

Scritture contabili della cessione dei contratti di leasing finanziario

di Roberta De Pirro e Giovanni Maria Palladini (*)

LA NOVITÀ

Il Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili ha affrontato la disciplina contabile dell'operazione di cessione di un contratto di leasing finanziario per il solo soggetto acquirente "non IAS adopter", con particolare riferimento alla classificazione e rilevazione del costo sostenuto per il subentro dello stesso.

La soluzione indicata dal CNDCEC sviluppa i contenuti recati già dall'Agenzia delle Entrate, nella Risoluzione n. 212/E/2007.

► Riferimenti

- CNDCEC - Documento 23 novembre 2011
- Agenzia delle Entrate, Risoluzione 8 agosto 2007, n. 212/E

La cessione di un contratto di *leasing* finanziario realizza un'operazione che può assumere al contempo **due diverse finalità economiche**:

- l'acquisto del solo **diritto al godimento** del bene; e/o
- l'acquisto del **diritto di riscatto** della proprietà giuridica del bene medesimo.

In assenza di specifiche disposizioni dettate dal legislatore sul tema, la Commissione "Norme e Principi Contabili" del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili (nel prosieguo, anche "CNDCEC") è intervenuta al fine di definire quale sia il comportamento da adottare per una corretta rappresentazione contabile dell'operazione, anche in funzione delle finalità economiche perseguite mediante la realizzazione della stessa.

Le finalità economiche della cessione del contratto di leasing finanziario

Nel documento diramato il 23 novembre 2011, il CNDCEC ha affrontato il tema della classificazione e rilevazione iniziale e successiva del costo sostenuto per il subentro in un contratto di leasing finanziario, anche alla luce dei chiarimenti resi in argomento dall'Agenzia delle Entrate, nella Risoluzione n. 212/E/2007 in merito alla deducibilità dell'onere sostenuto per effettuare il suddetto subentro.

La cessione di un contratto di leasing finanziario è

finalizzata a realizzare il trasferimento dell'intera posizione contrattuale del locatario a un soggetto terzo, senza che venga modificato il contratto originario, determinando spesso il versamento di un corrispettivo d'acquisto al precedente utilizzatore del cespite.

Indipendentemente dall'ammontare del corrispettivo di cessione, la corretta contabilizzazione dello stesso deve tener conto delle caratteristiche peculiari della transazione in commento, destinando, pertanto, particolare attenzione alle **motivazioni** economiche che possono aver indotto il cessionario a subentrare in un contratto di leasing finanziario, le quali possono così riassumersi:

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

Qualora il bene locato abbia una **vita utile significativamente superiore alla durata del contratto di locazione**, e il suo valore di mercato ecceda, alla data di riscatto, in modo significativo il prezzo fissato per il trasferimento della proprietà, appare evidente che la sola finalità dell'operazione in commento per il cessionario è rappresentata dall'acquisto della proprietà del bene medesimo. Tale cessione è stata definita come "cessione di un contratto di leasing con **finalità prevalentemente traslativa**".

Diversamente, laddove il bene locato risulti essere non utilizzabile come "strumento di produzione" al termine del contratto, e pertanto, il suo valore di mercato tenda ad annullarsi, allora la sola finalità dell'operazione di cessione del contratto di locazione finanziaria è il **godimento del bene**. Tale cessione è stata definita come "cessione di un contratto di leasing con **finalità di solo godimento**".

Effetti contabili dell'acquisizione di un contratto di leasing finanziario con finalità prevalentemente traslativa

È opinione diffusa che il trattamento contabile da riservare al corrispettivo riconosciuto al precedente utilizzatore in caso di acquisizione di un contratto di

(*) Morri Cornelli e Associati - Studio Legale e Tributario

leasing finanziario con finalità prevalentemente traslativa debba essere il seguente:

- la quota del corrispettivo imputabile al diritto di godimento del cespite è da iscriverne in Conto economico *pro-rata temporis* nel restante periodo di vigenza del contratto;
- la frazione del *purchase price* riferita all'opzione di riscatto assimilabile ad un acconto sul futuro acquisto del cespite.

Pertanto, nel caso di acquisizione di un contratto di leasing finanziario in prossimità dell'esercizio dell'opzione di riscatto è evidente che la sola finalità dell'operazione per il cessionario è rappresentata dall'acquisto della proprietà del bene.

Quindi, l'intero ammontare riconosciuto al cedente è un **costo da sospendere** fino alla data di riscatto del bene.

Con riferimento poi al **processo di formazione del prezzo di acquisto** di un contratto di leasing, si deve evidenziare che esso è influenzato principalmente da alcune componenti quali:

- gli importi versati in via anticipata dall'utilizzatore cedente al locatore a titolo di rimborso del prestito (maxi canone iniziale);
- la variazione del valore di mercato del bene intercorsa tra la data di inizio del *finance lease* e la data di cessione;
- la differenza tra il valore attuale dei canoni residui (attualizzati al tasso interno di rendimento) e il valore del debito che si ottiene scontando gli esborsi finanziari previsti (al tasso di mercato).

Queste grandezze possono variare sensibilmente in funzione del momento in cui si concretizza la cessione all'interno della durata del contratto.

Una volta individuate le principali componenti del prezzo di acquisto, occorre assegnare ciascuna di esse alla funzione di godimento e alla funzione traslativa.

A tal proposito, il Documento del CNDCEC adotta il medesimo trattamento espresso dall'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione n. 212/E/2007 che, ai fini della determinazione del reddito imponibile, ha rilevato che: "la parte di corrispettivo pagata a fronte del godimento del bene costituirebbe un onere pluriennale da ripartirsi in funzione della residua durata del contratto, mentre la parte di corrispettivo pagata a fronte dell'opzione d'acquisto dovrebbe essere considerata come costo sospeso, fiscalmente deducibile con la procedura dell'ammortamento in uno con il prezzo di riscatto del bene medesimo."

Nella **ripartizione tra costo riferibile al godimento del bene e il costo riferibile al riscatto del bene**, l'Agenzia delle Entrate ha stabilito che *la purchase price* al location è la seguente:

- la differenza tra il valore normale del bene e il valore attuale dei canoni residui e del prezzo di riscatto alla data di cessione del contratto (tale differenza è definita anche come "**valore normale netto**") poiché questa si riferisce al diritto di opzione per l'acquisto del cespite. Tale valore è sospeso fino a quando il cespite non verrà riscattato;
- l'eventuale eccedenza del costo di acquisto del contratto rispetto al valore normale netto del bene è, invece, da considerarsi come "**costo per il subentro nel godimento del bene**", da ripartirsi attraverso l'istituto del risconto in rapporto alla durata residua del contratto.

Nel caso in cui il prezzo di cessione del contratto sia inferiore al valore normale netto del bene, l'intero corrispettivo d'acquisto rappresenta un costo sospeso fino al momento del trasferimento della proprietà del cespite.

Detto ciò, si propone di seguito un'esemplificazione pratica del trattamento contabile del costo di acquisto in relazione alle diverse finalità economiche perseguite.

ESEMPIO n. 1

Si consideri un contratto di leasing finanziario stipulato in data 1° gennaio 2007 per l'acquisizione di un impianto avente un valore di mercato pari ad euro 247.000.

Il contratto prevede il pagamento di **4 canoni annuali** anticipati per un importo pari ad euro 65.000 oltre ad un maxicanone iniziale di euro 15.000.

Il prezzo di riscatto è fissato ad euro 7.000.

I costi diretti iniziali sono di importo non rilevante.

Sulla base dei dati riportati, il tasso di interesse implicito del finanziamento è pari al **9,81%**.

Data	N. Rata	Debito Leasing	Canone	Interessi	Quota capitale	Debito residuo
01.01.2007	1	247.000	80.000		80.000	167.000
01.01.2008	2	167.000	65.000	16.384	48.616	118.384
01.01.2009	3	118.384	65.000	11.614	53.386	64.998
01.01.2010	4	64.998	65.000	6.377	58.623	6.375
31.12.2010	Riscatto	6.375	7.000	625	6.375	-
Totale		-	282.000	35.000	247.000	-

BILANCIO

All'inizio del terzo anno (1° gennaio 2009), prima del pagamento del terzo canone anticipato, il contratto viene **ceduto con regolamento a pronti** ad un prezzo pari ad euro 70.000 (non si consideri l'IVA).

A tale data, il **valore equo** del bene è stimato in euro 150.000, la vita utile è pari a 4 anni.

Il tasso di mercato all'istante di cessione del contratto è del 7%.

Il **fair value** del debito al 1° gennaio 2009 ammonta, dunque, ad euro 123.717.

Sulla base della soluzione prospettata nel documento del CNDCEC, la ripartizione del corrispettivo di acquisto del contratto in esame è la seguente:

- a) la differenza tra il valore corrente del bene alla data di cessione del contratto (euro 150.000) e il valore attuale dei pagamenti ancora dovuti al medesimo istante determinato in base al tasso di interesse implicito nel contratto di leasing (euro 118.384) rappresenta un **costo sospeso fino al riscatto**. L'importo da rilevare alla voce **Immobilizzazioni in corso e acconti** (voce **B.II.5 dello Stato Patrimoniale**) si ottiene decurtando da tale ammontare (euro 31.616) la quota di maxicanone relativa al periodo di durata residua del leasing (euro 7.500);
- b) l'eccedenza (*surplus*) del corrispettivo pattuito per il subentro nel contratto (euro 70.000) rispetto all'ammontare di cui sopra (euro 24.116), pari a euro 45.884, esprime un costo da ripartire lungo la durata residua del contratto di leasing attraverso la tecnica dei risconti attivi.

Prezzo di cessione del contratto (A)	70.000
Valore corrente impianto all'01/01/2009 (B)	150.000
Valore attuale del debito all'01/01/2009 in base al tasso di interesse implicito nel contratto (C)	118.384
Quota maxicanone riferita al periodo di durata residua del contratto (D)	7.500
E. Acconto per l'acquisto del cespite (B) - (C) - (D)	24.116
F. Costo da ripartire <i>pro-rata temporis</i> lungo la durata residua del contratto (A) - (E)	45.884

Scritture contabili alla data di acquisto del contratto e rilevazioni successive

01.01.09				
Diversi	a	Banca c/c		70.000
Costi per godimento di beni di terzi			45.884	
Immobilizzazioni in corso e acconti			24.116	
Canone di leasing	a	Banca c/c	65.000	65.000
31.12.09				
Risconti Attivi	a	Costi per godimento di beni di terzi	22.942	22.942
01.01.10				
Costi per godimento di beni di terzi	a	Risconti Attivi	22.942	22.942
Canone di leasing	a	Banca c/c	65.000	65.000
31.12.10				
Impianto	a	Banca c/c	7.000	7.000
Impianto	a	Immobilizzazioni in corso e acconti	24.116	24.116

Per effetto del subentro in un contratto di leasing finanziario, il nuovo locatario deve riportare nella **Nota Integrativa** le informazioni atte ad illustrare gli effetti che si sarebbero manifestati in bilancio in caso di applicazione del metodo finanziario.

Effetti contabili dell'acquisizione di un contratto di leasing finanziario con finalità di solo godimento

L'unica motivazione che induce un soggetto a subentrare in un contratto di leasing finanziario di solo godimento è la **possibilità di utilizzare il bene** oggetto dello stesso fino alla data di scadenza del rapporto negoziale.

Pertanto, dal punto di vista contabile, il corrispettivo pagato rappresenta nella sua interezza un costo correlato al godimento del bene, da **imputare proporzionalmente durante la durata residua** del contratto (Cfr. Tavola n. 1)

Ne consegue che, in sede di redazione del bilancio, si deve rilevare un **risconto attivo** di sovente pluriennale, per un importo pari alla quota di costo di pertinenza dei successivi esercizi.

Cessione del contratto da parte del locatario subentrato

Per completezza informativa, nel caso di trasferimento di un contratto di leasing rilevato da un precedente utilizzatore, il locatario cedente può contabilizzare una plusvalenza o una minusvalenza pari alla differenza tra il prezzo di cessione e l'ammontare dei costi sospesi pertinenti al leasing ceduto (Cfr. Tavola n. 2).

Quest'ultimo comprende:

- l'importo imputato alla data del subentro alla voce **"Acconti su immobilizzazioni"** (solo per i leasing traslativi);
- i risconti attivi non ancora spesati in conto economico riferiti alla quota del sostenuto per il subentro nel contratto che era stata imputata all'utilizzo del bene.

Tavola n. 1 - Scritture contabili alla data di acquisto del contratto e rilevazioni successive

01.01.09					
Costi per godimento beni di terzi	a	Debito verso cedente		****	****
31.12.09					
Risconti Attivi	a	Costi per godimento di beni di terzi		****	****

Tavola n. 2 - Scritture contabili alla data di cessione del contratto

a) in caso di plusvalenza					
Banca c/c	a	Diversi		****	
		Acconti su immobilizzazioni materiali			****
		Risconti attivi			****
		Plusvalenza da cessione leasing			****
b) in caso di minusvalenza					
Diversi	a	Diversi			
Banca c/c				****	
Minusvalenza da cessione leasing				****	
		Acconti su immobilizzazioni materiali			****
		Risconti attivi			****