

Principi contabili

LEASING IMMOBILIARE

APPLICAZIONE del METODO FINANZIARIO

nei SOGGETTI NON IAS/IFRS

di Emanuele Rossi

**METODO FINANZIARIO –
NOVITÀ della FINANZIARIA
2008**

I co. 33 e 58 dell'art. 1, L. 24.12.2007, n. 244 (Finanziaria 2008), hanno modificato il disposto del co. 1 dell'art. 83, D.P.R. 22.12.1986, n. 917 [CFF ② 5183], aggiungendo allo stesso il seguente periodo: «*Per i soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, valgono, anche in deroga alle disposizioni dei successivi articoli della presente sezione, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti da detti principi contabili*».

Con tale modifica, il Legislatore compie un **passo indietro** rispetto al principio di **neutralità fiscale** tra soggetti Ias e soggetti non Ias, sancito dal precedente D.Lgs. 28.2.2005, n. 38, di fatto introducendo, per i primi, la **rilevanza fiscale del bilancio d'esercizio**. Giocoforza, d'ora in poi gli accadimenti aziendali avranno **ricadute fiscali differenti** a seconda che l'impresa sia tenuta o meno all'adozione dei principi contabili internazionali.

Un esempio, in tal senso, è la stipula di un contratto di **leasing**

immobiliare di tipo **finanziario**.⁽¹⁾ In virtù del **reformulato** art. 109, co. 4, lett. b), D.P.R. 917/1986 [CFF ② 5209],⁽²⁾ a far data dall'**1.1.2008**, l'adozione del **metodo finanziario** comporterà la **deduzione** in capo all'**utilizzatore soggetto Ias/Ifirs**,⁽³⁾ dei soli **ammortamenti ed interessi passivi** transitati a **Conto economi-**

***La modifica introdotta
dalla Finanziaria 2008
si allontana dal
principio di neutralità
fiscale tra soggetti
Ias e non Ias***

co, mentre la contabilizzazione con il metodo **patrimoniale** consentirà all'utilizzatore soggetto **non Ias/Ifirs** di **continuare a dedurre un maggior valore**, in virtù del fatto che a Conto economico, in luogo degli interessi e dell'ammortamento, è transitato l'importo dei **canoni leasing** fatturati dal locatore.

Quindi, nel caso del leasing immobiliare, coloro i quali non sono obbligati all'adozione dei principi contabili internazionali restano **immuni** all'abolizione del Quadro EC, mentre i soggetti Ias/

Ifirs risultano **penalizzati**, avendo **perso** la possibilità di far transitare nel **quadro** relativo alle **deduzioni extra-contabili** i differenziali connessi ai **maggiori importi fatturati dal locatore**, rispetto ai componenti negativi di reddito (ammortamenti ed interessi passivi) transitati a Conto economico.

Oggetto della nostra trattazione non sarà la bontà di tale scelta legislativa, ma gli **aspetti fiscali** legati all'**adozione del metodo finanziario** da parte di un **soggetto non Ias**, per il quale l'abolizione del Quadro EC sembrerebbe a prima vista **precludere la deduzione del maggior valore** relativo al **differenziale** di cui sopra.

MODALITÀ di CONTABILIZZAZIONE

Come noto, la contabilizzazione di un'operazione di leasing di tipo finanziario avviene in modo **diverso** a seconda che la società che redige il bilancio sia tenuta o meno all'**adozione dei principi contabili internazionali** di cui al Regolamento (CE) 19.7.2002, n. 1606/2002.

Per i **soggetti Ias/Ifirs**, l'operazione in questione, in ossequio al disposto dello Ias 17, avviene tramite applicazione del **metodo finanziario**, con iscrizione del

(1) *In merito alla distinzione tra leasing finanziario ed operativo, si veda, tra l'altro, la R.M. 12.8.2003, n. 175/E.*

(2) *Modificato dal co. 33, dell'art. 1, L. 24.12.2007, n. 244, per mezzo del quale è stato abolito il meccanismo delle deduzioni extra-contabili di cui al Quadro EC di Unico.*

(3) *Obbligato ad adottare tale metodo in base al disposto dello Ias 17.*

bene oggetto del contratto di leasing nell'**attivo di bilancio** del soggetto **utilizzatore**; per i soggetti ancora tenuti all'applicazione dei **criteri valutativi** contenuti nel **Codice civile**, integrati dai **principi contabili nazionali**, occorre invece applicare il **metodo patrimoniale**, per il quale il bene deve essere iscritto nell'attivo di bilancio del soggetto locatore.

Per i soggetti non Ias/Ifrs, l'applicazione del metodo patrimoniale non sempre dà una rappresentanza chiara, veritiera e corretta della **situazione patrimoniale** del soggetto **utilizzatore**. Anzi, nel caso del **leasing immobiliare con opzione di riscatto a valore irrisorio** rispetto al valore di mercato del bene locato, può portare **disfunzioni informative** a danno dei vari *stakeholders* interni ed esterni all'impresa. In tali casi, quindi, appare del tutto legittimo l'operato di quegli amministratori, che nel redigere il progetto di bilancio, abbiano esercitato la **deroga** di cui al co. 4, dell'art. 2423 c.c., adottando il **metodo finanziario** in luogo di quello patrimoniale. (4)

Prima di passare ai riflessi fiscali, è bene approfondire l'aspetto legato alla **legittimità** di tale scelta da un punto di vista **civile**, stante il disposto del n. 22),

dell'art. 2427 c.c., modificato dall'art. 1, co. 1, D.Lgs. 17.1.2003, n. 6. (5)

Sulla scorta di tale modifica, si è aperta una diatriba tra chi ritiene legittima l'adozione del metodo finanziario anche da parte dei soggetti non Ias/Ifrs, (6) e chi no.

In particolare, parte della dottrina, pur riconoscendo l'**opinabilità** della normativa *de quo*, sostiene che il Legislatore sull'argomento è stato **chiaro** nel consentire l'uso del metodo finanziario solo ed esclusivamente in **chiave informativa** nella **Nota integrativa**: adottare il metodo finanziario anche nello Stato patrimoniale e nel Conto economico vorrebbe dire agire **contra legem**, a nulla rilevando eccezioni di sorta riguardo ad un'eventuale rappresentazione non veritiera e corretta del bilancio d'esercizio; ancora, detta dottrina eccepisce il fatto che la questione dell'adozione o meno del metodo finanziario, **non riguarda i casi eccezionali** di cui al co. 4, dell'art. 2423 c.c., ed esercitare tale deroga per detta fattispecie vorrebbe dire perseguire uno **scopo inverso** a quello promosso dal Legislatore.

A conforto della propria tesi, detta dottrina afferma che là dove il Legislatore ha voluto promuovere l'uso del criterio di **preva-**

lenza della sostanza sulla forma in bilancio, lo ha fatto **esplicitamente**, come nel caso delle operazioni di vendita con obbligo di retrocessione a termine, disciplinate dal co. 5, dell'art. 2424-bis c.c. (7) Riguardo a tali operazioni, nelle quali la **forma giuridica diverge** dalla **sostanza economica** dell'atto posto in essere (es. un finanziamento acceso a pronti dal cedente nei confronti del cessionario, quando quest'ultimo si impegna a rivendere a termine la medesima attività ad un prezzo maggiorato), è lo stesso Legislatore che, privilegiando la sostanza all'aspetto formale del negozio giuridico effettuato, ha previsto il **mantenimento delle attività cedute nello Stato patrimoniale** del soggetto **venditore**.

Coloro i quali sono invece per l'adozione del metodo finanziario anche da parte dei soggetti non Ias/Ifrs, richiamano, a conforto della propria tesi, il già citato co. 4 dell'art. 2423 c.c., il quale, come visto, impone all'amministratore di **disattendere** le indicazioni delle **norme** di cui agli artt. 2424 e segg., quando **incompatibili** con una rappresentazione di bilancio **chiara, veritiera e corretta**. Chi scrive ritiene di aderire a tale corrente di pensiero.

Adottare sempre e comunque il metodo patrimoniale vorrebbe

(4) *Dispone, a riguardo, il co. 4 dell'art. 2423 c.c.*: «Se, in casi eccezionali, l'applicazione di una disposizione degli articoli seguenti è incompatibile con la rappresentazione veritiera e corretta, la disposizione non deve essere applicata. La nota integrativa deve motivare la deroga e deve indicarne l'influenza sulla rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria e del risultato economico. Gli eventuali utili derivanti dalla deroga devono essere iscritti in una riserva non distribuibile se non in misura corrispondente al valore recuperato».

(5) *Dispone, a riguardo, detto numero, che la Nota integrativa deve, tra l'altro, indicare*: «Le operazioni di locazione finanziaria che comportano il trasferimento al locatario della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni che ne costituiscono oggetto, sulla base di un apposito prospetto dal quale risulti il valore attuale delle rate di canone non scadute quale determinato utilizzando tassi di interesse pari all'onere finanziario effettivo inerenti i singoli contratti, l'onere finanziario effettivo attribuibile ad essi e riferibile all'esercizio, l'ammontare complessivo al quale i beni oggetto di locazione sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni, con separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti all'esercizio».

(6) *Tra gli altri, N. Agnoli, Il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, in Riv. Rag. Ec. Az., 2005, pag. 603.*

(7) *Tale disposizione stabilisce*: «Le attività oggetto di contratti di compravendita con obbligo di retrocessione a termine devono essere iscritte nello stato patrimoniale del venditore».

PRIMO PIANO

ESEMPIO:**ALFA S.R.L. – SOGGETTO NON IAS/IFRS**

DATA di STIPULA		22.4.2008
MAXI CANONE	€	498.168,00
CANONI MENSILI	€	7.652,40
DURATA (MESI)		216
CANONI		215
RISCATTO	€	75.480,00
TOTALE DOVUTO	€	2.143.434,00

CANONE MENSILE per COMPETENZA	€	9.923,31
IMPORTO DEDUCIBILE nel 2008	€	82.032,66

dire, in determinati casi caratterizzati dalla locazione in leasing di **immobili di ingente valore** per i quali appare da subito chiara l'intenzione dell'impresa di esercitare l'**opzione di riscatto**, redigere per tutti gli «n» anni di durata del contratto un **bilancio non conforme** alla dotazione di risorse di cui realmente dispone la società, tra l'altro, **falsando il rating**, ovvero il merito creditizio che le Banche e gli altri istituti di credito sono tenuti ad assegnare alle imprese in seguito all'introduzione di Basilea 2.

Ciò non rimane senza conseguenze. Se è vero infatti che l'amministratore potrebbe essere accusato di falso in bilancio adottando il metodo finanziario in luogo di quello patrimoniale, è vero altresì che lo stesso amministratore potrebbe essere oggetto di un'**azione sociale di responsabilità** nel caso in cui, adottando il **metodo patrimoniale**, abbia **falsato il merito creditizio** della società, causando **danni gravi e irreparabili** a seguito della **manca concessione** di un **finanziamento** da parte della banca.

Ancora, in riferimento alla chiara intenzione di riscatto di cui poco sopra, gli stessi amministratori, potrebbero, già dal giorno successivo alla data della stipula del contratto, inviare alla società di leasing una lettera con la quale esprimono da subito la volontà di riscattare il bene alla data di scadenza. A questo punto, la **differenza** tra beni di **proprietà** e beni di **terzi** viene del tutto a **sfumare** e l'applicazione **forzata** del **metodo patrimoniale non ha alcun senso**.

RISVOLTI FISCALI

Detto ciò, l'applicazione del **metodo finanziario**, nei soggetti **non tenuti** all'applicazione dei **principi contabili internazionali**, comporta risvolti degni d'interesse. Oltre alla **maggiore capitalizzazione** di bilancio, cui si è già accennato, vi è l'opportunità fiscale di poter **continuare a dedurre** i **canoni leasing pagati**, in luogo dei componenti negativi di reddito transitati a Conto economico.

Ciò rappresenta un **vantaggio**

rispetto ai soggetti che adottano gli Ias. Per questi ultimi, infatti, l'introduzione della L. 244/2007 (Finanziaria 2008) ha **precluso** l'opportunità di **continuare a dedurre** nel Quadro EC l'**eccedenza** dei **canoni pagati** rispetto agli interessi e agli ammortamenti transitati a Conto economico.

Per tali soggetti, come accennato in premessa, ai sensi del riformulato art. 83, D.P.R. 917/1986 [CFF 5183], a decorrere dal **2008**, «(...) **valgono, anche in deroga alle disposizioni dei successivi articoli della presente sezione, i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti da detti principi contabili**».

I soggetti (utilizzatori) che non rientrano nel campo d'azione del D.Lgs. 38/2005, invece, applicando il disposto dello Ias 17 solo come **deroga** alle norme contenute nel **Codice civile**, sono **vincolati** ancora alle disposizioni di cui agli artt. 83 e segg., D.P.R. 917/1986. In conseguenza di ciò, continueranno a **dedurre** l'**importo dei canoni**, così come previsto dal co. 7, dell'art. 102,

PRIMO PIANO

D.P.R. 917/1986 [CFF ② 5202], (8) e ad applicare, nei casi di corresponsione di un maxi canone iniziale, le indicazioni di cui alla R.M. 13.9.1984, n. 9/1740-83, facendo **concorrere al reddito d'esercizio il canone figurativo di competenza**, ricavato dalla somma tra il **maxi canone iniziale ed il totale dei canoni** da corrispondere fino a scadenza, **diviso per il numero di mesi di durata del contratto**.

Ipotizzando che ALFA, in applicazione del metodo finanziario, abbia fatto transitare a Conto economico interessi per € 25.000,00 e ammortamenti per € 45.000,00, potrà **ulteriormente dedurre € 12.032,66**, mediante apposita **variazione in diminuzione** nel Quadro RF del Modello Unico.

È vero, infatti, che il co. 7 dell'art. 102, D.P.R. 917/1986

prevede che la deduzione sia **subordinata** al previo **transito dei canoni a Conto economico**, ma è pur vero che questa è una norma di sistema prevista *ad hoc* per quei **sogetti** che adottano il **metodo patrimoniale** in quanto **esclusi dall'ambito Ias**.

I soggetti che, seppur esclusi dall'ambito Ias, adottano il **metodo finanziario**, devono vedersi **riconosciuti** comunque tali **differenziali**, in quanto, non rientrando nel campo d'azione del terzo periodo dell'art. 83, D.P.R. 917/1986 [CFF ② 5183], **non subiscono la rilevanza fiscale del bilancio d'esercizio**.

A conforto di quanto detto, dispone anche la nuova lett. b), del co. 4, dell'art. 109, D.P.R. 917/1986 [CFF ② 5209]: «*Le spese e gli oneri specificamente afferenti i ricavi e gli altri proventi, che*

pur non risultando imputati al conto economico concorrono a formare il reddito, sono ammessi in deduzione se e nella misura in cui risultano da elementi certi e precisi».

In conclusione, per i **contratti di leasing con oggetto immobili strumentali**, dai quali risulti chiara sin da subito l'**intenzione** della società di voler **riscattare il bene alla scadenza**, i soggetti **non Ias/Ifrs** che adottano il **metodo finanziario** potranno continuare a **dedurre nel Modello Unico il differenziale** tra i canoni pagati e i componenti negativi di reddito transitati a Conto economico, ricorrendo per tali oneri sia il requisito dell'**afferenza** (l'immobiliare è strumentale all'esercizio d'impresa), che quello della **certezza** (il contratto di leasing).

(8) *Avendo cura di stipulare contratti di durata non inferiore ai 2/3 del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, e comunque non inferiore a 11 e non superiore a 18 anni, così come previsto dallo stesso co. 7 dell'art. 102.*

SistemaFRIZZERA



GUIDA alla RIFORMA FALLIMENTARE

C. Delladio - D. Erlicher - F. Gentilini
a cura di Bruno Frizzera

Una Guida completa alle **novità della riforma del fallimento** e delle altre procedure concorsuali, che ha ridisegnato, tra l'altro, le competenze in materia dei dottori commercialisti. La seconda edizione della Guida è aggiornata con tutte le importanti novità apportate dal cd. «**decreto correttivo**» (D.Lgs. 169/2007), in vigore dal 1° gennaio 2008. Il volume riporta il **testo aggiornato della legge fallimentare**, con immediata evidenziazione di quanto è cambiato rispetto alla disciplina precedente, accompagnato da un **commento articolo per articolo** che privilegia l'analisi degli aspetti operativi della nuova disciplina.

A corredo di ciascun articolo, il testo delle principali disposizioni integrative.

Pagg. 224 – € 30,00

Gruppo



La cultura dei fatti.

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali.

Trova quella più vicina all'indirizzo www.librerie.ilssole24ore.com