

PRINCIPI CONTABILI

# Contratto di leasing: cessione

## Aspetti contabili relativi al soggetto subentrante

CARLOTTA PILOTTO

Praticante Ordine di Vicenza

### INTRODUZIONE

Nell'esercizio dell'attività d'impresa può accadere che un soggetto subentri in un contratto di leasing già in corso. Ciò può verificarsi per ragioni diverse quali, ad esempio, essere una possibile alternativa all'acquisto del bene o alla stipula di un contratto di leasing *ex novo*, derivare dall'acquisizione di un'azienda, da operazioni di fusione o di scissione.

Il soggetto subentrante, in tali situazioni, si assume l'obbligo di pagare i canoni residui ed eventualmente il riscatto a fronte del diritto di utilizzo del bene e di esercitare il riscatto al termine del contratto.

Questa operazione, da un punto di vista contabile, implica la soluzione di alcune problematiche. Non risulta infatti semplice trovare un metodo per imputare, per competenza, il costo sostenuto.

Inoltre, in assenza di una specifica normativa fiscale e dovendo quindi applicare anche ai fini impositivi i corretti principi contabili, tale problema assume maggiore rilevanza.

A tale proposito è intervenuta, nel settembre 2000, la Norma di Comportamento n. 141 dell'Associazione dei Dottori Commercialisti di Milano, la quale ha prospettato una soluzione che, se a livello teorico risulta essere appagante, da un punto di vista pratico non sembra essere soddisfacente, in quanto richiede calcoli di non immediata risoluzione che non vengono mai effettuati.

### LA NORMA DI COMPORTAMENTO N. 141 DELL'ASSOCIAZIONE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI DI MILANO

La Norma di Comportamento n. 141 dell'Associazione dei Dottori Commercialisti di Milano considera il subentro nel contratto di leasing sotto un duplice aspetto:

- 1 – godimento del bene;
- 2 – opzione d'acquisto della proprietà.

In relazione a tale suddivisione viene proposto di scomporre il valore corrisposto per il subentro nel contratto di leasing in due parti. La prima viene riscontata per la durata residua del contratto mentre la seconda viene capitalizzata. A questa seconda parte viene sommato l'eventuale valore del riscatto e, a seguito dell'acquisto della proprietà del bene, si procede con il normale processo d'ammortamento.

Per calcolare i due valori la Norma di Comportamento n. 141 considera i seguenti elementi:

#### 1 – godimento del bene:

- a – canoni residui;
- b – quota di maxicanone non ancora maturato;
- c – differenziale tra il tasso d'interesse utilizzato dalle parti per l'attualizzazione dei canoni residui e il tasso d'interesse implicito nel leasing;
- d – rateo del canone di leasing in corso di maturazione;
- e – maggiorazione di prezzo pagata per l'opportunità di usare subito il bene.

#### 2 – opzione d'acquisto della proprietà:

- a – prezzo del riscatto;
- b – differenziale tra il valore economico del bene al momento della cessione con quello al momento della sottoscrizione del contratto con la società di leasing;
- c – quota capitale implicita nei canoni già pagati.

Tale soluzione lascia perplesso colui che si trova a subentrare nel contratto di leasing. Nella pratica, infatti, i contraenti determinano un valore onnicomprensivo. I due elementi proposti dalla Norma di Comportamento n. 141 che sollevano maggiori dubbi e che non vengono mai calcolati sono quelli relativi ai punti "1c" e "1e" e cioè quelli che si riferiscono al differenziale tra il tasso di interesse utilizzato dalle parti per l'attualizzazione dei canoni residui e il tasso di interesse implicito nel leasing e la maggiorazione di prezzo pagata per l'opportunità di utilizzare subito il bene. La loro determinazione comporterebbe uno sforzo inutile e non giustificato da parte del soggetto subentrante.

Per i motivi appena esposti si ritiene opportuno cercare una soluzione alternativa.

### POSSIBILE SOLUZIONE: SEMPLIFICAZIONE DELLA NORMA DI COMPORTAMENTO N. 141

Per cercare di trovare una soluzione che non incontri i limiti presenti nella Norma di Comportamento n. 141 dell'Associazione dei Dottori Commercialisti di Milano, prendiamo come punto di partenza la determinazione del valore della cessione del contratto di leasing, così come viene effettuata dalle controparti.

Innanzitutto si sottolinea come, per quanto riguarda l'aspetto finanziario, il contratto di leasing possa essere equiparato ad un contratto di mutuo. Di conseguenza, per determinare il valore del contratto di leasing in un certo momento, basta detrarre dal valore del bene, a quella data, il debito residuo. A tal fine risulta sufficiente disporre di una stima del valore del bene e del piano d'ammortamento del contratto di leasing.

Al valore così determinato possono essere apportate delle rettifiche dovute alla diversa forza contrattuale delle parti. Ovviamente, le controparti, avendo a disposizione anche altri dati, possono concordare un diverso valore di cessione.

Determinato il valore del contratto di leasing si deve risolvere il problema di come rilevare contabilmente il costo sostenuto.

Non sembra corretto ritenere né che tutto il costo debba essere riscontato per la durata residua del contratto né che debba essere capitalizzato, ed imputato a costo attraverso le quote d'ammortamento solo dopo aver riscattato il bene. Infatti, anche se si volesse ritenere corretto (cosa che in realtà non è) riscontare il valore quando la cessione avviene in prossimità dell'inizio del contratto di leasing e capitalizzare il costo sostenuto quando la cessione avviene in prossimità della scadenza del contratto di leasing, rimarrebbero comunque irrisolte tutte le situazioni intermedie.

Pertanto, considerando sempre quali sono i dati che le controparti hanno a disposizione, si ritiene corretto procedere come segue:

\* quota da riscontare: maxicanone non ancora maturato, differenza tra il prezzo concordato e il valore del contratto al momento della cessione (determinato come differenza tra il valore del bene a quella data e il debito residuo);

\* quota da capitalizzare: variazione del valore del bene dall'inizio del contratto di leasing alla sua cessione, quota di maxicanone già maturato, quota capitale dei canoni pagati.

Il valore capitalizzato viene imputato a costo, a partire dal momento in cui viene effettuato il riscatto, attraverso la rilevazione in conto economico delle relative quote d'ammortamento.

Si sottolinea come tutti gli elementi indicati siano facilmente determinabili dal soggetto subentrante.

Nel caso in cui il soggetto subentrante decida di riscattare il bene appena dopo il subentro tali calcoli risultano superflui in quanto si procede a capitalizzare l'intero importo. Il subentro è infatti solo funzionale all'acqui-

# Contratto di Leasing: cessione

SEGUE DA PAGINA 11

sto della proprietà del bene.

Di seguito si propone una esemplificazione chiarificatrice.

**Esemplificazione:** Si considera un contratto di leasing stipulato per un impianto del valore di • 1.000.000,00. Il maxicanone iniziale è fissato nella misura del 10%. Il valore di riscatto è calcolato nella percentuale del 10% del valore del bene. Il tasso annuo applicato è pari al 4%. Il contratto prevede il pagamento di 10 rate semestrali posticipate del valore di • 90.950,26.

Si ipotizza che il subentro avvenga dopo il pagamento, da parte del cedente, della quinta rata. Il valore dell'impianto in tale data è di • 700.000,00.

Piano d'ammortamento:

SEMESTRALE POSTICIPATA	Q. CAPITALE	Q. INTERESSI	DEB. RESIDUO
0	100.000,00	0	900.000,00
1	73.126,75	17.823,51	826.873,25
2	74.574,94	16.375,32	752.298,31
3	76.051,82	14.898,44	676.246,49
4	77.557,94	13.392,32	598.688,55
5	79.093,89	11.856,37	519.594,66
6	80.660,25	10.290,01	438.934,41
7	82.257,65	8.692,61	356.676,76
8	83.886,67	7.063,59	272.790,09
9	85.547,95	5.402,31	187.242,14
10	87.242,14	3.708,12	100.000,00

Il valore di cessione risulta quindi essere pari a • 180.405,34 ottenuto come differenza tra il valore del bene (• 700.000,00) e il debito residuo dopo il pagamento della quinta rata (• 519.594,66).

Si procede quindi a suddividere tale valore (• 180.405,34) come segue:

**- importo da riscontare**

- quota maxicanone non maturato (100.000\*5/10) • 50.000,00  
 - differenziale tra corrispettivo e valore determinato (valore bene - debito residuo) • 0,00  
**TOTALE** • 50.000,00

**- importo da capitalizzare**

- quota maxicanone maturato (100.000\*5/10) • 50.000,00  
 - quota capitale canoni pagati • 380.405,34  
 - variazione valore bene (• 300.000,00)  
**TOTALE** • 130.405,34

**ALTERNATIVA PER IL FUTURO: IAS 17**

Il recepimento dello IAS 17, e la conseguente introduzione della possibilità di rilevare il contratto di leasing con il metodo finanziario, potrebbe rappresentare, per futuro, la via migliore per una corretta rilevazione del subentro nel contratto. Tale metodologia prevede infatti che venga rilevato, tra le attività dello stato patrimoniale il valore del bene al momento del subentro e tra le passività il debito residuo e l'uscita di banca (o di cassa). In conto economico si rileva la quota d'ammortamento e la quota interessi implicita nei canoni di competenza.

Contabilizzando il bene come se fosse stato acquisito in proprietà, non ci si pone più il problema di come suddividere il corrispettivo pagato per il subentro nel contratto di leasing. Il valore del bene viene iscritto tra le immobilizzazioni, in relazione alla sua natura. I costi vengono imputati per competenza in base al normale processo d'ammortamento.

**Esemplificazione** (si riprendono i dati dell'esemplificazione precedente):

Nello stato patrimoniale si dovrà rilevare il valore dell'impianto al momento del subentro, il debito residuo, che verrà ridotto a mano a mano che

si procederà a corrispondere i canoni alla società di leasing, e l'uscita di banca.

**Stato patrimoniale**

Immobilizzazioni: macchinari	700.000,00	Debiti	519.594,66
		Banca	180.405,34

In conto economico, verrà imputata la quota d'ammortamento di competenza di ogni esercizio e la quota di interessi compresa nei canoni, sempre per competenza. La quota capitale dei canoni corrisposti non viene rilevata in conto economico in quanto si contabilizzano gli ammortamenti del bene oggetto del contratto di leasing.

**Conto economico**

A) Valore della produzione	
B) Costi della produzione	
Ammortamento	(XXX)
C) Proventi ed oneri finanziari	
Interessi passivi	(XXX)

Per quanto riguarda l'applicabilità ai fini fiscali di tale metodo, la Corte di Cassazione, sezione tributaria, con sentenza n. 8292 del 26/05/2003 ha ritenuto possibile contabilizzare il bene tra le immobilizzazioni materiali ma ha escluso la possibilità di dedurre le quote d'ammortamento, in quanto l'art. 67 primo comma del TUIR (nuovo art. 102 primo comma TUIR), consente tale facoltà solo in relazione al costo dei beni strumentali appartenenti all'impresa.

Il legislatore tributario dovrebbe quindi recepire l'adozione dello IAS 17 al fine di ridurre le rettifiche da apportare, in sede di dichiarazione dei redditi, al reddito d'esercizio.

**CONCLUSIONI**

La Norma di Comportamento n. 141 dell'Associazione dei Dottori Commercialisti di Milano ha proposto una soluzione alla problematica collegata alla cessione del contratto di leasing che non risulta essere del tutto convincente. Infatti, anche se a livello teorico nulla può essere eccepito, in pratica richiede vengano effettuati alcuni calcoli che nella prassi non si eseguono e comporterebbero un'inutile complicazione per il soggetto subentrante.

Le controparti stabiliscono, in linea di massima, un prezzo che deriva dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il debito residuo, entrambi considerati al momento della cessione del contratto. Alcuni aggiustamenti, sulla base dei dati a disposizione delle parti, possono essere apportati ai fini della determinazione del corrispettivo.

Sulla base dei dati disponibili, si è proposta una soluzione semplificata che prevede di suddividere il costo sostenuto in due parti, attraverso semplici calcoli. La prima viene riscontata per la durata residua del contratto mentre la seconda viene capitalizzata. Il processo d'ammortamento su tale quota inizia dal momento in cui si acquista la proprietà del bene e quindi dopo averlo riscattato.

Nel caso in cui, a seguito del recepimento dello IAS 17, il contratto di leasing venisse rilevato con il metodo finanziario, il bene verrebbe subito iscritto tra le immobilizzazioni come se fosse acquistato in proprietà e quindi non esisterebbe più il problema della suddivisione del corrispettivo pagato in due quote.

Visitate il sito de  
**IL COMMERCIALISTA VENETO**  
[www.commercialistaveneto.com](http://www.commercialistaveneto.com)  
 PASSWORD PER IL FORUM: forumcv