

# Le soluzioni dell'esperto

## Lease back – Contabilizzazione e convenienza economica

*Si domanda come debba essere trattata, sotto il profilo contabile, un'operazione di lease-back avente ad oggetto macchine di ufficio elettroniche (personal computer, stampanti ecc.) e come valutare la convenienza economico-finanziaria del lease-back rispetto all'ordinaria gestione del bene quale cespiti ammortizzabile.*

G.B. Milano

**Risponde: Studio di Consulenza Tributaria e Finanziaria Iannello-Pettinari-Savella**

Il *lease-back* è un contratto atipico mediante il quale un'impresa cede un bene strumentale ad una società di leasing, conservandone la disponibilità giuridica in base ad un rapporto di locazione finanziaria, con l'obbligazione contrattuale di riacquistare la proprietà al termine del contratto stesso.

La finalità del *lease-back* è essenzialmente di natura finanziaria, atteso che l'operazione è di norma mirata all'acquisizione, mediante la vendita del bene, di risorse finanziarie, con la peculiarità che il bene stesso non viene distolto dall'economia dell'impresa.

In linea generale, i principali vantaggi che giustificano il ricorso al *lease-back* si possono identificare nell'opportunità di:

- reperire risorse liquide, a fronte della cessione del bene, senza accrescere l'indebitamento o addirittura riducendolo, qualora tali risorse siano a tal fine utilizzate; in tal senso, il *lease-back* si configura anche come strumento finalizzato all'accrescimento della capacità di credito dell'azienda;
- migliorare la «presentabilità» esterna dell'impresa, considerato che il metodo di contabilizzazione della locazione finanziaria non comporta l'evidenziazione in bilancio del debito nei confronti della società di leasing, ferma restando la relativa menzione nei Conti d'ordine;
- beneficiare di alcuni vantaggi fiscali derivanti dall'operazione.

Per quanto attiene al profilo finanziario, per valutare la reale convenienza dell'operazione, sarebbe opportuno quantificare i flussi di cassa ad essa correlati, cercando di identificare, attraverso il tasso interno di rendimento, il costo effettivo; si tratta, in altri termini, di determinare quel tasso percentuale di sconto che renda la somma dei flussi di cassa attualizzati pari a zero.

Per definire in modo corretto i suddetti flussi di cassa occorre far riferimento ai flussi finanziari relativi

al pagamento del canone di leasing, rettificati dagli effetti fiscali diretti (deducibilità del canone di locazione dal reddito d'impresa) ed indiretti (rinuncia alla prosecuzione del piano di ammortamento).

Peraltro è da tener presente che, all'atto della firma del contratto, il locatario è spesso chiamato ad anticipare, quale sostegno finanziario per l'acquisto, un importo percentuale che non supera di solito la soglia massima del 30% del valore del bene, equivalente ad un certo numero di canoni (c.d. maxicanone).

In estrema sintesi, un'operazione di *lease-back* comporta un costo normalmente più elevato rispetto ad altre fonti di finanziamento ordinario. Ne consegue che l'investitore deve attentamente considerare le opportunità indirette offerte da un simile contratto atipico di finanziamento, quali la pianificazione del costo dell'investimento per tutta la durata del contratto, la personalizzazione dei piani finanziari, la deducibilità dei canoni dal reddito imponibile, la flessibilità e l'elasticità sul piano operativo e, soprattutto, i tempi molto contenuti per il perfezionamento dell'operazione.

In relazione alla rappresentazione contabile del contratto in parola, il *lease-back* comporta, in capo al soggetto locatario, l'emersione di una plus/minusvalenza al momento della cessione del bene (nel caso in cui il prezzo di cessione sia, rispettivamente, superiore o inferiore al valore netto contabile del bene strumentale oggetto del contratto) e l'iscrizione, per tutta la durata del contratto, dei costi relativi alla quota di competenza dei canoni di locazione.

Al riguardo si fa presente che il maxicanone iniziale, ove contrattualmente previsto, non incide su un unico esercizio, ma deve essere ripartito per competenza lungo tutta la durata del contratto mediante la rilevazione di un risconto attivo per un importo pari al maxicanone e contestuale imputazione al conto economico della quota di canone di competenza dell'esercizio.

Infine, alla scadenza del contratto, il riscatto del bene sarà rilevato - sotto il profilo contabile - come un ordinario acquisto di beni strumentali.

Come già accennato, l'impegno finanziario derivante dal contratto di leasing non trova una rappresentazione, nell'attuale schema di bilancio, nell'ambito dei Debiti, bensì nei cosiddetti Conti d'ordine, dove saranno indicati i canoni residui da corrispondere, alla fine di ciascun esercizio, alla società di leasing.

Per completezza di analisi occorre tuttavia segnalare che il Principio contabile internazionale IAS 17, prevede un diverso criterio di contabilizzazione del leasing, prescrivendo che l'impegno finanziario sia rile-

vato tra i Debiti e che il cespite sia iscritto nell'attivo dello Stato patrimoniale.

Per quanto concerne l'incidenza della variabile fiscale nella valutazione di convenienza, si segnala che la cessione del bene alla società di leasing potrebbe comportare l'emersione di una plusvalenza da assoggettare a tassazione, ai fini IRPEG ed IRAP, ai sensi dell'art. 54 TUIR (1), ovvero di una minusvalenza deducibile ai sensi dell'art. 66, comma 1, TUIR.

L'acquisizione del bene in leasing, invece, consente - mediante la deduzione dei canoni di locazione - di «ammortizzare» il valore del bene in modo relativamente più rapido (2) rispetto all'ipotesi di acquisto a titolo definitivo *ab origine*.

Ciò posto, è tuttavia opportuno considerare che - in linea generale - il ricorso all'operazione in questione appare tanto più conveniente quanto più il processo di ammortamento del bene risulti avviato da poco tempo (3) e quanto più lungo sia il periodo di ammortamento del bene. Non può sottacersi, infatti,

che per i beni con aliquota d'ammortamento piuttosto elevata l'utilità dell'operazione si riduce ad un arco temporale piuttosto limitato; ne consegue che l'operazione, di norma, non risulta particolarmente conveniente con riferimento a beni strumentali quali macchine elettroniche (personal computer, stampanti, ecc.).

In ogni caso, una corretta valutazione di convenienza - che non può prescindere da un'analisi effettuata caso per caso - richiede l'analisi congiunta di fattori ulteriori rispetto alla durata dell'ammortamento del bene, quali - a titolo esemplificativo - la disponibilità di perdite fiscali pregresse, il venir meno della possibilità di beneficiare dell'ammortamento anticipato del bene, il momento di stipula del contratto rispetto alla data di chiusura dell'esercizio (4), l'entità del costo residuo da ammortizzare, l'ammontare degli interessi passivi correlati al leasing, nonché l'indeducibilità degli stessi ai fini dell'IRAP.

Amministrazione & Finanza  
offre in via esclusiva ai propri abbonati  
la possibilità di sottoporre all'attenzione  
dei migliori esperti della materia  
quesiti su tutti i temi affrontati  
nelle varie sezioni della Rivista.

I quesiti pubblicati verranno selezionati per la loro rilevanza o per l'attualità delle risposte e privilegeranno gli aspetti pratici ed applicativi.

I casi da analizzare potranno essere inviati alla Redazione Amministrazione & Finanza.

Strada 1 palazzo F6, 20090,  
Milanofiori, Assago (MI)  
Fax: 02.82476801

e-mail: ammin.fin@ipsoa.it

#### Note:

(1) «Le plusvalenze realizzate (...) concorrono a formare il reddito per l'intero ammontare nell'esercizio in cui sono realizzate ovvero, se i beni sono stati posseduti per un periodo non inferiore a tre anni, a scelta del contribuente, in quote costanti nell'esercizio stesso e nei successivi, ma non oltre il quarto».

(2) L'art. 67, comma 8, D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 consente, infatti, all'impresa utilizzatrice di dedurre interamente i canoni leasing - purché imputati in ciascun esercizio per competenza - a condizione che la durata del contratto non sia inferiore alla metà del periodo di ammortamento del bene, determinato mediante i coefficienti stabiliti con D.M. 31 dicembre 1988, in relazione all'attività esercitata dall'impresa stessa, ovvero non sia inferiore ad otto anni, per gli immobili.

(3) In tal senso, si veda M. Regalli, «Sale and lease back: quando è conveniente?», in *Amministrazione e finanza*, n. 22/2000, pag. 46.

(4) Nel leasing, infatti, la quota di canone deducibile è conteggiata in proporzione al tempo intercorrente tra la data del contratto e la fine dell'anno, per cui il costo deducibile nel primo anno tende a ridursi tanto più ci si approssimi alla fine dell'esercizio.

# Notiziario

(aggiornato al 21 gennaio 2003)

## Prassi

### • Titoli di credito - Indicazione dei dati personali

In relazione alle modifiche normative apportate alla disciplina sulla cambiale e sul vaglia cambiario, sia il Ministro delle Attività Produttive che l'Agenzia delle Entrate hanno rammentato a tutti i soggetti interessati l'obbligo di integrare i titoli di credito in circolazione con l'indicazione, oltre che del nome e cognome, anche del luogo e della data di nascita ovvero del codice fiscale dell'emittente/trattario.

*Agenzia Entrate, Comunicato stampa 3 gennaio 2003, Ministero attività produttive, Comunicato stampa 21 dicembre 2002*

### • Dividend washing - Gestione delle controversie pendenti

L'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni per la gestione delle cause relative alle operazioni di dividend washing, a seguito della liceità tributaria sancita dalla Corte di Cassazione.

*Cm. Agenzia Entrate 27 dicembre 2002, n. 87/E*

### • Reati tributari - Istruzioni sulla nuova disciplina

L'Agenzia delle Entrate ha dettato le istruzioni operative per l'applicazione della nuova disciplina sui reati tributari, soffermandosi in particolare sulle fattispecie di utilizzazione di fatture e altri documenti per operazioni inesistenti, emissione di fatture per operazioni inesistenti, omessa dichiarazione, distruzione e occultamento di documenti.

*Cm. Agenzia Entrate 27 dicembre 2002, n. 88/E*

### • Iva - Specifiche tecniche per l'invio telematico dei dati

Sono state approvate le specifiche tecniche per la trasmissione telematica dei dati contenuti nei modelli AA7/7 e AA9/7 da utilizzare per le dichiarazioni di inizio attività, variazione dati o cessazione attività ai fini IVA.

*Prov. Agenzia Entrate 27 dicembre 2002, G.U. 10 gennaio 2003, n. 7, Suppl. Ord. n. 3*

### • Regolarizzazioni - Modello di dichiarazione delle attività emerse

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il provvedimento di approvazione del modello di dichiarazione riservata delle attività emerse. Il modello dovrà essere presentato dalle persone fisiche, dagli enti non commerciali, dalle società semplici e dalle associazioni equiparate, entro il 30 giugno 2003 per la dichiara-

zione delle attività che sono oggetto di rimpatrio e/o di regolarizzazione entro la stessa data.

*Prov. Agenzia Entrate 2 gennaio 2003, G.U. 11 gennaio 2003, n. 8*

### • Iva - Acquisti tramite rappresentante fiscale

L'Agenzia delle Entrate ha stabilito che configura un acquisto intracomunitario l'introduzione in Italia da parte di un soggetto passivo d'imposta di beni provenienti da altro Stato membro per esigenze della sua impresa.

*Rm Agenzia Entrate 9 gennaio 2003, n. 4/E*

### • Società - Approvata la riforma diritto societario

Sono stati definitivamente approvati i decreti legislativi per l'attuazione della riforma organica della disciplina vigente in materia di società di capitali e di società cooperative e per l'introduzione di una nuova procedura per il contenzioso relativo ai procedimenti in materia di diritto societario e di intermediazione finanziaria. Le norme comportano una profonda revisione del codice civile per le materie citate. Entrambi i provvedimenti entreranno in vigore il 1° gennaio 2004, anche se sarà possibile da subito per le società adeguare i propri statuti alla nuova disciplina.

*Comunicato stampa del Consiglio dei Ministri 10 gennaio 2003, n. 88*

### • Finanza agevolata - Rettifiche alle circolari su commercio elettronico e «quick-response»

Il Ministro delle attività produttive ha denunciato e corretto alcuni errori materiali nelle 2 circolari, di recente emanazione, relative rispettivamente al «Bando per le incentivazioni in favore del commercio elettronico» e al «Bando per le incentivazioni a favore della realizzazione del collegamento telematico «quick response».

*Cm. Attività produttive 14 gennaio 2003, n. 946014*

### • Iva - Modelli per la dichiarazione

L'Agenzia delle Entrate ha approvato, in via definitiva, i seguenti modelli, con le relative istruzioni, concernenti le dichiarazioni relative all'anno 2002 da presentare ai fini dell'imposta sul valore aggiunto: Modello IVA 2003; Modello VR/2003; Modello IVA 26 LP/2003; Modello IVA 74 bis.

*Prov. Agenzia Entrate 14 gennaio 2003*

### • Finanziaria 2003 - Chiarimenti dell'Agenzia delle entrate

L'Agenzia delle Entrate ha fornito i chiarimenti in relazione ad alcune disposizioni della Finanziaria. In particolare ha fornito le istruzioni in merito alla

chiusura delle liti fiscali pendenti concernenti rapporti tributari di propria competenza. Sono stati poi precisati i termini del disposto che ha fissato le modalità con le quali i contribuenti titolari di reddito d'impresa possono regolarizzare le scritture contabili. La Circolare ha infine fornito ulteriori chiarimenti sulla possibilità di presentare le dichiarazioni omesse e sul cosiddetto «condono tombale».

*Cm. Agenzia Entrate 15 gennaio 2003, n. 3/E*

## ● **Trust - Disciplina fiscale ai fini delle imposte dirette**

Se nel trust non si verifica un reale spossessamento del disponente con contestuale trasferimento del potere effettivo di gestione e amministrazione dei beni al trustee, il negozio non può qualificarsi come istitutivo di un trust, ma rileva, ai fini fiscali, come un mandato con rappresentanza, con la conseguente imputabilità dei redditi in capo al disponente.

*Rm Agenzia Entrate 17 gennaio 2003, n. 8/E*

## Consob

### ● **Mercato delle obbligazioni - Modificato il regolamento MTS**

La Consob, a seguito dell'intesa pervenuta dalla Banca d'Italia, ha approvato, secondo quanto previsto dall'art. 63, comma 3, del TUF, alcune modifiche al Regolamento del mercato delle obbligazioni non governative e dei titoli emessi da organismi internazionali partecipati da Stati, organizzato e gestito dalla MTS S.p.A. (Delibera Consob 30 giugno 1998, n. 115179).

Le modifiche apportate riguardano, in particolare, l'art. 11, comma 1, lett. g) (Obblighi degli operatori), con riferimento alle modalità di diffusione di dati e notizie attraverso il sistema telematico, e l'eliminazione dell'art. 33, contenente «Disposizioni transitorie».

*Delibera 8 gennaio 2003 n. 13886*

## Banca d'Italia

### ● **Usura - Istruzioni per la rilevazione del tasso effettivo globale medio**

La Banca d'Italia ha fornito le istruzioni per la rilevazione del tasso effettivo globale medio ai sensi della legge sull'usura. La rilevazione ha per oggetto i tassi effettivi globali medi praticati dal sistema bancario e finanziario in relazione alle categorie omogenee di operazioni creditizie, ripartite nelle classi di importo.

*Comunicazione 8 gennaio 2003, G.U. 8 gennaio 2003, n. 5*

### ● **Intermediari finanziari - Iscrizione nell'elenco ufficiale**

Sono state indicate le modalità di iscrizione degli intermediari finanziari nell'elenco speciale ex art. 107 del decreto legislativo n. 385 del 1993 nonché la composizione dei parametri rilevanti ai fini dell'iscrizione in tale elenco.

*Provvedimento 16 dicembre 2002 GU 15 gennaio 2003, n. 11*

## Ufficio Italiano Cambi

### ● **Sanatorie - Rilevazione di attività rimpatriate o regolarizzate**

In attuazione del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 350 riguardante, tra l'altro, l'emersione di attività detenute all'estero, sono state fornite le istruzioni in materia di segnalazioni statistiche e le modalità di rilevazione di attività rimpatriate o regolarizzate

*Comunicato, GU 16 gennaio 2003, n. 12*