

IAS/IFRS

IPSOA Manuali

A cura di
Flavio Dezzani
Paolo Pietro Biancone
Donatella Busso

IV EDIZIONE - 2016

 Wolters Kluwer

QUESTO VOLUME È ANCHE ONLINE

Consultalo gratuitamente ne "LA MIA BIBLIOTECA", la prima biblioteca professionale in the cloud con le pubblicazioni di CEDAM, UTET Giuridica, IPSOA, ALTALEX. Grazie ad un evoluto sistema di ricerca, puoi accedere ai tuoi scaffali virtuali e trovare la soluzione che cerchi da PC o tablet. Ovunque tu sia.

Per conoscere le modalità di accesso al servizio e consultare il volume online, collegati al sito www.lamiabiblioteca.com

La consultazione online viene offerta all'acquirente del presente volume a titolo completamente gratuito ed a fini promozionali del servizio "La Mia Biblioteca" e potrebbe essere soggetta a revoca da parte dell'Editore.

Copyright 2016 Wolters Kluwer Italia S.r.l.
Strada 1, Palazzo F6 – 20090 Milanofiori Assago (MI)

I diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica, di riproduzione e di adattamento totale o parziale, con qualsiasi mezzo (compresi i microfilm e le copie fotostatiche), sono riservati per tutti i Paesi.

Le fotocopie per uso personale del lettore possono essere effettuate nei limiti del 15% di ciascun volume/fascicolo di periodico dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art. 68, commi 4 e 5, della legge 22 aprile 1941, n. 633. Le riproduzioni diverse da quelle sopra indicate (per uso non personale - cioè, a titolo esemplificativo, commerciale, economico o professionale - e/o oltre il limite del 15%) potranno avvenire solo a seguito di specifica autorizzazione rilasciata da EDISER Srl, società di servizi dell'Associazione Italiana Editori, attraverso il marchio CLEARedi Centro Licenze e Autorizzazioni Riproduzioni Editoriali. Informazioni: www.clearedi.org.

L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali involontari errori o inesattezze.

Finito di stampare nel mese di settembre 2016
dalla L.E.G.O. S.p.A.
Viale dell'Industria, 2 - 36100 - Vicenza

IAS/IFRS

AUTORI

Coordinatori

Flavio DEZZANI
Paolo Pietro BIANCONE
Donatella BUSSO

Autori IAS/IFRS (ad esclusione dei coordinatori)

Maura CAMPRA
Luigi PUDDU
Francesco Maria SPANO

Alain DEVALLE
Fabrizio BAVA
Eugenio Mario BRAJA
Maurizio CISI
Francesca CULASSO
Guido GIOVANDO
Luca Maria MANZI
Simone SCAGNELLI

Simona ALFIERO
Pierantonio BERTERO
Laura BROCCARDO
Massimo CANE
Paola DE BERNARDI
Valter GAMBA
Elisa GIACOSA
Christian RAINERO
Fabio RIZZATO
Silvana SECINARO
Vania TRADORI
Elisa TRUANT
Paola VOLA

Bruno ARMANO
Alessandra INDELICATO
Fabio SANSALVADORE

Gruppo di lavoro dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di
Ivrea, Pinerolo e Torino

Capitolo X

IAS 17 IL LEASING (*)

Pierantonio Bertero (par. 7)

Francesca Culasso (par. 1, 2, 3, 4, 5, 6.1, 8, 9, 10 e 11)

Alessandra Indelicato (par. 6.2)

Il 1° gennaio 2016 l'IASB ha emanato un nuovo principio sul leasing, l'IFRS 16 *Leases*. L'IFRS 16 si applica ai bilanci e ai conti di profitto e perdita per gli esercizi i cui esercizi iniziano dal 1° gennaio 2019 e, ad oggi, non è ancora stato omologato dall'Unione Europea.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda al cap. XLIII.

4.1. Il trasferimento della proprietà.....	547
4.2. L'opzione di acquisto.....	547
4.3. La durata del contratto.....	548
4.4. Il valore attuale dei canoni di locazione.....	548
4.5. La natura del bene.....	549
4.6. La clausola di risoluzione contrattuale.....	549
4.7. Gli effetti della fruizione nel <i>fair value</i> del valore residuo.....	549
4.8. Le opzioni di rinnovo.....	550
4.9. La locazione di terreni e fabbricati.....	550
5. Le operazioni di leasing nel bilancio dei locatari.....	553
5.1. Leasing finanziari nel bilancio dei locatari.....	553
5.1.1. Rilevazione iniziale.....	553
5.1.2. Valutazioni successive.....	557
5.1.3. Informazioni integrative.....	563
5.2. Leasing operativi nel bilancio dei locatari.....	564
5.2.1. Contabilizzazione negli schemi di bilancio.....	564
5.2.2. Informazioni integrative.....	566
6. Le operazioni di leasing nel bilancio dei locatori.....	567
6.1. Leasing finanziari nel bilancio dei locatori.....	567
6.1.1. Leasing finanziario diretto (o "delle società di leasing").....	567
6.1.2. Leasing finanziario al consumo (o "sales-type leasing").....	575
6.1.3. Informazioni integrative.....	580
6.2. Leasing operativi nel bilancio dei locatori.....	581
6.2.1. Leasing operativo "delle società di leasing".....	581
6.2.2. Leasing operativo "dei produttori/commercianti di beni".....	585
6.2.3. Informazioni integrative.....	586
7. Operazione di vendita e retrolocazione (" <i>sale and leaseback</i> ").....	587
7.1. Definizione.....	587
7.2. Trattamento contabile.....	588
7.2.1. Leasing finanziari nel bilancio del cedente-locatario.....	588
7.2.2. Leasing operativi nel bilancio del cedente-locatario.....	591
7.2.3. Informazioni integrative.....	603
8. IFRIC 4: modalità di determinazione se un accordo è o contiene un leasing "finanziario".....	603
8.1. Come determinare se un accordo è o contiene un leasing "finanziario".....	603
8.1.1. Identificazione dell'attività.....	603
8.1.2. Diritto all'utilizzazione dell'attività.....	605
8.1.3. Alcuni esempi.....	607
8.2. Quando determinare se un accordo è o contiene un leasing "finanziario".....	610
8.3. La rappresentazione contabile del leasing "finanziario" contenuto nell'accordo.....	611
9. SIC 15: Leasing operativo - Incentivi.....	614
10. SIC 27: la valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing.....	615
11. Leasing finanziario in costruzione (Banca d'Italia - Circolare del 28 febbraio 2008).....	617
11.1. Modalità di contabilizzazione del "leasing finanziario in costruzione" nel modello, con ritenzione dei rischi.....	618
11.2. Modalità di contabilizzazione del "leasing finanziario in costruzione" nel modello con trasferimento dei rischi.....	618
Capitolo XI	
IAS 18 RICAVI	
1. Finalità.....	624
2. Ambito di applicazione.....	624
2.1. I ricavi derivanti dalla vendita di beni.....	625
2.2. I ricavi derivanti dalla prestazione di servizi.....	625
2.3. I ricavi da utilizzo (o "godimento") di beni dell'impresa da parte di terzi.....	625
2.4. Le esclusioni.....	626
3. Definizioni.....	626
4. Determinazione dei ricavi.....	628
4.1. Le cessioni con corrispettivo in denaro.....	628
4.1.1. Riduzioni del corrispettivo: sconti commerciali e premi di quantità.....	628
4.1.2. Tempi d'incasso.....	630
4.1.3. Eventuale insolvenza del debitore.....	634
4.2. Le cessioni con corrispettivo rappresentato da altri beni.....	635
4.2.1. Permuta di beni e servizi aventi natura e valore simili.....	635
4.2.2. Permuta di beni e servizi di diversa natura.....	636
4.2.3. Permute comprendenti servizi pubblicitari: SIC 31.....	637
5. Identificazione dell'operazione.....	639
5.1. Singola operazione in cui sono identificabili "componenti diverse".....	640
5.2. Più operazioni strettamente connesse.....	641
5.3. Programmi di fidelizzazione della clientela: IFRIC 13.....	642
6. Vendita di merci.....	648
6.1. Le condizioni che qualificano i ricavi di vendita.....	648
6.1.1. Trasferimento di rischi significativi e di benefici connessi con la proprietà del bene.....	649
6.1.2. Trasferimento del solito livello continuativo di attività associate alla proprietà nonché dell'effettivo controllo sulla merce venduta.....	658
6.1.3. Determinazione attendibile dell'ammontare dei ricavi.....	659
6.1.4. Probabilità di ottenimento di benefici economici.....	660
6.1.5. Attendibile determinazione dei costi sostenuti, o da sostenere, riguardo l'operazione.....	661

aggiuntivi vanno imputati a quote costanti solo a partire da quegli esercizi in cui il locatario ha l'effettivo controllo sui beni aggiuntivi.

Nel caso in cui, invece, vi sia un altro criterio sistematico più rappresentativo delle modalità temporali con le quali si riduce il beneficio derivante dall'uso del bene locato (ad esempio, non in base al tempo fisico, ma in base al tempo economico: un caso potrebbe essere quello di riduzione in proporzione alle unità di produzione realizzate con il bene nel tempo o alle numero di ore di utilizzo del bene, nel tempo, ecc.), tale criterio dovrebbe essere utilizzato per ripartire i proventi del locatore. (par. 50)

La scrittura contabile di liquidazione dei canoni è la seguente:

Crediti verso clienti	
a Diversi	X
a Locazioni attive	X
a IVA a debito	X

Non sono proventi da locazione i rimborsi richiesti al locatario per spese di assistenza o manutenzione effettuate sul bene oggetto di leasing.

I costi sostenuti dal locatore per realizzare i proventi del leasing (par. 51), devono essere rilevati a conto economico.

Per ciò che concerne l'ammortamento (par. 53), si ricordi che risulta necessario l'utilizzo di criteri coerenti con i criteri di ammortamento normalmente utilizzati per beni similari e che la determinazione delle quote deve avvenire secondo le disposizioni citate dagli IAS 16 (per i beni materiali) e IAS 38 (per i beni immateriali).

I costi diretti iniziali (par. 52), sostenuti dal locatore nella negoziazione e perfezionamento di un leasing operativo, devono essere aggiunti al valore netto contabile del bene locato e successivamente ammortizzati lungo la durata del leasing, con lo stesso criterio sistematico di rilevazione dei proventi derivanti dalla locazione.

Ciò significa che, per i costi diretti iniziali, il riconoscimento come spesa lungo la durata del leasing segue modalità diverse da quelle seguite per l'ammortamento del costo del bene.

Secondo il par. 54, il bene va eventualmente svalutato nel caso in cui abbia subito una perdita di valore (gli strumenti da adottare per individuare una perdita di valore sono da ricercare nello IAS 36).

In tema di leasing operativo, come si è visto a proposito delle modalità di contabilizzazione del leasing operativo a cura del locatario (si veda il precedente par. 6.2.1), il SIC si è espresso a proposito della modalità di contabilizzazione degli incentivi concessi da un locatore ad un locatario, volti a favorire la conclusione di un nuovo accordo di leasing operativo o il rinnovamento di un precedente accordo (SIC 15 - *Leasing operativo - Incentivi*). Si rinvia, per la trattazione analitica, al par. 9 di tale SIC.

6.2.3. Informazioni integrative

Il par. 56 segnala che i locatori, per le operazioni di leasing operativo, devono fornire in bilancio le seguenti informazioni:

- 1) i pagamenti minimi derivanti dal leasing operativo non-annullabile, complessivamente e per ciascuno dei seguenti periodi:

— entro un anno;

— tra uno e cinque anni;

— oltre cinque anni;

- 2) i canoni di locazione sottoposti a condizione (come ad esempio i canoni indicizzati a variabili di natura differente, quali la fluttuazione dei tassi di interesse di mercato, ecc.), rilevati come proventi nell'esercizio;
- 3) una descrizione generale dei contratti significativi di leasing del locatore.

Inoltre, i locatori dovranno fornire le informazioni integrative richieste dagli IAS 16, IAS 36, IAS 38, IAS 40 e IAS 41 per i beni concessi tramite leasing operativo.

7. OPERAZIONE DI VENDITA E RETROLOCAZIONE ("SALE AND LEASEBACK")

Di seguito viene affrontato il trattamento contabile dell'operazione di vendita e retrolocazione (*sale and leaseback*), distinguendo le operazioni di leasing finanziario da quelle di leasing operativo.

7.1. Definizione

Il *leaseback* (par. 58-66) è una particolare tipologia di leasing attraverso la quale l'azienda cede un bene di sua proprietà, sia esso immobile o mobile, e si impegna a sottoscrivere un contratto di locazione per il suo utilizzo.

Così, ad esempio, se l'impresa ALFA intende raccogliere risorse finanziarie tramite la vendita di un proprio stabilimento, ma al contempo non può rinunciare al suo contributo produttivo, può soddisfare le proprie esigenze di finanziamento attraverso la vendita dello stabilimento ad una società di leasing, sottoscrivendo contestualmente un contratto di locazione per il suo utilizzo. In tal caso, la proprietà dello stabilimento viene trasferita alla società di leasing, mentre alla società ALFA rimane il diritto di utilizzo. La stessa società ALFA potrà eventualmente, alla scadenza del contratto, riscattarlo, riacquisendo la proprietà. Così come evidenziato nell'esempio precedente, la finalità dell'operazione è fondamentalmente ottenere immediata liquidità attraverso la cessione di un proprio bene strumentale, senza però privarsi della funzionalità operativa del bene stesso, conservandone il uso a fronte del pagamento di canoni periodici e mantenendo la facoltà di riacquistarne la proprietà in tempi successivi.

Questa tipologia di operazione si differenzia dalle altre forme di leasing in quanto l'oggetto del contratto non è un bene nuovo o usato non appartenente all'azienda, bensì un bene già di proprietà della stessa, che viene ceduto ad una società di leasing per ottenere la disponibilità di risorse finanziarie "fresche".

Nell'operazione di vendita e retrolocazione assumono, pertanto, rilevanza le relazioni che intercorrono tra il valore dei canoni e il prezzo di vendita del bene; nel rispetto del principio della "prevalenza della sostanza sulla forma", le due operazioni dovrebbero essere considerate strettamente correlate e, quindi, il valore dei canoni ed il prezzo di vendita del bene dovrebbero essere interdipendenti, in

quanto negoziati congiuntamente (par. 58), benché il rispetto della forma contrattuale configurerebbe due distinte operazioni: la vendita del bene e la sua successiva locazione.

7.2. Trattamento contabile

Il trattamento contabile e l'iscrizione in bilancio di un'operazione di "sale and leaseback" presenta delle sostanziali differenze rispetto a quanto in precedenza analizzato (20) soltanto per il cedente-utilizzatore e solo per quanto riguarda l'operazione di vendita, mentre per l'acquirente-concedente non vi sono differenze significative, fatto salvo che il produttore-fornitore del bene da concedere in locazione non è un soggetto terzo, bensì lo stesso locatario del bene oggetto di leasing. Pertanto, nel prosieguo, verranno esplicitate solamente le implicazioni che questa operazione comporta per il cedente-locatario.

Così come per le operazioni ordinarie di leasing, anche il *leaseback* può configurarsi come leasing operativo o finanziario: da questa distinzione origina il diverso trattamento contabile dell'operazione (par. 58).

Il problema fondamentale consiste quindi nel definire se l'operazione rappresenta una vendita effettiva oppure una mera operazione finanziaria. Nel primo caso, con la vendita si trasferiscono all'acquirente la maggior parte dei rischi e dei benefici che ne derivano, mentre il cedente continua ad utilizzare il bene espondosi solo ad una parte dei rischi (*leaseback operativo*). Nel secondo caso, si tratta invece di un'operazione meramente finanziaria in cui i rischi e i benefici correlati alla proprietà del bene rimangono, nella sostanza, in capo al cedente-locatario (*leaseback finanziario*).

7.2.1. Leasing finanziari nel bilancio del cedente-locatario

Alla luce delle considerazioni precedenti, se l'operazione di *sale and leaseback* corrisponde a un leasing finanziario, ai sensi del par. 59, l'eventuale eccedenza del prezzo di vendita del bene rispetto al suo valore contabile non può essere attribuita interamente all'esercizio in cui sorge, bensì differita e ripartita in funzione della durata del contratto di locazione.

Infatti, trattandosi di una mera operazione di provvista di denaro, è inappropriato mettere in evidenza un profitto su una vendita di un bene, quando, nella sostanza, il bene viene riacquisito attraverso un leasing finanziario. L'eventuale eccedenza, data dalla differenza tra il prezzo di vendita ed il valore contabile residuo, deve pertanto essere ripartita lungo tutta la durata del contratto di leasing (par. 60).

Il testo dello IAS non individua un criterio in base al quale ripartire l'eccedenza lungo la durata del contratto; autorevoli fonti hanno però ritenuto di interpretare il testo originale, individuando come criterio di ripartizione le "quote

"costanti" (21), ovvero in proporzione agli interessi passivi imputati al conto economico.

Considerando, nella sostanza, l'operazione come una provvista di risorse finanziarie, si genera un'ulteriore criticità relativamente al valore di iscrizione a bilancio del bene, ovvero se rispettare il principio della continuità dei valori, lasciando invariato il valore contabile del bene, oppure se tenere conto dell'operazione di vendita.

Anche in questo caso, il testo del par. 60 è ambiguo e di non univoca interpretazione; infatti, la frase: "... l'eccedenza del corrispettivo di vendita, rispetto al valore contabile, ..." configurerebbe un'operazione di vendita e la successiva concessione del bene in leasing richiederebbe l'iscrizione a bilancio al *fair value* (o se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi garantiti), il che corrisponderebbe ad un'operazione di leasing finanziario su un qualunque altro bene. D'altro canto, lo stesso par. 60 descrive l'operazione: "Se la retrolocazione corrisponde ad un leasing finanziario, l'operazione rappresenta un mezzo con il quale il locatore procura mezzi finanziari al locatario, avendo il bene come garanzia", facendo apparire come più corretta l'applicazione del principio della continuità dei valori, lasciando inalterato il valore contabile del bene oggetto di transazione (iscrizione dell'originario costo storico con il relativo fondo ammortamento, in quanto nella sostanza non si tratta di una vendita) ed iscrivendo solamente il finanziamento.

A causa della mancanza di chiarezza nel testo del principio, parte della letteratura ha scelto di applicare il principio della continuità dei valori, nell'iscrizione a bilancio (22), altra di privilegiare la forma giuridica dell'operazione e di rilevare quindi la vendita e successivamente l'operazione di leasing (23).

Per meglio chiarire quanto esposto, nell'Esempio 20 si presenta un caso di operazione di cessione di un impianto industriale e retrolocazione dello stesso, attraverso la stipulazione di un contratto di leasing finanziario (24).

(21) Alfredson K., Leo K., Pickett, R., Pacter P., Radford J., *Applying International Accounting Standards*, Australia, Milton, Australia, 2005, pag. 515. Si cita esplicitamente: "... any deferred income is recognised separately and classified as 'other liabilities' on the balance sheet. Amortisation is on a straight-line basis over the lease term." (... l'utile differito viene rilevato separatamente e classificato tra le "altre passività" nello Stato Patrimoniale. L'ripartizione avviene per quote costanti lungo la durata del leasing).

(22) In questo senso Memento Pratico Ipsosa-Francis Lefebvre. Principi contabili internazionali, IAS, IFRS Ipsosa-Francis-Lefebvre, 2004, pagg. 413 e segg.

(23) In merito si veda International GAAP 2007. *Generally Accepted Accounting Practice under International Financial Reporting Standards*, Ernst & Young - LexisNexis, London, 2006, pagg. 1657-1658.

(24) L'esempio si riconduce a quanto trattato in Alfredson K., Leo K., Pickett, R., Pacter P., Radford J., *Applying International Accounting Standards*, cit., pag. 515 e segg. Per quanto riguarda il trattamento contabile e l'iscrizione a bilancio dell'operazione di leasing, con riguardo sia al venditore-utilizzatore, sia all'acquirente-concedente, si rimanda ai precedenti par. 5.1 e 6.1.

Esempio 20

L'Azienda BETA, per migliorare la propria liquidità, pone in essere un'operazione di lease-back della durata di 6 anni su un impianto industriale di sua proprietà del costo storico di € 5.000.000,00 ammortizzato per 2.250.000,00. Il *fair value* del bene ceduto è pari a € 3.500.000,00.

Caso a

Applicando il principio della continuità della rappresentazione dei valori in bilancio, l'unica operazione rilevante ai fini contabili è il finanziamento, mentre non risulta l'operazione di vendita e quindi i valori iscritti a bilancio del cespite e del relativo fondo di ammortamento non subiscono variazioni. L'utilizzatore corrisponderà annualmente le rate di rimborso del prestito al tasso di interesse concordato. Al momento dell'ottenimento del finanziamento la rilevazione contabile sarà la seguente:

Banca c/c	a	Debiti finanziari verso società di leasing	3.500.000,00
Stato patrimoniale			
Attivo		Passivo	
Impianti in leasing	5.000.000,00	Debiti finanziari verso società di leasing	3.500.000,00
Fondo ammortamento impianti in leasing	(2.250.000,00)		

Nello stato patrimoniale del cedente/locatario, la rappresentazione contabile è la seguente:

Caso b
Privilegiando la forma giuridica dell'operazione, la cessione del bene al *fair value* origina un'eccedenza di € 750.000,00, pari alla differenza fra il prezzo di vendita (€ 3.500.000,00) ed il valore contabile residuo (€ 2.750.000,00).

1) Rilevazione della vendita.

Diversi	a. Diversi	X
Banca c/c		X
Fondo ammortamento impianti		2.250.000,00
	a Impianti	5.000.000,00
	a Plusvalenza	750.000,00
	a IVA a debito	X

2) Rilevazione del contratto di leasing.

Impianti in leasing	a	Debiti verso società di leasing	3.500.000,00
---------------------	---	---------------------------------	--------------

3) Ripartizione della plusvalenza

In sede di redazione del bilancio, la plusvalenza verrà ripartita per quote costanti⁽²⁵⁾ lungo la durata del contratto di leasing (750.000,00; 6 = 125.000,00). La rilevazione contabile farà pertanto riferimento all'iscrizione del risconto passivo pari a € 625.000,00.

⁽²⁵⁾ Vedi *supra* nota 21.

Plusvalenza	a	Risconti passivi	625.000,00
-------------	---	------------------	------------

4) Iscrizione della plusvalenza negli esercizi successivi

Nei successivi bilanci (per tutta la durata del contratto) verrà iscritta la quota di plusvalenza di competenza pari a € 125.000,00.

Risconti passivi	a	Plusvalenza	125.000,00
------------------	---	-------------	------------

Nello stato patrimoniale del cedente/locatario, la rappresentazione contabile è la seguente:

Stato patrimoniale			
Attivo		Passivo	
Impianti in leasing	3.500.000,00	Debiti verso società di leasing	3.500.000,00
		Risconti passivi	500.000,00

Qualora il bene oggetto dell'operazione abbia subito una reale "perdita di valore" il suo valore contabile dovrà essere ridotto al valore recuperabile, in ottemperanza a quanto previsto dallo IAS 36 - *Riduzione d'importo di valore delle attività* (par. 64).

7.2.2. Leasing operativi nel bilancio del cedente-locatario

Le operazioni di vendita e retrolocazione che si configurano come leasing operativo sono trattate ai par. 61-63.

Se l'operazione di *sale and leaseback* corrisponde ad un leasing operativo, il trattamento contabile dell'utile o della perdita dipende dalle relazioni che intercorrono tra il prezzo di vendita e il *fair value*, nonché tra *fair value* ed il valore contabile residuo del bene.

I diversi casi che si possono originare, sono riportati in Tav. 2 (si veda la Guida Applicativa del Principio). Si voglia considerare quanto segue ai fini della comprensione della Tav. 2.

Il *fair value* rappresenta il valore di riferimento dell'operazione, in quanto il *fair value* (valor equo) indica il corrispettivo al quale un'attività potrebbe essere scambiata, o una passività estinta, in una libera transazione fra parti consapevoli e indipendenti.

Ai fini del trattamento degli utili o delle perdite derivanti dall'operazione occorre quindi porre a confronto il prezzo di vendita con il *fair value*.

In particolare, se l'operazione è fatta al *fair value*, e cioè il prezzo di vendita rispetta il valore reale del bene (prezzo di vendita e *fair value* coincidono), qualunque profitto o perdita derivanti dalla vendita (risultante dal confronto fra prezzo di vendita e valore contabile) si possono imputare immediatamente a conto economico, in quanto legati ad una differenza "reale" tra prezzo di vendita e valore contabile.

Se il prezzo di vendita è inferiore al *fair value*, significa che l'operazione avviene, per accordo tra le parti, ad un valore inferiore al reale valore del bene. Potrebbe es-

sero il caso in cui il venditore, avendo esigenze immediate di liquidità, sia disposto ad incassare di meno di quanto potrebbe. In questo caso, il profitto o la perdita eventuali (sempre determinati come differenza fra prezzo di vendita e valore contabile) si possono considerare imputabili immediatamente a conto economico. Se, però, la perdita è compensata da pagamenti di leasing futuri al di sotto dei valori di mercato (par. 61), la stessa va differita e ripartita in proporzione ai pagamenti del leasing lungo tutta la durata del contratto.

Se il prezzo di vendita è superiore al *fair value*, significa che il prezzo di vendita concordato fra le parti supera il "valore reale" del bene. In tal caso è verosimile che i canoni di locazione alle normali condizioni di mercato verranno "aggiustati" per compensare l'anomalia. È il caso, ad esempio, di una vendita dove il prezzo sia superiore al *fair value*, ma poi i canoni siano superiori ai normali canoni di mercato. Per tale ragione, il profitto o la perdita vanno differiti in proporzione ai canoni e l'operazione di vendita va rilevata come se fosse stata effettuata al *fair value*.

Tavola 2 - Relazioni tra prezzo di vendita, valore contabile e *fair value* nelle operazioni di leaseback

Prezzo di vendita pari al <i>fair value</i> (valore equo) (paragrafo 61)	Valore contabile pari al <i>fair value</i> (valore equo)	Valore contabile inferiore al <i>fair value</i> (valore equo)	Valore contabile superiore al <i>fair value</i> (valore equo)
UTILE	nessun utile	rilevare immediatamente l'utile	rilevare immediatamente la perdita
PERDITA	nessuna perdita	rilevare immediatamente la perdita	rilevare immediatamente la perdita
Prezzo di vendita inferiore al <i>fair value</i> (valore equo) (paragrafo 61)	Valore contabile pari al <i>fair value</i> (valore equo)	Valore contabile inferiore al <i>fair value</i> (valore equo)	Valore contabile superiore al <i>fair value</i> (valore equo)
UTILE	nessun utile	rilevare immediatamente l'utile	nessun utile (nota 1)
PERDITA non compensata da pagamenti futuri dovuti per il leasing inferiori al prezzo di mercato	rilevare immediatamente la perdita	rilevare immediatamente la perdita	(nota 1)
PERDITA compensata da pagamenti futuri dovuti per il leasing inferiori al prezzo di mercato	differire e ripartire la perdita	differire e ripartire la perdita	(nota 1)

Prezzo di vendita superiore al *fair value* (valore equo) (paragrafo 61)

UTILE

PERDITA

Valore contabile pari al *fair value* (valore equo)
differire e ripartire l'utile

Valore contabile inferiore al *fair value* (valore equo)
differire e ripartire l'utile in eccesso (nota 3)

Valore contabile superiore al *fair value* (valore equo)
differire e ripartire l'utile (nota 2)

nessuna perdita (nota 1)

nota 1) Queste parti della tabella rappresentano situazioni trattate nel paragrafo 63 del presente Principio. Il paragrafo 63 richiede che il valore contabile di un bene venga svalutato al *fair value* (valore equo), laddove sia soggetto ad una vendita e retrolocazione.
nota 2) L'utile è la differenza tra il *fair value* (valore equo) e il prezzo di vendita poiché il valore contabile dovrebbe essere stato ridotto al *fair value* (valore equo) secondo quanto previsto dal paragrafo 63.
nota 3) L'utile in eccesso (l'eccesso del prezzo di vendita sul *fair value*) è differito e ripartito durante il periodo in cui si prevede che l'attività sia utilizzata. Qualsiasi eccesso del *fair value* (valore equo) sul valore contabile è invece rilevato immediatamente.

In sintesi, così come emerge dalla Tav. 2 (par. 61), dal confronto tra il prezzo di vendita ed il *fair value* possono originarsi i seguenti casi.

A) il prezzo di vendita ed il *fair value* coincidono: in questo caso ogni utile o perdita deve essere rilevato immediatamente;

B) il prezzo di vendita è inferiore al *fair value*: anche in questo caso ogni utile o perdita deve essere rilevato immediatamente, a meno che la perdita sia compensata da futuri canoni non a livelli di mercato. In questo caso la perdita deve essere differita ed imputata in proporzione ai canoni di leasing durante il periodo atteso di utilizzo del bene;

C) il prezzo di vendita è superiore al *fair value*: in quest'ultimo caso, l'eccedenza rispetto al *fair value* deve essere differita e rilevata con riferimento al periodo atteso di utilizzo del bene.

Dopo aver individuato la logica sottostante all'operazione (confronto tra *fair value* e prezzo di vendita), occorre individuare l'utile o la perdita che ne derivano. Tale operazione avviene confrontando il valore contabile ed il *fair value*. L'ammontare dell'utile o della perdita sarà a sua volta determinato dal confronto tra prezzo di vendita e valore contabile.

Nel prosieguo, nell'ambito dei tre casi sopra individuati, verranno analizzate le seguenti situazioni:

- 1) il valore contabile e il *fair value* il coincidono;
- 2) il valore contabile è inferiore al *fair value*;
- 3) il valore contabile è superiore al *fair value*.

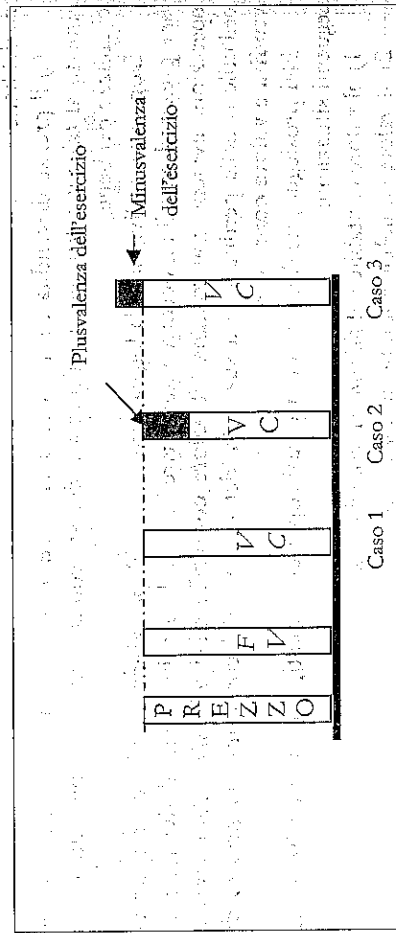
A) Prezzo di vendita e *fair value* coincidono

Qualora l'operazione sia effettuata al *fair value* (valore equo), trattandosi di una normale operazione di vendita, ogni utile o perdita deve essere rilevato immediatamente al conto economico (parr. 61 e 62). Infatti, nel caso di leasing operativo, la vendita del bene è reale, a differenza che nel *sale and leaseback* finanziario, perché il bene viene venduto e non più riacquisito, ma soltanto locato.

Nello specifico, dal confronto tra il valore contabile ed il *fair value* possono emergere i seguenti casi rappresentati graficamente in Tav. 3:

- 1) il valore contabile e il *fair value* coincidono (Tav. 3 - caso 1). In tal caso, l'operazione di cessione non origina plus o minusvalenze, perché il prezzo di vendita, uguale al *fair value*, corrisponde al valore contabile.
- 2) il valore contabile è inferiore al *fair value* (Tav. 3 - caso 2). L'operazione di cessione origina un profitto (se il prezzo di vendita è uguale al *fair value* ed il *fair value* è superiore al valore contabile, significa che il prezzo di vendita è superiore al valore contabile e, pertanto, si genera una plusvalenza), che deve essere immediatamente rilevato al conto economico e concorre alla formazione del risultato economico del periodo. Infatti, tale plusvalenza si origina per una reale "invalutazione" del bene ceduto (prezzo = *fair value* > valore contabile).
- 3) il valore contabile è superiore al *fair value* (Tav. 3 - caso 3). In questo caso (par. 63), si rileva immediatamente al conto economico la perdita (se il prezzo di vendita è uguale al *fair value* e il *fair value* è inferiore al valore contabile, significa che il prezzo di vendita è inferiore al valore contabile e, pertanto, si genera una minusvalenza), che concorre alla formazione del risultato economico del periodo. Infatti, tale minusvalenza si origina per una reale "svalutazione" del bene ceduto (prezzo di vendita = *fair value* < valore contabile).

Tavola 3 - Confronto prezzo - *fair value* - valore contabile (prezzo di vendita uguale al *fair value*)



L'Esempio 21 riporta i diversi casi.

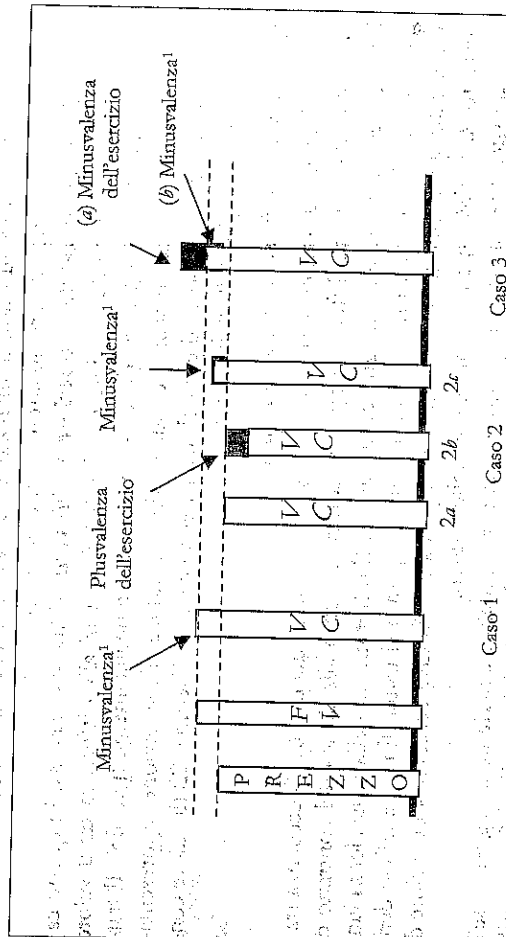
B) Prezzo di vendita inferiore al *fair value*

Ai sensi del par. 61, anche in questo caso ogni utile o perdita devono essere rilevati immediatamente, salvo che, nel caso di perdita, la stessa sia compensata da futuri canoni delle operazioni di leasing non a livelli di mercato; in tal caso, deve essere differi-

ta e imputata in proporzione ai canoni delle operazioni di leasing durante il periodo atteso di utilizzo del bene.

La logica, come visto, è la seguente: se il prezzo di vendita è inferiore al *fair value*, verosimilmente è perché il venditore ha esigenze immediate di liquidità ed è disposto ad accettare di incassare meno di ciò che potrebbe. In situazioni come queste, se i canoni futuri non sono stati aggiustati per compensare l'anomalia, il profitto o la perdita devono essere imputati al conto economico.

Tavola 4 - Confronto prezzo - *fair value* - valore contabile (prezzo di vendita inferiore al *fair value*)



La minusvalenza è di competenza dell'esercizio, a meno che non sia compensata da canoni inferiori ai valori medi di mercato nel qual caso dovrà essere ripartita lungo il periodo atteso di utilizzo del bene.

Il confronto tra il valore contabile ed il può dare origine ai seguenti casi:

- 1) il valore contabile e il *fair value* coincidono (Tav. 4 - caso 1). In questo caso, essendo il prezzo di vendita inferiore al valore contabile residuo, l'operazione di cessione origina una minusvalenza, che deve essere rilevata immediatamente, salvo che la stessa sia compensata da canoni di leasing inferiori ai ricorrenti valori di mercato; in tal caso, la minusvalenza dovrà essere ripartita lungo il periodo atteso di utilizzo del bene (si veda l'Esempio 22).
- 2) il valore contabile è inferiore al *fair value* (Tav. 4 - caso 2). Anche in questo caso, gli utili o le perdite (derivanti dal confronto tra prezzo di vendita e valore contabile) che si venissero ad originare verranno rilevate immediatamente, ad esclusione del caso in cui la perdita sia compensata da canoni di leasing inferiori ai ricorrenti valori di mercato; in tal caso, la minusvalenza dovrà essere ripartita lungo il periodo atteso di utilizzo del bene. In questo caso, al fine di determinare gli utili o le perdite derivanti dall'operazione, occorre mettere in relazione il prezzo di vendita ed il valore contabile; dal loro confronto possono emergere tre diversi casi:

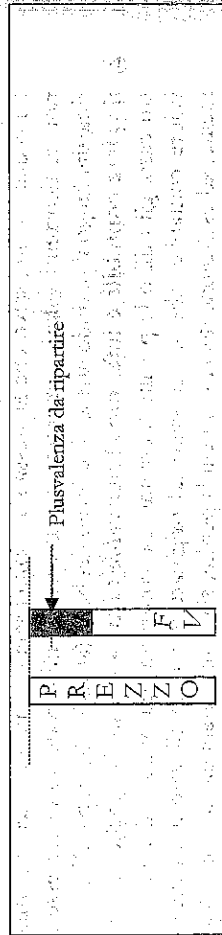
- il prezzo di vendita e il valore contabile coincidono (Tav. 4 - caso 2a); l'operazione di cessione non origina plus o minusvalenze;
- il prezzo di vendita è maggiore del valore contabile (Tav. 4 - caso 2b); l'operazione origina una plusvalenza, interamente di competenza dell'esercizio, pari alla differenza tra il prezzo di vendita e il valore contabile;
- il prezzo di vendita è inferiore al valore contabile (Tav. 4 - caso 2c); l'operazione origina una minusvalenza, pari alla differenza tra il valore contabile ed il prezzo di vendita. Tale perdita è interamente di competenza dell'esercizio, salvo che la stessa sia compensata da canoni di leasing inferiori ai ricorrenti valori di mercato; in tal caso, la minusvalenza dovrà essere ripartita lungo il periodo atteso di utilizzo del bene (26).
- 3) il valore contabile è superiore al fair value (Tav. 4 - caso 3). In questo caso si originano due distinte perdite: la prima, pari alla differenza tra il valore contabile ed il fair value, deve essere rilevata immediatamente (par. 63). Il trattamento contabile della seconda perdita riconduce alla situazione rappresentata in Tav. 4 - caso 1 ed esemplificata nel precedente Esempio 22 (il valore contabile ed il fair value coincidono).

C) Prezzo di vendita superiore al fair value

Se il prezzo di vendita è superiore al fair value, ai sensi del par. 61, l'eccezione tra i due valori deve essere differita e ripartita con riferimento alla durata del contratto di leasing (vedi rappresentazione grafica in Tav. 5). Il differimento della plusvalenza lungo la durata del contratto si rende necessaria, in quanto si tratta di un beneficio derivante dalla specificità dell'operazione e non già da un'effettiva eccedenza del valore di mercato (fair value) rispetto al valore contabile residuo.

La logica che sta dietro a questo trattamento contabile è pertanto la seguente: se il prezzo di vendita non è basato sul valore equo del bene (fair value), allora è verosimile che i canoni di locazione alle normali condizioni di mercato verranno "aggiustati" per compensare l'anomalia, ovvero che i canoni siano superiori ai normali canoni di mercato. Per tale ragione, il profitto o la perdita vanno differiti in proporzione ai canoni e l'operazione di vendita va rilevata come se fosse stata fatta al fair value.

Tavola 5 - Confronto prezzo - fair value

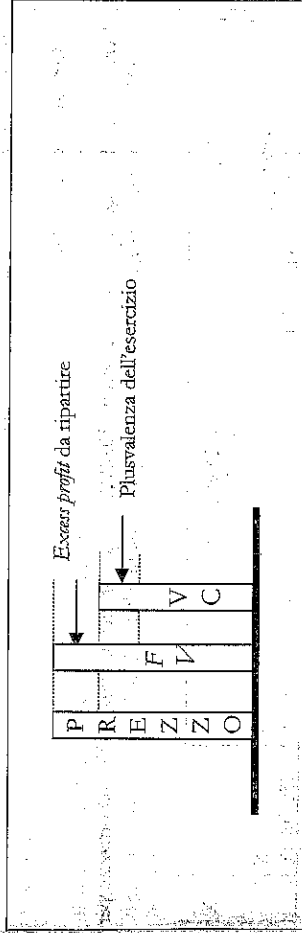


(26) Le modalità di rilevazione sono analoghe a quelle riportate nel precedente Esempio 22.

Mettendo in relazione il valore contabile ed il fair value si possono originare i seguenti casi:

- 1) il valore contabile ed il fair value coincidono. In questo caso l'operazione origina esclusivamente la plusvalenza, pari alla differenza tra il prezzo di vendita ed il fair value, che, come in precedenza ricordato, deve essere ripartita nei diversi esercizi di durata del contratto di leasing (vedi Tav. 5).
- 2) il valore contabile è inferiore al fair value. Quando il valore contabile (VC) è inferiore al fair value, si riscontrano due utili distinti:
- il primo è dato dalla differenza tra prezzo di vendita e fair value: tale "utile in eccesso" (excess profit) (E), come visto in precedenza, deve essere differito e ripartito lungo la durata del contratto di leasing;
 - l'altro è dato dalla differenza tra fair value e valore contabile: in questo caso, la plusvalenza deve essere rilevata immediatamente.
- Il caso, graficamente rappresentato in Tav. 6, è riportato nell'Esempio 23.

Tavola 6 - Confronto prezzo - fair value - valore contabile inferiore al fair value

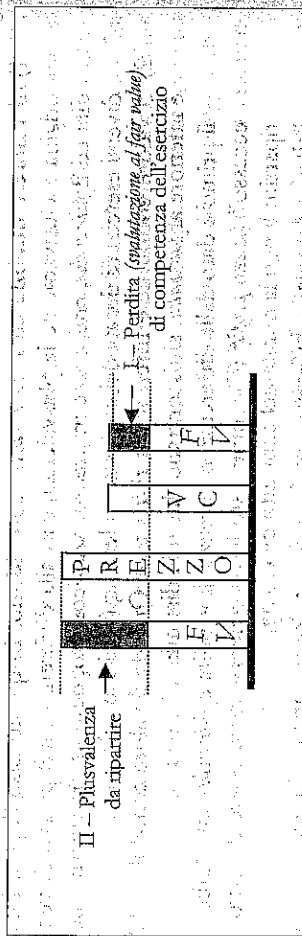


- 3) il valore contabile è superiore al fair value. Quando il valore contabile è superiore al fair value, si riscontrano due differenze di segno opposto (si veda la rappresentazione in Tav. 7):

- la prima, di segno negativo, è riferita alla svalutazione del valore contabile al fair value: tale perdita viene immediatamente iscritta a conto economico;
 - la seconda variazione, di segno positivo, corrisponde alla differenza tra prezzo di vendita e fair value (si faccia riferimento alla nota 2 della Guida applicativa del Principio, riportata in Tav. 2, che recita: "L'utile è la differenza fra il fair value ed il prezzo di vendita, poiché il valore contabile dovrebbe essere stato ridotto al fair value secondo quanto previsto dal par. 63"); tale valore deve essere ripartito lungo la durata di utilizzo del bene (si faccia riferimento a quanto esplicitato in nota 21).
- Il caso è riportato nell'Esempio 24.

(27) Si faccia riferimento alla nota 3 della Guida applicativa del Principio, riportata nella precedente Tavola 2.

Tavola 7 - Controconto prezzo - fair value - valore contabile superiore al fair value



Esempio 21

L'Azienda GAMMA pone in essere un'operazione di sale and lease-back della durata di 10 anni su un immobile ad uso industriale di sua proprietà. Il prezzo di vendita concordato pari a € 250.000,00 (+ IVA), corrisponde al *fair value* del bene ceduto.

Caso 1) valore contabile e il *fair value* coincidono.

1) Rilevazione della vendita.

Il valore contabile del bene ceduto è pari € 250.000,00 (costo storico € 500.000,00 ammortizzato per 250.000,00). In questo caso, la vendita non origina plus o minusvalenze.

Diversi		X
a Diversi		
Banca c/c		X
Fondo amm.to immobili	250.000,00	
	500.000,00	
	a Immobili	X
	a IVA a debito	

2) Rilevazione del canone di leasing.

Diversi		X
a Debiti verso società di leasing		
Canoni passivi di leasing operativo		X
IVA a credito		X

Caso 2) il valore contabile è inferiore al *fair value*.

1) Rilevazione della vendita.

Il valore contabile del bene ceduto è pari € 200.000,00 (costo storico € 500.000,00 ammortizzato per € 300.000,00). In questo caso, la vendita origina una **plusvalenza** di € 50.000,00, pari alla differenza tra il prezzo di vendita (€ 250.000,00) ed il valore contabile (€ 200.000,00). Tale plusvalenza è di competenza dell'esercizio.

Diversi		X
a Diversi		
Banca c/c		X
Fondo amm.to immobili	300.000,00	
	500.000,00	
	a Immobili	X
	a Plusvalenza	X
	a IVA a debito	X

2) Rilevazione del canone di leasing.

Diversi		X
a Debiti verso società di leasing		
Canoni passivi di leasing operativo		X
IVA a credito		X

Caso 3) il valore contabile è superiore al *fair value*.

1) Rilevazione della vendita.

Il valore contabile del bene ceduto è pari € 300.000,00 (costo storico € 500.000,00 ammortizzato per 200.000,00). In questo caso, la vendita origina una **minusvalenza** di € 50.000,00, pari alla differenza tra il prezzo di vendita (250.000,00) ed il valore contabile (300.000,00). Tale minusvalenza è di competenza dell'esercizio.

Diversi		X
a Diversi		
Banca c/c		X
Fondo amm.to immobili	200.000,00	
Minusvalenza	50.000,00	
	500.000,00	
	a Immobili	X
	a IVA a debito	X

2) Rilevazione del canone di leasing.

Diversi		X
a Debiti verso società di leasing		
Canoni passivi di leasing operativo		X
IVA a credito		X

Esempio 22

L'Azienda DELTA pone in essere un'operazione di sale and lease-back della durata di 10 anni su un immobile ad uso industriale di sua proprietà del costo storico di € 200.000,00 ammortizzato per 90.000,00, ceduto ad una società di leasing al prezzo di € 100.000,00 + (IVA). Il *fair value* del bene ceduto, ammonta a € 110.000,00.

1) Rilevazione della vendita.

La vendita origina una **minusvalenza** di € 10.000,00, pari alla differenza tra il prezzo di vendita (€ 100.000,00) ed il valore contabile residuo che ammonta a € 110.000,00 (cioè: 200.000,00 - 90.000,00).

Diversi			X
Banca c/c		X	
Fondo ammortamento immobili		90.000,00	
Minusvalenza		10.000,00	
		200.000,00	
	a	Immobili	
		a IVA a debito	X

2) Rilevazione del canone di leasing.

Diversi			X
Canoni passivi di leasing operativo		X	
IVA a credito		X	
	a	Debiti verso società di leasing	

Caso a): Il canone annuo negoziato con la società di leasing per la retrolocazione del bene coincide con i valori correnti di mercato per beni comparabili.

La minusvalenza rilevata rimane interamente a carico dell'esercizio.

Caso b): Il canone annuo negoziato con la società di leasing per la retrolocazione del bene è inferiore ai valori medi di mercato, in misura tale da compensare la minusvalenza da alienazione.

In tal caso, in sede di redazione del bilancio, la minusvalenza verrà ripartita secondo la durata del contratto di leasing (10.000,00: 10 = 1.000,00); in sede di redazione del bilancio del primo esercizio si iscriverà pertanto un **risconto attivo** pari a € 9.000,00, mentre ai successivi 9 esercizi verrà imputata la quota di competenza pari a € 1.000,00.

Risconti attivi			9.000,00
	a	Minusvalenza	

Esempio 23

L'Azienda SIGMA pone in essere un'operazione di sale and lease-back della durata di 10 anni su un immobile ad uso industriale di sua proprietà del costo storico di € 400.000,00, ammortizzato per 150.000,00, ceduto ad una società di leasing al prezzo di € 300.000,00 (+ IVA). Il *fair value* del bene ceduto, ammonta a € 280.000,00.

1) Rilevazione della vendita.

La vendita origina una **plusvalenza** di € 50.000,00, pari alla differenza fra il prezzo di vendita (€ 300.000,00) ed il valore contabile (400.000,00 - 150.000,00 = 250.000,00).

Questa plusvalenza, di fatto, risulta composta da due distinti valori:

– il primo (*excess profit*) pari a € 20.000,00 è dato, dalla differenza tra il prezzo di vendita (€ 300.000,00) ed il *fair value* (€ 280.000,00); tale utile deve essere ripartito lungo la durata del contratto di leasing (in merito si veda la nota 3 alla Tav. 2).

– il secondo, pari a € 30.000,00, è dato dalla differenza tra il *fair value* (€ 280.000,00) ed il valore contabile pari a € 250.000,00 (cioè: 400.000,00 - 150.000,00); tale differenza è interamente di competenza dell'esercizio.

Diversi				
Banca c/c			X	
Fondo ammortamento immobili			150.000,00	
	a	Diversi		X
		a. Immobili		
		a Plusvalenza da ripartire	400.000,00	
		a Plusvalenza	20.000,00	
		a IVA a debito	30.000,00	
			X	

2) Rilevazione del canone di leasing.

Diversi				
Canoni passivi di leasing operativo			X	
IVA a credito			X	
	a	Debiti verso società di leasing		X

3) Ripartizione della plusvalenza.

In sede di redazione del bilancio, l'*excess profit* verrà ripartito secondo la durata del contratto di leasing (cioè: 20.000,00: 10 = 2.000,00); nel bilancio del primo anno, verrà pertanto iscritto un **risconto passivo** pari a € 18.000,00.

Plusvalenza da ripartire				18.000,00
	a	Risconti passivi		

4) Iscrizione della plusvalenza negli esercizi successivi.

Nel successivi 9 esercizi verrà iscritta la quota di plusvalenza di competenza pari a € 2.000,00.

Risconti passivi				2.000,00
	a	Plusvalenza		

Esempio 24

L'Azienda OMEGA pone in essere un'operazione di sale and lease-back della durata di 10 anni su un immobile ad uso industriale di sua proprietà, del costo storico di € 400.000,00, ammortizzato per € 150.000,00, ceduto ad una società di leasing al prezzo di € 260.000,00 (+ IVA). Il *fair value* del bene ceduto, ammonta a € 230.000,00.

- Rilevazione della vendita.
La plusvalenza contabile data dalla differenza tra prezzo di vendita e valore contabile è pari a € 10.000,00 (cioè: 260.000,00 - 250.000,00), che però deve essere scomposta in due distinte variazioni:
- la prima è una **minusvalenza** di € 20.000,00, pari alla differenza tra il valore contabile (€ 250.000,00) ed il *fair value* (€ 230.000,00); tale perdita è interamente di competenza dell'esercizio,
- la seconda variazione rappresenta una **plusvalenza** di € 30.000,00 data dalla differenza tra il prezzo di vendita (€ 260.000,00) ed il valore contabile svalutato al *fair value* (€ 230.000,00); tale utile (*excess profit*) dovrà essere ripartito lungo la durata del contratto.

Diversi	a	Diversi	
Banca c/c			X
Fondo ammortamento immobili			X
Perdita da svalutazione al <i>fair value</i>		150.000,00	
		20.000,00	
	a	Immobili	
	a	Plusvalenza da ripartire	400.000,00
	a	IVA a debito	30.000,00
			X

- Rilevazione del canone di leasing.

Diversi	a	Debiti verso società di leasing	
Canoni passivi di leasing operativo			X
IVA a credito			X

- Ripartizione della plusvalenza.
In sede di redazione del bilancio, la plusvalenza (*excess profit*) verrà ripartita secondo la durata del contratto di leasing (cioè: 30.000,00 : 10 = 3.000,00); nel bilancio del primo esercizio si iscriverà pertanto un importo passivo pari a € 27.000,00.

Plusvalenza da ripartire	a	Risconti passivi	27.000,00
--------------------------	---	------------------	-----------

- Iscrizione della plusvalenza negli esercizi successivi.

Nei successivi 9 esercizi verrà iscritta la quota di plusvalenza di competenza pari a € 3.000,00.

Risconti passivi	a	Plusvalenza	3.000,00
------------------	---	-------------	----------

7.2.3. Informazioni integrative

Le disposizioni sulle informazioni integrative previste per i locatori ed i locatari (in merito si vedano rispettivamente i par. 5.1.3, 5.2.2 e 6.1.3, 6.2.3) trovano medesima applicazione anche nelle operazioni di vendita e retrolocazione (par. 65). La descrizione richiesta nei contratti significativi di leasing comporta l'indicazione delle clausole particolari o inusuali del contratto o delle condizioni delle operazioni di vendita e retrolocazione.

Infine, il par. 66 prevede che tali operazioni possano comportare il criterio della separata informativa contenuto nello IAS 1 - *Presentazione del bilancio*.

8. IFRIC 4: MODALITÀ DI DETERMINAZIONE SE UN ACCORDO È O CONTIENE UN LEASING "FINANZIARIO"

L'IFRIC si è soffermato su alcune tipologie di accordi, sviluppatasi recentemente nella prassi aziendale, che - pur non avendo la forma legale del leasing - nella sostanza dovrebbero essere contabilizzati come tali.

L'IFRIC 4 - *Determinare se un accordo contiene un leasing* fornisce, pertanto, una guida per determinare se un accordo è, o contiene, un leasing e - di conseguenza - chiarisce il trattamento contabile di alcuni accordi fra imprese, che non assumono la forma di un leasing, ma che potrebbero esserlo nella sostanza (par. 2).

La presenza effettiva di un leasing va verificata, individuando se nell'accordo si rispettino alcuni criteri (par. 6), illustrati nel paragrafo seguente.

8.1. Come determinare se un accordo è o contiene un leasing "finanziario"

Due sono i criteri la cui presenza in un accordo è tassativa per poter determinare se esso sia o contenga un leasing (par. 6):

- L'adempimento dell'accordo, dipende da una specifica attività o da più attività (par. 7 e 8); e
- L'accordo trasferisce al cliente il diritto ad utilizzare l'attività (par. 9).

Tali criteri vengono illustrati nei due sotto-paragrafi successivi.

8.1.1. Identificazione dell'attività

Per comprendere questo criterio si faccia riferimento ad un accordo di *outsourcing* della funzione logistico-distributiva, in cui un'azienda fornitrice del servizio si accolla, dietro corrispettivo, il trasporto dei prodotti finiti dell'azienda dallo stabilimento del produttore a quello dei clienti, mettendo a disposizione del produttore i suoi veicoli.

La **prima condizione** da verificare per poter effettivamente ravvisare un leasing è che l'accordo riguardi una **specificata attività** (condizione necessaria, ma non sufficiente, in quanto va rispettato anche il secondo criterio di cui diremo).

Nell'esempio, l'attività è rappresentata dai veicoli messi a disposizione dal "fornitore *outsourcer*" per effettuare il servizio di trasporto.

L'accordo potrebbe contenere un leasing se i veicoli utilizzabili per il trasporto fossero esattamente identificati, con l'indicazione nell'accordo, per ciascuno di essi, del