



Fondazione Dottori Commercialisti Sicilia

8° Corso annuale di formazione

per l'aggiornamento professionale di tirocinanti, dottori e ragionieri commercialisti, nonché per la preparazione agli esami di Stato di Dottore Commercialista e degli Esperti Contabili

ESERCITAZIONE

*Il leasing mobiliare ed immobiliare:
aspetti civilistici, contabili e fiscali*

RESPONSABILE DEL CORSO

Dott. Enrico Licciardello

GRUPPO DI LAVORO

Dott. Domenico Cipollina

Dott. Armando Glorioso

Dott.ssa Maria Concetta Glorioso

Maggio 2010

SOMMARIO

<i>1. Definizione e profilo giuridico</i>	2
<i>2. Aspetti contabili</i>	4
<i>2.1. Il metodo patrimoniale</i>	4
<i>2.2. Il metodo finanziario</i>	8
<i>3. Trattamento fiscale</i>	10
<i>3.1. La deducibilità dei canoni nel reddito di impresa</i>	11
<i>La durata minima dei contratti</i>	12
<i>Indeducibilità della quota capitale riferita ai terreni</i>	14
<i>Il trattamento degli interessi impliciti</i>	15
<i>Difformità sorte tra le imprese Ias e non Ias</i>	16
<i>Deducibilità degli interessi nelle operazioni di leasing immobiliare</i>	18
<i>La deducibilità delle spese di manutenzione</i>	19
<i>3.2. Determinazione del reddito da lavoro autonomo</i>	20
<i>3.3. Il trattamento ai fini Irap</i>	20
<i>4. Considerazioni conclusive</i>	22

1. Definizione e profilo giuridico

Il *leasing* non è mai stato oggetto di una organica disciplina, ma soltanto di talune definizioni dell'operazione rintracciabili in leggi agevolative e tributarie succedutesi nel tempo a partire dagli anni '70, **che individuano due principali tipologie di contratto: il *leasing* finanziario ed il *leasing* operativo.**

Il *leasing* finanziario può definirsi come il contratto con il quale il locatore concede al locatario, per un tempo determinato e dietro il versamento di un corrispettivo a scadenze periodiche, il godimento di un bene – acquistato o fatto costruire dal concedente su scelta e indicazione dell'utilizzatore – con la facoltà, per quest'ultimo, di entrare in possesso del bene alla scadenza della locazione dietro pagamento di un prezzo stabilito. Mentre la titolarità giuridica del bene resta al locatore, gli oneri di gestione (costi di impianto, di collaudo, di manutenzione, di assicurazione) e gli altri rischi vengono assunti, in deroga ai principi giuridici di proprietà, dal locatario.

Il *leasing* finanziario può assumere configurazioni diverse a seconda della tipologia dei beni oggetto del contratto (ad esempio, mobiliare o immobiliare), del tipo di settore economico (pubblico o privato), dei soggetti coinvolti (nazionali o internazionali), eccetera.

All'operazione di *leasing* finanziario prendono parte, di norma, tre soggetti: il produttore, una società finanziaria e l'utilizzatore. Il produttore cede la proprietà del bene alla società di *leasing*, la quale a sua volta ne concede l'uso all'utilizzatore, ovviamente a fronte del pagamento di un canone periodico.

Caratteristiche peculiari ha, invece, il *leasing* operativo che, di norma, viene effettuato direttamente dall'utilizzatore con le società produttrici di beni strumentali standardizzati aventi un ampio mercato e una elevata obsolescenza tecnica (ad esempio, computer). Tale operazione costituisce una possibile alternativa all'acquisto a rate, da cui si differenzia soprattutto perché il bene resta di proprietà del locatore fino all'estinzione o all'eventuale riscatto

anticipato, come pure i costi di installazione, di manutenzione e gli altri rischi ed oneri sono a carico della società locatrice.

Nel leasing operativo i canoni periodici coprono l'ammortamento del bene, l'interesse sul capitale, le spese di gestione e di manutenzione, di assicurazione e di esercizio e l'utile richiesto dall'impresa locatrice.

Sotto il profilo civilistico, il *leasing* operativo è, pertanto, assimilabile ad un vero e proprio contratto di locazione, affitto o noleggio.

Sul piano economico, sia il *leasing* finanziario che quello operativo possono essere considerati alla stregua di un contratto di finanziamento della disponibilità di un bene effettuato tramite una scrittura privata che ne stabilisce la durata, i canoni da corrispondere alle scadenze e le altre condizioni contrattuali.

Merita, altresì, un cenno un'ulteriore fattispecie di *leasing*, il *leaseback*, che si realizza con la vendita di un bene, di solito un immobile, da parte del proprietario alla società di leasing che, a sua volta, lo concede in leasing allo stesso proprietario originario a cui, al termine del contratto, viene concessa la facoltà di riacquistare il bene a condizioni prestabilite.

L'Agenzia delle Entrate ha definito i contratti di locazione finanziaria, come quelle "operazioni di locazione di beni mobili o immobili, acquistati o fatti costruire dal locatore, su scelta del conduttore che ne assume tutti i rischi, e con facoltà per quest'ultimo di diventare proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo prestabilito".

È evidente che l'operazione di *leasing* consente di far acquisire al locatore la disponibilità dei beni scelti senza sostenere l'intero costo in un'unica soluzione.

Nel *leasing* finanziario, "il pagamento del canone è considerato non proprio come corrispettivo per la locazione del bene ma piuttosto come modalità per la restituzione di un finanziamento che è pari al costo del bene (e delle spese accessorie) aumentato del compenso per l'attività del finanziatore (sotto

forma d'interesse sul capitale investito). La modalità di determinazione del canone assume, pertanto, connotati tipicamente finanziari”.

2. Aspetti contabili

La contabilizzazione delle operazioni di locazione finanziaria può avvenire con il metodo patrimoniale o con quello finanziario. Il legislatore italiano individua nel metodo patrimoniale il sistema di contabilizzazione ordinario da applicare alla generalità delle imprese. Il metodo finanziario deve essere invece utilizzato dalle società che redigono il bilancio secondo i principi contabili internazionali (IAS), sia che questa scelta derivi da obbligo di legge (società quotate o emittenti di strumenti finanziari diffusi tra il pubblico) o da opzione facoltativa dell'impresa.

2.1. Il metodo patrimoniale

Con il metodo patrimoniale viene data rilevanza agli aspetti formali del contratto di locazione finanziaria. In tal modo:

- i beni oggetto di locazione finanziaria sono rilevati come attività patrimoniali del concedente (la società di *leasing*) e dallo stesso ammortizzati fino al momento in cui il bene non viene acquisito in proprietà dall'utilizzatore, a seguito dell'esercizio del diritto di opzione (riscatto);
- l'utilizzatore iscrive nel conto economico, quali costi di esercizio, i canoni di *leasing* corrisposti in funzione della loro competenza economica;
- l'utilizzatore rileva nello stato patrimoniale, tra i conti d'ordine, gli impegni relativi agli importi ancora da corrispondere.

Ove sia previsto un maxicanone iniziale, questo costituisce un costo relativo all'intera durata della locazione e la quota di tale maxicanone, rinviata agli esercizi successivi, deve essere esposta in bilancio tra i risconti attivi.

In caso di riscatto del bene, l'utilizzatore iscrive il bene riscattato tra le attività dello stato patrimoniale attribuendogli un valore pari al prezzo di riscatto.

Per chiarire meglio il metodo di contabilizzazione descritto utilizziamo un breve esempio.

Data stipula contratto	01/07/09	
Costo del bene	€100.000,00	
Maxi canone	€ 20.000,00	da versare alla stipula del contratto
Numero rate mensili	47	da versare alla fine di ogni mese
Prezzo di riscatto	€ 1.000,00	da versare alla fine del 48esimo mese
Tasso nominale annuo	6%	
Rata mensile	€ 1.895,26	

Il contratto di *leasing* sopra indicato è contabilizzato nel corso del 2009 con le seguenti scritture:

Maxicanone			
1-lug-09	Canoni di leasing	€ 20.000,00	a Banca €24.000,00
	Iva su acquisti	€ 4.000,00	
Canoni mensile			
31-lug-09	Canoni di leasing	€ 1.895,26	a Banca € 2.274,31
	Iva su acquisti	€ 379,05	
-----	-----		-----
-----	-----		-----
31-dic-09	Canoni di leasing	€ 1.895,26	a Banca € 2.274,31
	Iva su acquisti	€ 379,05	
Risconti attivi su maxicanone			
31-dic-09	Risconti attivi		a Canoni di leasing €17.500,00

dove il valore dei risconti attivi sul maxicanone è così determinato:

$$(\text{€ } 20.000,00 / 48 \text{ mesi}) \times 42 \text{ mesi}$$

Al momento del riscatto sarà invece rilevata la seguente scrittura:

Riscatto del bene in leasing

30-giu-13	Immobilizz. materiali	€ 1.000,00	a Banca	€ 1.200,00
	Iva su acquisti	€ 200,00		

Con l'aggiunta del n. 22) all'art. 2427 del codice civile, riguardante il contenuto della nota integrativa, è stato stabilito che essa deve indicare "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 i 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".

È evidente che, con tale norma, si è inteso fornire, relativamente a talune poste di bilancio, un quadro più articolato e dettagliato di quanto avviene utilizzando il metodo patrimoniale "puro" della rilevanza economica e finanziaria del contratto di *leasing* nella gestione aziendale.

Riprendendo l'esempio precedente, per fornire le ulteriori informazioni richieste dalla nota integrativa occorre sviluppare l'intero piano di ammortamento:

<i>mese</i>	<i>rata</i>	<i>quota interessi</i>	<i>quota capitale</i>	<i>capitale residuo</i>
0				€ 80.000,00
1	€1.895,26	€ 400,00	€ 1.495,26	€ 78.504,74
2	€1.895,26	€ 392,52	€ 1.502,74	€ 77.002,01
3	€1.895,26	€ 385,01	€ 1.510,25	€ 75.491,76
4	€1.895,26	€ 377,46	€ 1.517,80	€ 73.973,96
5	€1.895,26	€ 369,87	€ 1.525,39	€ 72.448,57
6	€1.895,26	€ 362,24	€ 1.533,02	€ 70.915,55
7	€1.895,26	€ 354,58	€ 1.540,68	€ 69.374,87
8	€1.895,26	€ 346,87	€ 1.548,38	€ 67.826,49
9	€1.895,26	€ 339,13	€ 1.556,13	€ 66.270,36
10	€1.895,26	€ 331,35	€ 1.563,91	€ 64.706,45

11	€1.895,26	€ 323,53	€ 1.571,73	€ 63.134,73
12	€1.895,26	€ 315,67	€ 1.579,59	€ 61.555,14
13	€1.895,26	€ 307,78	€ 1.587,48	€ 59.967,66
14	€1.895,26	€ 299,84	€ 1.595,42	€ 58.372,24
15	€1.895,26	€ 291,86	€ 1.603,40	€ 56.768,84
16	€1.895,26	€ 283,84	€ 1.611,41	€ 55.157,43
17	€1.895,26	€ 275,79	€ 1.619,47	€ 53.537,95
18	€1.895,26	€ 267,69	€ 1.627,57	€ 51.910,39
19	€1.895,26	€ 259,55	€ 1.635,71	€ 50.274,68
20	€1.895,26	€ 251,37	€ 1.643,89	€ 48.630,79
21	€1.895,26	€ 243,15	€ 1.652,10	€ 46.978,69
22	€1.895,26	€ 234,89	€ 1.660,37	€ 45.318,32
23	€1.895,26	€ 226,59	€ 1.668,67	€ 43.649,66
24	€1.895,26	€ 218,25	€ 1.677,01	€ 41.972,65
25	€1.895,26	€ 209,86	€ 1.685,40	€ 40.287,25
26	€1.895,26	€ 201,44	€ 1.693,82	€ 38.593,43
27	€1.895,26	€ 192,97	€ 1.702,29	€ 36.891,14
28	€1.895,26	€ 184,46	€ 1.710,80	€ 35.180,33
29	€1.895,26	€ 175,90	€ 1.719,36	€ 33.460,98
30	€1.895,26	€ 167,30	€ 1.727,95	€ 31.733,02
31	€1.895,26	€ 158,67	€ 1.736,59	€ 29.996,43
32	€1.895,26	€ 149,98	€ 1.745,28	€ 28.251,15
33	€1.895,26	€ 141,26	€ 1.754,00	€ 26.497,15
34	€1.895,26	€ 132,49	€ 1.762,77	€ 24.734,38
35	€1.895,26	€ 123,67	€ 1.771,59	€ 22.962,79
36	€1.895,26	€ 114,81	€ 1.780,44	€ 21.182,34
37	€1.895,26	€ 105,91	€ 1.789,35	€ 19.393,00
38	€1.895,26	€ 96,96	€ 1.798,29	€ 17.594,70
39	€1.895,26	€ 87,97	€ 1.807,29	€ 15.787,42
40	€1.895,26	€ 78,94	€ 1.816,32	€ 13.971,10
41	€1.895,26	€ 69,86	€ 1.825,40	€ 12.145,69
42	€1.895,26	€ 60,73	€ 1.834,53	€ 10.311,16
43	€1.895,26	€ 51,56	€ 1.843,70	€ 8.467,46
44	€1.895,26	€ 42,34	€ 1.852,92	€ 6.614,54
45	€1.895,26	€ 33,07	€ 1.862,19	€ 4.752,35
46	€1.895,26	€ 23,76	€ 1.871,50	€ 2.880,85
47	€1.895,26	€ 14,40	€ 1.880,85	€ 1.000,00
48	€1.000,00		€ 1.000,00	€ -

dal quale possiamo ottenere il costo degli interessi impliciti sostenuti nel 2009 (pari alla quota interessi dei primi sei mesi) ed il valore attuale delle rate che scadranno negli anni successivi (pari al valore residuo alla fine del sesto mese). Nell'ipotesi che il tasso di ammortamento ordinario del bene sia del 20% (che deve essere rapportato ai sei mesi di effettivo utilizzo del bene stesso), le ulteriori informazioni relative al bene in *leasing* da inserire in nota integrativa sono le seguenti:

Valore attuale rate	€ 70.915,55
Costo finanziario esercizio 2009	€ 2.287,11
Costo storico del bene	€100.000,00
Ammortamento	€ 10.000,00
Valore netto	€ 90.000,00

2.2. Il metodo finanziario

Il metodo finanziario è quello richiesto dallo Ias n. 17 poiché riflette la sostanza economica dell'operazione, rispetto alla forma, e prevede che il bene in *leasing* venga rilevato direttamente nella contabilità dell'impresa utilizzatrice e non in quella dell'impresa di leasing, dato che, alla prima, vengono trasferiti, fin dall'inizio del rapporto, tutti i benefici e i rischi connessi all'utilizzazione del bene.

Il concedente (la società di *leasing*) non rileva, pertanto, il bene nel proprio attivo patrimoniale, ma un credito pari all'investimento netto dell'operazione, mentre nel conto economico non vengono più registrati i canoni di *leasing* e gli ammortamenti finanziari, ma soltanto la quota interessi maturata annualmente, analogamente a quanto accadrebbe con l'erogazione di un mutuo.

Di conseguenza, l'impresa utilizzatrice – secondo il disposto dello Ias n. 17 – deve rilevare, all'inizio della decorrenza del contratto, nel proprio stato patrimoniale, sia il prestito contratto sia il bene acquisito, come ne fosse la proprietaria, e imputare al conto economico gli interessi passivi relativi al prestito e le quote di ammortamento relative al bene medesimo. In particolare il locatario deve:

- iscrivere nell'attivo dello stato patrimoniale, tra le immobilizzazioni materiali, il *fair value* del bene e, nel passivo, un valore corrispondente oppure, se inferiore, il valore attuale dei canoni dovuti per il *leasing*

attualizzati con il tasso di interesse proprio del contratto che, di norma, corrisponde al prezzo pagato al fornitore;

- incrementare il valore del bene dei costi iniziali sostenuti (ad esempio, costi di istruttoria);
- ammortizzare il bene con i medesimi criteri applicati per i beni di proprietà;
- suddividere l'ammontare del canone tra oneri finanziari e quota capitale; gli oneri finanziari devono essere ripartiti tra gli esercizi di durata del contratto di *leasing* in modo da ottenere un tasso di interesse costante sulla passività residua;
- registrare separatamente nel conto economico le quote di ammortamento del costo dei beni e gli oneri finanziari incorporati nei canoni periodici versati alla società di *leasing*.

Secondo lo Ias n. 17, paragrafo 4: “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” e il *leasing* va considerato di natura finanziaria se il contratto “trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene”. In tale contesto, viene, altresì, precisato che “Il diritto di proprietà può essere trasferito o meno al termine del contratto”.

Facendo riferimento al contratto di *leasing* descritto nel paragrafo precedente, le scritture contabili secondo il metodo finanziario sono le seguenti:

Stipulazione contratto e acquisizione del bene

1-lug-09	Immobilizz. materiali	€100.000,00	a	Finanziamento in leasing	€100.000,00
----------	-----------------------	-------------	---	--------------------------	-------------

Maxicanone

1-lug-09	Finanziamento in leasing	€ 20.000,00	a	Banca	€ 24.000,00
	Iva su acquisti	€ 4.000,00			

Canoni mensile

31-lug-09	Finanziamento in leasing	€ 1.495,26	a	Banca	€ 2.274,31
	Interessi su leasing	€ 400,00			
	Iva su acquisti	€ 379,05			
-----	-----			-----	-----

-----	-----		-----	-----
31-dic-09	Finanziamento in leasing	€ 1.533,02	a Banca	€ 2.274,31
	Interessi su leasing	€ 362,24		
	Iva su acquisti	€ 379,05		
Ammortamento beni in leasing				
31-dic-09	Amm. immob. materiali	€ 10.000,00	a F.do amm. immob. materiali	€ 10.000,00

Con le modifiche apportate alla disciplina sul reddito di impresa dalla L. 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria per il 2008), si è stabilito – come è noto – che, per i soggetti che adottano gli Ias, valgono, anche in deroga alle altre disposizioni del Tuir, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti da tali principi.

Analogo principio trova ingresso, nel caso di operazioni in cui entrambi i soggetti applicano gli Ias, anche quando siano utilizzati differenti criteri di iscrizione e di cancellazione dal bilancio di attività e passività.

Viene, pertanto, escluso – come si legge nella relazione ministeriale di accompagnamento – l’obbligo di imporre “una coerenza di rappresentazione di bilancio tra i partecipanti ad una medesima relazione negoziale”. In sintonia con tale principio, ciascun soggetto che interviene nel medesimo rapporto contrattuale determina il reddito imponibile in base al proprio assetto contabile.

In tal modo, la discrezionalità delle valutazioni aziendali sui criteri di classificazione delle operazioni, da un lato, e la coesistenza di soggetti che adottano gli Ias e di quelli che non li adottano, dall’altro, possono creare anche situazioni in cui “il bene in *leasing* figura nei bilanci di entrambe le parti del rapporto contrattuale o in nessuno di tali bilanci”.

3. Trattamento fiscale

A seguito delle rilevanti modifiche apportate dalla citata L. n. 244/2007 alla disciplina fiscale del *leasing*, si è stabilito che le disposizioni con essa introdotte

si applicano soltanto ai contratti stipulati dal 1° gennaio 2008, mentre, su quelli stipulati in precedenza, trovano ancora ingresso le più favorevoli norme previgenti e ciò anche nel caso in cui, a tale data, il bene non fosse stato ancora acquistato dalla società di *leasing* oppure non fosse stato consegnato all'impresa utilizzatrice.

Ai fini dell'applicazione della nuova disciplina, rileva, pertanto, la data di sottoscrizione del contratto di locazione finanziaria.

Come vedremo, il trattamento fiscale risulta sostanzialmente differenziato tra i soggetti che non adottano gli Ias e quelli Ias adopter, i quali risultano i più incisi dalla nuova disciplina.

3.1. La deducibilità dei canoni nel reddito di impresa

Con riguardo al reddito di impresa, la disciplina vigente – art. 102, comma 7, del Tuir – prevede, per la quota capitale, la deducibilità dei canoni di locazione finanziaria sulla base della durata del contratto e, per la quota degli interessi impliciti desunta dal contratto, l'assoggettamento alle regole dell'art. 96 del Tuir.

L'imposizione di una durata minima alle operazioni di *leasing* corrisponde all'esigenza di evitare manovre elusive da parte del locatario con la deduzione della quota capitale dei canoni per l'acquisizione della disponibilità del bene in un periodo di tempo sensibilmente inferiore rispetto a quello occorrente per l'ammortamento dello stesso bene, se acquistato a titolo di proprietà.

Il trattamento fiscale riservato agli interessi impliciti nei canoni di locazione finanziaria è stato equiparato, onde evitare discriminazioni, a quello dei beni acquisiti direttamente in proprietà, analogamente a quanto si verifica per l'Irap.

La durata minima dei contratti

L'art. 102, comma 7, del Tuir fa esclusivo riferimento all'impresa concedente/utilizzatrice che imputa a conto economico i canoni di locazione finanziaria, adottando, pertanto, il c.d. metodo patrimoniale, e non contiene più, come in passato, la locuzione "indipendentemente dai criteri di contabilizzazione". Di conseguenza, tale disposizione non riguarda più i soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali, per i quali valgono, ai sensi dell'art. 83 del Tuir, anche in deroga ai successivi articoli dello stesso Tuir, "i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti da detti principi contabili".

Per i soggetti Ias *adopter*, un bene acquisito in *leasing* va considerato alla stregua di un qualsiasi bene strumentale acquisito in proprietà. In altri termini, il bene acquisito in *leasing* finanziario e iscritto nel bilancio dell'utilizzatore, che soddisfa le condizioni previste dallo Ias n. 17, si considera – ai fini della determinazione del reddito di impresa – appartenente al locatario, anche se giuridicamente la proprietà del bene resta alla società di *leasing*.

In tal modo, tali soggetti non devono più sottostare, per i contratti stipulati a partire dal 1° gennaio 2008, all'obbligo di rispettare la durata minima del contratto di locazione finanziaria prevista dall'art. 102, comma 7, del Tuir. Infatti, secondo le regole vigenti, il locatario Ias *adopter* recupera il costo sostenuto in un periodo di tempo più lungo e di durata pari all'intero periodo di ammortamento (nella fattispecie il locatario, infatti, non deduce più i canoni, ma gli ammortamenti).

Per un bene in *leasing* finanziario, acquisito nel 2008, l'impresa che adotta gli Ias è soggetta alla disciplina dell'art. 102, comma 2, del Tuir riguardante i beni strumentali di proprietà, per cui – limitatamente a tale periodo di imposta – non si applica, a certe condizioni, neanche la riduzione a metà del coefficiente di ammortamento prevista per il primo esercizio. L'art. 1, comma 34, della L. n. 244/2007 ha stabilito, infatti, che, per il solo periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, per i beni nuovi acquistati ed entrati in

funzione in tale periodo di imposta non si applica la riduzione a metà del coefficiente tabellare e l'eventuale differenza non imputata a conto economico può essere dedotta nella dichiarazione dei redditi mediante apposita variazione in diminuzione.

Con riguardo alla durata del contratto di locazione finanziaria, l'art. 102, comma 7, del Tuir stabilisce che, "Per i beni concessi in locazione finanziaria l'impresa concedente che imputa a conto economico i relativi canoni deduce quote di ammortamento determinate in ciascun esercizio nella misura risultante dal relativo piano di ammortamento finanziario", mentre "per l'impresa utilizzatrice che imputa a conto economico i canoni di locazione finanziaria, la deduzione è ammessa", con decorrenza 1° gennaio 2008, a condizione che:

- per i beni mobili, la durata del contratto non sia inferiore ai due terzi del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito dal Ministero dell'economia e delle finanze, in relazione all'attività esercitata dall'impresa stessa;
- per i beni immobili, qualora l'applicazione della regola dei due terzi, di cui al punto precedente, determini un risultato inferiore a 11 anni ovvero superiore a 18 anni, la deduzione è ammessa se la durata del contratto non è, rispettivamente, inferiore a 11 anni ovvero pari almeno a 18 anni;
- per le autovetture aziendali, la durata del contratto non deve essere inferiore al periodo di ammortamento corrispondente ai coefficienti ministeriali.

Ad esempio, per un bene mobile, con aliquota di ammortamento del 15% e, pertanto, con 6,67 anni di ammortamento, pari a 80 mesi, il contratto di leasing deve avere una durata non inferiore a 54 mesi (prima era 40 mesi).

Mentre, per un bene immobile, avente un coefficiente di ammortamento del 3% e, dunque, con un periodo di ammortamento pari a 33,33 anni, la durata minima del contratto deve essere almeno pari a 18 anni.

Infatti, per i beni immobili, la disposizione sulla durata minima dei contratti di *leasing* comporta:

- se il coefficiente di ammortamento ministeriale è inferiore al 3,7%: una durata minima di 18 anni;
- se tale coefficiente si situa tra il 3,7% ed il 6%: la durata sarà pari a 2/3 del periodo di ammortamento;
- se maggiore del 6%: la durata minima sarà di 11 anni.

Per i veicoli, in base all'art. 102, comma 7, del Tuir, "la deducibilità dei canoni di locazione finanziaria è ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore al periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito a norma del comma 2". In tal modo, con un coefficiente del 25%, la durata minima del contratto deve essere almeno di 4 anni.

Circa la durata minima dei 2/3 del periodo di ammortamento, è stato sollevato il dubbio se essa riguardi solo i veicoli utilizzati esclusivamente come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa – di cui alla lettera a), n. 1), dell'art. 164 del Tuir – oppure anche quelli assegnati in *benefit* ai dipendenti disciplinati dall'art. 164, comma 1, lettera b-*bis*), del Tuir.

Indeducibilità della quota capitale riferita ai terreni

Riguardo al *leasing* immobiliare, è indeducibile la quota capitale dei canoni riferita alle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono le pertinenze. Lo scorporo della quota del canone relativa al terreno può avvenire analiticamente, se l'acquisto del terreno è stato fatto anticipatamente e con atto separato (e in tal caso ricomprende anche l'imposta di registro direttamente riferibile all'acquisizione dell'area), o sulla base delle percentuali forfetarie (20% o 30%, per i fabbricati industriali).

La norma si applica a partire dal periodo di imposta in corso alla data di entrata in vigore del D.L. n. 223 del 4 luglio 2006 (convertito, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006, n. 248), anche con riguardo agli

immobili acquisiti in precedenti periodi di imposta, ma solo con riferimento ai canoni che maturano a decorrere dal predetto periodo di imposta.

La disposizione introdotta intende rendere “il trattamento fiscale dei canoni relativi all’acquisizione in *leasing* di un fabbricato, per la quota parte riferibile al terreno sul quale il fabbricato insiste, equivalente a quello applicabile al costo sostenuto per l’acquisizione del medesimo fabbricato a titolo di proprietà.

In applicazione al medesimo principio, si ritiene invece deducibile la quota del canone di *leasing* costituita dagli interessi impliciti, anche per la parte riferibile alla quota capitale relativa al valore dei terreni”.

Il trattamento degli interessi impliciti

La disciplina sulla deducibilità degli oneri finanziari impliciti nel contratto di *leasing* fa riferimento all’ammontare degli interessi desunti dal contratto. Di conseguenza, sulla base delle risultanze del contratto di locazione finanziaria, occorrerà determinare l’ammontare degli interessi passivi impliciti nei canoni di *leasing* relativi al periodo di imposta e tenerne conto ai fini del *test* di deducibilità di cui all’art. 96 del Tuir. Secondo l’Agenzia delle Entrate, esigenze di semplificazione portano a ritenere che i soggetti che non adottano gli Ias possano continuare a fare riferimento al criterio di individuazione forfetaria degli interessi impliciti dettato, ai fini Irap, dall’art. 1 del D.M. 24 aprile 1998, mentre i soggetti Ias *adopter* potranno fare riferimento alla quota di interessi passivi impliciti ordinariamente imputata a conto economico a seguito della contabilizzazione dell’operazione in conformità al disposto dello Ias n. 17, se maggiore di quella “desunta dal contratto”.

Riprendiamo ancora una volta il contratto di leasing utilizzato come esempio e facciamo alcune ulteriori ipotesi per l’anno d’imposta 2009.

Valore della produzione	€1.000.000,00
Costi della produzione	€ 900.000,00
Ammortamenti	€ 100.000,00
Interessi passivi	€ 65.000,00
Interessi attivi	€ 500,00

Poiché gli interessi impliciti dei canoni di leasing sono compresi nei costi di produzione, il valore del ROL è calcolato nel seguente modo:

	Valore della produzione	€1.000.000,00
-	Costi della produzione	€ 900.000,00
+	Ammortamenti	€ 100.000,00
+	Interessi impliciti leasing	€ 2.287,11
=	ROL	€ 202.287,11

e conseguentemente l'importo degli interessi deducibili è così determinato:

	30% ROL	€ 60.686,13
+	Ulteriore deducibilità (regime transitorio 2009)	€ 5.000,00
=	Limite deducibilità interessi passivi	€ 65.686,13
	Interessi passivi	€ 65.000,00
+	Interessi impliciti leasing	€ 2.287,11
-	Interessi attivi	€ 500,00
=	Interessi passivi netti	€ 66.787,11
	Interessi indeducibili	€ 1.100,98

Difformità sorte tra le imprese las e non las

Le imprese che adottano gli Ias e, pertanto, contabilizzano il *leasing* – in applicazione del principio di prevalenza della sostanza sulla forma – secondo il metodo finanziario, imputano a conto economico, come componenti negativi di esercizio, solo gli ammortamenti e gli interessi finanziari impliciti nei canoni di locazione finanziaria maturati nell'esercizio.

Per tali soggetti, non trova, come detto, più applicazione il citato comma 7 dell'art. 102 del Tuir, ma le altre disposizioni contenute, sempre nello stesso articolo, con riguardo all'ammortamento dei beni materiali.

In tal modo, i soggetti Ias *adopter* possono dedurre le quote di ammortamento dei beni, entro il limite del minore tra l'ammortamento calcolato in base alle aliquote civilistiche e quello calcolato in base alle aliquote massime fiscalmente ammesse, e gli oneri finanziari nel rispetto dei limiti posti dal *test* di deducibilità di cui all'art. 96 del Tuir.

Di conseguenza, con l'eliminazione della possibilità di effettuare deduzioni extracontabili di qualunque tipo, tramite il Quadro EC del Modello UNICO, a partire dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, per i soggetti Ias viene meno la possibilità di dedurre, in via extracontabile, in modo integrale i canoni di *leasing* per la parte che, di solito, eccede i costi imputati a conto economico a titolo di ammortamenti e oneri finanziari. Inoltre, il locatario di un bene in *leasing* soggetto agli Ias non potrà più portare in deduzione quote di ammortamento del bene più elevate rispetto a quanto iscritto a conto economico, anche nel caso in cui tali importi non coprano l'importo massimo deducibile secondo le aliquote ministeriali.

Pertanto non può più, a differenza del passato, realizzarsi una sostanziale omogeneità di trattamento fiscale con le imprese che, in base ai criteri tradizionali, imputano a conto economico l'intero ammontare dei canoni. Viene meno anche la possibilità di dedurre l'intero costo del bene in un lasso di tempo più contenuto rispetto a quanto accade con l'acquisto di un bene in proprietà. Per i soggetti Ias, tale disciplina si applica anche sui contratti stipulati prima del 1° gennaio 2008, in relazione ai quali – a partire dall'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007 – non è più possibile dedurre integralmente il canone.

Si osserva, inoltre, che i soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali calcolano gli interessi passivi sulle operazioni di leasing attualizzando i flussi futuri, secondo quanto previsto dallo Ias n. 17.

Le imprese che non adottano gli Ias rappresentano in bilancio l'operazione di *leasing* secondo il metodo patrimoniale e imputano a conto economico i canoni di *leasing* e assoggettano alle disposizioni dell'art. 96 del Tuir gli interessi passivi impliciti in tali canoni, come risultano dalle evidenze contrattuali. Siamo, pertanto, in presenza di due metodi di quantificazione che possono condurre a risultati diversi, in quanto non c'è coincidenza tra la quota capitale dei canoni di *leasing* imputabile all'esercizio (dedotta utilizzando

il metodo patrimoniale) e l'ammortamento del bene (dedotto utilizzando il metodo finanziario).

Deducibilità degli interessi nelle operazioni di leasing immobiliare

I comma 35 e 36 dell'art 1 della legge finanziaria 2008 individuano alcune regole specifiche in merito al regime di deducibilità degli interessi passivi nelle operazioni di acquisizione di immobili, meglio chiarite dalla Circ. 37/E del 2009 dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, il comma 35 consente la deducibilità degli interessi passivi (nei limiti e alle condizioni previste dall'art. 96 del TUIR) relativi ai finanziamenti (compresi i contratti di leasing) per l'acquisizione degli immobili patrimonio, emendando in tal modo il principio di indeducibilità assoluta dei costi inerenti gli immobili che non costituiscono beni strumentali né beni merce.

Il successivo comma 36 consente, invece, la piena deducibilità (senza i limiti imposti dall'art. 96 del TUIR) degli interessi passivi relativi ai finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione, posti in essere da società immobiliari di gestione (società il cui valore del patrimonio è costituito prevalentemente da immobili dati in locazione o comunque non utilizzati direttamente). Non rileva, ai fini dell'applicabilità della piena deducibilità degli interessi, la natura dell'immobile (che può essere sia immobile patrimonio che immobile strumentale), purché l'immobile sia destinato all'attività di locazione.

La stessa Agenzia delle Entrate chiarisce che la deducibilità è applicabile anche quando l'acquisizione del bene avviene tramite contratto di leasing immobiliare, che per sua natura garantisce, ancor più di un mutuo ipotecario, un collegamento inscindibile tra bene e finanziamento ricevuto, la cui sussistenza è il presupposto indispensabile per l'applicazione della norma.

La deducibilità delle spese di manutenzione

Con riguardo alla deducibilità delle spese relative alla manutenzione dei beni, si ritiene che, per i soggetti non Ias *adopter*, le spese di manutenzione ordinaria su beni in locazione finanziaria siano deducibili nell'esercizio di sostenimento senza alcun limite, in quanto, quello previsto dall'art. 102, comma 6, del Tuir del 5% del valore complessivo dei cespiti trova ingresso solo per i beni in proprietà e non per i beni di terzi, e che quelle di manutenzione straordinaria siano deducibili nel minore dei seguenti due periodi temporali:

- il periodo di utilità futura del bene che ha subito la manutenzione straordinaria;
- il periodo di durata residua del contratto di locazione.

Al riguardo, dato che il Tuir non prevede uno specifico criterio di deducibilità delle spese relative a più esercizi (tra cui rientrano quelle relative alla ristrutturazione di immobili condotti in regime di locazione), è stato precisato che “i criteri civilistici di ripartizione delle spese in esame costituiscano presupposto per la determinazione della quota di dette spese imputabile al reddito dell'esercizio”.

Per le spese accessorie e di manutenzione sostenute dai soggetti Ias *adopter*, dovrebbe, invece, trovare ingresso la disciplina ordinaria stabilita per i beni in proprietà, ossia, per le prime, ricorrendo le condizioni stabilite dagli Ias, la capitalizzazione sul costo del bene da ammortizzare e, per le seconde, se non imputate ad incremento del costo ammortizzato dei beni in conformità alle previsioni degli Ias, la deducibilità prevista dal comma 6 dell'art. 102 e, pertanto, “nel limite del 5 per cento del costo complessivo di tutti i beni materiali ammortizzabili quale risulta all'inizio dell'esercizio dal registro dei beni ammortizzabili”.

Per i soggetti Ias il bene acquisito in *leasing* finanziario dovrebbe, pertanto, essere iscritto nel registro dei beni ammortizzabili dell'utilizzatore e il suo valore dovrebbe assumere rilevanza ai fini della determinazione del suddetto *plafond* di deducibilità. Le menzionate disposizioni dovrebbero trovare

ingresso anche nel caso di contabilizzazione dei beni acquisiti in *leasing*, secondo il metodo finanziario, da parte di soggetti non Ias.

3.2. Determinazione del reddito da lavoro autonomo

Con riguardo ai redditi di lavoro autonomo, l'art. 54, comma 2, terzo periodo, del Tuir stabilisce che “La deduzione dei canoni di locazione finanziaria di beni strumentali è ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore alla metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito nel predetto decreto (vedasi il D.M. 31 dicembre 1988) e comunque con un minimo di otto anni e un massimo di quindici se lo stesso ha per oggetto beni immobili”.

Limitatamente ai beni di cui all'art. 164, comma 1, lettera b), “la deducibilità dei canoni di locazione finanziaria è ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore al periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente” stabilito dal decreto ministeriale.

Derogando dal principio di cassa, si è stabilito (sesto periodo del comma 2 dell'art. 54 del Tuir) che “i canoni di locazione finanziaria dei beni strumentali sono deducibili nel periodo di imposta in cui maturano” secondo il principio di competenza.

Pertanto, la deduzione del canone di *leasing* immobiliare dovrà risultare dalla divisione di tutti i canoni dovuti in base al contratto per il numero di giorni di ciascun periodo di imposta in cui il bene viene utilizzato dal locatario.

3.3. Il trattamento ai fini Irap

La quota di interessi passivi, compresa nel canone di *leasing*, è – come accennato – completamente indeducibile ai fini Irap.

Per i canoni relativi ai contratti stipulati dal 1° gennaio 2008, gli interessi impliciti sono quelli desumibili dal contratto di locazione finanziaria.

Per i contratti stipulati in precedenza, dovrebbe continuare ad applicarsi – analogamente a quanto avviene per la determinazione del reddito di impresa – il regime forfetario di determinazione degli interessi impliciti nei canoni di locazione finanziaria di cui all'art. 1 del D.M. 24 aprile 1998, secondo cui la parte del canone non ammessa in deduzione della base imponibile “è determinata sottraendo dall'ammontare del canone di competenza di ciascun periodo di imposta compreso nel periodo di durata del contratto di locazione finanziaria l'importo che si ottiene dividendo il costo sostenuto dalla società concedente per il numero dei giorni di durata del contratto di locazione finanziaria e moltiplicando il risultato per il numero dei giorni del periodo di imposta”.

Tale interpretazione è supportata dai chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate, con riguardo alla determinazione del reddito di impresa, ma non dal disposto dell'art. 5, comma 3, del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, e successive modifiche e integrazioni, e dalle istruzioni alla dichiarazione Irap 2009.

La menzionata disciplina sulla determinazione degli interessi passivi ai fini Irap non riguarda i soggetti che applicano i principi contabili internazionali, i quali sono obbligati a contabilizzare i canoni nel rispetto del principio contabile Ias n. 17 che prevede il computo degli interessi in quote costanti nei vari esercizi sulla passività residua. Sono, invece, completamente deducibili le quote di ammortamento imputate a conto economico, anche se risultano superiori all'ammontare deducibile ai fini Ires in applicazione delle aliquote ministeriali di ammortamento.

In caso di canoni di locazione finanziaria, con Iva indetraibile per l'utilizzatore, ai fini del calcolo della quota di interessi passivi indeducibile,

l'importo dei canoni di periodo e il costo del bene devono essere assunti al netto dell'Iva (in questo caso, integralmente indeducibile anche ai fini Irap).

4. Considerazioni conclusive

Il *leasing* consente alle imprese non solo una ulteriore diversificazione delle forme di finanziamento oneroso a medio e lungo termine, ma anche di finanziare il costo del bene pressoché per intero (Iva compresa) eventualmente con un anticipo iniziale e, di conseguenza, libera risorse finanziarie per altri impieghi aziendali. Tramite il *leasing*, inoltre, possono essere veicolate agevolazioni statali e regionali.

Con riguardo alla deducibilità dei canoni, la disciplina fiscale del *leasing* ha subito, nel tempo, numerose variazioni, volte, in gran parte, a ridurre i connessi benefici fiscali agendo, da un lato, sull'inerenza del bene locato nell'esercizio dell'attività di impresa e, dall'altro, sulla durata minima dei contratti.

I canoni tendono, infatti, ad essere di importo più elevato delle quote di ammortamento fiscalmente ammesse per i beni in proprietà, per cui, quanto più contenuta è la durata del contratto di *leasing* (e quanto minore è l'aliquota di ammortamento fiscalmente ammessa), tanto più rapido (o attenuato) è il recupero del costo del bene.

Del resto anche la L. n. 244/2007 ha, come detto, inciso, in modo rilevante, sulle scelte di convenienza degli operatori, prevedendo, per i soggetti non Ias *adopter*, un allungamento della durata minima dei contratti per i beni mobili e immateriali e per gli immobili ed equiparando il trattamento riservato ai soggetti Ias *adopter* all'acquisto diretto.

Relativamente alle imposte dirette, i vantaggi fiscali insiti nelle operazioni di *leasing* finanziario vanno valutati per l'impatto che la deducibilità del canone può avere sulla complessiva situazione fiscale del locatario ai fini Irpef o Ires

(ad esempio, in caso di situazione creditoria o debitoria), distinguendo tra quota interessi e quota capitale e tra soggetti che adottano gli Ias o che non li adottano.

Per quanto concerne la quota interessi impliciti nel canone, occorre tener conto delle diverse modalità di computo per i soggetti Ias e non *adopter* e che, in ogni caso, la loro deducibilità è soggetta, per entrambi, alle disposizioni dell'art. 96 del Tuir, le quali possono non consentire, totalmente o in parte, la deducibilità nel periodo di imposta, rimandandola agli esercizi successivi e rendendo, pertanto, più complesso il computo dei vantaggi fiscali conseguibili.

Circa la quota capitale del contratto si osserva che, per i soggetti Ias *adopter*, il trattamento è stato equiparato a quello dei beni in proprietà, per cui non vi sono, da questo punto di vista, particolari convenienze dell'operazione di *leasing* rispetto all'acquisto diretto.

Nel caso, invece, dei soggetti non Ias *adopter* l'ammontare della quota capitale del canone può anche collocarsi – ovviamente nel rispetto delle norme sulla durata minima dei contratti – su livelli più elevati delle quote di ammortamento fiscalmente consentite, con vantaggi per il locatario in termini di maggiore ammontare annuo deducibile in un minor lasso di tempo.

Per i beni in *leasing* contabilizzati con il metodo patrimoniale, dovrebbe essere anche possibile dedurre le relative spese di manutenzione, sostenute nel periodo di imposta, con criteri meno restrittivi che in caso di acquisto diretto del bene, con possibili vantaggi di natura fiscale.

Ai fini Irap, il trattamento riservato al *leasing* si caratterizza per l'indeducibilità degli interessi passivi impliciti nel contratto, analogamente a quanto avviene per gli oneri finanziari relativi a tutte le altre forme di finanziamento a breve e a medio/lungo termine, e per la deducibilità della quota capitale.