

## LEASING PER L'UTILIZZATORE - Art. 102.7

I contratti di leasing si distinguono in:

**leasing finanziari:** comportano il trasferimento in capo al locatario dei rischi e benefici inerenti ai beni che costituiscono oggetto del contratto;

**leasing operativi:** non comportano il trasferimento di cui sopra.

Solitamente la discriminante principale tra le due categorie è costituita dal fatto che nei leasing di tipo finanziario è prevista contrattualmente l'opzione finale di riscatto.

**Aspetti fiscali** - La deduzione dei canoni di leasing per i contratti stipulati dal 1.1.2008 è ammessa a condizione che la **durata** del contratto non sia inferiore ai due terzi del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente in relazione all'attività esercitata dall'impresa.

| Beni                                     | Contratti fino al 31.12.2007   | Contratti dal 1.1.2008  |
|--|--|---|
| <b>Mobili</b>                            | Almeno pari alla metà del periodo di ammortamento (ai sensi del D.M. 31.12.88).  | Almeno 2/3 del periodo di ammortamento applicando i coefficienti ministeriali.  |
| <b>Veicoli con deducibilità limitata</b> | Almeno pari al periodo di ammortamento risultante dai relativi coefficienti (DM 31.12.88); contratti dal 12.8.2006.  | Almeno pari al periodo di ammortamento risultante dai relativi coefficienti (DM 31.12.88).  |
| <b>Immobili</b>                          | Almeno pari alla metà del periodo di ammortamento; se il risultato è < ad 8 o > a 15 anni, la deduzione è ammessa se la durata del contratto non è rispettivamente < di 8 anni e < a 15 anni. Contratti dal 4.12.2005. Contratti precedenti, minimale di 8 anni. | Almeno pari a 2/3 del periodo di ammortamento; se il risultato è < ad 11 la deduzione è ammessa se la durata del contratto non è < di 11 anni; se il risultato è > a 18 anni la deduzione è ammessa se la durata del contratto non è < a 18 anni. |

Il periodo di ammortamento deve essere determinato in funzione del relativo coefficiente ministeriale per settore di attività, senza tenere conto dell'ammortamento ridotto, della possibilità di ammortamenti anticipati o accelerati (R.M. 183/E del 4.12.00), né della riduzione del coefficiente alla metà per il primo esercizio (C.M. 188/E del 16/7/1998).

Es.: leasing immobiliare; coefficiente di ammortamento del settore: 3%;  $100 / 3 \times 2/3 = 22,22$ ; durata fiscale minima = 18 anni.

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, per stabilire la decorrenza delle nuove regole (*attenzione solo la decorrenza e non la durata!*), occorre fare riferimento alla data di stipula del contratto e non a fatti successivi quali la consegna.

Invece per stabilire la durata, la dottrina, prendendo a riferimento il D.M. 19.4.83 (in questo senso anche "Dal bilancio d'esercizio al reddito d'impresa", G. e A. Vasapolli, 1999), ritiene che la **durata** del contratto si misuri a partire dalla data di consegna del bene (sottoscrizione del verbale di consegna, collaudo, ...) e fino alla data prevista per il riscatto.

Se la durata è inferiore ai limiti sopra indicati, il leasing deve essere fiscalmente trattato come un mutuo: i canoni di leasing sono indeducibili, le quote capitale vanno capitalizzate ed ammortizzate, la quota interessi è deducibile annualmente. - *Attenzione quindi alle durate minime!!!*

**Interessi passivi** - La quota di interessi passivi impliciti desunta dal contratto è soggetta alle regole dell'art. 96 (vedasi § Interessi passivi).

**Competenza dei canoni di leasing** - I canoni diventano **deducibili** dal reddito con l'**inizio** dell'**utilizzazione** del bene. Es.: leasing con durata dal 1.3.2009 al 28.2.2014; inizio utilizzo 1.9.2009. La deducibilità fiscale inizia l'1.9.2009 e le rate pagate prima vanno suddivise per la durata residua.

- Nei contratti relativi ad **immobili in costruzione** occorre particolare attenzione sia per la durata del periodo minimo sia per il periodo di inizio della deduzione dei canoni. Per entrambi l'inizio dovrebbe coincidere con la concessione della agibilità del fabbricato, sempre che ci sia anche l'utilizzo del bene.

- In presenza di **Iva indetraibile** i costi (canoni, riscatto) vanno considerati al lordo dell'Iva stessa.

Per determinare la quota di canoni annualmente deducibili predisporre un prospetto per ogni contratto:

durata del contratto : dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ = mesi \_\_\_\_\_

durata fiscale del contratto (se diversa dalla precedente): dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ = mesi \_\_\_\_\_

Calcolo del canone annuale fiscalmente deducibile

canone iniziale (acconto, maxicanone, ...) € \_\_\_\_\_

|  |         |
|--|---------|
| canoni tra inizio contratto ed inizio utilizzo | € _____ |
| spese contrattuali                             | € _____ |
| canoni successivi € _____ x n. ____ =          | € _____ |
| costo totale leasing                           | € _____ |
| : n. ____ mesi durata = costo fiscale mensile  | € _____ |

Nella pratica contabile, per un più agevole calcolo, si determina spesso il costo di competenza per mesi. Si precisa comunque che per un calcolo esatto sarebbe più corretto suddividere il periodo di durata in giorni.

I canoni di locazione finanziaria:

- sono **deducibili** al **40% o 80%** se relativi a **beni ad utilizzo promiscuo** (rispettivamente **auto e telefonia**); in particolare per le auto essi seguono il medesimo trattamento previsto per il loro ammortamento quindi tenendo conto del limite di € 18.705,99 (se il costo del bene supera € 18.705,99 la % deducibile si determina in proporzione al rapporto tra costo deducibile – 18.705,99 x 40% - e costo di acquisto del veicolo da parte della società di leasing); per le auto in leasing date in uso promiscuo ai dipendenti per la maggior parte del periodo di imposta, l'aliquota scende al 10% (senza la limitazione dei 18.075,99 euro di cui sopra); per gli agenti la % da tenere in considerazione è dell'80% e si tiene conto del limite di € 25.822,84;
- sono **indeducibili** al **100%** se relativi ad **azioni** (resta deducibile sono la quota parte relativa agli interessi del leasing);
- sono **indeducibili limitatamente alla quota capitale riferita al terreno** se relativi a **immobili strumentali** (si applica lo stesso principio previsto per le quote di ammortamento in caso di acquisto); norma in vigore dall'esercizio in corso al 4.7.2006;
- sono **deducibili** al **100%** per gli **altri beni** (comprese auto esclusivamente strumentali e ad uso pubblico). Le regole fiscali si applicano a prescindere dai criteri di contabilizzazione utilizzati dal locatario (metodo patrimoniale o finanziario, cioè quello adottato da chi deve/può utilizzare gli Ias).

In presenza di ricontrattazione delle condizioni iniziali occorrerà, in sede di chiusura di esercizio, ricalcolare le competenze per una corretta contabilizzazione di ratei o risconti.

Nel caso in cui il leasing fosse a tasso variabile (**leasing indicizzato**) si consiglia di estrapolare dai canoni la quota relativa all'indicizzazione (talvolta è la stessa società di leasing che la fattura a parte). Trattandosi di un onere finanziario, tale quota è interamente deducibile ai fini Ires per competenza mentre va recuperata fiscalmente ai fini Irap.

Tale ragionamento può essere esteso anche alle spese di incasso rata che però, se considerate come servizi bancari, mantengono la loro rilevanza anche per l'Irap. In alternativa tale costo può essere considerato accessorio al canone ed inserito nel costo totale del leasing da spalmare nei vari esercizi.

Le spese contrattuali, di istruttoria e gli altri costi accessori determinati in sede contrattuale vanno invece considerate nel costo totale del leasing e dedotte in funzione della durata fiscale del leasing.

### Contabilizzazione canoni leasing impresa utilizzatrice

#### METODO PATRIMONIALE

Il canone viene imputato a c.e. tra i costi di godimento beni di terzi (B.8).

In contabilità, tra i conti d'ordine sono indicati gli impegni presi con la società concedente (somma dei canoni residui e del prezzo di riscatto), con storno degli importi via via pagati. Tuttavia dato che tale informativa è già prevista nella n.i. (art. 2427 n. 22), l'Oic n. 22 non contiene più la previsione di iscrizione tra i conti d'ordine degli impegni relativi ai contratti di leasing e pertanto tale indicazione può essere omessa nel bilancio civilistico da depositare presso il Registro delle Imprese.

Annualmente, se dalla scheda predisposta per ciascun contratto risulta che i canoni imputati sono **superiori** a quelli di competenza, occorrerà contabilizzare, per la differenza, un risconto attivo:

|                 |                |   |                |             |
|-----------------|----------------|---|----------------|-------------|
| Risconti attivi | (s.p. Att.: D) | a | Canoni leasing | (c.e.: B.8) |
|-----------------|----------------|---|----------------|-------------|

Se i canoni imputati sono **inferiori** a quelli di competenza occorrerà contabilizzare un rateo passivo:

|                |             |   |               |                 |
|----------------|-------------|---|---------------|-----------------|
| Canoni leasing | (c.e.: B.8) | a | Ratei passivi | (s.p. Pass.: E) |
|----------------|-------------|---|---------------|-----------------|

Al termine del leasing il bene, se riscattato, è iscritto tra le immobilizzazioni materiali ad un valore pari al prezzo di riscatto e ammortizzato con le aliquote peculiari della propria categoria.

#### METODO FINANZIARIO

Per i leasing di tipo finanziario, i principi contabili internazionali prevedono l'iscrizione del bene tra i cespiti con relativo ammortamento, già dall'inizio del contratto, ad un costo pari al costo sostenuto dalla concedente. In contropartita viene rilevato un debito che viene man mano ridotto col pagamento dei canoni (quota capitale). La quota interesse dei canoni viene imputata a conto economico. In tal modo il leasing è contabilizza-

to come un acquisto con pagamento a rate e ciò corrisponde, nella gran parte dei casi, alla sostanza dell'operazione. Tuttavia questo criterio di contabilizzazione non è conforme con la normativa civilistica e fiscale italiana. Con sentenza n. 08292/03 del 26.5.03, la Cass. sembra però ammettere la possibilità di patrimonializzare i beni in leasing.

Sulla base anche di quanto sancito dall'Oic n. 1, i leasing vanno esposti in bilancio col metodo patrimoniale. Tuttavia ai sensi del nuovo punto 22) dell'art. 2427 per i leasing finanziari la n.i. deve fornire un prospetto dal quale risulti:

- il valore attuale delle rate di canone non scadute (utilizzando quale tasso quello effettivo del singolo contratto; *da richiedersi alla società di leasing!*);
- l'onere finanziario relativo ad ogni contratto e la quota dell'esercizio (l'onere finanziario è dato dalla differenza tra somme da corrispondersi relative al leasing meno valore contrattuale; la quota di competenza dovrebbe essere determinata mediante la simulazione di un piano di ammortamento finanziario; anche in questo caso, quindi, *si consiglia, se non è troppo oneroso, di chiedere tali importi alle società di leasing!*);
- l'ammontare del valore che sarebbe stato iscritto a bilancio (con separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese) qualora i beni fossero stati considerati immobilizzazioni (in pratica occorre simulare la contabilizzazione col metodo finanziario: ipotizzato il costo storico pari al valore contrattuale, si calcolano le quote di ammortamento).

L'Oic n.1 consiglia inoltre di indicare, se di importo apprezzabile, gli effetti su s.p. e c.e. della contabilizzazione a metodo finanziario rispetto a quella patrimoniale ed a tal fine propone un'apposita tabella.

Relativamente ai leasing operativi è invece sufficiente l'informativa di cui all'art. 2427 punto 9) "impegni e conti d'ordine".

**Riscatto anticipato** – Nonostante parte della dottrina sia contraria, sembra possibile il riscatto anticipato, restando validamente detratti i canoni di leasing anteriori al riscatto, sempre che la durata originaria fosse pattuita nel rispetto dei termini di legge (R.M. 183/E del 4.12.00; Resp. parl. n. 5-01465 del 21.10.93). L'importo di riscatto diventa costo ammortizzabile.

**Rinuncia al riscatto** - Nel caso in cui si rinunci al riscatto del bene in leasing il Fisco potrà procedere ad accertamento della plusvalenza evasa, sulla base della presunzione di cessione del contratto, specie quando il valore di mercato del bene è superiore al prezzo da pagare per il riscatto.

Lo stesso discorso vale in caso di rinuncia in corso di contratto; in questo caso occorrerà confrontare il valore normale del bene con la sommatoria dei canoni ancora dovuti ed il prezzo di riscatto.

**Contratti di locazione con clausola di riserva della proprietà** - Tali beni acquisiti possono ritenersi, fin dalla consegna, beni strumentali relativi all'impresa e, dunque, ammortizzabili anche fiscalmente al costo effettivamente sostenuto (RM 11/2009).

**Irap** - Non sono deducibili ai fini Irap gli interessi impliciti sui canoni di leasing.

Il metodo di calcolo degli interessi impliciti si differenzia in base alla data di stipula del contratto:

- per i contratti stipulati ante 1.1.2008 si applica il "regime forfetario" (art.1 DM 24.4.98) sotto indicato;
- per i contratti stipulati post 1.1.2008 si fa riferimento all'ammontare indicato sul contratto (o da apposito prospetto fornito dalla società di leasing). (Teleconferenza di Italia Oggi - gennaio 2009)

Secondo il regime forfetario la quota di interessi passivi è pari alla differenza tra i canoni di competenza del periodo di imposta e l'importo risultante dal seguente calcolo:

costo sostenuto dalla società concedente (al netto del prezzo di riscatto; non va considerata l'Iva indebitabile a differenza di ciò che avviene ai fini Ires)

*diviso* il numero dei giorni totali del contratto di leasing  
*moltiplicato* per i giorni di competenza dell'esercizio.

Per quanto riguarda i leasing indicizzati, assume natura finanziaria (e quindi di quota interessi) anche la differenza tra canone fatturato e canone originariamente pattuito.

La cessione del contratto di leasing (tassata ai fini Ires / Irpef sulla base del valore normale del bene oggetto di contratto al netto dei canoni residui e del prezzo di riscatto) determina l'iscrizione di una sopravvenienza attiva estranea alla gestione ordinaria e che non pare, quindi, tassabile ai fini Irap. Tuttavia secondo parte degli studiosi, tale sopravvenienza è tassata anche ai fini Irap per effetto del principio di correlazione.

**Esempio di risconto dei canoni leasing e determinazione della quota deducibile ai fini Ires ed Irap:**

si ipotizza l'acquisizione in leasing, con canoni periodici indicizzati, di una attrezzatura (Iva detraibile, costo deducibile):

- durata fiscale del contratto 1.6.2007 – 1.6.2012 pari a 60 mesi (1.826 giorni per Irap);
- valore contrattuale del bene = 100.000 + Iva;

- prezzo di riscatto = 2.000 + Iva;
- maxicanone 10.000 + Iva;
- spese contrattuali e altre spese accessorie = 300;
- n. 59 rate base contrattuali (il cui importo varierà per effetto dell'indicizzazione) = 1.740 + Iva;

|  |                                   |                                    |                                |                               |                             |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| <i>valore contratt.</i><br>100.000 + Iva | <i>maxicanone</i><br>10.000 + Iva | <i>59 canoni da</i><br>1.740 + Iva | <i>riscatto</i><br>2.000 + Iva | <i>spese contratt.</i><br>300 | <i>durata in mesi</i><br>60 |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|

- costo totale del leasing alla stipula del contratto = 10.000 + 300 + 102.660 (1.740 x 59) = 112.960; \*
- costo mensile alla stipula del contratto = 112.960 / 60 = 1.882,67;
- costo contabilizzato nel 2009 pari a 28.130, formato da 12 rate indicizzate e dal giroconto del risconto attivo dell'esercizio precedente che viene ipotizzato pari a 7.000; \*
- innanzitutto occorre determinare (qualora non fosse stata fatturata a parte) la quota relativa all'indicizzazione che è (c.c. e lidd) interamente di competenza del 2009: tale calcolo si effettua individuando quale sarebbe stato il costo contabilizzato in assenza dell'indicizzazione stessa; quindi: 1.740 x 12 + 7.000 = 27.880 (costo al netto dell'indicizzazione); 28.130 - 27.880 = 250,00 (quota indicizzazione);
- poiché i mesi del 2009 interessati dal leasing sono 12, il costo di competenza del 2009 è pari a 22.592,04 (1.882,67 x 12) + 250,00 (quota indicizzazione) = 22.842,04;
- risconto attivo = costo contabilizzato - costo di competenza = 28.130 - 22.842,04 = 5.287,96;
- costo deducibile Ires esercizio 2009 = costo di competenza x percentuale di deducibilità = 22.842,04 x 100% = 22.842,04; \*\*
- variazione in aumento ai fini Ires = costo di competenza - costo deducibile = 22.842,04 - 22.842,04 = 0;
- variazione in aumento ai fini Irap ("quota interessi"): per determinare tale importo va fatto il seguente conteggio: costo di competenza senza considerare l'indicizzazione meno valore contrattuale al netto del riscatto ragguagliato in base ai gg dell'esercizio rispetto ai gg contrattuali, = [(22.592,04 - (100.000 - 2.000) x 365 / 1.826)] = 3.002,77. Tale importo, sommato alla quota di indicizzazione di 250 (che non era stata considerata nel precedente conteggio), fornisce la quota finanziaria totale arrotondata di 3.253 (variazione in aumento ai fini Irap).

| <i>contabilizzato</i> | <i>di cui indicizzazione</i> | <i>costo totale contratto</i>  | <i>costo mensile</i>   | <i>mesi di competenza</i>      | <i>costo di competenza</i> |
|-----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| 28.130                | 250                          | 112.960                        | 1.882,67               | 12                             | 22.842,04                  |
| <i>risconto</i>       | <i>quota deducibile Ires</i> | <i>quota indeducibile Ires</i> | <i>quota interessi</i> | <i>compresa indicizzazione</i> | <i>conti d'ordine</i>      |
| 5.287,96              | 22.842,04                    | 0                              | 3.002,77               | 3.253                          | ****                       |

\* se il leasing avesse costi con Iva indetraibile parzialmente o totalmente, gli importi andrebbero considerati comprensivi dell'Iva non detraibile;

\*\* se la % di deducibilità fosse limitata (es telefonia, auto) andrebbe inserita qui; per i fabbricati strumentali l'indeducibilità va calcolata come nell'esempio indicato poco sopra;

\*\*\* ai fini di questo conteggio i valori vanno al netto anche della eventuale Iva indetraibile;

\*\*\*\* nei conti d'ordine in passato veniva inserita la somma del totale dei canoni residui (da pagare a fine esercizio) e del prezzo di riscatto; tale informativa è già fornita in nota integrativa e pertanto non è più necessaria.

#### - conteggio semplificato importi da inserire in nota integrativa:

- Tasso effettivo annuo composto 6,27% (è il tasso che eguaglia il valore attuale degli importi da pagare del leasing con il valore contrattuale al netto del maxicanone; non arrotondato sarebbe 6,266476379..). Valore contratto netto da maxicanone = 90.000. Valore attuale rate al tasso effettivo periodico = 88.516,63 (valore attuale 59 rate da 1.740 al tasso annuo del 6,27% che mensilizzato corrisponde al 0,507782%) + valore attuale riscatto (al medesimo tasso per l'intera durata del leasing) = 1.483,37. 88.516,63 + 1.483,37 = 90.000.
- Valore attuale alla data di fine esercizio delle rate residue: 46.810,34 (valore attuale di 29 rate da 1.740 al tasso annuo del 6,27%).
- Valore attuale alla data di fine esercizio del riscatto: 1.726,79.
- Onere finanziario del leasing (senza tener conto dell'eventuale indeducibilità): 112.960 + 2.000 - 100.000 - 300 (totale costo del leasing + riscatto - costo del leasing - spese contrattuali) = 14.660.
- Onere finanziario di competenza dell'esercizio: ipotizzando un piano di ammortamento di 59 quote mensili al tasso annuo del 6,27% l'onere finanziario dell'esercizio è pari a 3.535,37 (quote interessi delle rate relative al 2008 con piano di ammortamento che va da luglio 2006 a maggio 2011) a cui va aggiunta la quota dell'indicizzazione di 250.
- Importo finanziato = valore contrattuale - maxicanone = 100.000 - 10.000 = 90.000 (per semplicità non si calcola l'importo finanziato al netto delle spese contrattuali; metodologia consentita se esse sono di

| <i>rata numero</i>         | <i>quota capitale</i> | <i>quota interesse</i> | <i>rata ammortam.</i> | <i>debito residuo</i> | <i>debito estinto</i> |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1                          | 1.283,00              | 457,00                 | 1.740,00              | 88.717,00             | 1.283,00              |
| ..... <i>omissis</i> ..... |                       |                        |                       |                       |                       |
| 19                         | 1.405,46              | 334,54                 | 1.740,00              | 64.476,34             | 25.523,66             |
| ..... <i>omissis</i> ..... |                       |                        |                       |                       |                       |
| 30                         | 1.485,99              | 254,01                 | 1.740,00              | 48.537,17             | 41.462,83             |
| ..... <i>omissis</i> ..... |                       |                        |                       |                       |                       |
| 59                         | 1.721,10              | 18,90                  | 1.740,00              | 2.000,00              | 88.000,00             |

- Costo storico del bene da iscrivere tra le immobilizzazioni: 100.000. Aliquota di ammortamento 17,50% (ridotta alla metà per il primo anno); quota di ammortamento 2007 = 8.750; quota di ammortamento 2008 e 2009 = 17.500. Valore contabile netto col metodo finanziario = 100.000 – 8.750 – 17.500 – 17.500 = 56.250 = impatto sullo stato patrimoniale attivo.
- Importo a debito per l'iscrizione delle quote capitale risultanti dal predetto piano di ammortamento 48.537,17 (piano di ammortamento rata n. 30) oltre al riscatto di 2.000 = 50.537,17.
- Effetto sul conto economico 2009: giroconto del canone leasing 22.592,04 (costo di competenza al netto dell'indicizzazione); oneri finanziari (vedi sopra) 3.535,37; ammortamenti (vedi sopra) 17.500.
- Effetto fiscale: metodo patrimoniale: costo dedotto Ires = 22.842; costo dedotto Irap = 22.842 – 3.253 = 19.589; metodo finanziario: costo teorico deducibile Ires = 17.500 (ammortamento) + quote interessi 3.535 + 250 = 21.285; costo teorico deducibile Irap = 17.500. Differenziale Ires = + 22.842 – 21.285 = 1.557 x 27,5% = 428; differenziale Irap = 19.589 – 17.500 = 2.089 x 3,9% = 81. Effetto fiscale totale = 428 + 81 = 509 (maggior risparmio con metodo patrimoniale rispetto al finanziario).
- Riepilogo impatto su Stato Patrimoniale (+ attività – passività): + 56.250 – 50.537 - 509 - 5.288 (risconto) = - 84 (non tiene conto dell'impatto sul patrimonio netto dei precedenti esercizi).
- Riepilogo impatto su Conto Economico (+ ricavi – costi): + 22.592 – 3.535 – 17.500 - 509 = + 1.048.

*NB: il conteggio fornito è solo indicativo per valutare se l'impatto sul bilancio sia o meno significativo. Per una più precisa determinazione dell'informativa da fornire in Nota Integrativa si consiglia di avvalersi dell'ausilio degli appositi prospetti delle società di leasing.*

**Sospensione dei debiti e leasing** - Con riguardo ai leasing, a seguito della sospensione delle quote capitale dei mutui e dei canoni leasing che una impresa può avere ottenuto dagli Istituti bancari a seguito dell'accordo ABI / imprenditori del 3.8.2009, è necessario rideterminare la competenza del maxicanone (a seguito del prolungamento della durata) così come quella dell'eventuale plusvalenza dei lease-back. Occorre dare adeguata informativa in NI.

**Leasing azionario** (vedasi § Azioni proprie).

### **Leasing su immobile strumentale - Impresa utilizzatrice**

Per determinare la quota deducibile occorre (CM 1/2007; Finanziaria 2008 c. 81-82):

- 1) calcolare la quota capitale del canone leasing di competenza di ciascun esercizio;
- 2) calcolare la quota parte di canone riferita al terreno, applicando alla quota capitale di cui al punto 1) la % forfetaria (20% se commerciale o 30% se produttivo) o altra percentuale determinata in base al costo effettivo di acquisto dell'area;
- 3) scorporare, dal canone leasing di competenza, il costo riferito al terreno determinato come indicato al punto 2).

La quota interessi (pari al costo totale del leasing meno la quota capitale) rimane interamente deducibile Ires (nei limiti del Rol) ed interamente indeducibile Irap.

Anche in sede di riscatto, il prezzo pagato, maggiorato degli oneri accessori, è indeducibile per la parte relativa al terreno determinata applicando la % forfetaria (20% o 30%) o altra percentuale determinata in base al costo effettivo di acquisto dell'area.

L'AE ha precisato che le quote di leasing non dedotte vanno considerate nella determinazione del costo fiscale del cespite locato e riscattato dal locatario, in base al principio di equivalenza tra l'acquisizione di un immobile in proprio e l'acquisizione attraverso un contratto di locazione finanziaria (R.M. 69/E/04 – C.M. 11/E/07).

Esempio di leasing su immobile:

- acquistato dalla società di leasing per € 1.000.000, di cui € 200.000 attribuiti al terreno;
- durata del contratto 10 anni, dal 1.6.2009 al 31.5.2019, pari a giorni 3.650;
- maxicanone € 100.000, oltre a spese contrattuali di € 5.700;
- riscatto finale € 50.000;
- n. 119 rate mensili € 9.700 ciascuna.

Calcolo del costo del leasing fiscalmente deducibile per ciascun anno:

|  |   |           |  |
|--|---|-----------|--|
| Canone iniziale (maxicanone)                                 | € | 100.000   |  |
| Spese contrattuali   | € | 5.700     |  |
| Canoni successivi: n. 119 x 9.700                            | € | 1.154.300 |  |
|  | € | 1.260.000 |  |
| di cui quota capitale € 1.000.000 - 50.000                   | € | 950.000   |  |
| quota interessi € 1.260.000 - 950.000                        | € | 310.000   |  |
| Quota capitale di competenza dell'esercizio € 950.000 : 10 = | € | 95.000    |  |
| di cui, riferita al terreno € 95.000 x 20%                   | € | 19.000    |  |
| quota capitale riferita al fabbricato € 95.000 x 80%         | € | 76.000    |  |

Nella pratica contabile, per un più agevole calcolo, si determina spesso il costo di competenza per mesi. Comunque, per un calcolo esatto sarebbe più corretto suddividere il periodo di durata in giorni.

| Anno | gg   | Maxicanone | Canone leasing | Risconto | Costo di competenza | Quota fabbricato | Quota terreno |
|------|------|------------|----------------|----------|---------------------|------------------|---------------|
| 2009 | 214  | 105.700    | 58.200         | 99.503   | 64.397              | 44.558           | 11.140        |
| 2010 | 365  |            | 116.400        | 88.933   | 126.970             | 76.000           | 19.000        |
| 2011 | 365  |            | 116.400        | 78.363   | 126.970             | 76.000           | 19.000        |
| 2012 | 365  |            | 116.400        | 67.793   | 126.970             | 76.000           | 19.000        |
| 2013 | 365  |            | 116.400        | 57.223   | 126.970             | 76.000           | 19.000        |
| 2014 | 365  |            | 116.400        | 46.653   | 126.970             | 76.000           | 19.000        |
| 2015 | 365  |            | 116.400        | 36.083   | 126.970             | 76.000           | 19.000        |
| 2016 | 365  |            | 116.400        | 25.513   | 126.970             | 76.000           | 19.000        |
| 2017 | 365  |            | 116.400        | 14.943   | 126.970             | 76.000           | 19.000        |
| 2018 | 365  |            | 116.400        | 4.373    | 126.970             | 76.000           | 19.000        |
| 2019 | 151  |            | 48.500         | 0        | 52.873              | 31.441           | 7.860         |
| TOT  | 3650 | 105.700    | 1.154.300      |          | 1.260.000           | 760.000          | 190.000       |

**Contabilizzazione** dell'intero canone a costo (metodo indicato dai principi contabili):

Pagamento del maxicanone e spese contrattuali:

|                            |   |           |         |         |
|----------------------------|---|-----------|---------|---------|
| ==/==                      | a | Fornitori |         | 126.840 |
| Canoni leasing (c.e.: B.8) |   |           | 105.700 |         |
| Erario c/Iva               |   |           | 21.140  |         |

Pagamento dei canoni mensili:

|                            |   |           |       |        |
|----------------------------|---|-----------|-------|--------|
| ==/==                      | a | Fornitori |       | 11.640 |
| Canoni leasing (c.e.: B.8) |   |           | 9.700 |        |
| Erario c/Iva               |   |           | 1.940 |        |

Annualmente, se dalla scheda predisposta per ciascun contratto risulta che i canoni imputati, comprensivi del maxicanone, sono **superiori** a quelli di competenza, occorrerà contabilizzare, per la differenza, un risconto attivo. Alla fine di ciascun anno ci sarà da riscontare, nel nostro esempio, il maxicanone iniziale e le spese contrattuali, che incidono:

1° anno -  $(105.700 : 3.650) \times 214$  (giorni dell'anno in chiusura) = € 6.197

2° anno -  $(105.700 : 3.650) \times 365$  (giorni dell'anno in chiusura) = € 10.570

E così di seguito.

Risconto del primo anno: € 105.700 - 6.197 = € 99.503

|                 |   |                   |  |        |
|-----------------|---|-------------------|--|--------|
| Risconti attivi | a | Canoni di leasing |  | 99.503 |
|-----------------|---|-------------------|--|--------|

In sede di presentazione dell'Unico si dovrà operare una variazione in aumento:

|   |                               |         |
|---|-------------------------------|---------|
| quota capitale complessiva                  |                               | 950.000 |
| quota capitale di competenza dell'esercizio | $(950.000 : 3650) \times 214$ | 55.699  |
| quota capitale riferita al terreno          | $55.699 \times 20\%$          | 11.140  |

**Contabilizzazione** con capitalizzazione dei costi riferiti ai terreni (metodo suggerito da parte della dottrina):

Secondo parte della dottrina nel leasing immobiliare dovrebbe essere possibile, se non necessario, capitalizzare la quota capitale riferita al terreno. Infatti come nel processo di ammortamento non è possibile am-

mortizzare un bene la cui utilizzazione è limitata nel tempo, così sembrerebbe non corretto rilevare come componente negativa di reddito ciò che non ha natura reddituale (canone leasing riferito al terreno). A conforto di tale teoria si rileva come il legislatore fiscale ha da tempo evidenziato l'esistenza di un criterio di "equivalenza" tra l'acquisizione o la realizzazione in proprio e quella effettuata tramite contratto di leasing.

Pagamento del maxicanone e spese contrattuali, pagamento dei canoni mensili e rilevazione riscatto: vedi esempio precedente.

Capitalizzazione quota capitale riferita al terreno:

|                           |   |                   |  |        |
|---------------------------|---|-------------------|--|--------|
| Immobilizzazioni in corso | a | Canoni di leasing |  | 11.140 |
|---------------------------|---|-------------------|--|--------|

**Leasing appalto** – Ai fini del calcolo della quota parte di canone indeducibile in quanto riferita al terreno, occorre fare riferimento al costo d'acquisto del terreno da parte della società di leasing, in base al principio di equivalenza tra l'acquisto di un terreno in leasing o in proprietà (R.M. 211/E/2007). Il costo del terreno comprende anche l'imposta di registro direttamente riferibile all'acquisizione dell'area.

**Imposta di registro sui canoni di leasing immobiliari** - L'imposta di registro pagata dall'utilizzatore sui canoni dal 4.7.2006 (pari al 2% dei canoni stessi) si scomputa dalle imposte ipocatastali dovute in sede di riscatto e deve essere pertanto contabilizzata tra i crediti verso l'erario.

Scritture contabili per l'utilizzatore:

Al pagamento dei singoli canoni, per la quota di imposta di registro addebitata dalla società di leasing

|                      |   |                      |
|----------------------|---|----------------------|
| Crediti verso Erario | A | Fornitori            |
| Fornitori            | A | Banca conto corrente |

Al momento del riscatto, l'utilizzatore pagherà imposte ipocatastali ridotte e dovrà provvedere pertanto ad incrementare il cespite riscattato dell'imposta di registro che precedentemente aveva contabilizzato a crediti verso l'erario

|          |   |                      |
|----------|---|----------------------|
| Immobili | A | Crediti verso Erario |
|----------|---|----------------------|

**Costi incrementativi** - Sono ammortizzabili nel minore tra il periodo di utilità futura e la residua durata del contratto. Qualora si preveda di riscattare il bene, l'ammortamento dovrebbe avvenire nel periodo minore tra l'utilità futura e la vita utile del cespite. In mancanza di riscatto, l'importo residuo non ammortizzato sarà dedotto nell'esercizio in cui, terminato il leasing, non si è proceduto al riscatto. Se invece si procede all'opzione d'acquisto, la quota non ancora ammortizzata dei costi incrementativi va imputata ad incremento del costo di riscatto.

**Ici** - L'Ici sull'immobile in leasing deve essere pagata direttamente dall'utilizzatore.

**Leasing di terreni** – I terreni non sono di norma beni soggetti a deperimento e pertanto non sono ammortizzabili con la conseguenza che, per il principio di equivalenza tra acquisto diretto e acquisizione in leasing, i canoni di leasing (al netto degli interessi) si sommano tra loro e con il riscatto, determinando il costo del bene. Durante il periodo di durata del leasing i canoni confluiscono nella voce Immobilizzazioni in corso, fino al momento del riscatto nel quale l'intero valore viene iscritto alla voce Terreni.

### Cessione contratto di leasing

La durata minima del contratto di cui all'art. 102.7 è rispettata (per cedente e cessionario) anche in caso di cessione del contratto (R.M. 4.12.00 n. 183/E; Assilea circolare n. 10/93). L'impresa che subentra in virtù della cessione deve considerare, ai fini del conteggio della durata minima affinché i canoni siano deducibili, quella relativa alle percentuali di ammortamento del settore di appartenenza del precedente utilizzatore (CM 10/2006).

La sopravvenienza attiva derivante da cessione di contratto di leasing si determina ai sensi dell'art. 88:

valore normale del bene

meno canoni residui

meno prezzo di riscatto attualizzati alla data di cessione (C.M. 108/E del 3.5.96).

Il corrispettivo della cessione è soggetto ad Iva (trattasi di prestazione di servizi ai sensi dell'art. 3/633) con aliquota ordinaria, anche se riguarda - beni per i quali l'Iva non è detraibile - beni ad aliquota agevolata.

Cessione del contratto di leasing di autovettura: qualora la cessione riguardi veicoli ad uso promiscuo (con detrazione del 40% dell'Iva sull'acquisto), la base imponibile è ridotta al 40%; inoltre il cessionario del contratto di leasing potrà dedurre solo il 40% dell'Iva addebitatagli dal cedente e quella relativa ai canoni di leasing che pagherà successivamente (forum Italia Oggi 15.1.2009).

Secondo la R.M. n. 212/E del 8.8.2007, la somma corrisposta dall'acquirente per il subentro nel contratto di leasing deve essere divisa in due parti:

- corrispettivo pagato dall'acquirente per l'opzione di acquisto pari al "valore normale del bene" detratti i canoni residui ed il prezzo di riscatto attualizzati alla data della compravendita. Tale componente costituisce per l'acquirente un "costo sospeso" fino al riscatto, deducibile tramite la procedura di ammortamento unitamente al prezzo di riscatto medesimo (deve essere quindi trattata come acconto sul futuro riscatto del bene - s.p. Attivo B.II.5) e per il venditore una sopravvenienza attiva tassabile nell'esercizio;

- corrispettivo pagato per il godimento del bene, ovvero il maggior prezzo eventualmente pagato per il subentro in quel determinato contratto, pari alla differenza tra corrispettivo pagato e valore normale netto come sopra determinato. Tale componente costituisce per l'acquirente un onere pluriennale da ripartire in base alla durata residua del contratto e per il venditore un componente positivo di reddito.

- Sulla determinazione della prima parte del prezzo possono, ad esempio, incidere:

a) il maggiore o minore valore economico del bene alla data di acquisto del contratto rispetto al costo sostenuto dalla società di leasing al momento della stipula dello stesso;

b) la quota capitale contenuta nei canoni di leasing già pagati.

Sulla determinazione della seconda parte incidono, per esempio, i seguenti fattori:

a) l'eventuale maxicanone pagato dal cedente, e implicitamente riconosciuto dall'acquirente, proporzionalmente imputabile alla residua durata del contratto;

b) l'eventuale rateo di canone in corso di maturazione alla data di acquisto del contratto;

c) l'eventuale differenziale esistente tra il tasso di interesse utilizzato per l'attualizzazione dei canoni futuri e quello del contratto di leasing (se si tratta di leasing a tasso fisso);

d) l'eventuale differenziale positivo tra il corrispettivo pattuito ed il corrispettivo teorico (determinato dall'attualizzazione tra il prezzo di riscatto ed il valore normale) conseguente alla necessità di utilizzo immediato da parte dell'acquirente;

e) l'eventuale differenziale conseguente alla opportunità di smobilizzo immediato del bene.

**Cessione di contratto di leasing immobiliare** - In assenza di chiarimenti ufficiali, sussistono due diversi orientamenti:

**A)** la sopravvenienza attiva tassabile deve essere calcolata ai sensi dell'art. 88 ultimo comma senza recupero dei canoni non dedotti, con conseguente tassazione integrale del provento in capo al soggetto cedente. Secondo tale orientamento, per evitare duplicazioni di imposta, dovrebbe essere possibile la completa deducibilità del costo sostenuto dall'acquirente;

**B)** la sopravvenienza attiva tassabile deve essere calcolata ai sensi dell'art. 88 ultima comma con recupero dei canoni non dedotti, analogamente a quanto avviene in caso di riscatto e successiva rivendita dell'immobile.

Esempio: Dopo 4 anni, il contratto di leasing viene ceduto per il prezzo di € 900.000, pari al valore normale

| Anno | gg   | Maxicanone | Canone leasing | Risconto | Costo di competenza | Quota terreno |
|------|------|------------|----------------|----------|---------------------|---------------|
| 2009 | 214  | 105.700    | 58.200         | 99.503   | 64.397              | 11.140        |
| 2010 | 365  |            | 116.400        | 88.933   | 126.970             | 19.000        |
| 2011 | 365  |            | 116.400        | 78.363   | 126.970             | 19.000        |
| 2012 | 365  |            | 116.400        | 67.793   | 126.970             | 19.000        |
| 2013 | 183  |            | 58.200         |          | 125.993             | *18.999       |
| TOT  | 1492 | 105.700    | 465.600        |          | 571.300             | 87.139        |

\*  $1.260.000 : 190.000 = 125.993 : X$

$X = 18.999$  quota riferita al terreno

Calcolo della sopravvenienza attiva tassabile:

**A)** Valore normale del bene

meno canoni residui

meno prezzo di riscatto attualizzati alla data di cessione (C.M. 108/E del 3.5.96).

Valore normale del bene € 900.000

Canoni residui: n. 71 X 9.700 € 688.700

Prezzo di riscatto attualizzato € 44.398 (attualizzato con tasso 2% anni 6)