

INFORMAZIONI SUL LEASING

CHE COS'È IL LEASING

Il leasing, o locazione finanziaria, è un contratto con il quale un soggetto (Utilizzatore) richiede ad una società finanziaria (Concedente) di acquistare o far realizzare da un produttore o venditore (Fornitore) dei beni, mobili o immobili per averli in uso per un periodo di tempo prefissato e contro il pagamento di un canone periodico. Al termine della locazione l'Utilizzatore può diventare proprietario del bene con il pagamento del prezzo stabilito (riscatto).

A CHI È RIVOLTO

Al leasing possono accedere le imprese di ogni forma e dimensione ed i professionisti, per il finanziamento di investimenti in beni mobili (impianti, autoveicoli, macchinari, aeromobili imbarcazioni da diporto, oggetti d'arte) e immobili (costruiti da costruire) strumentali all'attività svolta.

I VANTAGGI

Velocità

- Il leasing si realizza in tempi più rapidi rispetto ad altre forme di finanziamento

Completezza

- il leasing copre il costo totale dell'investimento, compresa l'IVA, a differenza delle altre forme di finanziamenti.
- da accesso alla maggior parte delle forme di agevolazione locali, nazionali ed europee.
- integra servizi accessori, quali quelli assicurativi e di consulenza tecnica, con particolare riferimento all'accertamento della rispondenza del bene alla normativa comunitaria.
- Permette la scelta del fornitore di fiducia.

Economicità

- il leasing offre la disponibilità immediata del bene senza immobilizzare la somma di denaro necessaria all'acquisto.
- permette una gestione finanziaria secondo esigenze specifiche, per una migliore pianificazione aziendale.
- consente di poter usufruire di sconti sul prezzo del bene.
- permette il frazionamento dell'I.V.A. nei canoni periodici, quindi l'effetto sulla liquidità aziendale è molto limitato.
- consente un ammortamento più rapido, attraverso la detraibilità dei canoni periodici nell'arco della durata del contratto

PIANO FINANZIARIO

Il piano finanziario è la descrizione dei flussi finanziari legati ad un'operazione (tipicamente ad un investimento). Per confrontare due piani finanziari è necessario tenere presente tutti gli elementi.

Il TASSO ne è l'indicatore sintetico e ne esprime l'economicità.

Gli elementi di un piano finanziario sono:

CAPITALE INIZIALE:

pari all'ammontare complessivo finanziabile: costo del bene al netto di IVA e comprensivo di: spese di consegna, installazione, collaudo, imposta di registro (per gli immobili) e tutto quanto previsto dall'offerta del fornitore;

PRIMO CANONE (O MAXICANONE):

l'anticipo da versare all'atto della sottoscrizione del leasing finanziario a cui va aggiunto l'importo dell'imposta di registro nel caso di leasing immobiliare costruito con venditore privato;

PREZZO DI RISCATTO:

la facoltà data all'utilizzatore di divenire proprietario del bene, ad un prezzo determinato alla stipula del leasing finanziario, generalmente inferiore sia al valore di mercato sia al valore d'uso che lo stesso locatario gli attribuisce.

DURATA:

la durata del finanziamento che può variare in base alle esigenze del locatario ma è comunque ancorata alla vita economica del bene. A seconda della tipologia del bene e dell'attività del cliente la legge definisce la durata minima del contratto di leasing affinché i canoni periodici siano deducibili dal reddito d'impresa o di lavoro autonomo;

DECORRENZA CANONI:

coincide solitamente con la consegna del bene;

DECORRENZA CONTRATTO:

è alla consegna del bene che il contratto produce tutti i suoi effetti, generando in capo al locatario ed al locatore una serie di diritti e di obblighi, sintetizzati come segue:

Per il locatore (società di Leasing):

- concederne il godimento per una durata stabilita,
- accordare il diritto d'opzione ad un prezzo prestabilito,
- percepire i canoni pattuiti

Per il locatario (cliente):

- possedere lo stesso per il periodo prestabilito ed utilizzarlo intensamente per il conseguimento dei migliori risultati economici aziendali,
- custodire il predetto bene, procedere all'ordinaria e straordinaria manutenzione ed assumere tutti i rischi connessi, assistiti da copertura assicurativa,
- eseguire il pagamento dei canoni contrattualmente previsti,
- optare al termine della locazione per: - l'acquisto del bene al prezzo prestabilito
- la sua restituzione

RATE PERIODICHE:

le somme, di importo costante, da versare anticipatamente o posticipatamente all'inizio o alla fine del periodo di riferimento.

PERIODICITA':

la frequenza con cui vengono versate le rate, generalmente mensile, può essere anche bimestrale o trimestrale.

TASSO NOMINALE ANNUO:

tasso applicato all'operazione. **IMPORTANTE:** Prima di confrontarlo con il tasso nominale applicato dalla concorrenza su di una operazione è necessario verificare l'omogeneità di tutti gli altri elementi del piano finanziario.

CORRISPETTIVO TOTALE:

sommatoria di tutti i canoni complessivamente dovuti dall'Utilizzatore.

SPESE FISSE ED INCASSO CANONI:

spese di istruttoria della pratica e di gestione amministrativa.

MODALITA' DI PAGAMENTO DEL FORNITORE:

viene contrattato direttamente dall'Utilizzatore, può essere anche dilazionato o frazionato. In questi ultimi casi il vantaggio economico viene riconosciuto al locatario nella predisposizione del piano finanziario.

Uno dei vantaggi principali del leasing finanziario è la possibilità data all'utilizzatore di definire il piano finanziario in base alle proprie esigenze, limitandosi ad osservare le sole disposizioni fiscali in merito alla durata minima del contratto.

Indichiamo di seguito quelle che sono le condizioni standard di un contratto-tipo:

	DURATA	CANONE ANTICIPATO	RISCATTO	PAGAMENTO AL FORNITORE
Autovetture a società	24 – 60 mesi	K-30%	1-15% fino a 24 mesi 1-10% fino a 36 mesi 5% fino a 60 mesi	Alla data di ricevimento dei documenti richiesti
Autovetture a privati	24 – 60 mesi	20%-30%	1-15% fino a 24 mesi 1-10% fino a 36 mesi 5% fino a 60 mesi	Alla data di ricevimento dei documenti richiesti
Autovetture MultiOption	60 mesi	K-30%	Variabile in base alla way-out, sino al 65%	Alla data di ricevimento dei documenti richiesti
Veicoli commerciali e industriali	30-60 mesi	K-30%	5%	Alla data di ricevimento dei documenti richiesti
Strumentali	30-60 mesi	K-30%	1% (5% per beni di elevata fungibilità)	Da 15 a 90 gg. con tasso dilazione Riconosciuto al cliente pari al costo della raccolta diminuito di un punto percentuale

Immobiliare	216 mesi	k-30%	1-15%	Al rogito
Imbarcazioni da diporto	24 – 60 mesi	Minimo 30% Massimo 50%	0,1%	Da concordare di volta in volta
Navi / aeromobili	Da definirsi caso per caso			

E' importante sottolineare che modificando, a parità di condizioni, anche uno solo degli elementi di un piano finanziario, l'onere complessivo in capo all'utilizzatore può variare sensibilmente.

NOTE FISCALI

Il codice civile non menziona esplicitamente fra i singoli contratti la locazione finanziaria per cui quest'ultima si configura come un contratto "atipico" o "innominato", mentre nella legislazione tributaria si trovano numerose disposizioni riguardanti il leasing.

IMPOSTE DIRETTE (aggiornato con il D.L. 81/2007 convertito con legge n. 127/2007) Il locatario può generalmente usufruire della deducibilità integrale dei canoni periodici corrisposti per i beni strumentali utilizzati in leasing a condizione che:

Regola Generale – Durata minima del contratto di leasing

I contratti di leasing sono deducibili dal reddito di impresa solo a condizione che il contratto di leasing abbia una durata minima pari a 2/3 del periodo di ammortamento ordinario del bene oggetto del contratto e per i beni immobili un minimo di 11 anni ed un massimo di 18 anni. Per i redditi da lavoro autonomo vale la regola della metà del periodo di ammortamento.

Regola Generale - Deducibilità del reddito

I canoni di Leasing sono deducibili dal Reddito di Impresa o dal Reddito da Lavoro Autonomo. Sussistono di contro alcuni casi particolari, eccezioni, che non seguono la Regola Generale.

- Leasing Immobiliare: a seconda del tipo di immobile, il 70% (per gli immobili industriali) ovvero l'80% (per tutti gli altri immobili) del canone è deducibile (si presume che il terreno su cui sorge l'immobile abbia un valore del 20-30% e dato che il terreno non è ammortizzabile allora detta quota del canone non è deducibile dal reddito)

- Leasing Auto: la deducibilità è limitata in una percentuale variabile dal 100% al 40% a seconda del soggetto utilizzatore e della destinazione del veicolo. Inoltre esiste un tetto massimo del valore dell'auto compreso tra 18.075 € e 25.823 €.

-Leasing mobiliare: deducibilità integrale del capitale e per la quota interessi variabile a seconda della forma giuridica.

Limitazioni alla deducibilità Per i canoni di leasing relativi ad autoveicoli sono attualmente previste le seguenti limitazioni:

- INTERAMENTE DEDUCIBILI se relativi a veicoli adibiti ad uso pubblico o se destinati ad essere utilizzati esclusivamente come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa (autonoleggi, scuole guida ecc.);
 - DEDUCIBILI AL 90% se il veicolo è dato in uso promiscuo ai dipendenti per la maggior parte del periodo di imposta;
 - DEDUCIBILI AL 40% per le autovetture ed i motocicli che non rientrino nei casi precedenti (misura elevata al 80% per i veicoli utilizzati da soggetti esercenti attività di agenzia o di rappresentanza di commercio).
- Per gli esercenti arti e professioni in forma individuale la deducibilità è ammessa al 40% per un solo veicolo; se l'attività è svolta in forma associata la deducibilità è consentita al 40% per un veicolo per ogni associato.

Nel caso dei beni a deducibilità parziale (lettere b) e c) di cui sopra), nel calcolo della deducibilità non si tiene conto del costo del veicolo eccedente i 18.075,99 Euro (25.822,84 Euro per agenti e rappresentanti di commercio), ossia se il costo del veicolo è eccedente, ai fini della deducibilità i canoni vanno ricalcolati proporzionalmente assumendo come valore finanziato tale importo.

Per i canoni di leasing relativi ad apparecchiature terminali per servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico, analogamente a quanto avviene per le quote di ammortamento e le altre spese relative a tali beni, è prevista una deducibilità parziale pari all'80%.

Si rammenta inoltre che la deduzione dei canoni avviene in base al criterio di "competenza" per ciascun esercizio, a partire dalla consegna dei beni; il canone anticipato iniziale va ripartito ai fini della deducibilità in modo omogeneo sulla durata contrattuale.

Il prezzo corrisposto per il riscatto del bene al termine del contratto è integralmente deducibile in un unico esercizio se esso non è superiore a 516,46 Euro. In caso contrario deve essere ammortizzato nel numero di anni previsto dalla legge per la tipologia del bene in oggetto.

IMPOSTE INDIRECTE

IIVA : ai fini IVA il contratto di locazione finanziaria è compreso tra le operazioni imponibili.

L'aliquota di riferimento, applicata al canone periodico da corrispondere al locatore, è in via generale la medesima che si sarebbe applicata in caso di cessione dei beni oggetto del contratto di leasing.

La detrazione dell'IIVA opera nell'esercizio in cui vengono registrate le fatture relative al leasing.

Vi sono regole particolari applicabili per alcune tipologie di beni:

AUTOVEICOLI: a seguito delle più recenti modifiche normative, l'IIVA sui canoni di leasing relativi ad autoveicoli è ammessa in detrazione nella misura forfetaria del

- 40% per la generalità dei soggetti;

- 35% per il settore dell'agricoltura e della pesca;

- 50% per gli autoveicoli con propulsori non a combustione interna,

ferma restando la detrazione integrale per i veicoli che formano oggetto dell'attività dell'impresa (autonoleggi, scuole guida, taxi ...) e per gli agenti e rappresentanti di commercio.

IRAP: Il leasing ai fini IRAP risulta vantaggioso rispetto all'acquisto diretto /altro finanziamento grazie alla maggiore quota capitale deducibile rispetto all'ammortamento. La base imponibile IRAP è data da: (valore della produzione – Costi di produzione + Costi del personale + svalutazioni immobilizzazioni e Crediti + accantonamenti Rischi e Altri accantonamenti).

Pertanto la quota capitale del canone e gli ammortamenti, che sono inclusi nei costi di produzione, riducono la base imponibile.

Gli interessi, impliciti nei contratti di leasing, come per tutte le altre forme di finanziamento, non riducono la base imponibile.

NOTE CONTABILI

Il metodo di rappresentazione in bilancio del contratto di leasing è stato parzialmente modificato a seguito della riforma del diritto societario.

Con l'articolo 2427 al numero 22 del Codice Civile, infatti, il Legislatore ha confermato, per il locatario (utilizzatore), la rappresentazione delle operazioni di leasing finanziario secondo il metodo patrimoniale, ed ha ritenuto opportuno integrare l'informativa complementare da fornire nella Nota Integrativa, attraverso la rappresentazione dei contratti di leasing finanziario secondo il metodo finanziario.

Pertanto, secondo il metodo patrimoniale, il locatario non iscrive nel proprio Stato Patrimoniale le immobilizzazioni acquisite attraverso contratti di locazione finanziaria, ma provvede ad indicare, nei conti d'ordine (impegni), la somma dei canoni da corrispondere e in Conto Economico i canoni corrisposti come costi di periodo. Le immobilizzazioni ed i relativi ammortamenti sono, invece, iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale del locatore (società di leasing).

Una volta esercitata l'opzione di riscatto, il bene dato in locazione finanziaria passa dalla proprietà del locatore a quella del locatario e conseguentemente lo stesso dovrà essere iscritto in bilancio ed ammortizzato per un valore pari al prezzo del riscatto stesso.

Il metodo finanziario, invece, consiste nella contabilizzazione dell'operazione come l'acquisto di un bene, accompagnata dalla iscrizione di un debito verso il concedente, nonché il conseguente ammortamento del bene come previsto per le immobilizzazioni materiali, e l'iscrizione nel Conto Economico degli oneri finanziari rilevati per competenza.

Riteniamo importante evidenziare che, i principi contabili internazionali (IAS 17), prevedono, invece, una modalità diversa di rappresentazione contabile a seconda che si tratti di leasing finanziario o di leasing operativo. Nel primo caso è richiesta una rilevazione che rispecchi la sostanza del contratto piuttosto che la sua forma, adottando quindi il metodo finanziario. Nel secondo caso (leasing operativo) è richiesta, invece, la contabilizzazione prevista per i contratti di affitto (canone periodico imputato al Conto Economico) e quindi l'adozione del metodo patrimoniale.

L'articolo 2427 al numero 22, con riferimento all'informativa che deve fornire il locatario di beni in leasing, stabilisce che nella Nota Integrativa al bilancio debbano essere descritte "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".