

PRINCIPIO CONTABILE INTERNAZIONALE N. 17

IAS 17

Leasing

| SOMMARIO | Paragrafi |
|---|-----------|
| Finalità | 1 |
| Ambito di applicazione | 2-3 |
| Definizioni | 4-6 |
| Classificazione delle operazioni di leasing | 7-19 |
| Le operazioni di leasing nel bilancio dei locatari | 20-35 |
| Leasing finanziari | 20-32 |
| Rilevazione iniziale | 20-24 |
| Valutazione successiva | 25-32 |
| Leasing operativi | 33-35 |
| Le operazioni di leasing nel bilancio dei locatori | 36-57 |
| Leasing finanziari | 36-48 |
| Rilevazione iniziale | 36-38 |
| Valutazioni successive | 39-48 |
| Leasing operativi | 49-57 |
| Operazione di vendita e retrolocazione | 58-66 |
| Disposizioni transitorie | 67-68 |
| Data di entrata in vigore | 69 |
| Sostituzione dello IAS 17 (rivisto nella sostanza nel 1997) | 70 |

Il presente Principio sostituisce lo IAS 17 (rivisto nella sostanza nel 1997) *Leasing* e dovrebbe essere applicato ai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2005 o da data successiva. È incoraggiata una applicazione anticipata.

FINALITÀ

1. La finalità del presente Principio è quella di definire, per locatari e locatori, il trattamento contabile appropriato e l'informazione integrativa per le operazioni di leasing.

AMBITO DI APPLICAZIONE

2. **Il presente Principio deve essere applicato per la contabilizzazione di tutte le operazioni di leasing differenti da:**
 - (a) *leasing per l'esplorazione o per l'estrazione di minerali, petrolio, gas naturali e risorse non rigenerative similari;*
 - e*
 - (b) *contratti di concessione di licenza per beni quali film, registrazioni video, spettacoli, manoscritti, brevetti e copyright.*

IAS 17

Tuttavia, il presente Principio non deve essere applicato come la base di valutazione per:

- (a) immobili posseduti da locatari che sono contabilizzati come investimenti immobiliari (vedere IAS 40 Investimenti immobiliari);
- (b) investimenti immobiliari concessi dai locatori tramite leasing operativi (vedere IAS 40);
- (c) attività biologiche utilizzate da locatari tramite leasing finanziari (vedere IAS 41 Agricoltura);

o

- (d) attività biologiche concesse dai locatori tramite leasing operativi (vedere IAS 41);

3. Il presente Principio si applica a contratti che trasferiscono il diritto di utilizzo di beni, anche se al locatore possono essere richiesti rilevanti servizi in relazione all'utilizzo o alla manutenzione di tali beni. Il presente Principio non si applica a contratti per servizi che non trasferiscono il diritto all'utilizzo dei beni da una parte contraente all'altra.

DEFINIZIONI

4. I termini seguenti sono usati nel presente Principio con i significati indicati:

Il leasing è un contratto per mezzo del quale il locatore trasferisce al locatario, in cambio di un pagamento o di una serie di pagamenti, il diritto all'utilizzo di un bene per un periodo di tempo stabilito.

Il leasing finanziario è un leasing che trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene. Il diritto di proprietà può essere trasferito o meno al termine del contratto.

Il leasing operativo è un leasing differente dal leasing finanziario.

Il leasing non annullabile è un leasing che può essere annullato solo:

- (a) al verificarsi di alcune remote eventualità;
- (b) con l'autorizzazione del locatore;
- (c) se il locatario stipula con il medesimo locatore un nuovo leasing per lo stesso bene o per un bene equivalente;

o

- (d) a seguito del pagamento da parte del locatario di un ulteriore ammontare tale che, del leasing la sua continuazione sia ragionevolmente certa fin dall'inizio.

L'inizio del leasing coincide con la data anteriore tra quella del contratto di leasing e quella dell'impegno delle parti sulle principali clausole del leasing. A questa data:

- (a) un leasing è classificato come un leasing operativo o finanziario;

e

- (b) nel caso di un leasing finanziario, sono determinati gli importi da rilevare all'inizio della decorrenza del leasing.

L'inizio della decorrenza del leasing è la data dalla quale il locatario è autorizzato all'esercizio del suo diritto all'utilizzo del bene locato. È la data della rilevazione iniziale del leasing (ossia la rilevazione nei modi appropriati delle attività, passività, ricavi e costi risultanti dal leasing).

La durata del leasing è il periodo non annullabile per il quale il locatario ha preso in leasing il bene insieme a eventuali ulteriori periodi per i quali il locatario ha il diritto di opzione per continuare nel leasing del bene, con o senza ulteriori pagamenti, —quando all'inizio del contratto — è ragionevolmente certo che il locatario eserciterà l'opzione.

I pagamenti minimi dovuti per il leasing sono i pagamenti richiesti o che possono essere richiesti al locatario nel corso della durata del leasing esclusi i canoni potenziali di locazione, costi per servizi e imposte che devono essere pagati dal locatore ed essere a lui rimborsati, insieme a:

(a) con riferimento al locatario, qualsiasi importo garantito dal locatario o da un terzo a lui collegato;

o

(b) con riferimento al locatore, qualsiasi valore residuo garantito al locatore da:

(i) il locatario;

(ii) un terzo collegato al locatario;

o

(iii) una terza parte non collegata al locatore avente la capacità finanziaria di soddisfare gli impegni in garanzia.

Tuttavia, se il locatario ha un'opzione di acquisto del bene a un prezzo che si ritiene sarà, sufficientemente inferiore al fair value (valore equo) alla data in cui l'opzione sarà esercitabile, cosicché all'inizio del leasing è ragionevolmente certo che essa sarà esercitata, i pagamenti minimi dovuti per il leasing comprendono i canoni minimi da pagare durante la durata del leasing fino alla data prevista di esercizio dell'opzione di acquisto e il pagamento richiesto per esercitarla.

Il fair value (valore equo) è il corrispettivo al quale un'attività potrebbe essere scambiata, o una passività estinta, in una libera transazione fra parti consapevoli e indipendenti.

La vita economica è alternativamente:

(a) il periodo di tempo nel quale ci si attende che un bene sia utilizzabile economicamente da uno o più utilizzatori;

o

(b) la quantità di prodotti o unità similari che uno o più utilizzatori si attendono di ottenere dal suo utilizzo.

La vita utile è il periodo restante stimato, dalla decorrenza del leasing, senza limitazioni nella durata del leasing, nel quale ci si attende che i benefici economici incorporati nel bene siano utilizzati dall'entità.

Il valore residuo garantito è:

(a) con riferimento al locatario, la parte del valore residuo garantita dal locatario o da un terzo collegato al locatario (il valore della garanzia corrisponde all'ammontare massimo che, in qualsiasi situazione, può divenire esigibile);

e

(b) con riferimento al locatore, la parte del valore residuo garantita dal locatario o da una parte terza non collegata al locatore che sia finanziariamente in grado di estinguere l'obbligazione.

IAS 17

Il valore residuo non garantito è la parte del valore residuo del bene locato il cui realizzo da parte del locatore non è certo o è garantito unicamente da un terzo collegato con il locatore.

I costi diretti iniziali sono costi addizionali che sono direttamente attribuibili alla negoziazione e al perfezionamento di un'operazione di leasing ad eccezione dei costi sostenuti dai locatori che siano produttori o commercianti.

L'investimento lordo nel leasing è la sommatoria di:

(a) i pagamenti minimi dovuti per il leasing esigibili dal locatore nel contesto di un leasing finanziario,

e

(b) qualsiasi valore residuo non garantito spettante al locatore.

L'investimento netto nel leasing è l'investimento lordo nel leasing attualizzato al tasso di interesse implicito del leasing.

L'utile finanziario differito è la differenza tra:

(a) l'investimento lordo nel leasing,

e

(b) l'investimento netto nel leasing.

Il tasso di interesse implicito del leasing è il tasso di attualizzazione che, all'inizio del leasing, fa sì che il valore attuale complessivo di (a) i pagamenti minimi derivanti dal leasing e (b) il valore residuo non garantito sia uguale alla somma di (i) il fair value (valore equo) del bene locato e (ii) gli eventuali costi diretti iniziali del locatore.

Il tasso di finanziamento marginale del locatario è il tasso di interesse che il locatario dovrebbe pagare per un leasing simile o, se questo non è determinabile, il tasso che, all'inizio del leasing, il locatario dovrebbe pagare per un prestito con una durata e con garanzie simili necessario per acquistare il bene.

Il canone potenziale di locazione è la parte dei canoni che non è prefissata nell'ammontare ma che è basata sul valore futuro di un parametro che cambia per motivi diversi dal passare del tempo (quale una percentuale di future vendite, un ammontare d'utilizzo futuro, indici di prezzo futuri, tassi di interesse di mercato futuri).

5. Un contratto o un impegno di leasing può includere una clausola per rettificare i pagamenti della locazione in seguito a cambiamenti nei costi di costruzione o acquisto dell'immobile locato o a cambiamenti di altri parametri del costo o valore, quali il tasso di inflazione o costi di finanziamento del leasing per il locatore, durante il periodo tra l'inizio del leasing e l'inizio della decorrenza del contratto di leasing. Per le finalità del presente Principio, se ciò si verifica, si deve presumere che l'effetto di tali cambiamenti sia avvenuto all'inizio del leasing.
6. Nella definizione di leasing sono inclusi i contratti per la locazione di un bene aventi una clausola che attribuisce al conduttore l'opzione per l'acquisto della proprietà del bene all'adempimento delle condizioni stabilite. Questi contratti sono talvolta noti come *hire purchase contract* «contratti noleggio/acquisto».

CLASSIFICAZIONE DELLE OPERAZIONI DI LEASING

7. La classificazione delle operazioni di leasing adottata nel presente Principio si basa sulla attribuzione al locatore o al locatario dei rischi e dei benefici derivanti dalla proprietà di un bene locato. I rischi comprendono le possibilità di perdite derivanti da capacità inutilizzata o da obsolescenza tecnologica e di variazioni nel rendimento dovute a cambiamenti nelle condizioni economiche. I benefici possono essere rappresentati da un reddito di utilizzo atteso durante la vita economica del bene e da utili connessi alla rivalutazione o al realizzo del valore residuo.

8. **Un leasing è classificato come finanziario se trasferisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà. Un leasing è classificato come operativo se non trasferisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà.**
9. Poiché l'operazione tra un locatore e un locatario si basa su un contratto di leasing tra le parti, è opportuno utilizzare definizioni uniformi. L'applicazione di queste definizioni alle differenti situazioni del locatore e locatario possono avere come conseguenza che il medesimo contratto di leasing sia classificato in modo differente dal locatore e dal locatario. Per esempio, questo si potrebbe verificare se il locatore gode di una garanzia sul valore residuo prestata da una parte non collegata al locatario.
10. La classificazione di un leasing come finanziario od operativo dipende dalla sostanza dell'operazione piuttosto che dalla forma del contratto (*). Esempi di situazioni che individualmente, o congiuntamente potrebbero di norma portare a classificare un leasing come finanziario sono:
- (a) il leasing trasferisce la proprietà del bene al locatario al termine del contratto di leasing;
 - (b) il locatario ha l'opzione di acquisto del bene a un prezzo che ci si attende sia sufficientemente inferiore al *fair value* (valore equo) alla data alla quale si può esercitare l'opzione cosicché all'inizio del leasing, è ragionevolmente certo, che, essa sarà esercitata;
 - (c) la durata del leasing copre la maggior parte della vita economica del bene anche se la proprietà non è trasferita;
 - (d) all'inizio del leasing il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing equivale almeno al *fair value* (valore equo) del bene locato;
- e
- (e) i beni locati sono di natura così particolare che solo il locatario può utilizzarli senza importanti modifiche.
11. Indicatori di situazioni che individualmente o congiuntamente potrebbero anche condurre a classificare un leasing come finanziario, sono:
- (a) ove il locatario può risolvere il leasing, le perdite del locatore relative alla risoluzione sono sostenute dal locatario;
 - (b) gli utili o perdite derivanti dalle variazioni del *fair value* (valore equo) del valore residuo ricadono sul locatario (per esempio sotto forma di restituzione di canoni equivalenti alla maggior parte dei ricavi di vendita al termine del leasing);
- e
- (c) il locatario ha la possibilità di continuare il leasing per un ulteriore periodo a un canone sostanzialmente inferiore a quello di mercato.
12. Gli esempi e gli indicatori nei paragrafi 10 e 11 non sono sempre conclusivi. Se risulta chiaro da altre caratteristiche che il leasing non trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e benefici derivanti dalla proprietà, il leasing è classificato come leasing operativo. Questo potrebbe verificarsi per esempio se la proprietà del bene venisse trasferita alla fine del leasing per un pagamento variabile pari al suo *fair value* (valore equo) a quel tempo, o se ci fossero canoni potenziali tali per cui il locatario non ha sostanzialmente tutti i rischi e i benefici.

(*) Si veda anche il SIC-27 *La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing*.

IAS 17

13. La classificazione del leasing viene fatta all'inizio del leasing stesso. Se in qualsiasi momento il locatario e il locatore decidono di modificare le clausole del leasing, escludendo il rinnovo del leasing, in modo tale che, se la modifica fosse avvenuta all'inizio del leasing, avrebbe determinato una sua differente classificazione in base ai criteri dei paragrafi da 7-12, il contratto modificato è considerato come un nuovo contratto per la sua durata. Tuttavia, modifiche nelle stime (per esempio, modifiche nella stima della vita economica o del valore residuo del bene locato) o modifiche nelle situazioni (per esempio, inadempienza del locatario) non danno origine, ai fini contabili, a una nuova classificazione del leasing.
14. Le operazioni di leasing di terreni e fabbricati devono essere classificate come operative o finanziarie allo stesso modo delle operazioni di leasing di altri beni. Tuttavia, una caratteristica dei terreni è che essi hanno, di norma, una vita economica indefinita e, se non ci si attende che la proprietà sia trasferita al locatario entro la scadenza del leasing, il locatario di norma non acquisisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici inerenti alla proprietà, nel qual caso il leasing di terreni sarà classificato come leasing operativo. Un pagamento effettuato alla stipula o all'acquisto di diritti di uso di immobili «leasehold» che è contabilizzato come un leasing operativo rappresenta un pagamento di canoni anticipati che è ammortizzato nel corso del leasing in sincronia con i benefici forniti.
15. Gli elementi di terreni e fabbricati di un contratto di leasing di terreni e fabbricati sono considerati separatamente ai fini della classificazione del leasing. Se ci si attende che la proprietà per entrambi gli elementi passi al locatario entro la fine del leasing, entrambi gli elementi sono classificati come leasing finanziario, indipendentemente dal fatto che questi siano analizzati come un unico leasing ovvero come due leasing, a meno che sia evidente da altre caratteristiche che il leasing sostanzialmente non trasferisca tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà di uno o entrambi gli elementi. Quando il terreno ha una vita economica indefinita, l'elemento terreno è normalmente classificato come leasing operativo, a meno che la proprietà sia prevista che passi al locatario entro la fine del leasing secondo quanto previsto dal paragrafo 14. L'elemento fabbricato è classificato come un leasing finanziario o operativo ai sensi di quanto previsto ai paragrafi 7-13.
16. Ogni qualvolta risulti necessario classificare e contabilizzare un leasing di terreni e fabbricati, i pagamenti minimi dovuti per il leasing (incluso qualsiasi pagamento anticipato in un'unica soluzione) sono suddivisi tra gli elementi terreno e fabbricato in proporzione ai relativi *fair value* (valori equi) dei diritti di possesso in leasing degli immobili locati degli elementiterreno e fabbricato del leasing all'inizio del contratto di leasing. Se non è possibile suddividere attendibilmente i pagamenti dei canoni tra questi due elementi, l'intero leasing è classificato come un leasing finanziario, a meno che non sia evidente che entrambi gli elementi sono leasing operativi, nel quale caso l'intero leasing è classificato come leasing operativo.
17. Per un leasing di terreni e fabbricati in cui il valore che inizialmente sarebbe rilevato per l'elemento terreno, secondo quanto previsto dal paragrafo 20, è irrilevante, il terreno e il fabbricato possono essere trattati come un'unità singola ai fini della classificazione del leasing e essere classificati come finanziario od operativo secondo quanto previsto dai paragrafi 7-13. In tale caso, la vita economica del fabbricato è considerata come la durata economica dell'intero bene locato.
18. La valutazione separata degli elementi terreno e fabbricato non è richiesta quando il diritto del locatario sia nei terreni sia nei fabbricati è classificato come investimento immobiliare secondo quanto previsto dallo IAS 40 ed è adottato il criterio del *fair value* (valore equo). I calcoli dettagliati per questa valutazione sono richiesti soltanto se la classificazione di uno o entrambi gli elementi è incerta.
19. Secondo quanto previsto dallo IAS 40, un locatario può classificare un diritto immobiliare posseduto con un leasing operativo come un investimento immobiliare. In tale caso, il diritto immobiliare è contabilizzato come se fosse un leasing finanziario e, inoltre, il modello di *fair value* (valore equo) è utilizzato per l'attività iscritta. Il locatario deve continuare a contabilizzare il leasing come un leasing finanziario, anche se un evento successivo cambia la natura del diritto immobiliare del locatario in modo da non classificarlo più come un investimento immobiliare. Questo si verificherà se, per esempio, il locatario:
 - (a) impiega a fini propri l'immobile, il quale rientra quindi nella categoria degli immobili ad uso del proprietario ed è iscritto al sostituto del costo pari al relativo *fair value* (valore equo) alla data del cambiamento d'uso;

ovvero
 - (b) concede un *sub-leasing* che trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e benefici derivanti dalla proprietà del diritto a terzi *non correlati*. Tale *sub-leasing* è contabilizzato dal locatario come un leasing finanziario a terzi, sebbene possa essere contabilizzato come un leasing operativo dal terzo.

LE OPERAZIONI DI LEASING NEL BILANCIO DEI LOCATARI

IAS 17

Leasing finanziari

Rilevazione iniziale

20. **All'inizio della decorrenza del leasing, i locatari devono rilevare le operazioni di leasing finanziario come attività e passività nei loro stati patrimoniali a valori pari al fair value (valore equo) del bene locato o, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing, ciascuno determinato all'inizio del leasing. Nel determinare il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing il tasso di attualizzazione da utilizzare è il tasso di interesse implicito del leasing, se è possibile determinarlo; se non è possibile, deve essere utilizzato il tasso di interesse del finanziamento marginale del locatario. Eventuali costi diretti iniziali del locatario sono aggiunti all'importo rilevato come attività.**
21. Le operazioni e gli altri fatti devono essere contabilizzati ed esposti tenendo conto della loro natura sostanziale e finanziaria e non semplicemente della loro forma giuridica. Sebbene la forma giuridica di un contratto di leasing stabilisce che il locatario possa non acquisire la proprietà del bene locato, nel caso di leasing finanziario la realtà sostanziale e finanziaria è tale che il locatario acquisisca i benefici economici derivanti dall'uso del bene locato per la maggior parte della sua vita economica in cambio dell'impegno a pagare un corrispettivo che all'inizio del leasing approssima il fair value (valore equo) del bene e i relativi costi finanziari.
22. Se tali operazioni di leasing non vengono riflesse nello stato patrimoniale del locatario, le risorse economiche e il livello degli obblighi di un'entità sono sottostimati, distorcendo così gli indici finanziari. Quindi è corretto che un leasing finanziario sia rilevato nello stato patrimoniale del locatario sia come attività sia come obbligazione a sostenere futuri pagamenti per il leasing. All'inizio della decorrenza del leasing, l'attività e la passività per i pagamenti futuri per il leasing sono rilevati nello stato patrimoniale con gli stessi importi ad eccezione dei costi diretti iniziali del locatario che sono aggiunti all'importo rilevato come attività.
23. Non è corretto esporre nel bilancio le passività per i beni presi in locazione come deduzione dalle attività. Se viene fatta una distinzione tra passività correnti e non correnti nell'esposizione nello stato patrimoniale, la stessa distinzione deve essere fatta per le passività delle operazioni di leasing.
24. In relazione a specifiche operazioni di leasing sono spesso sostenuti costi diretti iniziali, come i costi di negoziazione e di perfezionamento dell'operazione di leasing. I costi identificati come direttamente attribuibili alle attività svolte dal locatario per un leasing finanziario sono aggiunti al valore rilevato come attività.

Valutazione successiva

25. **I pagamenti minimi dovuti per il leasing devono essere suddivisi tra costi finanziari e riduzione del debito residuo. I costi finanziari devono essere ripartiti tra gli esercizi nel corso del leasing in modo da ottenere un tasso d'interesse costante sulla passività residua. I canoni potenziali di locazione devono essere rilevati come costi negli esercizi nei quali sono sostenuti.**
26. Nella pratica, per ripartire il costo finanziario sulla durata del leasing, un locatario può utilizzare alcune forme di approssimazione, per semplificare il calcolo.
27. **Un leasing finanziario comporta una quota di ammortamento delle attività ammortizzabili e oneri finanziari per ciascun esercizio. Il criterio di ammortamento usato per i beni ammortizzabili in locazione deve essere coerente con quello adottato per i beni ammortizzabili di proprietà, e l'ammortamento da rilevare deve essere calcolato secondo quanto previsto dallo IAS 16 Immobili, impianti e macchinari e dallo IAS 38 Attività immateriali. Se non esiste una ragionevole certezza che il locatario acquisirà la proprietà del bene al termine del leasing, il bene deve essere completamente ammortizzato nella più breve fra la durata del leasing e la sua vita utile.**
28. Il valore ammortizzabile di un bene in locazione è imputato a ciascun esercizio del periodo nel quale ci si attende di utilizzarlo, con un criterio sistematico, uniforme con il criterio di ammortamento che il locatario impiega per i beni di proprietà. Se esiste una ragionevole certezza che il locatario acquisirà la proprietà al termine del leasing, il periodo atteso di utilizzo coincide con la vita utile del bene; altrimenti il bene è ammortizzato nel tempo più breve fra la durata del leasing e la sua vita utile.

IAS 17

29. La somma della quota di ammortamento di un bene e del costo finanziario per l'esercizio è raramente equivalente ai canoni di leasing dovuti con riferimento all'esercizio; perciò non è corretta la mera rilevazione al conto economico come costo dei canoni di leasing. È improbabile, quindi, che il bene e la passività relativa abbiano lo stesso valore dopo l'inizio del leasing.
30. Per determinare se un bene acquisito in leasing ha subito una perdita per riduzione di valore, l'entità applica lo IAS 36 *Riduzione di valore delle attività*.
31. ***I locatari, oltre a quanto previsto dalle disposizioni dello IAS 32 Strumenti finanziari: Esposizione nel bilancio e informazioni integrative, forniscono le seguenti informazioni per il leasing finanziario:***
- (a) ***per ciascuna categoria di beni, il valore contabile netto alla data di riferimento del bilancio.***
 - (b) ***una riconciliazione tra il totale dei pagamenti minimi futuri dovuti per il leasing alla data di riferimento del bilancio e il loro valore attuale. L'entità deve indicare anche il totale dei pagamenti minimi futuri dovuti per il leasing alla data di riferimento del bilancio, e il loro valore attuale, per ciascuno dei seguenti periodi:***
 - (i) ***entro un anno;***
 - (ii) ***tra uno e cinque anni;***
 - (iii) ***oltre cinque anni.***
 - (c) ***i canoni potenziali di locazione rilevati come spesa nell'esercizio.***
 - (d) ***il totale dei pagamenti minimi futuri derivanti da un subleasing che ci si attende di ricevere per subleasing non annullabili alla data di riferimento del bilancio.***
 - (e) ***una descrizione generale dei contratti significativi di leasing del locatario inclusi, ma non solo, i seguenti:***
 - (i) ***il criterio con il quale sono determinati i canoni potenziali da pagare;***
 - (ii) ***l'esistenza e le clausole di opzione di rinnovo o di acquisto e le clausole di indicizzazione;***
- e*
- (iii) ***le restrizioni imposte da contratti di leasing, quali quelle riguardanti dividendi, nuovo indebitamento e ulteriori operazioni di leasing.***
32. Inoltre, le disposizioni sulle informazioni integrative previste dagli IAS 16, IAS 36, IAS 38, IAS 40 e IAS 41, si applicano ai locatari per i beni acquisiti tramite leasing finanziari.

Leasing operativi

33. ***I pagamenti per un leasing operativo devono essere rilevati come costo a quote costanti lungo la durata del leasing a meno che vi sia un altro criterio sistematico più rappresentativo delle modalità temporali di godimento dei benefici da parte dell'utilizzatore (*)***.
34. Per le operazioni di leasing operativo, i pagamenti per tali operazioni (esclusi i costi per servizi quali l'assicurazione e la manutenzione) devono essere rilevati come costo con un criterio a quote costanti a meno che vi sia un altro criterio sistematico più rappresentativo delle modalità temporali di godimento dei benefici da parte dell'utilizzatore, anche se i pagamenti non sono eseguiti sulla base di quel criterio.

(*) Si veda anche l'Interpretazione SIC-15, *Leasing operativo — Incentivi*.

35. **Il locatario, oltre quanto previsto dalle disposizioni dello IAS 32, deve fornire le seguenti informazioni integrative per le operazioni di leasing operativo:**
- (a) **il totale dei futuri pagamenti minimi dovuti per le operazioni di leasing operativo non annullabili per ciascuno dei seguenti periodi:**
 - (i) **entro un anno;**
 - (ii) **tra uno e cinque anni;**
 - (iii) **oltre cinque anni.**
 - (b) **il totale dei futuri pagamenti minimi derivanti da un subleasing che ci si attende di ricevere per subleasing non annullabili alla data di riferimento del bilancio.**
 - (c) **i pagamenti per leasing e subleasing rilevati come costo nell'esercizio, con valori distinti per i pagamenti minimi dovuti per il leasing, i canoni potenziali di locazione e i pagamenti da subleasing.**
 - (d) **una descrizione generale dei contratti di leasing significativi del locatario inclusi, ma non solo, i seguenti:**
 - (i) **il criterio con il quale sono determinati i canoni potenziali di leasing;**
 - (ii) **l'esistenza e le clausole di opzione di rinnovo o di acquisto e le clausole di indicizzazione;**
 - e**
 - (iii) **le restrizioni imposte da contratti di leasing, quali quelle riguardanti dividendi, nuovo indebitamento e ulteriori operazioni di leasing.**

LE OPERAZIONI DI LEASING NEL BILANCIO DEI LOCATORI

Leasing finanziari

Rilevazione iniziale

36. **I locatori devono rilevare nel loro stato patrimoniale i beni concessi in leasing finanziario ed esporli come credito a un valore uguale all'investimento netto nel leasing.**
37. In un leasing finanziario tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà vengono, sostanzialmente, trasferiti dal locatore e, di conseguenza, i canoni derivanti dal leasing devono essere trattati dal locatore come rimborso del capitale e come provento finanziario al fine di rimborsare e remunerare il locatore per il suo investimento e per i servizi prestati.
38. Costi diretti iniziali sono spesso sostenuti dai locatori e includono somme quali le commissioni, le spese legali e i costi interni che sono ad incremento e direttamente attribuibili alla negoziazione e al perfezionamento di un leasing. Questi escludono le spese generali di gestione quali le spese di vendita e marketing. Per i leasing finanziari diversi da quelli in cui il locatore è produttore o commerciante, i costi diretti iniziali sono inclusi nella valutazione iniziale dei crediti impliciti del leasing finanziario e riducono il valore dei proventi rilevati nel corso del leasing. Il tasso di interesse implicito del leasing è definito in modo tale che i costi diretti iniziali siano inclusi automaticamente nei crediti impliciti del leasing finanziario; non è necessario aggiungerli separatamente. I costi sostenuti dai locatori produttori o commercianti attribuibili alla negoziazione e al perfezionamento di un leasing sono esclusi dalla definizione di costi diretti iniziali. Di conseguenza essi sono esclusi dall'investimento netto nel leasing e sono rilevati come una spesa quando l'utile commerciale derivante dalla vendita è rilevato, cosa che per un contratto di leasing finanziario normalmente si verifica all'inizio della decorrenza del leasing.

IAS 17

Valutazioni successive

39. **Con riferimento al leasing finanziario, la rilevazione dei proventi finanziari deve essere basata su modalità che riflettano un tasso di rendimento periodico costante sull'investimento netto del locatore.**
40. Un locatore deve tendere a ripartire i proventi finanziari sulla durata del leasing con un criterio sistematico e razionale. Questa ripartizione dei proventi si deve basare su modalità che riflettano un rendimento periodico costante sull'investimento netto del locatore. I canoni di leasing relativi al periodo, esclusi i costi per servizi, sono attribuiti all'investimento lordo del leasing per ridurre sia l'importo capitale sia l'utile finanziario differito.
41. Le stime dei valori residui non garantiti utilizzate nel calcolo dell'investimento lordo del locatore in un leasing devono essere periodicamente riviste. Se c'è stata una riduzione nella stima del valore residuo non garantito, la ripartizione dei proventi nel corso del leasing è rivista e qualsiasi riduzione relativa a importi già imputati è immediatamente rilevata.
42. **I locatori produttori o commercianti devono rilevare l'utile o la perdita commerciale nell'esercizio, secondo quanto previsto dal criterio seguito dall'entità per le normali vendite. Se sono applicati tassi di interesse artificialmente bassi, l'utile commerciale deve essere limitato a quello che risulterebbe se fosse applicato un tasso di interesse di mercato. I costi sostenuti dai locatori, che siano produttori o commercianti finalizzati alla negoziazione e al perfezionamento di un leasing, devono essere rilevati come un costo quando l'utile derivante dalla vendita è rilevato.**
43. Produttori e commercianti spesso offrono ai clienti la scelta tra l'acquisto e la locazione di un bene. Il leasing finanziario di un bene da parte di un locatore che sia produttore o commerciante genera due tipi di proventi:
- (a) l'utile o la perdita equivalente all'utile o alla perdita derivante da una vendita del bene locato nel caso in cui essa non sia finanziata con un leasing, ai normali prezzi di vendita, e tenendo conto di eventuali sconti quantità o commerciali;
- e
- (b) i proventi finanziari sulla durata del leasing.
44. Il ricavo della vendita rilevato all'inizio della decorrenza di un leasing da un locatore che sia produttore o commerciante è rappresentato dal *fair value* (valore equo) del bene o, se inferiore, dal valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing che competono al locatore, calcolato a un tasso d'interesse di mercato. Il costo del venduto rilevato all'inizio della decorrenza del leasing è il costo o, se differente, il valore contabile, del bene locato meno il valore attuale del valore residuo non garantito. La differenza tra i ricavi della vendita e il costo del venduto è l'utile della vendita, che è rilevato con il criterio adottato dall'entità per le normali vendite.
45. I locatori produttori o commercianti applicano, a volte, tassi d'interesse artificialmente bassi allo scopo di attirare i clienti. Al momento della vendita l'utilizzo di tali tassi può generare la rilevazione di una parte eccessiva rispetto ai proventi totali derivanti dall'operazione. Se sono applicati tassi di interesse artificialmente bassi, l'utile della vendita è limitato a quello che si sarebbe ottenuto se si fosse applicato un tasso di interesse di mercato.
46. I costi sostenuti dai locatori che siano produttori o commercianti finalizzati alla negoziazione e al perfezionamento di un contratto di leasing sono rilevati come costo all'inizio della decorrenza del leasing perché sono principalmente correlati alla realizzazione dell'utile della vendita da parte del produttore o del commerciante.
47. **I locatori, oltre a quanto previsto dalle disposizioni dello IAS 32, devono fornire le seguenti informazioni per le operazioni di leasing finanziario:**
- (a) **una riconciliazione tra l'investimento lordo nel leasing alla data di riferimento del bilancio e il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing alla data di riferimento del bilancio. Inoltre, l'entità deve indicare l'investimento lordo totale nel leasing e il valore attuale dei crediti per pagamenti minimi dovuti per il leasing alla data di riferimento del bilancio per ciascuno dei seguenti periodi:**
- (i) entro un anno;
- (ii) tra uno e cinque anni;
- (iii) oltre cinque anni.

- (b) *gli utili finanziari differiti.*
- (c) *i valori residui non garantiti spettanti al locatore.*
- (d) *il fondo svalutazione crediti riferibile ai pagamenti minimi di leasing.*
- (e) *i canoni potenziali di locazione rilevati come proventi nell'esercizio.*
- (f) *una descrizione generale dei contratti significativi di leasing del locatore.*

48. Come indicatore di crescita è spesso utile menzionare anche l'investimento lordo meno i proventi differiti su nuove operazioni iscritte dell'esercizio, al netto dei valori per le operazioni di leasing annullate.

Leasing operativi

49. *I locatori devono esporre i beni oggetto di operazioni di leasing operativo nei loro stati patrimoniali secondo la natura del bene.*
50. *I proventi del leasing derivanti da leasing operativi devono essere rilevati a quote costanti per la durata del leasing, a meno che un altro criterio sistematico sia più rappresentativo delle modalità temporali con le quali si riduce il beneficio derivante dall'uso del bene locato (*).*
51. I costi, compreso l'ammortamento, sostenuti per realizzare i proventi del leasing devono essere rilevati a conto economico. I proventi del leasing (esclusi i corrispettivi per servizi forniti quali l'assicurazione e la manutenzione) devono essere rilevati a quote costanti per la durata del leasing anche se i corrispettivi hanno un diverso andamento, a meno che un diverso criterio sistematico sia più rappresentativo delle modalità temporali con le quali si riduce il beneficio derivante dall'uso del bene locato.
52. *I costi diretti iniziali sostenuti dai locatori nella negoziazione e perfezionamento di un leasing operativo devono essere aggiunti al valore contabile del bene locato e rilevati come costo lungo la durata del leasing con lo stesso criterio di rilevazione dei proventi della locazione.*
53. *L'ammortamento di beni ammortizzabili locati deve essere effettuato con un criterio uniforme con il criterio di ammortamento normalmente utilizzato dal locatore per beni simili, e la quota di ammortamento deve essere determinata con il criterio previsto dallo IAS 16 e dallo IAS 38.*
54. Per determinare se un'attività locata ha subito una perdita per riduzione di valore, l'entità deve applicare lo IAS 36.
55. Un locatore produttore o commerciante non rileva gli utili sulla vendita alla stipula di un leasing operativo perché questo non è equivalente a una vendita.
56. *I locatori, oltre a quanto previsto dalle disposizioni dello IAS 32, devono fornire le seguenti informazioni per le operazioni di leasing operativo:*
- (a) *i pagamenti minimi derivanti da un leasing operativo non annullabile, complessivamente e per ciascuno dei seguenti periodi:*
 - (i) *entro un anno;*
 - (ii) *tra uno e cinque anni;*
 - (iii) *oltre cinque anni.*
 - (b) *i canoni potenziali di locazione rilevati come proventi nell'esercizio.*
 - (c) *una descrizione generale dei contratti significativi di leasing del locatore.*

(*) Si veda anche l'Interpretazione SIC-15 *Leasing operativo – Incentivi*.

IAS 17

57. Inoltre, ai beni concessi dai locatori tramite leasing operativo si applicano gli IAS 16, IAS 36, IAS 38, IAS 40 e IAS 41.

OPERAZIONE DI VENDITA E RETROLOCAZIONE

58. Un'operazione di vendita e retrolocazione comporta la vendita di un bene e la retrolocazione dello stesso bene. I canoni delle operazioni di leasing e il prezzo di vendita sono, di solito, interdipendenti essendo negoziati congiuntamente. Il trattamento contabile di un'operazione di vendita e retrolocazione dipende dalla relativa tipologia di leasing.
59. *Se un'operazione di vendita e retrolocazione corrisponde a un leasing finanziario, eventuali eccedenze del corrispettivo di vendita rispetto al valore contabile non devono essere rilevate immediatamente come proventi dal venditore-locatario. La loro rilevazione, invece, deve essere differita e imputata lungo la durata del leasing.*
60. Se la retrolocazione corrisponde a un leasing finanziario, l'operazione rappresenta un mezzo con il quale il locatore procura mezzi finanziari al locatario, avendo il bene come garanzia. Per tale motivo non è corretto considerare come provento l'eccedenza del corrispettivo di vendita, rispetto al valore contabile. Tale eccedenza deve essere differita e rilevata sulla durata del leasing.
61. *Se un'operazione di vendita e retrolocazione corrisponde a un leasing operativo, ed è evidente che l'operazione è effettuata al fair value (valore equo), ogni utile o perdita deve essere rilevato immediatamente. Se il prezzo di vendita è inferiore al fair value (valore equo), ogni utile o perdita deve essere rilevato immediatamente eccetto il caso in cui, la perdita è compensata da futuri canoni delle operazioni di leasing non a livelli di mercato, in tal caso essa deve essere differita e imputata in proporzione ai canoni delle operazioni di leasing durante il periodo atteso di utilizzo del bene. Se il prezzo di vendita è maggiore del fair value (valore equo), l'eccedenza rispetto al fair value (valore equo) deve essere differita e rilevata con riferimento al medesimo periodo.*
62. Se la retrolocazione corrisponde a un leasing operativo, e i canoni delle operazioni di leasing e il prezzo di vendita sono a fair value (valore equo), si è in presenza di una normale operazione di vendita e qualsiasi utile o perdita è rilevato immediatamente.
63. *Per le operazioni di leasing operativo, se il fair value (valore equo) al momento della vendita e retrolocazione è minore del valore contabile per il bene, la perdita pari alla differenza tra il valore contabile e il fair value (valore equo) deve essere rilevata immediatamente.*
64. Per le operazioni di leasing finanziario, non sono necessarie rettifiche di questo tipo a meno che ci sia stata una perdita di valore, nel qual caso il valore contabile è ridotto al valore recuperabile secondo quanto previsto dallo IAS 36.
65. Le disposizioni sulle informazioni integrative previste per locatari e locatori si applicano allo stesso modo anche alle operazioni di vendita e retrolocazione. La descrizione richiesta dei contratti significativi di leasing comporta l'indicazione delle clausole particolari o inusuali del contratto o delle condizioni delle operazioni di vendita e retrolocazione.
66. Le operazioni di vendita e di retrolocazione possono comportare il criterio della separata informativa contenuto nello IAS 1 *Presentazione del bilancio*.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

67. *Subordinatamente al paragrafo 68, l'applicazione retroattiva del presente Principio è incoraggiata ma non richiesta. Se il presente Principio non è applicato retroattivamente, si ritiene che il saldo delle operazioni di leasing finanziario preesistenti sia stato correttamente determinato dal locatore e successivamente esso deve essere contabilizzato in conformità alle disposizioni del precedente Principio.*
68. *L'entità che abbia precedentemente applicato lo IAS 17 (rivisto nella sostanza nel 1997) deve applicare le modifiche apportate al presente Principio retroattivamente per tutti i contratti di leasing, o se lo IAS 17 (rivisto nella sostanza nel 1997) non era stato applicato retroattivamente, per tutti i leasing sottoscritti a partire dalla prima applicazione del precedente Principio.*

DATA DI ENTRATA IN VIGORE

IAS 17

69. *L'entità deve applicare il presente Principio a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2005 o da data successiva. È incoraggiata una applicazione anticipata. Se l'entità applica il presente Principio per un esercizio che ha inizio prima del 1° gennaio 2005, tale fatto deve essere indicato.*

SOSTITUZIONE DELLO IAS 17 (RIVISTO NELLA SOSTANZA NEL 1997)

70. Il presente Principio sostituisce lo IAS 17 *Leasing* (rivisto nella sostanza nel 1997).
-

APPENDICE

Modifiche ad altre disposizioni in materia

Le modifiche riportate nella seguente Appendice devono essere applicate a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2005 o da data successiva. Qualora un'entità applichi il presente Principio a partire da un esercizio precedente, queste modifiche devono essere applicate a partire da quell'esercizio precedente.

A1. [Modifica non applicabile alla parte normativa del Principio]

A2. [Modifica non applicabile alla parte normativa del Principio].
