

## GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

---

### ***Guida alla contabilizzazione del contratto di lease back***

di **Mauro Muraca**

Convegno di aggiornamento

## **Bilancio 2024 alla luce dei nuovi principi contabili**

Scopri di più

### **Normativa di riferimento**

Articolo 2424 cod. civ.

Articolo 2425-bis cod. civ.

Articolo 2427, comma 1 n. 22 cod. civ.

Articolo 2435-bis, comma 4, cod. civ.;

Articolo 2435-ter cod. civ.

D.Lgs. 139/2015

### **Dottrina**

principio contabile Oic 12

### **Premessa**

Il **contratto di *Sale and Lease back*** (o di locazione finanziaria di ritorno):

- consente ad un'impresa di **ottenere della liquidità immediata**, a fronte della cessione di un bene strumentale all'esercizio della propria attività di impresa, **senza però privarsi della disponibilità dello stesso**.
- presuppone la rilevazione contabile di **2 operazioni strettamente collegate tra loro**,

vale a dire:

- la **vendita del bene strumentale** ad una società di locazione finanziaria (società di leasing), con eventuale plusvalenza e/o minusvalenza in capo alla società venditrice;
- la **retro-locazione finanziaria** del bene dalla società di leasing all'impresa venditrice.



#### Nota bene

Lo schema contrattuale che consente di realizzare il suddetto obiettivo è il seguente:

- **l'impresa vende un bene strumentale** (immobile, impianto o macchinario) ad una **società di leasing**;
- la società di leasing, a sua volta, **cede il bene in locazione finanziaria all'impresa cedente**;
- **l'impresa che cede il bene** (e che lo riacquisterà in locazione finanziaria) si impegnerà a versare alla società di leasing dei canoni periodici per l'utilizzo del bene, garantendosi il **diritto di riscattarlo**, ad un prezzo prestabilito, al termine della durata della **locazione finanziaria**.

#### L'acquisto del bene: effetti in capo alla società di leasing

L'acquisto del bene da parte della società di leasing è **contabilizzato secondo le regole ordinarie**, di cui all'[articolo 2424 cod. civ.](#), secondo il quale i beni oggetto di locazione finanziaria sono iscritti tra le attività dello stato patrimoniale. La scrittura contabile risulta essere la seguente:

≠	a	Debiti v/società utilizzatrice
Immobilizzazioni		
IVA a credito		

#### La cessione del bene: effetti in capo alla società che cede il bene

Dalla **vendita del bene** alla società di leasing potrebbe **emergere una plusvalenza**, il cui trattamento contabile è ben definito dall'[articolo 2425-bis cod. civ.](#), a mente del quale *"le plusvalenze derivanti da operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore sono*

*ripartite in funzione della durata del contratto di locazione".*



### Nota bene

La plusvalenza realizzata per effetto della compravendita con locazione finanziaria al venditore (pari alla differenza positiva tra il prezzo di vendita del bene e il suo valore netto contabile alla data della vendita) deve essere rilevata a Conto economico e ripartita in funzione della durata del contratto di locazione (in ossequio al principio di competenza).

≠	a	≠
Crediti v/società locatrice		Immobilizzazioni
F.do amm.to immobilizzazioni		IVA a debito
		Plusvalenza

Secondo il principio contabile Oic 12, ciò comporta:

- l'iscrizione della plusvalenza realizzata tra i **risconti passivi**;
- l'imputazione della plusvalenza tra i **proventi del Conto economico**, in base alla **durata del contratto di locazione finanziaria**.

Plusvalenza	a	Risconti passivi
-------------	---	------------------

Se dalla vendita del bene alla società di leasing dovesse emergere **una minusvalenza** (differenza negativa tra il prezzo di vendita del bene e il suo valore netto contabile alla data della vendita), il **principio Oic 12** (appendice A) dispone che:

- se la compravendita e la locazione finanziaria sono **effettuate a condizioni di mercato**, la minusvalenza deve essere **rilevata per intero nel Conto economico** all'atto della compravendita;

≠	a	≠
Crediti v/società locatrice		Immobilizzazioni
F.do amm.to immobilizzazioni		Iva a debito
minusvalenza		

- se la compravendita e la locazione finanziaria **non sono effettuate a condizioni di mercato**, la minusvalenza (correlata al pagamento di canoni inferiori a quelli di mercato) **deve essere differita lungo la durata del contratto**, previa imputazione della stessa a conto economico in proporzione ai canoni di locazione.

Risconti attivi	a	Minusvalenza
-----------------	---	--------------

### Concessione del bene in leasing: effetti in capo alla società utilizzatrice

La successiva concessione del bene in leasing da parte della società acquirente deve essere rilevata contabilmente come una **normale operazione di leasing**. Sebbene la vendita e la successiva retro-locazione siano considerate, ai fini contabili, come **un'operazione unitaria di finanziamento**, la rappresentazione contabile delle operazioni di leasing finanziario deve comunque rispettare la forma giuridica del contratto.



#### Nota bene

Infatti, **il D.Lgs. 139/2015** (c.d. decreto bilanci) - pur introducendo in modo maggiormente chiaro il principio della prevalenza della sostanza sulla forma nella rappresentazione dei fatti aziendali - **non ha apportato modifiche**:

- all'[articolo 2424 cod. civ.](#), che richiede alle società locatrici di fornire evidenza delle immobilizzazioni concesse in locazione finanziaria e;
- all'[articolo 2427, comma 1 n. 22 cod. civ.](#), che, avuto riguardo alle società utilizzatrici, individua l'informativa che la società utilizzatrice deve riportare in Nota integrativa con riferimento ai contratti di locazione finanziaria, circostanza che richiede l'adozione del metodo patrimoniale.

*Il metodo patrimoniale*

Il metodo patrimoniale presuppone l'iscrizione dei **solì canoni di leasing** (comprensivi della quota capitale e della quota interessi) **nel bilancio del locatario** e più precisamente nella voce "B.8 - Costi per godimento di beni di terzi" del Conto economico.

≠	a	Debiti v/ società di leasing
Canoni di leasing		
"B.8 - Costi per godimento di beni di terzi"		
IVA a credito		

Debiti v/società di leasing	a	Banca c/c
-----------------------------	---	-----------

Se il contratto prevede il **pagamento di un maxi-canone iniziale**:

- la parte del maxi-canone di competenza dell'esercizio deve essere **iscritta tra i costi della produzione** (voce B.8 del Conto economico);
- la parte di costo non di competenza dell'esercizio deve essere **rinviata agli esercizi successivi mediante l'iscrizione di un risconto attivo**.

Risconti attivi	a	Canoni di leasing
-----------------	---	-------------------

*Informativa da riportare in nota integrativa*

L'[articolo 2427, comma 1, n. 22, cod. civ.](#), stabilisce che nella Nota integrativa devono essere descritte "le operazioni di locazione finanziaria che comportano il trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni che ne costituiscono oggetto, sulla base di un apposito prospetto dal quale risulti":

- *il valore attuale delle rate di canone non scadute quale determinato utilizzando tassi di interesse pari all'onere finanziario effettivo inerenti ai singoli contratti;*
- *l'onere finanziario effettivo attribuibile ad essi e riferibile all'esercizio;*
- *l'ammontare complessivo al quale i beni oggetto di locazione sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni, con separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti all'esercizio (c.d. metodo finanziario).*

Resta naturalmente inteso che, **l'informativa** prevista dall'[articolo 2427, comma 1, n. 22, cod. civ.](#), **non deve** comunque **essere fornita**:

- dalle **società che redigono il bilancio abbreviato**, a norma [dell'articolo 2435-bis, comma 4, cod. civ.](#);
- dalle **microimprese**, di cui all'[articolo 2435-ter cod. civ.](#)

### *Il metodo finanziario*

**L'operazione di locazione finanziaria** - contabilizzata in bilancio secondo il metodo finanziario - presuppone che:

- analogamente a quanto previsto per i beni acquisiti in proprietà, i **beni acquisiti in leasing** debbano essere:
  - **iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale** del locatario;
  - sottoposti al **processo di ammortamento**.
- nel passivo dello Stato patrimoniale deve essere iscritto il **debito verso la società di leasing**;
- i canoni di leasing di competenza devono essere rilevati:
  - per la **quota capitale** (a decurtazione del debito verso la società di leasing) e;
  - per la **quota di interesse** (tra gli oneri finanziari del Conto economico).

Rispetto all'adozione del metodo patrimoniale, l'applicazione del metodo finanziario comporta:

- a **Stato patrimoniale**, un incremento delle immobilizzazioni e un conseguente aumento dell'indebitamento finanziario dell'impresa;



Beni in leasing	a	Debiti v/ società di leasing
-----------------	---	------------------------------

≠	a	Banca c/c
Debiti v/società di leasing		
Oneri finanziari		
Iva a credito		

- a **Conto economico**, la rilevazione di **componenti negativi di reddito** (quote di ammortamento e interessi passivi) in misura minore rispetto a quelli che sarebbero stati rilevati con il metodo patrimoniale (canoni di leasing), e conseguentemente un **utile d'esercizio superiore**.

Ammortamento beni in leasing	a	F.do amm.to beni in leasing
------------------------------	---	-----------------------------