



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 **soli 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 **rinviate 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 risultino*":

- *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
------------------------------	---	-----------------------------