

■ Immobili civili da reddito in leasing e Ias 40

Problematiche contabili, fiscali e di prima applicazione

Giuseppe Rebecca, Studio Rebecca & Associati di Vicenza, partner Synergia Consulting Group e Andrea Manetti

■ **Si tratteranno nella presente analisi gli effetti contabili e fiscali connessi all'applicazione degli Ias per quanto attiene ai contratti di leasing su immobili civili da investimento**

(investimenti immobiliari in base allo Ias 40), intesi come immobili civili (si pensi a una palazzina di appartamenti o a un altro immobile abitativo) detenuti da un'impresa tramite contratti di locazione finanziaria con il fine, eventualmente anche alternativo, di:

- conseguire canoni di locazione;
- un apprezzamento nel tempo del capitale investito.

Questo articolo, che riprende sia lo schema sia i dati degli esempi dell'articolo "Immobili strumentali da reddito in leasing e Ias 40", completa la trattazione degli aspetti contabili e fiscali relativi agli immobili da reddito in leasing, estendendo l'analisi specificamente agli immobili "civili".

Tale argomento rappresenta una novità sia per il fatto che solo da pochi anni le società di leasing (e non tutte) stipulano contratti su tale tipologia di immobili, sia per l'introduzione degli Ias che modificano profondamente gli aspetti legati alla contabilizzazione di tali contratti.

L'analisi (come detto organizzata per facilità di lettura e confronto sullo schema di quella del nostro precedente articolo) verterà sui seguenti punti:

- la contabilizzazione degli "investimenti immobiliari" su immobili civili in leasing tra prassi "nazionale" e Ias;

- gli aspetti di natura fiscale, legati soprattutto alla fiscalità differita;
- la prima applicazione degli Ias per gli "investimenti immobiliari" in leasing.

Le principali novità e problematiche trattate riguarderanno aspetti legati alla particolare natura degli immobili oggetto di investimento (immobili civili) e nello specifico:

- per quanto riguarda gli aspetti di natura "strettamente" contabile, il processo di ammortamento e la valutazione del bene (differenti tra Ias e prassi nazionale);
- per quanto riguarda gli aspetti fiscali, le problematiche legate alla deducibilità dei costi del leasing e il valore fiscale del bene successivamente al riscatto;
- per quanto riguarda il computo della fiscalità differita, le problematiche legate all'applicazione

degli Ias (Ias 12), che prevedono delle metodologie molto diverse (e talora di dubbia applicabilità) rispetto alla prassi nazionale (principio contabile n. 25).

Le principali differenze rispetto agli immobili strumentali da investimento riguardano:

- gli aspetti contabili per quanto attiene la prassi italiana e nello specifico la possibilità per gli immobili civili in leasing di non ammortizzarne il valore in bilancio consolidato;
- gli aspetti fiscali (sia in merito alla fiscalità cor-

L'introduzione degli Ias modifica profondamente la contabilizzazione dei contratti di leasing su immobili civili da reddito

rente che differita) e in special modo quelli legati all'indeducibilità dei canoni di leasing su immobili civili e al computo delle imposte differite.

Per uno schema di raffronto si rimanda alla tabella al termine del presente articolo.

■ Aspetti strettamente contabili

Generalità – L'analisi che seguirà sarà un'analisi speculare della prassi nazionale e degli Ias per quanto attiene gli aspetti contabili legati ai contratti di leasing finanziario su immobili civili da investimento.

Molti punti coincidono con quanto già detto nel nostro precedente articolo.

Come si vedrà, le principali novità introdotte dagli Ias riguardano:

1. l'utilizzo in ogni caso (sia nel bilancio d'esercizio sia nel bilancio consolidato) del metodo finanziario (in base alla prassi nazionale applicato solo nei bilanci consolidati);
2. l'adozione di differenti metodi di valutazione che influenzeranno anche gli aspetti legati all'ammortamento del bene.

Risulta in questo caso particolarmente importante anticipare come, nel caso in oggetto, le differenze tra prassi nazionale e Ias si facciano più sensibili rispetto al caso precedentemente trattato di leasing su immobili strumentali da investimento

La prassi nazionale – L'analisi della prassi nazionale verrà suddivisa per tipologia di bilancio (bilancio consolidato e bilancio d'esercizio).

Il bilancio d'esercizio

In base alla prassi nazionale, per la contabilizzazione dei leasing nel bilancio d'esercizio viene utilizzato il metodo patrimoniale. Nulla importa, in termini di differenze, il tipo di immobile oggetto di contratto o la finalità con la quale è posseduto.

Per quanto attiene agli immobili civili in leasing posseduti con finalità di investimento, verrà pertanto applicato il metodo patrimoniale.

Il bilancio consolidato

Nel bilancio consolidato, il Principio contabile nazionale 17 prevede che per i leasing venga applicato il metodo di contabilizzazione finanziario. Come noto tale metodo implicherà l'iscrizione dell'immobile tra le attività con in contropartita il valore del debito verso la società di leasing. Al pagamento di ciascuna rata la quota interessi verrà imputata a oneri finanziari e la quota capitale a diretta diminuzione del suddetto debito. Trattandosi di un immobile civile, si ritiene applicabile il punto 5 del paragrafo D XI) del Principio contabile nazionale n.16 (in realtà pensato per gli immobili di proprietà, ma applicabile nella presente fattispecie data l'equiparazione del *leasing* alla

I METODI DI CONTABILIZZAZIONE DEI LEASING SU IMMOBILI CIVILI DA INVESTIMENTO IN BASE ALLA PRASSI NAZIONALE

	Metodo di contabilizzazione del leasing	Specifiche del metodo di contabilizzazione
Bilancio consolidato	Metodo finanziario	Il bene è iscritto tra le attività al costo per la società di leasing. In contropartita è iscritto il debito verso la società di leasing che viene decurtato di volta in volta delle quote rimborsate al pagamento di ciascuna rata. A conto economico vengono iscritti gli interessi passivi relativi alle rate pagate in corso di esercizio. Il bene può non venire ammortizzato.
Bilancio di esercizio	Metodo patrimoniale	Il bene non è iscritto tra le attività. A conto economico vengono iscritti i canoni di leasing di competenza di ciascun esercizio. Le quote di canone pagate ma di competenza degli esercizi successivi vengono iscritte a risconti attivi

proprietà, implicita nel metodo di contabilizzazione “finanziario”) e pertanto si ritiene che il locatario possa scegliere di non ammortizzare l’immobile (possibilità non obbligo) pur nel permanere di un sistema a valori *storici*.

PRASSI NAZIONALE

In sintesi:

- applicazione del metodo finanziario per tutti gli aspetti a eccezione del processo di ammortamento;
- possibilità di non ammortizzare il valore dell’immobile che rimane quindi iscritto tra le attività al suo valore storico.

La prassi internazionale. Lo Ias 40 – Principio Ias di riferimento per la fattispecie oggetto di analisi è lo Ias 40. Si ricorda che gli Ias non prevedono metodi di contabilizzazione differenti a seconda del tipo di bilancio (d’esercizio o consolidato) e nemmeno a seconda della tipologia dell’immobile in leasing oggetto di investimento (civile o strumentale); la disciplina sarà pertanto identica a quella prevista per gli immobili *strumentali* da investimento in leasing. Si rimanda al nostro precedente articolo per una trattazione più approfondita di tale tematica. Per semplicità si riassumono di seguito gli aspetti principali relativi ai due metodi di contabilizzazione previsti dallo Ias 40 (metodo del costo e metodo del *fair value*).

Il metodo del costo

Il metodo del costo è analogo al metodo previsto dallo Ias 17 per i contratti di leasing su beni “standard”.

Il metodo del fair value

Il metodo del *fair value* sarà invece analogo al metodo finanziario previsto dal citato Ias 17 in tutti gli aspetti a eccezione dei seguenti:

- il metodo del *fair value* è un metodo a valori correnti e perciò prevede che il bene vada iscritto (successivamente alla prima iscrizione che avviene comunque al costo) tra le attività al *fair value*;
- rispetto ai leasing su immobili strumentali all’attività dell’azienda locataria, le componenti terreno e fabbricato non andranno separate;
- le variazioni di *fair value* di anno in anno saranno imputate a conto economico in luogo degli ammortamenti.

Per esempio, nel caso in cui un investimento immobiliare in leasing sia iscritto nell’anno 2000 tra le attività a 100 e al termine dell’anno 2001 abbia *fair value* pari a 110, il bene andrà rivalutato e la variazione di 10 andrà iscritta a conto economico tra le variazioni positive di *fair value*.

Una volta scelto uno dei due metodi, la società lo dovrà applicare per tutti gli investimenti immobiliari.

Differenze tra la prassi ante e post Ias – Le differenze tra prassi *ante* e *post* Ias sono molto consistenti.

Per quanto attiene il bilancio d’esercizio, le differenze sono radicali, in quanto il passaggio agli Ias segna il passaggio dal metodo patrimoniale al metodo finanziario, ossia il passaggio da un sistema di prevalenza della forma sulla sostanza a un sistema di prevalenza della sostanza sulla forma.

Per quanto attiene al bilancio consolidato le differenze, ancorché meno importanti, risultano comunque interessanti. Esse riguardano:

- nel caso in cui con gli Ias si applichi il metodo

I METODI DI CONTABILIZZAZIONE DEI LEASING SU IMMOBILI DA INVESTIMENTO IN BASE ALLO IAS 40

	Metodo di contabilizzazione del leasing	Metodo di valutazione del bene
Bilancio consolidato	Metodo finanziario	Il bene può essere iscritto tra le attività al costo nel quale caso deve essere ammortizzato, oppure essere iscritto al <i>fair value</i> nel qual caso non è ammortizzato, ma vengono iscritte a conto economico le differenze di valore
Bilancio di esercizio		

ESEMPIO 1
La contabilizzazione dei leasing su immobili civili detenuti con finalità di investimento – prassi nazionale e las 40

La società Alfa stipula in data 31/12/2001 un contratto di leasing finanziario della durata di otto anni su una palazzina di appartamenti con la società di leasing Beta per euro 2.000.000 (non si suddivideranno di seguito terreno e fabbricato) con la finalità di locare gli appartamenti a terzi. Tale immobile è dunque classificabile, in base agli las, come “investimento immobiliare”.

Il contratto di leasing prevede:

- un maxicanone iniziale di euro 200.000 da pagarsi contestualmente alla stipula del contratto (31/12/2001);
 - sette rate annuali posticipate dell'importo di euro 290.000 da pagarsi il 31/12 di ogni anno;
 - un prezzo di riscatto di euro 100.000 da pagarsi alla scadenza del contratto in data 31/12/2009.
- Il piano di ammortamento del leasing è il seguente.

Piano di ammortamento del contratto di leasing

Scadenza	Canone	Quota interessi	Quota capitale	Debito residuo
31-12-2001	200.000,00		200.000,00	1.800.000,00
31-12-2002	290.000,00	75.492,68	214.507,32	1.585.492,68
31-12-2003	290.000,00	66.496,17	223.503,83	1.361.988,85
31-12-2004	290.000,00	57.278,83	232.721,17	1.129.267,68
31-12-2005	290.000,00	47.361,91	242.638,09	886.629,59
31-12-2006	290.000,00	37.185,58	252.814,42	633.815,17
31-12-2007	290.000,00	26.582,45	263.417,55	370.397,62
31-12-2008	290.000,00	15.577,17	274.422,83	95.974,79
31-12-2009	100.000,00	4.025,21	95.974,79	-
Totale	2.330.000,00	330.000,00	2.000.000,00	

a) Il metodo di contabilizzazione in base alla prassi nazionale

Si analizzano di seguito i diversi metodi di contabilizzazione in base alla prassi nazionale della fattispecie in oggetto nel bilancio di esercizio e nel bilancio consolidato del gruppo di cui Alfa fa parte.

a.1) Il bilancio d'esercizio

Per rappresentare il leasing in oggetto nel proprio bilancio la società Alfa utilizzerà il metodo patrimoniale. Per i dettagli sull'applicazione di tale metodo si rimanda al nostro articolo già citato. La tabella seguente (uguale alla corrispondente dell'articolo precedente) riassume i dati rilevanti ed evidenzia gli effetti a patrimonio netto e a conto economico. Per eventuali approfondimenti si rimanda al commento in tale sede.

(segue)

(segue)

**Prassi nazionale – dati rilevanti e impatto a conto economico
e a patrimonio netto nel bilancio d'esercizio**

	Imm. materiali	F.do amm. imm. materiali	Valore netto imm. materiali	Importo pagato nel corso dell'esercizio	Risconti attivi	Canoni di competenza dell'esercizio	Amm.	Impatto a c.e.	Impatto cumulato a patrimonio netto
31-12-2001	-			200.000	199.237	-763		-763	-763
31-12-2002	-			290.000	210.678	-278.559		-278.559	-279.322
31-12-2003	-			290.000	222.118	-278.559		-278.559	-557.882
31-12-2004	-			290.000	232.796	-279.322		-279.322	-837.204
31-12-2005	-			290.000	244.237	-278.559		-278.559	-1.115.763
31-12-2006	-			290.000	255.678	-278.559		-278.559	-1.394.322
31-12-2007	-			290.000	267.118	-278.559		-278.559	-1.672.882
31-12-2008	-			290.000	277.796	-279.322		-279.322	-1.952.204
31-12-2009	100.000	250	99.750	100.000	-	-277.796	-250	-278.046	-2.230.250
31-12-2010	100.000	3.250	96.750	-	-	-	-3.000	-3.000	-2.233.250
...									
...									
31-12-2041	100.000	96.250	3.750	-	-	-	-3.000	-3.000	-2.326.250
31-12-2042	100.000	99.250	750	-	-	-	-3.000	-3.000	-2.329.250
31-12-2043	100.000	100.000	-	-	-	-	-750	-750	-2.330.000

a.2) Il bilancio consolidato

Nel bilancio consolidato del gruppo di cui Alfa fa parte, per rappresentare il contratto di leasing in oggetto verrà utilizzato il metodo finanziario previsto dal Principio contabile nazionale n. 17. Gli aspetti rilevanti sono sostanzialmente quelli già evidenziati nel corrispondente esempio dell'articolo precedente. Esiste però, come detto, una importante differenza.

Infatti la società Alfa, essendo l'immobile civile, ha la possibilità di non ammortizzarlo e pertanto in tal caso l'effetto complessivo a patrimonio netto non sarebbe pari a 2.330.000 euro (interessi più ammortamento), ma esclusivamente a 330.000 euro essendo esente la componente ammortamento (2.000.000 euro). Nel seguito si supponrà che Alfa abbia deciso **di non ammortizzare il bene**.

La tabella seguente riassume i dati relativi all'impatto a patrimonio netto e a conto economico dell'operazione di leasing oggetto di analisi.

(segue)

(segue)

Prassi nazionale – dati rilevanti e impatto a conto economico e a patrimonio netto nel bilancio consolidato									
	Imm. materiali	F.do amm. imm. materiali	Valore netto imm. materiali	Debiti verso la società di leasing	Ratei passivi	Interessi passivi	Amm.	Impatto a c.e.	Impatto cumulato a patrimonio netto
31-12-2001	2.000.000	-	2.000.000	1.800.000	207	-207	-	-207	-207
31-12-2002	2.000.000	-	2.000.000	1.585.493	182	-75.468	-	-75.468	-75.675
31-12-2003	2.000.000	-	2.000.000	1.361.989	157	-66.470	-	-66.470	-142.145
31-12-2004	2.000.000	-	2.000.000	1.129.268	130	-57.252	-	-57.252	-199.397
31-12-2005	2.000.000	-	2.000.000	886.630	102	-47.334	-	-47.334	-246.731
31-12-2006	2.000.000	-	2.000.000	633.815	73	-37.157	-	-37.157	-283.888
31-12-2007	2.000.000	-	2.000.000	370.398	43	-26.552	-	-26.552	-310.440
31-12-2008	2.000.000	-	2.000.000	95.975	11	-15.546	-	-15.546	-325.986
31-12-2009	2.000.000	-	2.000.000	-	-	-4.014	-	-4.014	-330.000
31-12-2010	2.000.000	-	2.000.000				-	-	-330.000
31-12-2011	2.000.000	-	2.000.000				-	-	-330.000
...									
...									
31-12-2033	2.000.000	-	2.000.000				-	-	-330.000
31-12-2034	2.000.000	-	2.000.000				-	-	-330.000
31-12-2035	2.000.000	-	2.000.000				-	-	-330.000

b) Il metodo di contabilizzazione in base agli IAS

In questo caso il metodo di contabilizzazione sarà unico, sia per il bilancio di esercizio sia per il bilancio consolidato.

La società Alfa potrà optare, in base a quanto previsto dallo IAS 40, per il metodo del costo o per il metodo del *fair value*.

b.1) Il metodo del costo

Tale metodo comporterà, come differenza rispetto al metodo previsto dalla prassi nazionale per la rappresentazione del leasing nel bilancio consolidato, che la società Alfa **ammortizzi (obbligatoriamente)** l'immobile. I dati rilevanti sono pertanto quelli relativi alla tabella seguente.

Contabilizzazione in base agli IAS – Applicazione del metodo del costo

	Imm. materiali	F.do amm. imm. materiali	Valore netto imm. materiali	Debiti verso la società di leasing	Ratei passivi	Interessi passivi	Amm.	Impatto a c.e.	Impatto cumulato a patrimonio netto
31-12-2001	2.000.000	5.000	1.995.000	1.800.000	207	-207	-5.000	-5.207	-5.207
31-12-2002	2.000.000	65.000	1.935.000	1.585.493	182	-75.468	-60.000	-135.468	-140.675
31-12-2003	2.000.000	125.000	1.875.000	1.361.989	157	-66.470	-60.000	-126.470	-267.145
31-12-2004	2.000.000	185.000	1.815.000	1.129.268	130	-57.252	-60.000	-117.252	-384.397
31-12-2005	2.000.000	245.000	1.755.000	886.630	102	-47.334	-60.000	-107.334	-491.731
31-12-2006	2.000.000	305.000	1.695.000	633.815	73	-37.157	-60.000	-97.157	-588.888
31-12-2007	2.000.000	365.000	1.635.000	370.398	43	-26.552	-60.000	-86.552	-675.440
31-12-2008	2.000.000	425.000	1.575.000	95.975	11	-15.546	-60.000	-75.546	-750.986
31-12-2009	2.000.000	485.000	1.515.000	-	-	-4.014	-60.000	-64.014	-815.000
...									
...									
31-12-2035	2.000.000	2.000.000	-				-15.000	-15.000	-2.330.000

(segue)

(segue)

b.2) Il metodo del *fair value*

L'esempio sarà totalmente analogo al corrispondente esempio dell'articolo precedente. Per comodità si riporta la tabella riepilogativa dei dati rilevanti per i vari esercizi.

Contabilizzazione in base agli IAS – Applicazione del metodo del *fair value*

	Imm. materiali <i>fair value</i>	Debiti vs società di leasing	Ratei passivi	Interessi passivi	Variazione di <i>fair value</i>	Impatto a c.e.	Impatto cumulato a patrimonio netto
31-12-2001	2.100.000	1.800.000	207	-207	100.000	99.793	99.793
31-12-2002	2.200.000	1.585.493	182	-75.468	100.000	24.532	124.325
31-12-2003	2.150.000	1.361.989	157	-66.470	-50.000	-116.470	7.855
31-12-2004	2.250.000	1.129.268	130	-57.252	100.000	42.748	50.603
31-12-2005	2.250.000	886.630	102	-47.334	-	-47.334	3.269
31-12-2006	2.300.000	633.815	73	-37.157	50.000	12.843	16.112
31-12-2007	2.400.000	370.398	43	-26.552	100.000	73.448	89.560
31-12-2008	2.450.000	95.975	11	-15.546	50.000	34.454	124.014
31-12-2009	2.500.000	-	-	-4.014	50.000	45.986	170.000
31-12-2010	2.500.000				-	-	170.000
31-12-2011	2.400.000				-100.000	-100.000	70.000
31-12-2012	2.400.000				-	-	70.000
31-12-2013	2.600.000				200.000	200.000	270.000
31-12-2014	2.650.000				50.000	50.000	320.000

Alcune considerazioni sulle differenze tra prassi nazionale e IAS

Com'è possibile osservare, esistono molte differenze tra metodi previsti dalla prassi nazionale e metodi previsti dagli IAS per la contabilizzazione dei contratti in oggetto. È possibile sintetizzare tali differenze in termini di differente impatto complessivo a patrimonio netto.

Infatti, laddove per la prassi italiana:

- nel bilancio d'esercizio l'impatto complessivo del leasing a patrimonio netto è negativo per euro 2.330.000;
- nel bilancio consolidato l'impatto complessivo del leasing a patrimonio netto è negativo per euro 330.000;

applicando gli IAS tale impatto diventa (indipendentemente dal tipo di bilancio):

- negativo per euro 2.330.000 in caso di applicazione del metodo del costo
- positivo per euro 320.000 in caso di applicazione del metodo del *fair value*.

In sostanza, l'applicazione degli IAS, nell'esempio considerato, avrà i seguenti impatti complessivi:

- *sul bilancio di esercizio*:
 - a) in caso di applicazione del metodo del *fair value* un impatto positivo per 2.650.000 (dato dalla differenza tra un impatto negativo per 2.330.000 euro a un impatto positivo per 320.000 euro);
 - b) in caso di applicazione del metodo del costo un impatto nullo;
- *sul bilancio consolidato*:
 - a) in caso di applicazione del metodo del *fair value* un impatto positivo per 650.000 (dato dalla differenza tra un impatto negativo per 330.000 euro a un impatto positivo per 320.000 euro);
 - b) in caso di applicazione del metodo del costo un impatto negativo per 2.000.000.

del costo, il permanere di un sistema a valori storici, ma l'esclusione della possibilità di non ammortizzare il valore dell'immobile;

- nel caso in cui con gli Ias si applichi il metodo del *fair value* il passaggio da un sistema a valori storici a un sistema a valori correnti con le relative conseguenze sul conto economico date dall'impatto delle svalutazioni/rivalutazioni in luogo degli ammortamenti (se presenti).

■ Aspetti fiscali

Generalità – L'introduzione degli Ias non comporterà differenza alcuna per quanto attiene alla deducibilità dei costi relativi ai contratti di leasing. Il legislatore italiano ha infatti scelto la strada del cosiddetto "doppio binario".

Questo, in linea di principio, comporta che:

- il locatario possa iscrivere a conto economico i costi determinati in base al dettato degli Ias;
- fiscalmente rimangano in vigore le norme precedenti;
- il locatario utilizzi il quadro EC in dichiarazione dei redditi per le riprese fiscali extra contabili.

Per quanto attiene ai contratti oggetto di analisi (leasing su immobili civili da investimento) molte problematiche rimangono però aperte in relazione alla particolare natura dei beni oggetto di leasing.

Nello specifico:

- la fiscalità corrente* e in particolar modo:
 - il problema della deducibilità dei costi del leasing per il locatario;
 - il problema relativo alla determinazione del valore fiscalmente riconosciuto agli immobili al termine del leasing (problematica che influenzerà anche il computo della fiscalità differita);
- la fiscalità differita* per due ordini di problematiche legate rispettivamente:
 - all'applicazione della disciplina prevista dagli Ias che suscita dei dubbi sia interpretativi sia relativamente al fatto di consentire una rappresentazione veritiera della situazione patrimoniale della società locataria;
 - al problema "pratico" del computo delle imposte differite (legato al secondo punto sub. a).

■ La fiscalità corrente

Aspetti generali – Al fine di trattare le problematiche in discussione vanno citate due fonti la cui lettura congiunta permetterà di analizzare i punti in oggetto:

- **l'articolo 90 del Tuir**, in base al quale «*le spese e gli altri componenti negativi relativi ai beni immobili [“che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa”] non sono ammessi in deduzione*»;
- **la R.M. n. 19/E del 23/2/2004**, che enuncia l'esistenza di un criterio di neutralità fiscale tra leasing e proprietà. Si riporta un breve stralcio: «*l'esistenza di un criterio di sostanziale equivalenza tra l'acquisizione o la realizzazione del bene in proprio e quella effettuata tramite contratto di leasing, emerge chiaramente nella relazione ministeriale al D.L. n. 414 del 1989, reiterato con il D.L. n. 90 del 1990, recante modifiche al comma 8 dell' art. 67 del Tuir ante riforma. Tale criterio è finalizzato ad “assicurare nel tempo, in relazione alle mutevoli condizioni di mercato, la necessaria neutralità fiscale della scelta aziendale tra acquisizione dei beni in proprietà e in leasing”*». Tale criterio sarà molto importante nelle analisi che seguiranno.

I costi fiscalmente deducibili – Per quanto attiene alla deducibilità dei costi afferenti i contratti di leasing su beni immobili civili detenuti con finalità di investimento (e pertanto “né beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa”) dalla lettura congiunta delle due fonti citate possono emergere due diversi orientamenti di massima, entrambi appoggiati dalla dottrina:

- in base al primo orientamento, i canoni di leasing su immobili civili da investimento saranno integralmente indeducibili. L'art. 90 del Tuir non pare infatti ammettere eccezioni;
- in base al secondo orientamento, sarà deducibile esclusivamente la parte di canoni relativa agli interessi passivi¹.

¹ Ritenendo parte della dottrina che gli interessi passivi di finanziamento siano deducibili nel caso in cui un immobile civile da investimento sia acquistato in proprietà e data la “*necessaria neutralità fiscale della scelta aziendale tra acquisizione dei beni in proprietà e in leasing*” citata dalla R.M. n. 19/E del 23/2/2004 si ritiene che tale impostazione sia applicabile *mutatis mutandis* ai contratti di leasing su immobili civili da investimento e pertanto che in tal caso sia deducibile la parte di canone relativa agli interessi passivi.

Si ritiene che il secondo orientamento sia quello maggiormente condivisibile.

Il valore fiscalmente riconosciuto post riscatto agli immobili civili da investimento – Anche per quanto riguarda questo punto le problematiche appaiono complesse e le risposte non univoche (anche in relazione al fatto che in passato i contratti di leasing su immobili civili non erano utilizzati e pertanto le fonti sono estremamente scarse).

Come visto, nel corso del leasing il locatario non ha potuto portare in deduzione il valore dei canoni di competenza (oppure, a nostro parere, ha potuto dedurre solo la parte relativa agli interessi passivi) pur avendo sostenuto tale costo. Al termine del leasing, con il riscatto, il locatario iscrive a bilancio il bene al prezzo di riscatto.

Quale sarà allora il valore fiscalmente riconosciuto del bene successivamente a tale evento, considerando che il proprietario non potrà dedurre nemmeno l'ammortamento del prezzo di riscatto? Ossia, in caso di cessione del bene, quale sarà il valore sul quale il locatario dovrà calcolare l'importo di una eventuale plusvalenza imponibile?

Si ritiene (ma il punto pare controverso), alla luce della R.M. n. 19/E del 23/2/2004, che il valore fiscalmente riconosciuto di un bene riscattato dal leasing non potrebbe che essere pari al valore che avrebbe avuto se originariamente acquistato anziché preso in leasing.

Tale valore sarebbe cioè pari (nel caso in cui si considerassero deducibili gli interessi) al valore di acquisto al netto degli ammortamenti e pertanto, nel caso in oggetto (immobili non strumentali), non essendo gli ammortamenti fiscalmente deducibili, tale valore corrisponde proprio al valore di acquisto per la società di leasing.

In base ai dati dell'esempio n.1, tale valore sarebbe pari a 2.000.000 euro.

■ **Problematiche relative alla fiscalità differita**

Si analizzeranno nel seguito le problematiche relative al calcolo della fiscalità differita per quanto attiene sia alla prassi nazionale che la disciplina prevista dagli Ias (Ias 12, nello specifico).

Le imposte differite, la prassi nazionale – Per quanto attiene alla prassi nazionale (Principio contabile n. 25) si dovrà distinguere tra bilancio con-

solidato e bilancio d'esercizio. In entrambi i casi, come vedremo, non sarà necessario procedere al calcolo delle imposte differite.

Le imposte differite nel bilancio di esercizio

Nei bilanci di esercizio, nel caso di leasing su immobile civile da investimento, non essendo deducibili i canoni di leasing, ma essendo, a nostro parere, deducibili i soli interessi passivi, le differenze così emergenti tra reddito imponibile e reddito civilistico avranno natura definitiva e pertanto non richiederanno calcoli relativamente alla fiscalità differita. Anche successivamente al riscatto del bene, non essendo fiscalmente deducibili le quote di ammortamento, si avranno esclusivamente differenze definitive e pertanto nessun computo andrà fatto per quanto attiene alla fiscalità differita.

Le imposte differite nel bilancio consolidato

Nei bilanci consolidati, nel caso in cui l'immobile sia *civile*, il locatario applicherà il metodo di contabilizzazione finanziario, senza ammortizzare (di norma) il valore dell'immobile, imputando cioè a conto economico i soli interessi passivi; fiscalmente saranno deducibili i soli interessi passivi. Conseguentemente, nel caso di calcolo degli interessi fiscalmente deducibili in base al piano di ammortamento del leasing non emergeranno differenze tra costi fiscalmente deducibili e costi imputati a conto economico (saranno sempre e solo gli interessi relativi ai canoni di competenza) e pertanto non si calcoleranno imposte differite/anticipate.

Le imposte differite, la prassi internazionale - Per quanto attiene alla fattispecie oggetto di analisi, numerosi dubbi rimangono sia circa la necessità di calcolare le imposte differite/anticipate, sia circa le modalità di calcolo.

Si ritiene infatti che:

- il dettato dello Ias 12, in certi punti estremamente contorto e di non facile comprensione, possa portare a una non univocità interpretativa della materia che implicherebbe un'applicazione non uniforme da parte delle società chiamate ad applicare gli Ias;
- l'estensione delle casistiche per il computo delle imposte differite previsto dallo Ias 12 rischi di contrastare con il principio di rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale della società locataria.

Nel caso in oggetto (immobili civili in leasing) si ritengono applicabili (ma come detto l'interpretazione dello Ias 12 pare dubbia) i paragrafi 20 e 22 c) dello Ias 12.

Il paragrafo 20 statuisce che in caso di applicazione di un metodo di valutazione a valori correnti (come nel caso di valutazione al *fair value* di immobili civili da investimento) sulle differenze emergenti da eventuali svalutazioni/rivalutazioni tra reddito civilistico e imponibile fiscale vadano calcolate le imposte differite.

Il paragrafo 22 c) (in base anche all'interpretazione datane dalla "Guida operativa per la transizione agli Ias pubblicata dall'Oic) statuisce invece che non sussiste la necessità di calcolare imposte differite/anticipate nel caso in cui tutto il costo o parte di esso non sia fiscalmente deducibile. Si ritiene che il primo dei due paragrafi citati sia applicabile alla fattispecie oggetto di analisi in caso di utilizzo del metodo del *fair value*, mentre il secondo trovi applicazione nel caso di applicazione del metodo del costo.

Nel seguito si analizzeranno nel dettaglio le due casistiche possibili (metodo del costo o metodo del *fair value*).

L'applicazione del metodo del costo

Nel caso in cui l'immobile sia civile e si applichi il metodo del costo, non si calcoleranno le imposte differite (come detto sopra, si rientra nel caso del par. 22 c) dello Ias 12) in quanto le differenze tra costi imputati a conto economico (ammortamenti e interessi) e costi fiscalmente deducibili (a nostro parere i soli interessi o alternativamente nessun costo) hanno carattere definitivo.

L'applicazione del metodo del fair value

Nel caso in cui l'immobile non sia strumentale e si applichi il metodo del *fair value*, si calcoleranno le imposte differite sulla differenza tra costi imputati a conto economico (differenze di valutazione e oneri finanziari) e costi fiscalmente deducibili (a nostro parere gli interessi passivi; in alternativa nessun costo).

Al termine del leasing rimarrà iscritto a stato patrimoniale un fondo imposte differite o un cre-

dito per imposte anticipate pari alle imposte sulla differenza tra il *fair value* dell'immobile a tale data e il costo storico del bene per la società di leasing (nel caso in cui il *fair value* sia maggiore del costo, come di norma accade per gli immobili, si avrà un fondo imposte differite, in caso contrario un credito per imposte anticipate). L'utilizzo di tale fondo o di tale credito avverrà al momento della eventuale cessione del bene (come si avrà modo di spiegare più dettagliatamente nell'esempio seguente) che come visto in precedenza genererà una plusvalenza (o una minusvalenza) fiscalmente rilevante per un importo pari appunto alla differenza tra valore di vendita e costo storico del bene per la società di leasing.

Questo è il punto che appare più controverso.

Infatti il calcolo della fiscalità differita sulle differenze di *fair value* appare quantomeno compromettere la rappresentazione della situazione patrimoniale della società locataria.

Supponiamo che il *fair value* dell'immobile sia maggiore del suo costo storico. In tal caso si verrebbe ad accumulare un fondo imposte differite (che trattandosi di immobili potrebbe avere un importo significativo) il cui utilizzo sarebbe incerto sia nel se che nel quando.

La società in sostanza esibirebbe una passività che in base all'attuale normativa italiana non troverebbe una sua giustificazione, non essendo di esistenza né certa né probabile (ex articolo 2424-bis c.c.) in quanto a nostro avviso destinata a riassorbirsi esclusivamente con la cessione del bene, eventualità questa non verificabile aprioristicamente.

Per completezza va detto che, in base agli Ias, le imposte differite andranno calcolate anche nel caso in cui non si preveda la cessione dell'immobile in quanto: «*In tali casi, il valore contabile rivalutato dell'attività sarà realizzato attraverso l'utilizzo e questo produrrà proventi imponibili che eccedono l'ammortamento consentito a fini fiscali negli esercizi successivi*».

Si ritiene che tale asserzione non giustifichi il calcolo delle imposte differite nel caso accennato (non prevista cessione dell'immobile in futuro). L'esempio 2 offre un dettaglio di quanto appena esposto.

Se per l'immobile civile si applica il metodo del costo, non si calcolano le imposte differite

ESEMPIO 2

Il calcolo delle imposte differite – La prassi nazionale e gli Ias

L'esempio seguente riprende i dati dell'esempio 1.

Si calcolerà l'effetto della fiscalità differita e anticipata sul bilancio d'esercizio e consolidato della società Alfa per quanto attiene al contratto di leasing sull'investimento immobiliare.

Tali calcoli verranno effettuati sia in applicazione della prassi nazionale che delle nuove "regole" Ias.

Fiscalmente, i costi deducibili, ai fini Ires, saranno esclusivamente gli interessi passivi pari a quelli da piano ammortamento del leasing (in alternativa si sarebbe potuto utilizzare il metodo forfetario previsto dal legislatore fiscale).

Ai fini Irap tali costi saranno indeducibili.

Bilancio d'esercizio

a.1) Prassi nazionale

Come precedentemente esposto, in questo caso le differenze tra costi imputati a conto economico e costi fiscalmente deducibili avranno carattere definitivo e pertanto non si procederà al calcolo delle imposte differite.

a.2) Prassi Ias

a.2.1) Metodo del *fair value*

Nel caso di applicazione dello Ias 40 con il metodo del *fair value* per un immobile non strumentale, si dovrebbe procedere, come precedentemente enunciato, al calcolo delle imposte differite.

In questo caso, si noti come il calcolo delle imposte differite porti all'accumularsi di un consistente fondo per imposte differite per un importo pari a euro 242.125, ossia al 37,25% di 650.000 euro. Tale fondo verrà utilizzato, come nell'esempio precedente, nel caso di cessione dell'immobile (cessione che avverrà presumibilmente al *fair value*).

In questo caso, infatti, il valore contabile del bene sarà pari (supponendo la cessione nel 2015) a euro 2.650.000, mentre fiscalmente esso varrà euro 2.000.000 (in quanto sono stati considerati deducibili nel corso del leasing esclusivamente gli interessi) e pertanto Alfa realizzerà fiscalmente una plusvalenza imponibile di euro 650.000 e civilisticamente nessun utile.

L'utilizzo del fondo servirà a neutralizzare a conto economico l'effetto delle imposte correnti (appunto euro 242.125). La tabella riportata a pagina seguente evidenzia i dati necessari al ricalcolo. Ciascuna colonna riporta le formule dei calcoli effettuati.

a.2.2) Metodo del costo

In tal caso non si calcoleranno imposte differite/anticipate

(segue)

(segue)

Ias – Il calcolo delle imposte differite nel bilancio d’esercizio – Il metodo del <i>fair value</i>										
	a	b	c=(a+b)	d	e	k=(-c+e)*0,3725	f	g	h=(k+c)	s=(d+k)
	Interessi passivi	Variazione di <i>fair value</i>	Impatto a c.e.	Impatto cumulato a patrimonio netto	Costi fiscalmente deducibili	Imposte differite (-) e anticipate (+)	Crediti per imposte anticipate	Fondo imposte differite	Impatto complessivo a c.e.	Impatto cumulato complessivo a p. n.
31-12-2001	-207	100.000	99.793	99.793	-207	-37.250	-	37.250	62.543	62.543
31-12-2002	-75.468	100.000	24.532	124.325	-75.468	-37.250	-	74.500	-12.718	49.825
31-12-2003	-66.470	-50.000	-116.470	7.855	-66.470	18.625	-	55.875	-97.845	-48.020
31-12-2004	-57.252	100.000	42.748	50.603	-57.252	-37.250	-	93.125	5.498	-42.522
31-12-2005	-47.334	-	-47.334	3.269	-47.334	-	-	93.125	-47.334	-89.856
31-12-2006	-37.157	50.000	12.843	16.112	-37.157	-18.625	-	111.750	-5.782	-95.638
31-12-2007	-26.552	100.000	73.448	89.560	-26.552	-37.250	-	149.000	36.198	-59.440
31-12-2008	-15.546	50.000	34.454	124.014	-15.546	-18.625	-	167.625	15.829	-43.611
31-12-2009	-4.014	50.000	45.986	170.000	-4.014	-18.625	-	186.250	27.361	-16.250
31-12-2010		-	-	170.000	-	-	-	186.250	-	-16.250
31-12-2011		-100.000	-100.000	70.000	-	37.250	-	149.000	-62.750	-79.000
31-12-2012		-	-	70.000	-	-	-	149.000	-	-79.000
31-12-2013		200.000	200.000	270.000	-	-74.500	-	223.500	125.500	46.500
31-12-2014		50.000	50.000	320.000	-	-18.625	-	242.125	31.375	77.875

b) Bilancio consolidato

b.1) Prassi nazionale

In tal caso non si calcoleranno imposte differite/anticipate

b.2) Prassi Ias

b.2.1) Metodo del *fair value*

In tal caso l’impatto delle imposte anticipate e differite sarà il medesimo dell’analogo esempio fatto per il bilancio d’esercizio

b.2.2) Metodo del costo

In tal caso non si calcoleranno imposte differite/anticipate

■ La prima applicazione degli Ias

Per quanto riguarda la prima applicazione dei principi contabili internazionali, il documento di riferimento è l'Ifrs 1, *Prima adozione dei principi contabili internazionali*, valgono le considerazioni già esposte nel precedente articolo.

L'esempio 3 svaluta tutte le possibilità relative alla fattispecie trattata, riprendendo i dati dagli esempi precedenti e proponendo anche una tabella riepilogativa degli effetti sul patrimonio netto derivanti dall'applicazione delle differenti metodologie.

Come si può vedere nel caso considerato (ogni differente contratto andrà valutato specificatamente e porterà a risultati differenti) il passaggio agli Ias con il metodo del *fair value* porterà a un impatto più positivo sul patrimonio netto sia di Alfa che del gruppo di cui Alfa fa parte rispetto al passaggio agli Ias con l'utilizzo del metodo del costo.

Addirittura nel caso di passaggio agli Ias con il metodo del costo nei bilanci consolidati l'impatto sarà negativo, a causa della necessità di iscrive-

re a bilancio il fondo ammortamento per l'immobile.

Per quanto attiene al bilancio consolidato l'effetto risulta senz'altro mitigato dalla precedente applicazione (in base al Principio contabile nazionale 17) del metodo di contabilizzazione finanziario.

■ Alcune considerazioni conclusive

Con il presente articolo relativo agli immobili civili da investimento in leasing si è completata l'analisi degli aspetti contabili e fiscali legati all'introduzione in Italia degli Ias per quanto attiene ai contratti di leasing su immobili detenuti dall'azienda con finalità di investimento.

Nel nostro precedente articolo si erano infatti analizzati i contratti di leasing su immobili strumentali detenuti con finalità di investimento.

L'argomento trattato nel presente articolo rappresenta una novità sia per il fatto che solo da poco tempo le società di leasing stipulano contratti su immobili civili sia per gli importanti cambiamenti che l'introduzione degli Ias comporta.

Le principali novità rilevate riguardano:

- 1) la possibilità in caso di applicazione del metodo *fair value*, di non contabilizzare separatamente terreno e fabbricato (possibilità per il cui dettaglio si rimanda al già citato nostro articolo);
- 2) l'impatto a conto economico e a patrimonio netto derivante dalle differenze tra prassi nazionale e Ias per quanto attiene al trattamento contabile del bene in leasing (valutazione e ammortamento);
- 3) le problematiche di natura fiscale legate alla deducibilità dei costi afferenti i leasing su immobili civili;
- 4) le problematiche di natura fiscale legate alla determinazione della base imponibile per il calcolo di una eventuale plusvalenza in caso di cessione del bene successivamente al riscatto;
- 5) le problematiche legate al calcolo delle imposte differite nel caso di applicazione del metodo del *fair value* previsto dallo Ias 40. Il calcolo delle imposte differite, obbligatorio in base allo Ias 12 per tale fattispecie, potrebbe essere contrario al dettato del comma 3 dell'art. 2424 *bis* del codice civile (problematica rilevata anche per gli immobili strumentali da investimento).

ESEMPIO 3

Prima applicazione degli las per i contratti di leasing su immobili civili detenuti con finalità di investimento

Nel presente esempio si valuterà sia a livello di bilancio consolidato del gruppo di cui Alfa fa parte, sia a livello di bilancio di esercizio di Alfa stessa l'impatto della transizione agli las per quanto attiene al contratto di leasing su "investimento immobiliare" oggetto di analisi.

Parimenti si calcolerà l'effetto della transizione supponendo che Alfa passi agli las applicando per gli investimenti immobiliari il metodo del costo o il metodo del *fair value*. L'effetto sarà misurato in termini di impatto a patrimonio netto (si è supposto di istituire un'apposita riserva di "prima applicazione" per contenere le differenze di transizione).

a) Bilancio d'esercizio

In base alla prassi italiana al 1° gennaio 2004 nello stato patrimoniale di Alfa sono iscritti esclusivamente risconti attivi per euro 222.118.

a.1.1) Il passaggio al metodo del *fair value*

Con il passaggio agli las, se la società Alfa deciderà di applicare il metodo del *fair value* proposto dallo las 40 dovrà:

stornare i risconti attivi iscritti per	euro	222.118
iscrivere l'immobile tra le attività al suo <i>fair value</i> pari a	euro	2.150.000
iscrivere debiti verso la società di leasing per	euro	1.361.989
iscrivere ratei passivi per	euro	157
iscrivere un fondo imposte differite per	euro	55.875

Si riporta di seguito la scrittura-ponte in partita doppia per il passaggio allo stato patrimoniale di apertura conforme agli las:

Immobilizzazioni materiali	2.150.000		
Debiti verso società di leasing		1.361.989	
Risconti attivi		222.118	
Fondo imposte differite		55.875	
Ratei passivi		157	
Riserva prima applicazione (p.n.)		509.861	

a.1.2) Il passaggio al metodo del costo

Con il passaggio agli las, se la società Alfa deciderà di applicare il metodo del costo proposto dallo las 40 dovrà:

stornare i risconti attivi iscritti per	euro	222.118
iscrivere l'immobile tra le attività al suo valore storico per	euro	2.000.000
iscrivere il corrispondente fondo di ammortamento per	euro	125.000
iscrivere debiti verso la società di leasing per	euro	1.361.989
iscrivere ratei passivi per	euro	157

Si riporta di seguito la scrittura-ponte in partita doppia per il passaggio allo stato patrimoniale di apertura conforme agli las.

(segue)

(segue)

Immobilizzazioni materiali	2.000.000	
Fondo amm.to fabbricato		125.000
Debiti verso società di leasing		1.361.989
Risconti attivi		222.118
Ratei passivi		157
Riserva prima applicazione (p.n.)		290.736

b) Bilancio consolidato

Nel caso in cui l'immobile sia civile nello stato patrimoniale consolidato di apertura al 1° gennaio 2004 saranno iscritti i seguenti valori:

fabbricati	euro 2.000.000
debiti verso la società di leasing	euro 1.361.989
ratei passivi	euro 157

b.1.1) Il passaggio al metodo del *fair value*

Con il passaggio agli las, se la società Alfa deciderà di applicare il metodo del *fair value* proposto dallo las 40 dovrà:

integrare il valore dell'immobile per portarlo al <i>fair value</i> per	euro 150.000
iscrivere un fondo imposte differite per	euro 55.875

Si riporta di seguito la scrittura-ponte in partita doppia per il passaggio allo stato patrimoniale di apertura conforme agli las:

Immobilizzazioni materiali	150.000	
Fondo imposte differite		55.875
Riserva prima applicazione (p.n.)		94.125

b.1.2) Il passaggio al metodo del costo

Con il passaggio agli las, se la società Alfa deciderà di applicare il metodo del costo proposto dallo las 40 dovrà iscrivere il fondo di ammortamento per l'immobile per euro 125.000.

Si riporta di seguito la scrittura-ponte in partita doppia per il passaggio allo stato patrimoniale di apertura conforme agli las:

Riserva prima applicazione (p.n.)	125.000	
Fondo amm.to fabbricato		125.000

Sintesi

La tabella seguente riassume gli impatti a patrimonio netto nel bilancio di apertura al 1° gennaio 2004 di Alfa derivanti dal passaggio agli las:

Impatto del passaggio a p.n.	Metodo del <i>fair value</i>	Metodo del costo
Bilancio di esercizio	509.861	290.736
Bilancio consolidato	94.125	-125.000

IMMOBILI DA REDDITO IN LEASING – ASPETTI CONTABILI (PRASSI NAZIONALE E INTERNAZIONALE) E FISCALI					
		IMMOBILI STRUMENTALI		IMMOBILI NON STRUMENTALI	
		Bilancio di esercizio	Bilancio consolidato	Bilancio di esercizio	Bilancio consolidato
Aspetti contabili	Prassi nazionale	Metodo patrimoniale	Metodo finanziario - il bene viene ammortizzato	Metodo patrimoniale	Metodo finanziario - il bene non viene ammortizzato
	Ias	Applicazione del metodo finanziario. In caso di applicazione del metodo <i>fair value</i> , non si dovranno separare terreno e fabbricato. Per la valutazione dell'immobile: metodo del costo o metodo del <i>fair value</i> . Con il primo metodo il bene viene regolarmente ammortizzato, ma rimane iscritto in bilancio al valore storico. Con il secondo metodo il bene viene iscritto in bilancio al <i>fair value</i> , le differenze di <i>fair value</i> di anno in anno vengono imputate a conto economico; il bene non viene ammortizzato			
Deducibilità dei costi		Integralmente deducibili i canoni di competenza (ai fini Irap indeducibile la parte relativa agli interessi) se il contratto ha durata di almeno 8 anni (per contratti stipulati fino al 2/12/2005, poi di 15 per gli immobili fiscalmente ammortizzabili al 3%)		I canoni di leasing sono indeducibili. Si ritengono deducibili i soli interessi passivi	
Imposte differite	Prassi nazionale	Da calcolarsi successivamente al riscatto solo in caso di differenze emergenti da differenti aliquote di ammortamento civilistiche rispetto a quelle fiscalmente ammesse	Da calcolarsi sulle differenze tra costi imputati a conto economico (ammortamenti e oneri finanziari) e costi fiscalmente deducibili (i canoni ai fini Ires, i canoni al netto degli interessi ai fini Irap)	Da non calcolarsi	Da non calcolarsi
	Ias	In caso di applicazione del metodo del costo si calcoleranno imposte differite sulle differenze tra costi imputati a conto economico (ammortamenti e oneri finanziari) e costi fiscalmente deducibili. In caso di applicazione del metodo del <i>fair value</i> le imposte differite saranno ugualmente da calcolarsi. In tal caso i costi imputati a conto economico saranno differenze di rivalutazione/svalutazione e oneri finanziari. Possibili contrasti tra Ias 12 e normativa italiana in materia di bilancio (articolo 2424-bis, comma 3 c.c.)		Da calcolarsi solo in caso di applicazione del metodo del <i>fair value</i> . Possibili contrasti tra Ias e normativa nazionale di riferimento (articolo 2424-bis, comma 3 c.c.).	