

## DATA DI ENTRATA IN VIGORE

67. **Il presente Principio contabile internazionale entra in vigore a partire dai bilanci degli esercizi con inizio dal 1° luglio 1999 o da data successiva. È incoraggiata una applicazione anticipata. Se l'impresa applica il presente Principio per i bilanci annuali degli esercizi con inizio anteriore al 1° luglio 1999, l'impresa deve:**
- (a) **indicare tale fatto; e**
  - (b) **adottare congiuntamente lo IAS 22 (rivisto nella sostanza nel 1998), Aggregazioni di imprese, lo IAS 36, Riduzione durevole di valore delle attività, e lo IAS 37, Accantonamenti, passività e attività potenziali.**
68. Il presente Principio sostituisce lo IAS 16, Immobili, impianti e macchinari, approvato nel 1993.

**PRINCIPIO CONTABILE INTERNAZIONALE N. 17  
(RIVISTO NELLA SOSTANZA NEL 1997)**

**Leasing**

Il presente Principio contabile internazionale così rivisto nella sostanza sostituisce lo IAS 17, Contabilizzazione del leasing, la cui versione rivista nella forma era stata approvata dal Board nel 1994. Il Principio così rivisto nella sostanza è entrato in vigore a partire dai bilanci degli esercizi con inizio dal 1° gennaio 1999 o da data successiva.

Nell'aprile 2000, i paragrafi 1, 19, 24, 45 e 48 sono stati modificati e il paragrafo 48A è stato inserito a seguito dell'emanazione dello IAS 40, Investimenti immobiliari. Lo IAS 40 entra in vigore a partire dai bilanci annuali degli esercizi con inizio dal 1° gennaio 2001 o da data successiva.

Nel gennaio 2001, i paragrafi 1, 24 e 48A sono stati modificati a seguito dell'emanazione dello IAS 41, Agricoltura. Lo IAS 41 entra in vigore a partire dai bilanci degli esercizi con inizio dal 1° gennaio 2003 o da data successiva.

Le seguenti Interpretazioni SIC si riferiscono allo IAS 17:

- SIC-15: Leasing operativo — Incentivi;
- SIC-27: La valutazione delle sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing.

## INTRODUZIONE

Il presente Principio («IAS 17 (rivisto nella sostanza)») sostituisce lo IAS 17, Contabilizzazione dei leasing («IAS 17 originario»). Lo IAS 17 (rivisto nella sostanza) entra in vigore a partire dai bilanci annuali degli esercizi con inizio dal 1° gennaio 1999 o da data successiva.

Il presente Principio, che sostituisce lo IAS 17 originario, recepisce i miglioramenti individuati con un esame svolto nell'ambito di una limitata revisione che ha definito le modifiche necessarie per completare un nucleo essenziale di principi accettabili per ottenere finanziamenti dall'estero e per la quotazione in mercati regolamentati. Il Board dello IASC ha condiviso di avviare una più sostanziale revisione nell'area dei principi contabili riguardanti il leasing.

I principali cambiamenti rispetto allo IAS 17 originario sono i seguenti:

1. Lo IAS 17 originario definiva il leasing come un contratto in cui il locatore trasferisce al locatario il diritto all'utilizzo di un bene in cambio di un canone di locazione. Lo IAS 17 (rivisto nella sostanza) modifica la definizione sostituendo la dizione «canone di locazione» con «pagamento o serie di pagamenti».

**N. 17**

2. Nell'assunto che la classificazione delle operazioni di leasing si debba basare sull'ampiezza con la quale i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene locato si riferiscono al locatore o al locatario, secondo il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, lo IAS 17 originario forniva degli esempi di situazioni che rappresentano indicatori del fatto che un leasing sia da classificarsi come leasing finanziario. Lo IAS 17 (rivisto nella sostanza) ha introdotto ulteriori indicatori per facilitare ulteriormente il processo di classificazione.
3. Lo IAS 17 originario utilizzava il concetto di «vita utile» negli esempi riferiti a quanto sopra ai fini della comparazione con la durata del leasing nel processo di classificazione. Lo IAS 17 (rivisto nella sostanza) utilizza il concetto di «vita economica» considerando che un bene può avere più di un utilizzatore.
4. Lo IAS 17 originario richiedeva che fossero indicati i canoni di locazione sottoposti a condizione, ma non menzionava se essi dovessero essere inclusi o esclusi dal computo dei pagamenti minimi dovuti per il leasing. Lo IAS 17 (rivisto nella sostanza) prescrive che i canoni di locazione sottoposti a condizione siano esclusi dai pagamenti minimi dovuti per il leasing.
5. Lo IAS 17 originario non menzionava il trattamento contabile dei costi diretti iniziali sostenuti da un locatario nel negoziare e concludere contratti di leasing. Lo IAS 17 (rivisto nella sostanza) richiede che i costi che sono direttamente imputabili alle attività svolte da un locatario per concludere un leasing finanziario siano inclusi nel valore del bene locato.
6. Lo IAS 17 originario lasciava al locatore libertà di scelta sul metodo di imputazione dei proventi finanziari consentendo l'imputazione dei proventi in base a un modello che riflettesse un tasso di rendimento periodico costante basato:
  - (a) sull'investimento netto residuo del locatore relativo al leasing finanziario; o
  - (b) sull'investimento netto monetario residuo del locatore relativo al leasing finanziario.Lo IAS 17 (rivisto nella sostanza) richiede che la rilevazione dei proventi finanziari rifletta un tasso di rendimento periodico costante basato sull'investimento netto residuo del locatore relativo al leasing finanziario.
7. Lo IAS 17 (rivisto nella sostanza) nel fornire indicazioni sulla necessità di valutare la possibilità di una riduzione durevole del valore delle attività fa riferimento al Principio contabile internazionale che tratta la riduzione durevole valore delle attività. Lo IAS 17 originario non affrontava questo argomento.
8. Lo IAS 17 (rivisto nella sostanza) prevede un ampliamento dell'informazione integrativa sia da parte dei locatari sia dei locatori per le operazioni di leasing operativi e finanziari attraverso voci specifiche in grassetto rispetto ai punti la cui indicazione era richiesta dallo IAS 17 originario.

Le nuove informazioni integrative richieste dallo IAS 17 (rivisto nella sostanza) includono:

- (a) il totale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing riconciliato con il valore attuale delle passività connesse con il leasing in tre intervalli temporali: meno di un anno; da uno a cinque anni; e più di cinque anni (richiesto al locatario);
- (b) l'ammontare totale dell'investimento lordo nel leasing riconciliato con il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing in tre intervalli temporali: meno di un anno; da uno a cinque anni; e più di cinque anni (richiesto al locatore);
- (c) gli oneri finanziari relativi ai punti (a) e (b);
- (d) i pagamenti minimi derivanti da subleasing che si prevede siano riscossi a seguito di subleasing non annullabili alla data di riferimento del bilancio;
- (e) il fondo complessivo per perdite su crediti rappresentate dai pagamenti minimi dovuti per il leasing; e
- (f) i canoni di locazione sottoposti a condizione rilevati come proventi dai locatori.

9. Lo IAS 17 originario comprendeva le Appendici 1-3 che presentavano degli esempi di situazioni nelle quali un leasing dovrebbe essere di norma classificato come leasing finanziario. Nello IAS 17 (rivisto nella sostanza) le Appendici sono state omesse alla luce degli ulteriori indicatori inclusi nello stesso per facilitare il processo di classificazione delle operazioni di leasing.
10. Le disposizioni relative alle operazioni di vendita e di retrolocazione, in particolare le disposizioni riguardanti una retrolocazione che costituisce un leasing operativo, contengono regole che definiscono un ampio spettro di situazioni prendendo in considerazione i rapporti tra fair value (valore equo), valore contabile e prezzo di vendita. Lo IAS 17 (rivisto nella sostanza) include un'Appendice come ulteriore supporto nell'interpretazione delle disposizioni.

## SOMMARIO

	Paragrafi
Finalità	
Ambito di applicazione	1-2
Definizioni	3-4
Classificazione delle operazioni di leasing	5-11
Le operazioni di leasing nel bilancio dei locatari	12-27
Leasing finanziari	12-24
Leasing operativi	25-27
Le operazioni di leasing nel bilancio dei locatori	28-48
Leasing finanziari	28-40
Leasing operativi	41-48
Operazioni di vendita e retrolocazione	49-57
Disposizioni transitorie	58
Data di entrata in vigore	59-60

I principi evidenziati graficamente in grassetto corsivo devono essere letti nel contesto della documentazione e delle indicazioni per l'applicazione contenute nel presente Principio, e nel contesto della Prefazione ai Principi contabili internazionali. I Principi contabili internazionali non si applicano a elementi non rilevanti (vedere paragrafo 12 della Prefazione).

## FINALITÀ

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

## AMBITO DI APPLICAZIONE

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

## N. 17

*Per altro, il presente Principio non deve essere applicato nel processo valutativo da parte di:*

- (a) *locatari di investimenti immobiliari posseduti tramite leasing finanziari (vedere IAS 40, Investimenti immobiliari);*
  - (b) *locatori di investimenti immobiliari locati tramite leasing operativi (vedere IAS 40, Investimenti immobiliari);*
  - (c) *locatari di attività biologiche possedute tramite leasing finanziari (vedere IAS 41, Agricoltura); o*
  - (d) *locatori di attività biologiche locate tramite leasing operativi (vedere IAS 41).*
2. Il presente Principio si applica a contratti che trasferiscono il diritto di utilizzo di beni, anche se al locatore possono essere richiesti rilevanti servizi in relazione all'utilizzo o alla manutenzione di tali beni. Tuttavia il presente Principio non si applica a contratti per servizi che non trasferiscono il diritto all'utilizzo dei beni da una parte contraente all'altra.

## DEFINIZIONI

3. *I termini seguenti vengono usati nel presente Principio con i significati specificati:*

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

*Il leasing finanziario è un leasing che trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene. Al termine del contratto il diritto di proprietà può essere trasferita oppure no.*

*Il leasing operativo è un leasing differente dal leasing finanziario.*

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

- (a) *al verificarsi di alcune remote eventualità;*
- (b) *con l'autorizzazione del locatore;*
- (c) *se il locatario stipula con il medesimo locatore un nuovo leasing per lo stesso bene o per un bene equivalente; o*
- (d) *a seguito del pagamento da parte del locatario di un ulteriore ammontare tale che, sin dall'inizio, la continuazione del leasing sia ragionevolmente sicura.*

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

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

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

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

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

- (i) dal locatario;
- (ii) da un terzo collegato al locatario; o
- (iii) da una terza parte indipendente avente la capacità finanziaria di soddisfare questo impegno.

Tuttavia, se il locatario ha un'opzione di acquisto del bene a un prezzo che si ritiene sarà, alla data in cui l'opzione sarà esercitabile, sufficientemente inferiore al fair value, cosicché all'inizio del leasing è ragionevolmente certo che essa sarà esercitata, i pagamenti minimi dovuti per il leasing comprendono i canoni minimi pagabili nel corso del leasing e il pagamento richiesto per esercitare l'opzione di acquisto.

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

La vita economica è:

- (a) il periodo di tempo nel quale ci si attende che un bene sia utilizzabile economicamente da uno o più utilizzatori; o
- (b) la quantità di produzione o il numero di unità simili che uno o più utilizzatori si attendono di ottenere dal suo utilizzo.

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

Il valore residuo garantito è:

- (a) con riferimento al locatario, la porzione del valore residuo garantita dal locatario o da un terzo collegato al locatario (il valore della garanzia corrisponde all'ammontare massimo che può, in qualsiasi situazione, divenire pagabile); e
- (b) con riferimento al locatore, la parte del valore residuo garantita dal locatario o da una terza parte non collegata al locatore che sia finanziariamente in grado di estinguere l'obbligazione.

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

L'investimento lordo nel leasing è, con riferimento al locatore, la sommatoria dei pagamenti minimi derivanti da un leasing finanziario e qualsiasi valore residuo non garantito spettante al locatore.

L'utile finanziario non realizzato è la differenza tra:

- (a) la sommatoria dei pagamenti minimi derivanti da un leasing finanziario, con riferimento al locatore, e qualsiasi valore residuo non garantito spettante al locatore; e
- (b) il valore attuale di cui al precedente punto al tasso di interesse implicito del leasing.

L'investimento netto nel leasing è l'investimento lordo nel leasing dedotti gli utili finanziari non realizzati.

Il tasso di interesse implicito del leasing è il tasso di attualizzazione che, all'inizio del leasing, fa sì che il valore attuale di (a) i pagamenti minimi derivanti dal leasing e di (b) del valore residuo non garantito sia uguale al fair value del bene locato.

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

## N. 17

***Il canone di locazione sottoposto a condizione è la parte dei canoni delle operazioni di leasing dovuti di importo variabile dipendente da un fattore diverso dallo scorrere del tempo (quale una percentuale di vendite, un ammontare d'uso, indici di prezzo, tassi di interesse di mercato).***

4. Nella definizione delle operazioni di leasing sono compresi i contratti per la locazione di un bene aventi una clausola che attribuisce al conduttore l'opzione per l'acquisto della proprietà del bene al verificarsi di condizioni stabilite. Questi contratti sono talvolta noti come contratti di locazione con diritto di riscatto.

## CLASSIFICAZIONE DELLE OPERAZIONI DI LEASING

5. La classificazione delle operazioni di leasing adottata nel presente Principio si basa sulla attribuzione dei rischi e dei benefici derivanti dalla proprietà di un bene locato al locatore o al locatario. I rischi comprendono le possibilità di perdite derivanti da capacità inutilizzata o da obsolescenza tecnologica e di variazioni nel rendimento dovute a cambiamenti nelle condizioni economiche. I benefici possono essere rappresentati dall'attesa di un utilizzo redditizio durante la vita economica del bene e di proventi derivanti dalla rivalutazione o dalla realizzazione del valore residuo.
6. Un leasing è classificato come finanziario se trasferisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà. Un leasing è classificato come operativo se non trasferisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà.
7. Poiché l'operazione tra un locatore e un locatario si basa su un contratto di leasing comune a entrambe le parti, è opportuno utilizzare definizioni coerenti. L'applicazione di queste definizioni alle differenti situazioni delle due parti può talvolta far sì che il medesimo contratto di leasing sia classificato in modo differente dal locatore e dal locatario.
8. La classificazione di un leasing come finanziario od operativo dipende dalla sostanza dell'operazione piuttosto che dalla forma del contratto <sup>(1)</sup>. Per esempio, un leasing può essere di norma classificato come finanziario quando:
  - (a) il leasing trasferisce la proprietà del bene al locatario al termine del contratto di leasing;
  - (b) il locatario ha l'opzione di acquisto del bene a un prezzo che ci si attende sia sufficientemente inferiore al fair value (valore equo) alla data alla quale si può esercitare l'opzione cosicché, all'inizio del leasing, è ragionevolmente certo che essa sarà esercitata;
  - (c) la durata del leasing copre la maggior parte della vita economica del bene anche se la proprietà non è trasferita; e
  - (d) all'inizio del leasing il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing equivale almeno al fair value (equo) del bene locato; e
  - (e) i beni locati sono di natura così particolare che solo il locatario può utilizzarli senza dover apportare loro importanti modifiche.
9. Esempi di situazioni che individualmente o congiuntamente possono condurre a classificare un leasing come finanziario:
  - (a) se il locatario può risolvere il leasing, le perdite del locatore relative alla risoluzione sono sostenute dal locatario;
  - (b) utili o perdite derivanti dalle variazioni del fair value del valore residuo ricadono sul locatario (per esempio sotto forma di restituzione di canoni equivalenti alla maggior parte dei ricavi di vendita al termine del leasing); e
  - (c) il locatario ha la possibilità di continuare il leasing per un ulteriore periodo a un canone sostanzialmente inferiore a quello di mercato.

<sup>(1)</sup> Si veda anche l'Interpretazione SIC-27: La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing.

10. La classificazione del leasing viene fatta all'inizio del leasing stesso. Se in qualsiasi momento il locatario e il locatore decidono di modificare le clausole del leasing, escludendo il rinnovo del leasing, in modo tale che, se la modifica fosse avvenuta all'inizio del leasing, avrebbe determinato una sua differente classificazione in base ai criteri dei paragrafi da 5 a 9, il contratto modificato deve essere considerato come un nuovo contratto per la sua durata. Tuttavia, cambiamenti nelle stime (per esempio, cambiamenti della stima della vita economica o del valore residuo del bene locato) o cambiamenti delle situazioni (per esempio, inadempienza del locatario) non danno origine, ai fini contabili, a una nuova classificazione del leasing.
11. Le operazioni di leasing di terreni e fabbricati devono essere classificati come operativi o finanziari allo stesso modo delle operazioni di leasing di altri beni. Tuttavia, una caratteristica dei terreni è che essi hanno, di norma, una vita economica indefinita e, se non ci si attende che la proprietà sia trasferita al locatario entro la scadenza del leasing, il locatario non acquisisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici inerenti alla proprietà. Un premio pagato per tale locazione rappresenta un pagamento di leasing anticipato che deve essere ammortizzato nel corso del leasing in sincronia con i benefici forniti.

#### LE OPERAZIONI DI LEASING NEL BILANCIO DEI LOCATARI

##### *Leasing finanziari*

12. ***I locatari devono rilevare le operazioni di leasing finanziario come attività e passività nei loro stati patrimoniali a valori all'inizio del leasing uguali al fair value del bene locato o, se minore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing. Nel determinare il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing il tasso di attualizzazione da utilizzare è il tasso di interesse implicito del leasing, se è possibile determinarlo; se non è possibile, deve essere utilizzato il tasso marginale di interesse del prestito per il locatario.***
13. Le operazioni e gli altri fatti devono essere contabilizzati ed esposti tenendo conto della loro natura sostanziale e finanziaria e non semplicemente della loro forma giuridica. Mentre la forma giuridica di un contratto di leasing stabilisce che il locatario non acquisisce la proprietà del bene locato, nel caso di leasing finanziario la realtà sostanziale e finanziaria è tale che il locatario acquisisce i benefici economici derivanti dall'uso del bene locato per la maggior parte della sua vita economica in cambio dell'impegno a pagare un corrispettivo che approssima il fair value del bene e i relativi costi finanziari.
14. Se tali operazioni di leasing non vengono riflesse nello stato patrimoniale del locatario, le risorse economiche e il livello degli impegni di quell'impresa sono sottostimati, distorcendo così gli indici finanziari. Per questo motivo è corretto che un leasing finanziario sia rilevato nello stato patrimoniale del locatario sia come attività sia come obbligazione a sostenere futuri pagamenti per il leasing. All'inizio del leasing, l'attività e la passività per i futuri pagamenti per il leasing devono essere rilevate nello stato patrimoniale allo stesso ammontare.
15. Non è corretto esporre nel bilancio le passività per i beni presi in locazione come deduzione delle attività. Se viene fatta una distinzione tra passività correnti e non correnti nell'esposizione nello stato patrimoniale, la stessa distinzione deve essere fatta per le passività delle operazioni di leasing.
16. In relazione a specifiche operazioni di leasing sono spesso sostenuti costi diretti iniziali, come i costi di negoziazione e di stipulazione del contratto di leasing. I costi identificati come direttamente attribuibili alle attività svolte dal locatario per un leasing finanziario sono capitalizzati come parte del valore dell'attività.
17. ***I canoni di leasing pagati devono essere ripartiti tra costi finanziari e riduzione delle passività residue. I costi finanziari devono essere ripartiti tra gli esercizi nel corso del leasing in modo da ottenere un tasso d'interesse costante sulla passività residua per ciascun esercizio.***
18. Nella pratica, per ripartire il costo finanziario sulla durata del leasing, per semplificare il calcolo si possono utilizzare alcune forme di approssimazione.

## N. 17

19. **Un leasing finanziario comporta una quota di ammortamento delle attività ammortizzabili e oneri finanziari per ciascun esercizio. Il criterio di ammortamento usato per i beni ammortizzabili in locazione deve essere coerente con quello adottato per i beni ammortizzabili posseduti, e l'ammortamento da rilevare deve essere calcolato con il criterio esposto nello IAS 16, Immobili, impianti e macchinari e nello IAS 38, Attività immateriali. Se non esiste una ragionevole certezza che il locatario acquisirà la proprietà del bene al termine del leasing, il bene deve essere completamente ammortizzato nella più breve fra la durata del leasing e la sua vita utile.**
20. Il valore ammortizzabile di un bene in locazione deve essere imputato a ciascun esercizio durante il periodo amministrativo nel quale ci si attende di utilizzarlo, con un criterio sistematico coerente con il criterio di ammortamento che il locatario impiega per i beni di proprietà. Se esiste una ragionevole certezza che il locatario acquisirà la proprietà al termine del leasing, il periodo atteso di utilizzo coincide con la vita utile del bene; altrimenti il bene deve essere ammortizzato nel tempo più breve fra la durata del leasing e la sua vita utile.
21. La somma della quota di ammortamento di un bene e del costo finanziario per l'esercizio è raramente equivalente ai canoni di leasing dovuti con riferimento all'esercizio; perciò non è corretta la mera rilevazione al conto economico come costo dei canoni di leasing. È improbabile, quindi, che il bene e la passività relativa abbiano lo stesso valore dopo l'inizio del leasing.
22. Per determinare se un bene preso in locazione ha subito una riduzione durevole di valore, cioè quando i benefici economici futuri attesi da quel bene sono inferiori al suo valore contabile, l'impresa deve applicare il Principio contabile internazionale che disciplina la riduzione durevole del valore delle attività e prescrive come l'impresa deve rivedere il valore contabile dei suoi beni, come essa deve determinare il valore recuperabile di un bene e quando deve rilevare, o stornare, una perdita derivante da una riduzione durevole del valore.
23. **I locatari, oltre a quanto previsto dalle disposizioni dello IAS 32, Strumenti finanziari: Esposizione nel bilancio e informazioni integrative, devono fornire le seguenti informazioni per i leasing finanziari:**
- (a) **per ciascuna categoria di beni, il valore contabile netto alla data di riferimento del bilancio;**
  - (b) **una riconciliazione tra il totale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing alla data di riferimento del bilancio e il loro valore attuale. L'impresa deve indicare anche il totale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing alla data di riferimento del bilancio, e il loro valore attuale, per ciascuno dei seguenti periodi:**
    - (i) **non più di un anno;**
    - (ii) **tra uno e cinque anni;**
    - (iii) **più di cinque anni;**
  - (c) **i canoni di locazione sottoposti a condizione rilevati come proventi nell'esercizio;**
  - (d) **il totale dei pagamenti minimi derivanti da una sublocazione che ci si attende di ricevere per sublocazioni non annullabili alla data di riferimento del bilancio; e**
  - (e) **una descrizione generale dei contratti di leasing significativi del locatario inclusi, ma non solo, i seguenti:**
    - (i) **il criterio con il quale sono determinati i canoni sottoposti a condizione;**
    - (ii) **l'esistenza e le clausole di opzione di rinnovo o di acquisto e le clausole di indicizzazione; e**
    - (iii) **le restrizioni imposte da contratti di leasing, quali quelle riguardanti dividendi, nuovo indebitamento e ulteriori operazioni leasing.**
24. Inoltre, le disposizioni sulle informazioni integrative previste dagli IAS 16, Immobili, impianti e macchinari, IAS 36, Riduzione durevole di valore delle attività, IAS 38, Attività immateriali, IAS 40, Investimenti immobiliari e IAS 41, Agricoltura, devono essere applicate ai valori dei beni presi in locazione per le operazioni di leasing finanziario contabilizzate dal locatario come acquisto di beni.

*Leasing operativi*

25. ***I pagamenti per un leasing operativo devono essere imputati come costo al conto economico a quote costanti per la durata del leasing a meno che sia un criterio sistematico diverso a rispecchiare le modalità temporali di godimento dei benefici da parte dell'utilizzatore*** <sup>(2)</sup>.
26. Per le operazioni di leasing operativo, i pagamenti per tali operazioni (esclusi i costi per servizi quali l'assicurazione e la manutenzione) devono essere rilevati come costo nel conto economico con un criterio a quote costanti a meno che sia un criterio sistematico diverso a rispecchiare le modalità temporali di godimento dei benefici da parte dell'utilizzatore, anche se i pagamenti non sono eseguiti sulla base di quel criterio.
27. I locatari, oltre a quanto previsto dalle disposizioni dello IAS 32, Strumenti finanziari: Esposizione nel bilancio e informazioni integrative, devono fornire le seguenti informazioni per le operazioni di leasing operativo:
- (a) il totale dei pagamenti minimi dovuti per le operazioni di leasing operativo non annullabili per ciascuno dei seguenti periodi:
    - (i) non più di un anno;
    - (ii) tra uno e cinque anni;
    - (iii) più di cinque anni;
  - (b) il totale dei pagamenti minimi futuri derivanti da una subleasing che ci si attende di ricevere per subleasing non annullabili alla data di riferimento del bilancio;
  - (c) i pagamenti per leasing e subleasing rilevati nel conto economico dell'esercizio, con valori distinti per i pagamenti minimi dovuti per il leasing, i canoni di locazione sottoposti a condizione e i pagamenti da subleasing;
  - (d) una descrizione generale dei contratti di leasing significativi del locatario inclusi, ma non solo, i seguenti:
    - (i) il criterio con il quale sono determinati i canoni sottoposti a condizione;
    - (ii) l'esistenza e le clausole di opzione di rinnovo o di acquisto e le clausole di indicizzazione; e
    - (iii) le restrizioni imposte da contratti di leasing, quali quelle riguardanti dividendi, nuovo indebitamento e ulteriori operazioni di leasing.

## LE OPERAZIONI DI LEASING NEL BILANCIO DEI LOCATORI

*Leasing finanziari*

28. ***I locatori devono rilevare nel loro stato patrimoniale i beni posseduti oggetto di operazioni di leasing finanziario ed esporli come credito a un valore uguale all'investimento netto nel leasing.***
29. In un leasing finanziario tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà vengono, sostanzialmente, trasferiti dal locatore e, di conseguenza, i canoni derivanti dal leasing devono essere trattati dal locatore come rimborso del capitale e come provento finanziario atti a rimborsare e remunerare il locatore per il suo investimento e per i servizi prestati.
30. ***Con riferimento al leasing finanziario, la rilevazione dei proventi finanziari deve essere basata su modalità che riflettano un tasso di rendimento periodico costante sull'investimento netto residuo del locatore.***
31. Un locatore deve tendere a ripartire i proventi finanziari sulla durata del leasing con un criterio sistematico e razionale. Questa ripartizione dei proventi si deve basare su modalità che riflettano un rendimento periodico costante sull'investimento netto residuo del locatore. I canoni di operazioni di leasing relativi al periodo amministrativo, esclusi i costi per servizi, devono essere ricondotti all'investimento lordo del leasing per ridurre sia l'importo capitale sia l'utile finanziario non realizzato.

<sup>(2)</sup> Si veda anche l'Interpretazione SIC-15: Leasing operativo — Incentivi.

## N. 17

32. Le stime dei valori residui non garantiti utilizzate nel calcolo dell'investimento lordo del locatore in un leasing devono essere periodicamente riviste. Se c'è stata una riduzione nella stima del valore residuo non garantito, la ripartizione dei proventi nel corso del leasing deve essere rivista e qualsiasi riduzione relativa a importi già imputati deve essere immediatamente rilevata.
33. Nella negoziazione e nella finalizzazione di un leasing il locatore spesso sostiene costi diretti iniziali, quali commissioni e compensi legali. Per le operazioni di leasing finanziario, questi costi diretti iniziali sono sostenuti per produrre proventi finanziari e devono essere imputati immediatamente al conto economico o ripartiti a rettifica di questi proventi nel corso del leasing. Tale rettifica può essere ottenuta imputando il costo quando esso è sostenuto e rilevando come provento, nello stesso esercizio, per un corrispondente importo l'utile finanziario non realizzato.
34. ***I locatori che siano produttori o commercianti devono rilevare l'utile o la perdita commerciale nel conto economico dell'esercizio, secondo quanto previsto dal criterio seguito dall'impresa per le vendite non finanziate con leasing. Se sono applicati tassi di interesse artificialmente bassi, l'utile commerciale deve essere limitato a quello che risulterebbe se fosse applicato un tasso di interesse commerciale. I costi diretti iniziali devono essere rilevati come costo nel conto economico all'inizio del leasing.***
35. Produttori e commercianti spesso offrono ai clienti la scelta tra l'acquisto e la locazione di un bene. Il leasing finanziario di un bene da parte di un locatore che sia produttore o commerciante genera due tipi di proventi:
- (a) l'utile o la perdita equivalente all'utile o alla perdita derivante da una vendita del bene locato nel caso in cui essa non sia finanziata con un leasing, ai normali prezzi di vendita, e tenendo conto di eventuali sconti quantità o commerciali; e
- (b) i proventi finanziari sulla durata del leasing.
36. Il ricavo di vendita rilevato all'inizio di un leasing finanziario da un locatore che sia produttore o commerciante è rappresentato dal fair value (valore equo) del bene o, se minore, dal valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing che competono al locatore, calcolato a un tasso d'interesse commerciale. Il costo del venduto rilevato all'inizio del leasing è il costo o, se differente, il valore contabile, del bene locato meno il valore attuale del valore residuo non garantito. La differenza tra i ricavi di vendita e il costo del venduto è l'utile della vendita, che deve essere rilevato con il criterio adottato dall'impresa per le vendite.
37. I locatori che siano produttori o commercianti applicano, a volte, tassi d'interesse artificialmente bassi allo scopo di attirare i clienti. Al momento della vendita l'utilizzo di tali tassi può generare la rilevazione di una porzione eccessiva rispetto ai proventi totali derivanti dall'operazione. Se sono applicati tassi di interesse artificialmente bassi, l'utile della vendita deve essere limitato a quello che si sarebbe ottenuto se si fosse applicato un tasso di interesse commerciale.
38. I costi diretti iniziali devono essere rilevati come costo all'inizio del leasing poiché essi sono principalmente correlati alla realizzazione dell'utile della vendita da parte del produttore o del commerciante.
39. ***I locatori, oltre a quanto previsto dalle disposizioni dello IAS 32, Strumenti finanziari: Esposizione nel bilancio e informazioni integrative, devono fornire le seguenti informazioni per le operazioni di leasing finanziario:***
- (a) ***una riconciliazione tra l'investimento lordo totale nel leasing alla data di riferimento del bilancio e il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing alla data di riferimento del bilancio. Inoltre, l'impresa deve indicare l'investimento lordo totale nel leasing e il valore attuale dei pagamenti minimi derivanti da un leasing alla data di riferimento del bilancio per ciascuno dei seguenti periodi:***
- (i) ***non più di un anno;***
- (ii) ***tra uno e cinque anni;***
- (iii) ***più di cinque anni;***
- (b) ***gli utili finanziari non realizzati;***
- (c) ***i valori residui non garantiti spettanti al locatore;***
- (d) ***il fondo accumulato per le perdite sui crediti riferibili ai pagamenti minimi derivanti dai leasing;***

(e) **i canoni di locazione sottoposti a condizione rilevati nel conto economico;**

(f) **una descrizione generale dei contratti di leasing del locatore rilevanti.**

40. Come indicatore di crescita è spesso utile menzionare anche l'investimento lordo meno i proventi non realizzati in nuove attività avviate durante l'esercizio, al netto dei valori per le operazioni di leasing annullate.

#### *Leasing operativi*

41. **I locatori devono esporre i beni oggetto di operazioni di leasing operativo nei loro stati patrimoniali secondo la natura del bene.**

42. **I proventi del leasing derivanti da leasing operativi devono essere rilevati a quote costanti per la durata del leasing, a meno che sia un criterio sistematico diverso a rispecchiare le modalità temporali con le quali il beneficio derivante dall'uso del bene locato si riduce<sup>(3)</sup>.**

43. I costi, compreso l'ammortamento, sostenuti per realizzare i proventi del leasing devono essere rilevati a conto economico. I proventi del leasing (esclusi i corrispettivi per servizi forniti quali l'assicurazione e la manutenzione) devono essere rilevati come proventi a quote costanti per la durata del leasing anche se i corrispettivi hanno un diverso andamento, a meno che un criterio sistematico diverso sia più aderente alle modalità temporali con le quali il beneficio derivante dall'uso del bene locato si riduce.

44. I costi diretti iniziali sostenuti specificatamente per generare ricavi da un leasing operativo devono essere differiti e imputati nella determinazione del reddito sulla durata del leasing in proporzione alla rilevazione dei proventi dalla locazione o rilevati come costo nel conto economico nell'esercizio nel quale essi sono sostenuti.

45. **L'ammortamento di beni ammortizzabili locati deve essere effettuato con un criterio coerente con il criterio di ammortamento normalmente utilizzato dal locatore per beni simili, e la quota di ammortamento deve essere determinata con il criterio previsto nello IAS 16, Immobili, impianti e macchinari e nello IAS 38, Attività immateriali.**

46. Per determinare se un bene locato ha subito una riduzione durevole di valore, cioè quando i benefici economici futuri attesi da quel bene sono inferiori al suo valore contabile, l'impresa deve applicare il Principio contabile internazionale che disciplina le riduzioni durevoli di valore delle attività e prescrive come l'impresa deve rivedere il valore contabile dei suoi beni, come essa deve determinare il valore recuperabile di un bene e quando deve rilevare, o stornare, una perdita derivante da una riduzione del valore.

47. Un locatore che sia produttore o commerciante non deve rilevare utili derivanti dalla stipulazione di un leasing operativo perché esso non è equivalente a una vendita.

48. **I locatori, oltre a quanto previsto dalle disposizioni dello IAS 32, Strumenti finanziari: Esposizione nel bilancio e informazioni integrative, devono fornire le seguenti informazioni per le operazioni di leasing operativo:**

(a) **i pagamenti minimi derivanti da un leasing operativo non annullabile, complessivamente e per ciascuno dei seguenti periodi:**

(i) **non più di un anno;**

(ii) **tra uno e cinque anni;**

(iii) **più di cinque anni;**

(b) **il totale dei canoni di locazione sottoposti a condizione imputati al conto economico; e**

(c) **una descrizione generale dei contratti di leasing significativi del locatore.**

48A. In aggiunta, si applicano ai beni locati tramite leasing operativo gli IAS 16, Immobili, impianti e macchinari, IAS 36, Riduzione durevole di valore delle attività, IAS 38, Attività immateriali, IAS 40, Investimenti immobiliari e IAS 41, Agricoltura.

<sup>(3)</sup> Si veda anche l'Interpretazione SIC-15: Leasing operativo — Incentivi.

## N. 17

## OPERAZIONI DI VENDITA E RETROLOCAZIONE

49. Un'operazione di vendita e retrolocazione è costituita dalla vendita di un bene da parte di un venditore e dal riacquisto dello stesso attività a mezzo leasing. I canoni delle operazioni di leasing e il prezzo di vendita sono, di solito, interdipendenti essendo negoziati congiuntamente. Il trattamento contabile di un'operazione di vendita e retrolocazione dipende dal tipo di leasing.
50. ***Se un'operazione di vendita e retrolocazione corrisponde a un leasing finanziario, eventuali eccedenze del corrispettivo di vendita rispetto al valore contabile non possono essere rilevate immediatamente come proventi nel bilancio del venditore-locatario. La loro rilevazione, invece, deve essere differita e imputata sulla durata del leasing.***
51. Se la retrolocazione corrisponde a un leasing finanziario, l'operazione rappresenta un mezzo con il quale il locatore procura mezzi finanziari al locatario, avendo il bene come garanzia. Per tale motivo non è corretto considerare come provento l'eccedenza del corrispettivo di vendita, rispetto al valore contabile. Tale eccedenza deve essere differita e imputata sulla durata del leasing.
52. ***Se un'operazione di vendita e retrolocazione corrisponde a un leasing operativo, ed è evidente che l'operazione è effettuata al fair value, qualsiasi utile o perdita deve essere rilevato immediatamente. Se il prezzo di vendita è inferiore al fair value, qualsiasi utile o perdita deve essere rilevato immediatamente eccetto il caso in cui, se la perdita è compensata da futuri canoni delle operazioni di leasing a prezzi di mercato inferiori, essa deve essere differita e imputata in proporzione ai canoni delle operazioni di leasing durante il periodo atteso di utilizzo del bene. Se il prezzo di vendita è maggiore del fair value, l'eccedenza rispetto al fair value deve essere differita e imputata con riferimento al medesimo periodo.***
53. Se la retrolocazione corrisponde a un leasing operativo, e i canoni delle operazioni di leasing e il prezzo di vendita sono determinati al fair value, si è in presenza di una normale operazione di vendita e qualsiasi utile o perdita deve essere rilevato immediatamente.
54. ***Per le operazioni di leasing operativo, se il fair value al momento della vendita e retrolocazione è minore del valore contabile per il bene, la perdita pari alla differenza tra il valore contabile e il fair value deve essere rilevata immediatamente.***
55. Per le operazioni di leasing finanziario, non sono necessarie rettifiche di questo tipo a meno che ci sia stata una perdita di valore, nel qual caso il valore contabile deve essere ridotto al valore recuperabile secondo quanto previsto dal Principio contabile internazionale che disciplina la riduzione duravole di valore delle attività.
56. Le disposizioni sulle informazioni integrative previste per locatari e locatori si applicano allo stesso modo anche alle operazioni di vendita e retrolocazione. La descrizione richiesta dei contratti di leasing significativi comporta l'indicazione delle clausole particolari o inusuali del contratto o delle condizioni delle operazioni di vendita e retrolocazione.
57. È possibile che le operazioni di vendita e retrolocazione soddisfino il requisito dell'indicazione distinta contenuto nello IAS 8, Utile (perdita) d'esercizio, errori determinanti e cambiamenti di principi contabili, paragrafo 16.

## DISPOSIZIONI TRANSITORIE

58. ***L'applicazione retroattiva del presente Principio è incoraggiata ma non richiesta. Se il presente Principio non è applicato retroattivamente, si ritiene che il saldo delle operazioni di leasing finanziario preesistenti sia correttamente determinato dal locatore e successivamente esso deve essere contabilizzato in conformità alle disposizioni del presente Principio.***

## DATA DI ENTRATA IN VIGORE

59. ***Il presente Principio contabile internazionale entra in vigore a partire dai bilanci degli esercizi con inizio dal 1° gennaio 1999 o da data successiva. Se un'impresa applica il presente Principio ai bilanci degli esercizi con inizio precedente al 1° gennaio 1999, l'impresa deve rendere noto che ha applicato il presente Principio invece dello IAS 17, Contabilizzazione dei leasing, approvato nel 1982.***
60. Il presente Principio sostituisce lo IAS 17, Contabilizzazione dei leasing, approvato nel 1982.