



NOTA OPERATIVA N. 12/2016

OGGETTO: La cessione del contratto di leasing finanziario: aspetti contabili e fiscali

- Premessa

Con la presente nota operativa si tratteranno i principali aspetti contabili e fiscali partendo da una breve definizione degli elementi classificatori dell'operazione di leasing finanziario.

Il contratto di leasing finanziario può formare oggetto di cessione prima di giungere a scadenza. In periodi di crisi economica, la cessione del contratto, può risultare una buona soluzione per la riorganizzazione aziendale volta al contenimento dei costi fissi.

Tale operazione comporta il trasferimento in capo al cessionario dei diritti e obblighi derivanti dal contratto stesso. Il cessionario, pertanto, acquisisce il diritto ad utilizzare il bene nel periodo di durata residua del contratto e, eventualmente, la facoltà ad esercitare l'opzione di riscatto alla scadenza. Al contempo si assume l'obbligo di corrispondere al locatore i canoni residui ed il prezzo di riscatto.

La cessione del contratto di leasing può perfezionarsi con la previsione di un prezzo di cessione normalmente a carico del nuovo locatario, anche se non è da escludere la situazione opposta in presenza di particolari condizioni contrattuali.

Per il perfezionarsi della cessione occorre, infine, il consenso della società di leasing in accordo con quanto previsto dall'art. 1406 del codice civile.

- Brevi cenni definitivi del contratto di leasing finanziario.

L'OIC 12 – Appendice D definisce le operazioni di leasing finanziario come quelle operazioni *“rappresentate dai contratti di locazione di beni materiali (mobili e immobili) o immateriali (ad esempio software) acquistati o fatti costruire dal locatore su scelta e indicazione del conduttore che ne assume tutti i rischi e con facoltà di quest'ultimo di divenire proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo prestabilito (riscatto).”*

Con il contratto di leasing finanziario, quindi, il **concedente (locatore) concede ad un utilizzatore (locatario) l'uso di un bene per un determinato periodo di tempo a fronte del pagamento di un corrispettivo periodico (canone)** e con la possibilità di acquistare il bene locato alla scadenza del contratto mediante la corresponsione di un prezzo di riscatto predeterminato (cd. opzione di riscatto).

Il principio contabile chiarisce, inoltre, che, **da un punto di vista sostanziale, il leasing finanziario realizza una forma di finanziamento per l'uso di un bene, garantito dal mantenimento in capo al concedente della proprietà del bene stesso sino al suo eventuale riscatto da parte del locatario.**

In merito alla rappresentazione contabile dell'operazione, **la prassi contabile italiana e le norme contenute nel codice civile**, tradizionalmente fondate sull'osservanza degli aspetti giuridico-formali delle operazioni, **non consentono di rilevare il contratto di leasing secondo il metodo finanziario**, come richiederebbe una rappresentazione più fedele alla sostanza economica dell'operazione e in linea con la prassi internazionale.

Il metodo contabile che meglio risponde alla tradizione contabile interna è invece quello patrimoniale, basato sulla forma giuridica negoziale dell'operazione, **secondo cui elemento essenziale per l'iscrizione di un bene nell'attivo patrimoniale è il passaggio di proprietà dello stesso**, cui si associa normalmente il transito dei rischi e dei benefici che ad esso si accompagna.

Con il metodo patrimoniale, dunque:

- **Il bene oggetto del contratto rimane iscritto nell'attivo patrimoniale del locatore**, il quale continuerà a rilevare i connessi ammortamenti e le eventuali perdite durevoli di valore. Ai sensi dell'**art. 2424 del codice civile**, il locatore deve fornire, tra le immobilizzazioni iscritte nell'attivo dello stato patrimoniale, specifica evidenza di quelle concesse in locazione finanziaria.
- **Per il locatario, invece, l'operazione determina semplicemente la rilevazione periodica del versamento dei canoni**, che confluiranno nel conto economico dell'esercizio di competenza, fra i costi per il godimento dei beni di terzi.

In questa sede, giova precisare che il **D.Lgs n.139/2015 (cd. "decreto bilanci")** ha introdotto numerose e rilevanti novità nella disciplina civilistica del bilancio.

Per quel che interessa il presente lavoro occorre segnalare che **il decreto in esame ha abrogato il riferimento alla «funzione economica»** di cui al comma 1, n 1) dell'art. 2423 bis., **introducendo un nuovo comma, il comma 1-bis, in cui si afferma che «la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto».**

Rispetto alla versione precedente di cui al comma 1 dell'art. 2423 bis, in cui si faceva riferimento generico alla «funzione economia dell'elemento dell'attivo e passivo considerato», **la nuova disciplina del codice civile recepisce in pieno il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, coerentemente con la direttiva 34/2013.**

Tuttavia, con riferimento al principio della prevalenza della sostanza sulla forma, si osserva che, **anche in seguito al decreto, la disciplina nazionale del leasing finanziario è**

rimasta sostanzialmente invariata. Lo si evince anche dal fatto che gli obblighi informativi relativi ai contratti di leasing, disciplinati **dall'art 2427 c.c.**, sono rimasti i medesimi.

Al riguardo la relazione illustrativa del decreto precisa che il legislatore ha ritenuto preferibile mantenere l'attuale impianto normativo in attesa che si definisca il quadro normativo internazionale sul leasing.

Ad oggi lo **IASB** ha pubblicato il **nuovo IFRS 16**, che disciplina la contabilizzazione del leasing partire dal 1° gennaio 2016. **Fino a quando l'OIC non si pronuncerà in merito il leasing finanziario dovrà essere contabilizzato secondo il metodo patrimoniale, a meno che non si adottino i principi contabili internazionali.**

- La cessione del contratto di leasing finanziario: trattamento contabile.

La principale problematica, dal punto di vista contabile, della cessione del contratto di leasing finanziario **riguarda la contabilizzazione del corrispettivo versato dal locatario cedente.** Infatti i canoni corrisposti dal subentrante alla società di leasing saranno imputati, come di consueto, al conto economico dell'esercizio di competenza in linea con il metodo patrimoniale.

Occorre dire che sotto il profilo contabile, il subentro nel contratto di leasing non è disciplinato da alcun principio contabile.

Nel silenzio delle norme e dei principi contabili nazionali è stata di fatto la normativa fiscale ad influenzare in modo sostanziale la rappresentazione in bilancio della cessione del contratto di leasing finanziario.

In particolare, una disciplina organica della cessione del contratto di leasing la si rinviene nella **Risoluzione 212/E/2007**, in cui si chiarisce l'orientamento dell'Erario in merito al trattamento del costo di acquisto di un contratto di leasing immobiliare.

I contenuti di tale Risoluzione sono stati poi ripresi e sviluppati **dall'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili con il documento del 23 novembre 2011**, in cui si presenta una panoramica più ampia sul trattamento da dedicare alle varie situazioni che possono emergere in seguito alla suddetta operazione di cessione.

- LA RISOLUZIONE 212/E/2007 DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

Nel prospettare la soluzione, in merito al trattamento del costo di acquisto di un contratto di leasing immobiliare, l'Agenzia delle Entrate condivide l'impostazione, già esposta con la Norma di Comportamento 141, emanata dall'Associazione Dottori Commercialisti di Milano, la quale individua **una doppia causa nell'acquisizione del contratto di locazione finanziaria:**

- 1) da una parte, l'acquisizione del diritto di godimento del bene nel residuo periodo di vigenza del contratto medesimo;
- 2) dall'altra, l'acquisizione dell'opzione di acquisto della proprietà del bene.

In conseguenza di ciò, secondo la Risoluzione, **il corrispettivo del trasferimento deve essere scisso in due parti corrispondenti alle due diverse finalità economiche sottese all'operazione** di acquisto del contratto di leasing:

- la parte del corrispettivo pagata a fronte del godimento del bene costituisce un onere pluriennale da ripartirsi in funzione della residua durata del contratto;
- la parte di corrispettivo pagata a fronte dell'opzione d'acquisto dovrebbe essere considerata come “costo sospeso”, fiscalmente deducibile mediante ammortamento a partire dall'anno del riscatto. Tale componente, quindi, andrà trattata alla stregua del prezzo di riscatto.

La Risoluzione precisa poi che la quantificazione dei due elementi del corrispettivo non è arbitraria.

In merito **l'Agenzia delle entrate** chiarisce quanto segue:

- la parte del corrispettivo che deve essere trattata come un “**costo sospeso**” per il cessionario è dato dal valore normale netto del bene. Pari al **valore normale del bene, al netto dei canoni residui e del prezzo di riscatto attualizzati** (Il canone e il prezzo di riscatto attualizzati corrispondono alla quota capitale del debito residuo).

Questa componente, che per il cessionario rappresenta un costo sospeso da ammortizzare a partire dall'anno di riscatto, **rappresenta una sopravvenienza attiva per il cedente**.

- La parte del corrispettivo che deve essere trattata come un “**onere pluriennale**” per il cessionario è data dal corrispettivo pattuito decurtato dal valore normale netto del bene.

Tale eccedenza, eventuale, deve essere considerata come un **costo per il subentro nel godimento del bene e come tale deducibile fiscalmente**, ai sensi dell'art. 108, comma 3, del TUIR, **dal momento del subentro in rapporto alla residua durata del contratto**.

In conclusione, ai fini di un corretto trattamento fiscale del corrispettivo di cessione di un contratto di leasing occorre:

- 1) **Individuare il valore normale netto del bene**, il quale è rappresentato dal valore normale del bene, così come definito dall'art. 9, comma 3, del TUIR al netto dei canoni residui e del prezzo di riscatto attualizzati al momento di cessione del contratto. Questo rappresenta :
 - **Per il cedente: una sopravvenienza attiva tassabile ai sensi dell'art. 88, comma 5, del TUIR;**
 - **Per il cessionario: un costo sospeso che deve essere aggiunto al valore del bene da iscriversi nell'attivo patrimoniale tra le “immobilizzazioni in corso”.**

Nell'eventualità che il diritto di opzione non venisse esercitato, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che **il costo sostenuto per l'acquisto del contratto sarebbe spesabile integralmente nel periodo d'imposta in cui diviene certa l'insorgenza della insussistenza del valore già iscritto nell'attivo patrimoniale.**

2) **Individuare l'eventuale eccedenza del prezzo corrisposto** rispetto al **valore normale netto del bene** che costituisce:

- **per il cedente**: un componente positivo di reddito imponibile in virtù del generale principio di derivazione di cui all'articolo 83 del TUIR;
- **per il cessionario**: un onere pluriennale da ripartire in più esercizi e deducibile nei limiti della quota imputabile a ciascun esercizio lungo la durata residua del contratto ai sensi dell'art. 108 comma 3 del TUIR.

TABELLA RIASSUNTIVA	
SCOMPOSIZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEL CONTRATTO DI LEASING	
DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE NETTO DEL BENE	
<p>VALORE NORMALE DEL BENE</p> <p>-</p> <p>CANONI RESIDUI E PREZZO DI RISCATTO ATTUALIZZATI (in base al tasso implicito del leasing)</p> <p>=</p> <p>VALORE NORMALE NETTO DEL BENE</p> <p>Ovvero</p>	
<p>← Per il cedente:</p> <p>SOPRAVVENIENZA ATTIVA (ex art. 88 comma 5 TUIR)</p>	<p>Per il cessionario: →</p> <p>COSTO SOSPESO FINO AL RISCATTO (da aggiungere al valore del bene riscattato)</p>
EVENTUALE ECCEDENZA DEL PREZZO DI RISCATTO RISPETTO AL VALORE NORMALE NETTO	
<p>PREZZO DI RISCATTO</p> <p>-</p> <p>VALORE NORMALE NETTO</p> <p>=</p>	
<p>← Per il cedente</p> <p>COMPONENTE POSITIVO DI REDDITO IMPONIBILE(art. 83 TUIR)</p>	<p>Per il cessionario →</p> <p>ONERE PLURIENNALE DEDUCIBILE NEI LIMITI DELLA QUOTA DI COMPETENZA DI CIASCUN ESERCIZIO DALL'ANNO DEL SUBENTRO(art. 108 comma 3 TUIR)</p>

ESEMPIO.

Si ipotizza la cessione di un contratto di leasing immobiliare alla data del 01/01/2016.

- Valore normale del bene: 300.000 €.
- Valore attuale canoni residui e prezzo di riscatto: 100.000 €.
- Prezzo di cessione del contratto 250.000 €.
- Durata residua del contratto: 4 anni.
- Prezzo di riscatto : 20.000 €.

Occorre innanzitutto scomporre il prezzo di cessione.

- Valore di mercato del bene (300.000 €) – Valore attuale degli importi ancora dovuti dal cedente (100.000 €) = **Valore normale netto del bene** = 200.000 €.
- Prezzo di cessione (250.000 €) – Valore normale netto del bene (200.000 €) = **costo per il godimento del bene** = 50.000 €.

Quindi nel nostro esempio

- 200.000 € rappresenta un acconto sul futuro acquisto del bene da iscriversi nell'attivo patrimoniale, tra le immobilizzazioni materiali, alla voce B.II.5 *Immobilizzazioni in corso e acconti*.
- 50.000 € un costo sostenuto per il godimento del bene, da imputare al Conto Economico, alla voce B.8 Costi per godimento di beni di terzi. Tale costo poi, in sede di redazione del bilancio d'esercizio, sarà riportato nei futuri esercizi di competenza in relazione alla residua durata del contratto tramite la rilevazione di un risconto attivo.

Le scritture contabili saranno le seguenti:

- **Al momento dell'acquisto del contratto:**

<u>Diversi</u>	<u>A</u>	<u>Debito verso cedente</u>	<u>305.000</u>
Acconti su immobilizzazioni materiali		200.000	
Costi per godimento beni di terzi		50.000	
Iva c/acquisti		55.000	

Qualora il prezzo di cessione fosse stato uguale o inferiore a 200.000 €, l'intero ammontare sarebbe stato iscritto tra le immobilizzazioni materiali.

- **In sede di redazione del bilancio d'esercizio:**

La quota del corrispettivo corrispondente al diritto di godimento del bene (nel nostro caso 50.000 €) **sarà riportata ai futuri esercizi tramite la rilevazione di un risconto attivo.**

Il costo di competenza di ciascun anno è pari a $50.000/4 = 12.500$ (per semplicità il risconto viene calcolato in base agli anni e non in base ai giorni)

Il costo da rinviare ai futuri esercizi tramite la rilevazione di un risconto attivo è pari a 37.500 (50.000 – 12.500 €)

La scrittura contabile sarà la seguente:

<u>Risconti attivi</u>	A	<u>Costi per godimento beni di terzi</u>	37.500
------------------------	---	--	---------------

- **Alla data di esercizio dell'opzione di riscatto:**

Il valore dell'acconto iscritto tra le immobilizzazioni materiali (nel nostro caso 200.000 €) dovrà essere capitalizzato, dopo aver rilevato il riscatto del bene:

<u>Diversi</u>	A	<u>Fornitore società di leasing</u>	20.000
Immobilizzazione X		20.000	
Iva c/acquisti		4.400	

<u>Immobilizzazione X</u>	A	<u>Acconti su immobilizzazioni materiali</u>	200.000
---------------------------	---	--	----------------

L'importo così determinato **costituirà il valore di prima rilevazione del cespite, da iscriversi tra le immobilizzazioni materiali, sul quale poi saranno determinate le quote di ammortamento in relazione alla vita utile del cespite al momento del trasferimento di proprietà.**

- **LE INDICAZIONI DEL CNCDEC**

Il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, con il documento del 23 novembre 2011, ha sviluppato i contenuti della risoluzione 212/E/2007 dell'Agenzia delle Entrate, distinguendo i contratti di leasing finanziario in due categorie:

1. **Contratti di leasing con finalità prevalentemente traslativa;**
2. **Contratti di leasing con finalità di solo godimento.**

I contratti con finalità prevalente traslativa sono quelli caratterizzati da i seguenti elementi:

- a) Vita utile del bene superiore alla durata contrattuale;
- b) Valore di mercato del bene significativamente superiore al prezzo di riscatto;
- c) Acquisto della proprietà del bene quale finalità del contratto.

Per questa tipologia di contratti resta valido il trattamento contabile fino a qui esposto ed in linea con le direttive della risoluzione 212/E/2007.

Un diverso trattamento contabile è invece necessario per i contratti aventi finalità di solo godimento del bene, i contratti che rientrano in questa categoria hanno le seguenti caratteristiche:

- La vita utile del bene oggetto del contratto coincide in linea di massima con la durata del contratto;
- I beni oggetto del contratto sono particolarmente soggetti al deperimento fisico e all'obsolescenza economica, motivo per cui, indipendentemente dall'esercizio dell'opzione di riscatto, alla scadenza del contratto hanno un basso valore di mercato e non apportano un significativo contributo alla produttività aziendale.

Date queste peculiarità, **l'unica ragione evidente al subentro in un simile contratto di leasing, è quella di disporre del bene per la durata residua del contratto.**

Dal punto di vista contabile ne consegue che **il prezzo di cessione del contratto rappresenta per l'intero ammontare un costo per il godimento del bene da imputare al conto economico** lungo la durata residua del contratto.

Le scritture contabili saranno le seguenti:

- **Alla data di acquisto del contratto** si rileverà il costo:

<u>Costi per il godimento beni di terzi</u>	A	<u>Debito verso il cedente</u>	XXXX
---	---	--------------------------------	------

- **A fine esercizio** si rileverà un risconto attivo ai fini dell'imputazione del costo di acquisto negli esercizi residui futuri.

<u>Risconti attivi</u>	A	<u>Costi per il godimento beni di terzi</u>	XXXX
------------------------	---	---	------

Va osservato, tuttavia, che quest'ultima possibilità di contabilizzazione prevista per i contratti di leasing, che hanno una finalità di mero godimento, **benché ritenuta corretta dalla dottrina, non corrisponde a quanto indicato dall'agenzia delle entrate e comporta pertanto un disallineamento tra il trattamento fiscale e contabile dell'operazione.**

In caso di acquisto di contratti di leasing aventi finalità di mero godimento del bene, dunque, **sarà necessario effettuare le opportune riprese fiscali al fine di rilevare le imposta anticipate/differite generate dal temporaneo disallineamento contabile e fiscale.**

Con riferimento alla società cedente, infine, **all'atto della cessione del contratto**, dovrà essere rilevata:

- Una componente positiva di reddito da indicare nella voce "altri ricavi", pari al prezzo di cessione del contratto.
- Una componente negativa di reddito pari alla chiusura dei risconti attivi stanziati in occasione del pagamento del maxicanone iniziale.

Gli iscritti all'Accademia di Ragioneria potranno richiedere chiarimenti e approfondimenti sul tema.

Si invitano coloro che vogliono iscriversi alla Fondazione e gli iscritti che non hanno ancora provveduto a versare la quota relativa al 2016, ad effettuare il versamento di € 100,00 sul seguente IBAN: IT 22 C 06270 03242 CC0420137759.

Il Redattore
Dott. Alessandro Corona

Il Presidente della Fondazione
Prof. Paolo Moretti