executory contract model* e ne consente il superamento attraverso la previsione di un'unica metodologia contabile di rilevazione per tutte le diverse operazioni di *leasing*.

Infatti, tanto in base allo IAS 17 che allo *Statement 13*, se il *leasing* riveste natura finanziaria, il bene oggetto di locazione è considerato di fatto sotto il controllo del locatario ed è dunque iscritto in toto come un'attività di sua proprietà, valorizzandolo di fatto al suo valore economico pieno (*whole asset model*)⁽³⁵⁾. Se invece il *leasing* ha natura operativa, i diritti ottenuti dal locatario sul bene oggetto di locazione sono sostanzialmente considerati condizionati al pagamento dei canoni periodici ed, analogamente, l'obbligazione dell'utilizzatore al versamento di un corrispettivo al concedente si ritiene condizionata alla messa disposizione del bene da parte del locatore nel periodo di *leasing*. Per effetto di questa impostazione il locatario non è tenuto a rilevare nessuna attività e nessuna passività con riferimento al contratto di *leasing*, mentre il locatore mantiene iscritta al

³⁵ L'unica differenza con il *whole asset model* è data dal fatto né lo IAS 17 né lo *Statement 13* prescrivono la rilevazione di una passività separata con riferimento all'obbligazione di restituzione del bene alla scadenza del contratto di *leasing*.

proprio valore pieno nel proprio stato patrimoniale l'attività oggetto del contratto (*executory contract model*).

In base al *right of use model*, invece, qualunque operazione di *leasing* determina comunque l'insorgere di attività e passività tanto in capo al locatario che in capo al locatore, tuttavia per il locatario, in considerazione della circostanza che l'insieme di diritti a lui attribuibili sul bene locato non coincidono mai con quelli derivanti dalla proprietà del bene, l'*asset* rilevato non corrisponde mai con il valore pieno del bene, mentre per il locatore si originano due attività connesse rispettivamente con il diritto a ricevere i canoni periodici e il valore residuo del bene a scadenza.

Se un'ampia condivisione dei due *boards* è stata facilmente raggiunta con riferimento al modello contabile da sviluppare non altrettanto si è verificato in merito alla scelta dell'approccio teso a disciplinare le regole di iscrizione dei valori iniziali e di successiva valutazione delle attività e delle passività oggetto di rilevazione da parte del *lessee* e dal *lessor* che hanno invece dato vita ad un intenso ed animato dibattito.

Con riferimento alla determinazione del valore di iscrizione e di successiva valorizzazione dei diritti di utilizzo del bene da parte del locatario tre sono stati infatti gli approcci presi in considerazione:

- a) il c.d. *intangibile asset approach*, per il quale il diritto di uso del bene da parte dell'utilizzatore è assimilabile ad un bene immateriale emergente per effetto di una *business combination*. In base a questo approccio quindi l'iscrizione iniziale e la valorizzazione successiva devono essere coerenti con le regole vigenti in tema di contabilizzazione dei beni immateriali acquisiti in un'aggregazione aziendale (IAS 38 o FAS 142);
- b) il c.d. *Nature of the Leased Item approach* per cui il diritto di utilizzo del bene è considerato assimilabile alla natura del bene che il locatario ottiene in godimento. In base a tale approccio pertanto se il bene è un *asset* materiale deve sottostare alle regole di contabilizzazione previste dallo IAS 16 o dal FAS 141, se invece il bene è un *asset* immateriale deve essere contabilizzato facendo riferimento ai principi contenuti nello IAS 38 o nel FAS 142;
- c) e infine il c.d. *Separate Accounting Model Approach* per cui il diritto di uso del bene non è mai assimilabile né sempre ad un bene immateriale né alla natura del bene oggetto di *leasing*. Conseguentemente va creato e sviluppato un modello separato ed autonomo di contabilizzazione per le operazioni di *leasing* validamente applicabile indipendentemente da quale ne sia l'oggetto specifico.

L'approccio verso cui lo *staff* manifesta ad oggi una posizione favorevole, come si evince dalla lettura del *discussion paper*, appare quello che vede nella natura del bene locato l'elemento determinante nel definire le regole di contabilizzazione da applicare.

Lo *staff* di progetto ritiene infatti che i diritti acquisiti sul bene ottenuto in *leasing* siano per natura simili a quelli acquisiti quando l'*asset* viene acquistato. Inoltre, tale approccio permetterebbe presenterebbe il vantaggio di essere in grado di rappresentare contabilmente in modo analogo l'acquisto del bene ed il suo ottenimento in *leasing*, fattispecie che, a parere dello *staff*, rappresentano due forme di finanziamento alternative del medesimo diritto di uso del bene. Infatti, in base al *Nature of the Leased Item approach*, il locatario è tenuto a rappresentare il diritto di godimento del bene per effetto dell'operazione di *leasing* in modo analogo a come misurerebbe l'*asset* se lo avesse acquistato.

In base a tal approccio il diritto sul bene ottenuto in *leasing* viene pertanto ad essere iscritto inizialmente al relativo costo, determinato in misura al valore attuale dei pagamenti minimi garantiti per la durata del *leasing*, è successivamente sottoposto ad un processo di ammortamento economico su base sistematica coerente con le politiche di deprezzamento normalmente adottate per gli *assets* di proprietà e risulta infine soggetto a verifica per accertare l'eventuale presenza di condizioni di *impairment* ⁽³⁶⁾.

Per quanto invece attiene alla misurazione iniziale e successiva delle passività emergenti in capo al locatario per effetto del contratto di *leasing* i *boards* hanno in linea di massima concordato sul fatto che essa rappresenti una passività finanziaria ed hanno considerato tre differenti approcci per la sua misurazione:

- 1) al costo da sostenere per estinguere l'obbligazione;
- 2) al costo ammortizzato (con un'opzione per il *fair value*)
- 3) al *fair value* con eventuali aggiustamenti in funzione delle variazioni nelle scadenze e negli ammontari dovuti.

A tale riguardo lo *staff* ha ritenuto che la passività debba essere iscritta inizialmente ad un valore coerente con il valore rilevato per l'attività e che dunque anch'essa debba essere valorizzata al valore attuale dei *cash flow* attesi in uscita, calcolato utilizzando il tasso di interesse marginale dell'utilizzatore ⁽³⁷⁾.

Dopo l'iscrizione iniziale, in analogia quanto attualmente previsto tanto nello IAS 17 che nello *Statement 13*, i canoni periodici devono essere scomposti nella quota attribuibile al rimborso del capitale prestato che deve essere portata a riduzione della

³⁶ Si noti che ancora alcuna indicazione è stata fornita con riguardo alle regole di determinazione (modalità, tempistica, indicatori) di tale *impairment*.

³⁷ Secondo i due *boards* tale valore risulta anche un'attendibile approssimazione del *fair value* della passività.

passività e nella quota rappresentante la componente di oneri finanziari che deve invece essere imputata a conto economico, calcolandola in modo che produca un tasso di interesse costante sulla passività residua. Per lo IASB, poi diversamente da quanto stabilito dal FASB, è necessario provvedere all'aggiornamento del tasso di interesse marginale per riflettere le condizioni esistenti al momento della valutazione⁽³⁸⁾. Tuttavia nessuna determinazione risulta essere stata ancora raggiunta con riguardo alla tempistica e alle modalità di tale *reassessment*.

Una volta definite le regole e la metodologia ritenuta idonea a rappresentare contabilmente le operazioni elementari di *leasing*, l'attenzione dei due *boards* si è poi concentrata su quelle tipologie di operazioni più complesse caratterizzate (i) dalla presenza di opzioni per l'estensione o la riduzione del periodo di *leasing* e di opzioni di acquisto a scadenza, e/o (ii) dalla previsione di un canone variabile determinato in funzione di predeterminati parametri (*contingent rentals*) e/o dalla presenza di impegni a garantire il valore residuo dell'*asset* al locatore.

A tale riguardo la questione che si poneva riguardava l'opportunità di rappresentare separatamente come *asset* e *liability* ciascuno di tali diritti ed obbligazioni esistenti in capo al locatario (in base al c.d. *component approach*) o se invece risultasse più in linea con la finalità di fornire una rappresentazione attendibile delle operazioni di *leasing* la relativa inclusione nella determinazione del valore iniziale di iscrizione tanto diritto d'suo che della relativa passività finanziaria associata.

I *boards* hanno ritenuto che, sebbene utilizzando un approccio atomistico di valutazione dei diritti e delle obbligazioni derivanti da un contratto di *leasing*, a tali elementi potessero essere riconosciute caratteristiche tali da rientrare nella definizione di *assets* e *liabilities*, tuttavia, la loro separata contabilizzazione e rappresentazione in bilancio non avrebbe fatto altro che sollevare ed alimentare una serie di problematiche applicative (connesse, ad esempio, alla attendibilità della loro valorizzazione a *fair value* e alla possibilità di esercizio anche di opzioni considerate *out of the money*) e avrebbe potuto incentivare anche comportamenti arbitrari tesi a strutturare le operazioni di *leasing* in funzione delle possibili modalità di rappresentazione in bilancio dei diversi elementi che la compongono (opzione *versus right of use* o riduzione dell'obbligazione connessa al pagamento dei canoni).

Per tali ragioni la scelta dei *boards* si è orientata verso quello che è stato definito come il *single asset and liability approach*, consistente nella individuazione da un lato del diritto di uso del bene oggetto di *leasing* e delle relative opzioni di estensione o riduzione

³⁸ Il *reassessment* deve avvenire in base al c.d. *catch up approach* secondo il quale il valore contabile della passività deve essere aggiornato al fine di riflettere tempo per tempo il valore attuale del *cash flow* stimato calcolato al tasso di interesse effettivo originario.

temporale della durata di godimento e di acquisto al termine come un singolo ed unico *asset* e dall'altro delle obbligazioni derivanti dal pagamento dei canoni periodici, dalle c.d. *contingent rentals* o dalla presenza di impegni a garantire il valore residuo dell'*asset* al locatore, come una singola ed unica *liability*.

Venendo dunque ad analizzare la declinazione contabile concreta di tale approccio con riferimento al trattamento delle opzioni di estensione o riduzione del periodo di *leasing* emerge che essa è sostanzialmente fondata sull'individuazione del c.d. *lease term*. In altre parole il locatario è tenuto, innanzitutto, ad identificare, all'inizio del periodo di *leasing*, in funzione di un criterio fondato su di un approccio c.d. "most likely" che include nella stima anche *contractual, non contractual* e *business factors*, la presumibile durata dell'operazione, parametro che poi funge da *driver* ai fini della valorizzazione del diritto d'uso e della passività associata ⁽³⁹⁾. La stessa metodologia deve poi essere utilizzata anche per la valorizzazione dell'opzione di acquisto al termine del contratto di *leasing* che è considerata dai *boards* sostanzialmente come un'*ultimate renewal option*. Ad ogni *reporting date*, inoltre, in presenza del verificarsi di nuovi fatti e circostanze, si deve procedere al *reassessment* del *lease term*, aggiornando il valore dell'obbligazione connessa al pagamento dei canoni e contestualmente il valore contabile del *right of use asset*.

Con riferimento invece alle c.d. *contingent rentals*, contrariamente a quanto ad oggi previsto nello IAS 17 e nello Statement 13, che stabiliscono la relativa rilevazione a conto economico al momento della loro manifestazione, i due *boards* hanno deciso di includere tali obbligazioni, già in sede di rilevazione iniziale, nel valore del *right of use* e della relativa passività associata. Tuttavia nessuna condivisione è stata raggiunta con riferimento ai criteri da adottarsi ai fini della loro misurazione. Lo IASB ha infatti stabilito che tale misurazione sia il risultato dell'applicazione di un approccio c.d. "probability weighted estimate" fondato sull'utilizzo di *expected outcome techniques*, mentre il FASB

³⁹ Vale la pena di evidenziare che tre sono stati i possibili approcci considerati dai boards dello IASB e FASB con riguardo alle modalità con cui definire il termine iniziale di durata dell'operazione:

- 1) il c.d. *probability threshold*: secondo cui i periodi soggetti ad opzione vengono inclusi nel *lease term* se la probabilità che l'opzione venga esercitata supera una predeterminata soglia
- 2) il c.d. *qualitative assessment*: secondo cui la determinazione della durata del periodo di *leasing* deve prescindere da parametri di carattere quantitativo e fondarsi esclusivamente su considerazione di carattere qualitativo;
- 3) il c.d. *most likely approach*: secondo cui il *lease term* deve essere determinato non solo in funzione di assunzioni ragionevoli ed attendibili di carattere qualitativo ma, altresì, in funzione di criteri di natura probabilistica tesi a determinare il *most likely outcome*

Ancora da sviluppare risulta inoltre una guida sull'identificazione dei fattori contrattuali, non contrattuali e di *business* da considerare ai fini della determinazione del *lease term*.

attribuisce il relativo valore alle *contingent rentals* sulla base dei *most likely rental payments* ⁽⁴⁰⁾.

Analoghe regole di misurazione iniziale sono state poi previste anche per le c.d. *residual value guarantees* la cui inclusione nelle passività derivanti dal pagamento dei canoni non deve più avvenire dunque, come nei precedenti principi contabili, per un ammontare pari al *maximum amount payable*.

Simmetricamente a quanto contabilmente previsto per le opzioni è stato infine disposto che, in presenza di cambiamenti nelle stime effettuate tanto con riferimento all'ammontare delle *contingent rentals* che delle *residual value guarantees*, è necessario procedere al *reassessment* del relativo valore. Anche in questo caso le posizioni dei due *board* divergono con riguardo all'individuazione delle modalità con cui tale *reassessment* debba avvenire. Per lo IASB infatti il *reassessment* deve essere attuato aggiornando contestualmente il valore dell'obbligazione connessa al pagamento dei canoni e il valore contabile del *right of use asset*, mentre per il FASB gli effetti di tali variazioni devono essere obbligatoriamente portati a conto economico.

Concludendo vale la pena di evidenziare che se una serie di principi, anche se largamente opinabili, sono stati sviluppati e condivisi in tema di contabilizzazione delle operazioni di *leasing* da parte del *lessee* tuttavia, contravvenendo alle dichiarazioni iniziali, non altrettanto si può affermare con riferimento alla contabilità del *lessor*.

Nel *discussion paper* appaiono infatti solo sinteticamente delineati i due approcci che potrebbero essere utilizzati, ai fini della contabilizzazione dell'operazione del *leasing* da parte del locatore, entrambi fondati su possibili sviluppi del *right of use model*:

- 1) il primo vede l'operazione di *leasing* per il locatore come trasferimento di tutto o parte del bene oggetto di locazione. In base a questo approccio il locatario scambia tutto il bene (o una porzione di esso) in cambio dell'ottenimento del diritto a ricevere pagamenti durante la durata del contratto. In tale ipotesi si ritiene pertanto che costituiscano attività per il locatore il diritto al pagamento dei canoni periodici ed il diritto derivante dal godimento dei benefici economici derivanti dall'utilizzo del bene nel periodo successivo alla scadenza del contratto di *leasing*. Non è invece un'attività, simmetricamente a quanto previsto per il locatario, il diritto del concedente a vedersi restituito il bene a scadenza, in

⁴⁰ Il FASB ha inoltre stabilito che se i pagamenti dei canoni sono vincolati all'andamento di determinati indici o tassi, come l'indice dei prezzi al consumo o il *prime rate interest* allora il locatario è tenuto a misurare inizialmente, alla data di inizio del *leasing*, l'obbligazione connessa al pagamento dei canoni utilizzando il valore dell'indice o del tasso a tale data e successivamente a rilevarne le eventuali variazioni nel frattempo intervenute in contropartita del conto economico.

quanto non si realizza, per effetto di tale trasferimento, alcun beneficio economico in capo al locatore. Per quanto riguarda poi gli impegni assunti del locatore con operazione di *leasing*, non si ritiene, in base a questo approccio, che l'obbligo di permettere l'uso del bene all'utilizzatore per tutta la durata del contratto di *leasing* rappresenti una passività da iscrivere in bilancio considerato che non si realizza alcuna fuoriuscita di benefici economici. Inoltre, per effetto dell'avvenuto trasferimento del bene al locatario, il locatore perde tutto o parte dei propri diritti sul bene e deve, quindi, provvedere alla corrispondente "*derecognition*".

- 2) in base al secondo approccio invece si ritiene che il locatore non abbia trasferito il bene oggetto di *leasing* ma solo il suo diritto d'uso (*right of use*). Conseguentemente il locatore deve mantenere integralmente all'attivo l'*asset* locato ma deve altresì iscrivere contestualmente una nuova attività derivante dal diritto a ricevere il pagamento dei canoni periodici ed una nuova passività connessa all'obbligo di permettere l'uso del bene all'utilizzatore per tutta la durata del contratto di *leasing*.

Nessuna decisione e nessun giudizio di preferenza risultano però essere stati espressi con riferimento al modello da adottare o sviluppare. I due *boards*, come si è già avuto modo di evidenziare, hanno infatti sostanzialmente proposto di concentrare il nuovo principio in tema di *leasing* solo sulle regole di contabilizzazione da adottarsi da parte del locatario, rimandando la contabilizzazione dal lato del locatore ad un futuro progetto da sviluppare successivamente all'emissione del nuovo principio in tema di contabilità del locatore prevista per giugno 2011.

L'individuazione delle regole di rilevazione delle operazioni di *leasing* da parte dei locatori solleverebbe, infatti, secondo i due *boards* tematiche connesse alla contabilizzazione anche degli investimenti immobiliari e, considerato che profonde differenze sussistono con riferimento ai locatori di *real estate* e alle altre tipologie di concedenti, lo sviluppo di un approccio comune richiederebbe innanzitutto di raggiungere la condivisione sulla possibilità di individuare un unico modello contabile valido per entrambe le tipologie di locatori, tematica questa la cui complessità condurrebbe l'attuale progetto a trovare conclusione ben oltre il *time limit* attualmente previsto.

6. Un diverso modello di rilevazione contabile in tema di *leasing accounting* ◊

Come si è già avuto modo di rappresentare nel paragrafo che precede, l'impostazione seguita dai *boards* in tema di *leasing accounting* è stata quella di individuare e rendere applicabile un unico modello contabile di riferimento per tutte le operazioni di *leasing*, fondato sostanzialmente sulle regole di iscrizione e rilevazione attualmente previste rispettivamente nello *IAS 17* e nello *Statement 13* con riferimento al solo *leasing* finanziario ⁽⁴¹⁾.

Seppure lo sforzo del superamento della biforcazione attualmente esistente tra *leasing* operativo e finanziario e la scelta di dare rappresentazione contabile, in termini di attività e passività di cui comportano l'insorgere, anche alle operazioni di *leasing* operativo rappresentano senza dubbio iniziative apprezzabili, non si ritiene tuttavia che il modello elaborato dai due *boards* risulti idoneo a rappresentare la sostanza effettiva dell'operazione e gli interessi contrapposti delle parti che tramite di essa trovano soddisfazione.

Le scelte in tema di *leasing accounting* verso cui ad oggi risultano orientati i due *boards* appaiono, infatti, più il frutto della necessità di definire in tempi rapidi una metodologia di rilevazione sostanzialmente convergente che dell'effettiva formazione di un convincimento condiviso sulla reale capacità del modello delineato di rappresentare la sostanza economica dell'operazione.

A parere di chi scrive, invece, proprio per le peculiarità che le operazioni di *leasing* presentano rispetto ad altre forme di finanziamento andrebbero individuate regole di contabilizzazione specifiche ed in un certo qual senso autonome fondate innanzitutto sul riconoscimento della validità di due ordini di considerazioni.

In primo luogo, si deve convenire sul fatto che per quanto ampi possano essere i diritti attribuiti sul bene al locatario per effetto dell'operazione di *leasing*, essi non coincidono mai con quelli derivanti dalla piena titolarità del bene, ma risultano sempre nei fatti attenuati rispetto ad essi. Infatti, indipendentemente da come l'operazione di *leasing* venga configurata e da quale risulti la disciplina giuridica applicabile, alla scadenza del contratto (in mancanza dell'esercizio del diritto di acquisto del bene, o in mancanza

⁴¹ Anche se in effetti a bene vedere l'attuale metodologia di contabilizzazione del *leasing* non si basa su un criterio di contabilizzazione proprio del *leasing* ma si limita a distinguere, con le gravi criticità già illustrate in precedenza fra le un a tipologia di *leasing* (quello finanziario) da contabilizzare come se il bene non fosse oggetto di locazione ma acquistato direttamente in proprietà ed un'altra tipologia (quella del *leasing* operativo) in cui il contratto è contabilizzato come un contratto di servizi.

dell'estensione o rinnovo del contratto) il locatore si "riappropria" del bene (che il locatario è tenuto a restituire) e dei connessi diritti di godimento assoluti esercitabili sulla sua vita utile residua. Inoltre, di norma, al locatario non è mai attribuito il diritto di trasferire liberamente il contratto di *leasing* a terzi e, dunque, di "cedere" il bene sottostante senza il preventivo consenso del locatore o di disporne in modo da arrecare qualsivoglia pregiudizio al concedente⁽⁴²⁾.

In secondo luogo, va poi considerato che, come si è già avuto modo di rilevare, lo scopo dell'operazione di *leasing* è sempre riconducibile alla volontà di finanziamento dell'utilizzatore e che, dunque, tale operazione non rappresenta altro che una modalità di finanziamento in "natura", tra le varie possibili. Tale forma di finanziamento industriale si esplica, infatti, nella messa disposizione a favore del locatario/finanziato da parte di un soggetto finanziatore, che prende il nome di locatore, di un insieme di risorse economiche, riunite nel bene dedotto in contratto, in cambio del pagamento di un determinato corrispettivo monetario. Qualunque sia la tipologia di *leasing* (finanziario od operativo) infatti l'*animus* o l'interesse che spinge le parti alla conclusione del contratto è riconducibile alla *voluntas* di porre in essere un'operazione di finanziamento tale da garantire al locatore l'impiego del bene e/o l'ottenimento di una rendita finanziaria, vale a dire un rendimento dalla provvista di risorse economiche, e al locatario l'acquisizione della disponibilità di fattori produttivi senza doverne acquisire nell'immediato la proprietà.

Ciò premesso, appare del tutto evidente che l'obiettivo a cui le regole che sovrintendono all'iscrizione e rilevazione delle operazioni di *leasing* devono essere finalizzate non può che essere quello di fornire una rappresentazione contabile attendibile e fedele delle caratteristiche economiche peculiari insite nell'operazione.

La traduzione in termini contabili di tale principio è che anzitutto il bilancio deve dare evidenza della circostanza per cui ciò che viene realmente trasferito dal locatore al locatario non è, come si è finora sostenuto, il bene oggetto del contratto, ma un diritto,

⁴² Con riferimento alla disciplina nazionale su questi temi si veda tra gli altri LA TORRE M. R., *Manuale della Locazione finanziaria*, 2002, Giuffrè editore, Milano, pag. 236: "Con riguardo, invece, alla cessione del lato passivo del rapporto, le condizioni generali di contratto, nell'escludere la cessione a qualsiasi titolo del godimento del bene a terzi da parte dell'utilizzatore, prevedono anche l'incapacità della sua posizione contrattuale.

Una simile previsione è inutile, perché, in ogni caso la cessione per essere valida necessita del consenso della concedente, e dannosa perché crea dei problemi interpretativi nei casi in cui l'ordinamento prevede l'automatica cessione del contratto, come ad esempio in caso di cessione di azienda. (*omissis*)... si ritiene che nel caso in cui sia espressamente prevista l'incapacità del contratto da parte dell'utilizzatore questa operi anche in caso di cessione della sua azienda."; e più avanti a pag. 244: "Nonostante le opinioni della dottrina, stante la essenzialità del requisito della strumentalità del bene, non si ritiene di poter riconoscere all'interno del contratto di locazione finanziaria un potere di sub contrattazione in capo all'utilizzatore, salvo a stravolgere la natura stessa del contratto principale."

peraltro “limitato” di sfruttamento economico o si può dire anche di godimento del suddetto *asset* e, dunque, in altre parole un diritto che non risulta mai assimilabile *in toto* alla piena titolarità del diritto di proprietà. Ciò considerato ne deriva che la tematica relativa alle modalità di rappresentazione dell’acquisizione di un tale diritto non può essere semplicisticamente risolta, come proposto nel *discussion paper*, attraverso l’equiparazione con le regole di rilevazione previste per l’acquisto della proprietà del bene oggetto del contratto, comportando pertanto l’iscrizione del pieno valore del bene oggetto del *leasing* da parte del locatario come se ne fosse l’effettivo proprietario. In altre parole si può quindi facilmente osservare che seppure il modello che i due *boards* propongono di adottare fondandosi su un *right of use approach* riconosce sostanzialmente la diversità, in termini di diritti attribuiti al locatario, esistente tra un contratto di *leasing* e l’acquisto del bene tuttavia si discosta da tale impostazione in termini pratico applicativi laddove individua la natura del bene dedotto in contratto come *driver* di identificazione delle regole di iscrizione e successiva rilevazione in bilancio, di fatto assimilando il diritto d’uso alla effettiva proprietà del bene.

Se infatti condivisibile appare la scelta operata dai *boards* dell’utilizzo dell’impostazione di rilevazione prevista nel *right of use model*, tuttavia altrettanto non si può sostenere con riferimento alla sua traduzione in termini applicativi. Vengono infatti individuati dei principi di iscrizione e valutazione successiva di tale diritto di uso che attribuiscono alla natura del bene locato il ruolo di determinare le regole di contabilizzazione da applicare mentre sarebbe opportuno sviluppare una metodologia di rilevazione *ad hoc* che, prendendo le mosse dal riconoscimento delle caratteristiche peculiari dell’operazione di *leasing*, e conseguentemente delle specifiche attività e passività che per effetto di essa emergono in capo al locatore e al locatario, sia in grado di rappresentarne l’effettiva sostanza economica.

Quanto poi alla considerazione della circostanza per cui l’operazione di *leasing* altro non è che delle possibili forme di finanziamento a cui può accedere l’utilizzatore, il suo effetto, dal punto di vista della rappresentazione contabile, non può che essere quello per cui il diritto d’uso scaturente in capo al locatario va rappresentato come un *asset* da rilevarsi separatamente, ma non può e non deve esser svincolato mai contabilmente dalla relativa passività derivante dell’obbligo ad effettuare pagamenti periodici al locatore, in quanto ad essa indissolubilmente legato⁽⁴³⁾. In altre parole, il modello di contabilizzazione

⁴³ Sul tema si espressa nello stesso senso anche *Leaseurope* nel suo recente *paper* di gennaio 2009 dal titolo “*The European Leasing Industry’s Preliminary Views on the Direction of the Joint IASB/FASB Leases Project*”. L’associazione sostiene, infatti, a pagina 8 di tale documento che “*The asset and liability side of a lease are therefore intrinsically linked, contrary to, say, a loan that is used to purchase an asset. The loan and the purchase have two distinct sources while the assets and liabilities associated with a lease arise from the same original contract.*” E inoltre sempre nella stessa pagina afferma che: “*However, in the case of a straightforward lease contract with*

da adottare deve rappresentare in modo incontrovertibile la circostanza per cui il diritto di godimento del bene esiste, e risponde ai requisiti previsti per l'iscrizione in bilancio, in quanto sussiste l'obbligo al pagamento di corrispettivi minimi garantiti a favore del concedente di tale diritto. In considerazione di ciò l'attività e la passività emergenti in capo al locatario per effetto dell'operazione di *leasing* risultano intrinsecamente e profondamente correlate e connesse, prova ne è il fatto che non è possibile "cedere" l'*asset* senza contestualmente prevedere l'accollo obbligatorio della passività⁽⁴⁴⁾.

Tale profondo legame, che costituisce uno dei fattori qualificanti dell'operazione di *leasing*, deve risultare in una coerente rappresentazione contabile non solo in sede di iscrizione iniziale, come verrebbe previsto nell'attuale modello oggetto di discussione che stabilisce che attività e passività debbano essere iscritte in origine per il medesimo ammontare, ma anche in sede di valorizzazione successiva, mediante la previsione di un omogeneo criterio di deprezzamento e ammortamento delle stesse. Tale criterio, considerata l'appurata natura finanziaria dell'operazione non potrà che fondarsi su una logica di tipo strettamente finanziario, non potendo nel caso di specie considerarsi coerente e razionale l'applicazione di una logica di tipo economico. Si ritiene a tale proposito che possa essere validamente applicato il criterio attualmente previsto nello IAS 17 con riguardo all'ammortamento della passività⁽⁴⁵⁾.

regular rental payments, the lessee is paying for the right to use the asset at the same time as it a) receives this right and b) consumes its economic benefits. With the initial carrying amounts of the right to use asset and the liability of the rental obligation being determined on exactly the same basis, it is logical that subsequent carrying amounts also be determined on that same basis. There does not appear to be a justification for the de-linked approach envisaged by standard setters where the discounting relating to the asset is reversed on a straight line basis while the discounting relating to the liability is reversed on a financial basis."

⁴⁴ Sul tema, in ambito nazionale, si veda tra l'altro il contributo di ADDANTE A., *op.cit.*, pag.1051: "Le disquisizioni intorno alla costruzione del fenomeno in oggetto come unitario trasferimento delle posizioni contrattuali ovvero come mera combinazione di cessione di crediti e accollo di debiti corrispondenti sono state fondamentalmente superate in favore della prima. Si è dunque ritenuto che il sub ingresso di un nuovo soggetto nella posizione giuridica attiva e passiva di quello originario non possa che essere effettuato nella sua interezza; circostanza questa che, come si vedrà a breve, gioca un ruolo fondamentale anche nei negozi collegati. Partendo da tali premesse, sembra dunque, più corretto asserire che la sostituzione di un contraente rispetto a quello originario determini il trasferimento della complessiva posizione giuridica, ivi comprese azioni, aspettative, diritti potestativi connessi alla qualità di parte e non possa configurarsi in termini di scomposizione del rapporto contrattuale in diritti ed obblighi." Si vedano inoltre ANDREOLI M., *La cessione del contratto*, Padova, Cedam, 1951; CARRESI F., *La cessione del contratto*, Giuffrè, Milano, 1950; MOSSA L., "Vendita di contratto", in *Rivista di diritto commerciale*, 1928, II, pag.633; PULEO S., *La cessione del contratto*, Milano, Giuffrè, 1939; ZACCARIA A., "Cessione del contratto e garanzia della sua validità (la struttura del negozio di cessione del contratto)", in *Rivista di diritto civile*, 1985, I, pag. 252.

⁴⁵ In questo senso si è espressa anche la Banca d'Italia con propria nota del 14 aprile 1995 commentata anche da VALACCA R., "Ammortamenti «finanziari» per le società di leasing", *Amministrazione & Finanza*, n. 6, 1996, pag. 331: "Deriva da tale orientamento che le quote d'ammortamento dovrebbero corrispondere alla quota capitale inclusa nel canone di leasing calcolata in base al tasso implicito di contratto. Solo in tal modo infatti il valore residuo ammortizzabile potrebbe coincidere con la «residua possibilità di utilizzazione del bene» consistente nei ricavi futuri rivenienti dal bene concesso in leasing e attualizzati in base al tasso contrattuale.

Peraltro c'è da rilevare che una proposta a favore della necessità di individuare una correlata metodologia di valorizzazione dell'attività e della passività del locatario nell'operazione di *leasing* è stata avanzata anche dall'ELFA (*Equipment leasing and finance Association*) nella sua lettera di commento al *meeting on lease accounting project* del 21 aprile⁽⁴⁶⁾. In tale documento infatti, l'ELFA suggerisce, seppure con riferimento al solo *leasing* operativo o meglio a quelli che definisce come *right of use leases*, l'opportunità di adottare il medesimo modello di valorizzazione successiva tanto per l'attività che per la passività emergenti in capo al locatario per effetto dell'operazione di *leasing*, in considerazione del fatto che esse risultano "*linked as to value*". Tuttavia, il criterio considerato il più idoneo a definire la curva di deprezzamento tanto di attività che passività non è però in questo caso *l'interest method*, che a parere dell'Associazione non sarebbe in grado di rappresentare attendibilmente la natura del contratto, che è quella relativa all'attribuzione di un mero diritto d'uso, ma quello del c.d. *mortgage amortization*⁽⁴⁷⁾.

Questa proposta dell'ELFA, seppure si muove nella direzione di riconoscere, perlomeno con riferimento ai *right of use lease*, il vincolo esistente tra diritto di godimento dell'*asset* e relativa passività non appare condivisibile per due ordini di ragioni. In primo luogo, infatti, viene sostanzialmente reintrodotta, anche se in sede di valorizzazione successiva all'iscrizione iniziale, la distinzione tra *leasing* finanziario ed operativo, prevedendo regole differenziate di contabilizzazione differenziate in funzione di un approccio *risks-rewards* di cui già in precedenza sono state sottolineate le criticità⁽⁴⁸⁾.

Tale criterio d'ammortamento è quello finanziario e, come è noto, in presenza di un piano di restituzione del capitale finanziato secondo rate di importo costante, implica una redditività di tipo decrescente."

⁴⁶ L'ELFA pur supportando la validità dell'individuazione di un unico modello di contabilizzazione fondato sull'impostazione del *right of use*, e dunque dell'obbligo di capitalizzare anche i *leasing* operativi, ritiene tuttavia che regole differenziate di valutazione successiva debbano essere adottate con riferimento alle due diverse tipologie di *leasing* individuate rispettivamente come *financing* o *right-to-use lease* (categorie sostanzialmente coincidenti con quelle ad oggi denominate *leasing* finanziario ed operativo). Infatti, se si è in presenza di un *financing lease* l'*asset* oggetto del contratto deve essere trattato dal locatario come un qualunque altro *asset* e deve pertanto essere soggetto ad un processo di ammortamento economico corrispondentemente a quanto avviene per gli altri *assets* aventi stessa natura. Il valore dell'elemento dell'attivo relativo al diritto d'uso ha quindi, nel corso del contratto, una valorizzazione indipendente da quello della relativa passività finanziaria. Nel caso invece di *right of use lease* la curva di deprezzamento di attività e passività deve essere la stessa. In questo caso però nel conto economico del locatario deve trovare iscrizione per intero il canone da corrispondere al locatore, esattamente in maniera analoga a quanto ad oggi previsto per il *leasing* operativo. C'è da dire che una certa apertura verso questa metodologia di contabilizzazione, anche se non integralmente condivisa da tutti i membri, è stata registrata nel *board* del FASB.

⁴⁷ C'è da dire che alcuni membri del *board* del FASB hanno manifestato una certa apertura verso questa metodologia di contabilizzazione..

⁴⁸ Vi è infatti da notare che i *boards* dello IASB e del FASB considerano la possibilità di introdurre un *linked approach* solo con riferimento al trattamento di quelli ad oggi classificati come *leasing* operativi e la rigettano

In secondo luogo, poi si riconosce solo nel *right of use lease* l'esistenza di un elemento, quale quello della stretta correlazione tra attività e passività che è invece un fattore caratterizzante di qualunque operazione di *leasing* ed il cui mancato riconoscimento, determinerebbe, come è avvenuto finora, distorsioni nella rappresentazione contabile dell'operazione comportando, nell'ipotesi di "cessione" del contratto, l'emersione di componenti positivi e negativi di reddito nel conto economico del locatario come conseguenza della discordanza dei valori iscritti all'attivo al passivo, elementi che risultano ovviamente non cedibili separatamente l'uno dall'altro.

Oggetto di riflessione e approfondimento devono essere poi anche le modalità individuate dai *boards* di valorizzazione in bilancio delle diverse opzioni di estensione, rinnovo, cessazione anticipata del contratto di *leasing* e di riscatto del bene a scadenza che, in base all'impostazione contenuta nella bozza di *discussion paper*, come si è visto, non costituirebbero oggetto di rilevazione separata ma influenzerebbero secondo un approccio di c.d. *most likely estimate*, la presumibile durata dell'operazione da utilizzarsi nella determinazione del valore del diritto d'uso e della relativa passività associata.

Tale impostazione, non appare, a parere di chi scrive, condivisibile. Infatti, il volere ancorare i valori di *asset* e passività ad eventi e condizioni di incerto realizzo futuro, in funzione di un criterio quale quello della *most likely estimate* che pur se non legato a parametri di natura strettamente probabilistica, appare però pur sempre influenzato dalla necessità della considerazione di elementi previsionali e a carattere estimativo, peraltro non individuabili e regolamentabili preventivamente, comporterebbe un'eccessiva discrezionalità valutativa degli operatori tenuti alla redazione del bilancio inficiando l'attendibilità e affidabilità dei dati presentati con conseguenti effetti discorsivi. A ciò va aggiunta poi la complicazione contabile derivante dall'obbligo di procedere ad ogni *reporting date* al *reassessment* del *lease term* aggiornando il valore dell'obbligazione connessa al pagamento dei canoni e contestualmente il valore contabile del *right of use asset* ed alla verifica della congruità dell'*incremental borrowing rate* utilizzato nelle relative valorizzazioni.

Molto più corretto e rispondente alla realtà del divenire del contratto sarebbe invece tenere conto dei valori inizialmente meramente potenziali derivanti da tali opzioni solo al momento del loro effettivo esercizio, mediante la rettifica dei valori inizialmente presentati che invece dovrebbero essere iscritti al momento della rilevazione iniziale semplicemente per gli importi che risultino "certi" a tale data, o per meglio dire contrattualmente esigibili e pagabili.

sostanzialmente in quanto comporterebbe di fatto il ripristino della distinzione tra *leasing* finanziario ed operativo con tutte le negative conseguenze che tale classificazione, come già evidenziato, implica.

Alternativamente un'altra strada validamente percorribile per gestire la presenza di opzioni contrattuali potrebbe essere rappresentata dall'introduzione della facoltà, ma non dell'obbligo, di valorizzare nel corso del contratto il diritto d'uso al relativo *fair value*. Tale criterio produrrebbe l'indubbio vantaggio di non obbligare i redattori del bilancio ad inutili complicazioni contabili in presenza di operazioni di *leasing* in cui le opzioni finali non vengono ad assumere una valenza rilevante e significativa in termini di relativi ammontari, tale da meritare una autonoma identificazione e valorizzazione ed allo stesso tempo di consentire, ove sia ritenuto opportuno e dunque nel totale e pieno rispetto di un principio di discrezionalità valutativa, l'emersione del maggior valore di mercato latente nel diritto di utilizzo connesso all'esistenza di peculiari opzioni contrattuali.

Al fine poi di evitare l'insorgere di possibili arbitraggi in funzione delle diverse modalità di contabilizzazione delle operazioni di acquisto e quelle di *leasing* con riferimento al medesimo *asset* e di garantire il rispetto della coerenza di impostazione nel sistema IFRS, il trattamento contabile delle "correzioni" di valore apportate in applicazione del suddetto criterio, si ritiene debba validamente essere effettuato seguendo le regole stabilite nel *corpus* IFRS per la rilevazione (o rideterminazione) a *fair value* dell'*asset* che costituisce oggetto del contratto di *leasing*. Ne consegue che, in molti casi, l'eventuale plusvalore sarà soggetto un trattamento *in conto capitale* (ad es. in applicazione del modello di rideterminazione del valore per *asset* materiali ed immateriali).

Una riflessione a parte va poi fatta con riguardo alla contabilizzazione delle operazioni di *leasing* da parte del locatore, tematica che come si è già riportato, i *boards* propongono di tralasciare nell'attuale progetto in tema di *leasing accounting* e di affrontare autonomamente in futuro. A tale riguardo si conviene con l'ELFA sulla circostanza che le regole di contabilizzazione lato *lessor* e lato *lessee* devono essere strettamente collegate e che non è razionale ipotizzare di trattarle separatamente, in quanto la validità di un nuovo principio in tema di *leasing* dipende non solo dalla individuazione di un attendibile modalità di rappresentazione contabile per il locatario, ma anche dalla sua uniformità e coerenza con le regole di contabilizzazione stabilite per il locatore. Anche per il concedente si ritiene pertanto che l'*asset* iscritto in bilancio in base al *right of use model*, riferibile al credito vantato nei confronti dell'utilizzatore, debba seguire una logica di deprezzamento finanziario, coerente con la funzione complessiva dell'operazione di *leasing*.