

# Tedeschi & C. s.r.l. consulenti d'impresa

**Rag. Tedeschi Ugo**  
*Commercialista – Consulente del Lavoro*

**Rag. Pini Fabiana**  
*Consulente del Lavoro*

**Dott. Vergioli Riccardo**  
*Commercialista*

**Avv. Tedeschi Costanza**  
*Servizi legali e contrattuali*

---

## Le procedure amministrative e contabili in azienda

---

**Ai gentili Clienti**

**Loro sedi**

**Oggetto: LA DEDUZIONE FISCALE DEL COSTO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE FINANZIARIA**

Per i contratti di locazione finanziaria stipulati dal 29 aprile 2012 la deducibilità dei canoni di *leasing* risulta sempre slegata dalla durata effettiva del contratto, per cui:

- se la durata effettiva del contratto è inferiore alla durata minima fiscale, occorre ripartire il monte canoni lungo tale durata minima fiscale, riprendendo a tassazione l'eccedenza in tutti i periodi d'imposta di durata del contratto;
- se la durata effettiva è almeno pari a quella minima fiscale, l'impresa può dedurre quanto imputato a conto economico, fatta salva la necessità di operare variazioni in aumento derivanti da altre norme (es. quota interessi in caso di incapienza degli interessi attivi e del RoI, quota relativa all'area sottostante per i *leasing* immobiliari).

All'atto di stipula di un contratto di locazione finanziaria le imprese devono, pertanto, sapere valutare correttamente l'impatto fiscale conseguente alla scelta della durata del contratto.

### La contabilizzazione per l'utilizzatore del bene

Il contratto di locazione finanziaria (*leasing*) è un'operazione intercorrente tra una società di *leasing* (locatore o concedente) e un altro soggetto (locatario) con la quale il locatore si impegna a concedere in uso contro pagamento di un canone, al locatario un bene mobile o immobile, acquisito o costruito, con la facoltà del locatario di acquistarne la proprietà al termine del contratto.

Le operazioni di *leasing* finanziario possono essere contabilizzate con due metodi differenti:

- metodo patrimoniale;
- metodo finanziario.

La prassi contabile italiana e le norme contenute nel codice civile prevedono la contabilizzazione con il metodo patrimoniale. Questo metodo evidenzia, in modo particolare, l'aspetto formale dell'operazione di *leasing*. Con questo contratto, infatti, la società di *leasing* rimane proprietaria del bene dato in locazione. Proprio per questa ragione, il metodo in esame, rileva il bene nel patrimonio della società di *leasing*.

Al contrario, secondo i principi contabili internazionali il *leasing* finanziario deve essere contabilizzato con il metodo finanziario. Questo metodo evidenzia maggiormente l'aspetto sostanziale dell'operazione di *leasing* che quello formale.

Per comprendere il funzionamento di tale metodo occorre tenere conto che il canone corrisposto periodicamente al locatore può essere scisso in due parti:

- la prima rappresenta la quota capitale;
- la seconda è la quota interessi.

Vediamo, quindi, in sintesi, le caratteristiche salienti di entrambi i metodi (sia per la società di *leasing* che per l'utilizzatore), per poi proseguire con l'analisi considerando la posizione del solo utilizzatore del bene nella modalità di contabilizzazione del contratto di leasing secondo il metodo patrimoniale.

## Metodo patrimoniale

### Società di leasing

La società di leasing è, a tutti gli effetti, proprietaria del bene dato in leasing: esso, dunque, è rilevato tra le immobilizzazioni.

Le norme del Codice civile prevedono che la società di leasing indichi in bilancio i beni dati in leasing in modo distinto rispetto alle restanti immobilizzazioni.

La stessa società calcola le quote di ammortamento su tali beni, quote che confluiscono nel Conto economico. Sempre nel Conto economico vanno rilevati i canoni di leasing percepiti di competenza dell'esercizio.

### Impresa utilizzatrice

L'impresa utilizzatrice rileva nel Conto economico i costi sostenuti per canoni di locazione finanziaria di competenza del periodo.

## Metodo finanziario

### Società di leasing

La società di *leasing* non iscrive il cespite oggetto di locazione finanziaria tra le immobilizzazioni.

Essa rileva, invece, nello Stato patrimoniale, un credito per la quota capitale dei canoni ancora da percepire. Mano a mano che l'impresa incassa i canoni riduce l'importo del credito per la quota capitale.

La quota interessi dei canoni di competenza dell'esercizio viene portata tra i componenti positivi di reddito.

### Impresa utilizzatrice

L'impresa utilizzatrice rileva il bene ricevuto in *leasing* tra le immobilizzazioni e calcola su tale bene le relative quote di ammortamento.

Contestualmente rileva un debito per la quota capitale dei canoni da pagare: tale debito viene ridotto ogni qual volta si procede al pagamento dei canoni periodici per la quota capitale pagata.

Nel Conto economico, tra i componenti negativi di reddito, viene rilevata la quota interessi dei canoni di competenza dell'esercizio.

Va innanzi tutto detto che è necessario determinare quale è la quota di canoni di competenza di ciascun esercizio: tale calcolo, che può essere effettuato in diverse maniere, deve definire la competenza del costo pluriennale per ciascun esercizio (si tratta quindi di un dato differente rispetto a quello puramente contabile, difatti potrebbero essere contabilizzati nel corso dell'esercizio anche canoni di competenza di anni precedenti ovvero successivi) tenuto conto della durata complessiva del contratto.

Appare quindi corretto predisporre una scheda riepilogativa per ogni contratto in modo da poter confrontarne il contenuto, che esprime la competenza, con i dati contabili.

I canoni di *leasing* vanno imputati tra i costi per godimento beni di terzi nella voce B)8) di Conto economico. Alla fine di ogni esercizio occorre calcolare il risconto o rateo per adeguare l'importo del costo rilevato durante l'anno al costo di competenza calcolato, come detto, quale quota parte del totale dei costi (maxicanone + canoni) imputabile all'esercizio in relazione alla durata del contratto medesimo. In

particolare, se i canoni contabilizzati sono superiori a quelli di competenza si rileverà un risconto attivo, se i canoni contabilizzati sono inferiori a quelli di competenza si rileverà un rateo passivo. Terminato il *leasing*, nel caso avvenga il riscatto, il bene sarà iscritto tra le immobilizzazioni al prezzo di riscatto e inizierà il relativo ammortamento.

Prima di procedere con la rilevazione delle scritture contabili va anche sottolineato che in origine era previsto l'obbligo di iscrizione degli impegni legati al contratto di leasing tra i conti d'ordine, ma la successiva previsione di tale informazione in nota integrativa ha fatto venir meno l'obbligo di indicazione tra i conti d'ordine.

Dal punto di vista pratico le scritture contabili dei canoni di leasing riguardano il momento del pagamento del maxi-canone, della rilevazione dei canoni periodici di leasing e del risconto attivo al termine di ogni esercizio e l'eventuale iscrizione del bene tra le immobilizzazioni alla fine del contratto all'atto del riscatto.

### Esempio

Ricevuta la fattura per l'avvenuto pagamento del maxi-canone alla sottoscrizione del contratto:

30/04/2016	Canoni di <i>leasing</i> macchinari (ce)		Debito vs fornitore	40.000,00	
	Iva a credito (sp)	a	società di <i>leasing</i> (sp)	8.800,00	48.800,00

Ricevuta la fattura per la rata mensile del canone di leasing:

31/05/2016	Canoni di <i>leasing</i> macchinari (ce)		Debito vs fornitore	950,00	
	Iva a credito (sp)	a	società di <i>leasing</i> (sp)	209,00	1.159,00

Rilevato il risconto attivo per la quota del maxi-canone di competenza degli esercizi successivi:

31/12/2016	Risconti attivi per canoni di <i>leasing</i> (sp)		Canoni di <i>leasing</i> macchinari (ce)	33.333,33	33.333,33
		a			

Al termine della durata quadriennale del contratto, viene riscattato il macchinario:

30/04/2020	Macchinari (sp)		Debito vs fornitore	5.000,00	
	Iva a credito (sp)	a	società di <i>leasing</i> (sp)	1.100,00	6.100,00

### La deduzione fiscale del costo dei contratti di *leasing*

I canoni di locazione finanziaria rappresentano per l'utilizzatore, in via generale, un costo deducibile a condizione che il bene oggetto del contratto sia strumentale all'attività svolta.

Per i contratti di locazione finanziaria stipulati fino al 28 aprile 2012, la deduzione dei canoni era vincolata a stipula di contratti con durate degli stessi fissate dalla legge (la scelta dell'impresa di stipulare contratti con durata diversa da quella prevista normativamente causava la indeducibilità integrale dei canoni pagati).

A decorrere dai contratti stipulati dal 29 aprile 2012 è stato introdotto un "doppio binario" tra la durata del contratto di *leasing*, che è libera scelta della contrattazione tra l'impresa e la società di *leasing*, e il vincolo temporale per la deduzione fiscale dei canoni.

Con una successiva modifica intervenuta per i contratti stipulati dal 1° gennaio 2014 vengono apportate ulteriori modifiche alla durata minima fiscale dei beni ammortizzabili, con esclusione degli autoveicoli che

mantengono l'originaria disciplina (rimane in ogni caso ferma la libera scelta tra impresa e società di *leasing* della durata contrattuale).

Vediamo in sintesi di riepilogare le modifiche intervenute a decorrere dal 29 aprile 2012:

	<b>contratti di <i>leasing</i> stipulati dal 29 aprile 2012 al 31 dicembre 2013</b>	<b>contratti di <i>leasing</i> stipulati dal 01 gennaio 2014</b>
<b>Beni immobili</b>	durata fiscale pari ad un periodo non inferiore ai 2/3 del periodo di ammortamento* se la durata del contratto è compresa tra 11 e 18 anni	durata fiscale pari ad un periodo non inferiore a 12 anni
<b>Beni strumentali mobili (diversi dagli autoveicoli)</b>	durata fiscale pari ad un periodo non inferiore ai 2/3 del periodo di ammortamento*	durata fiscale pari ad un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento*
<b>Autoveicoli a deducibilità limitata</b>	durata fiscale pari ad un periodo non inferiore al periodo di ammortamento*	durata fiscale pari ad un periodo non inferiore al periodo di ammortamento*

\*Per periodo di ammortamento va inteso quello risultante dall'applicazione dei coefficienti ministeriali di cui al D.M. 31 dicembre 1988.

Vale la pena evidenziare che se la durata del contratto di *leasing* è pari o superiore alla durata minima fissata per la deducibilità fiscale dei canoni, questi potranno essere dedotti nella stessa misura in cui sono imputati a Conto economico.

Se, invece, la durata del contratto è inferiore alla durata minima fissata, le imprese dovranno determinare un doppio binario:

- contabile, che segue la durata del contratto;
- fiscale, che segue il periodo di deduzione fiscale dei canoni previsto dalla normativa.

I canoni ripresi a tassazione nel corso della durata effettiva del contratto (mediante variazioni in aumento) troveranno riconoscimento fiscale in corrispondenti variazioni in diminuzione fino al riassorbimento dei valori fiscali sospesi, dalla scadenza del contratto in poi.

### Esempio

Una società di capitali ha stipulato un contratto di *leasing* per un macchinario in data 1° gennaio 2016, che presenta le seguenti condizioni:

- durata contrattuale 1.096 giorni anni 3;
- coefficiente di ammortamento 10% → durata minima fiscale anni 5;
- costo del concedente 100.000 euro;
- interessi 20.000 euro;
- prezzo di riscatto 10.000 euro.

In data 15 gennaio 2019 viene esercitata l'opzione (riscatto) per l'acquisto del macchinario.

<b>Anni</b>	<b>Imputazione dei canoni a conto economico</b>	<b>Deducibilità fiscale dei canoni</b>	<b>Variazione in Unico</b>
2016	40.000 (30.000 capitale e 10.000 interessi)	24.000 (18.000 capitale e 6.000 interessi)	+ 16.000
2017	40.000 (30.000 capitale e 10.000 interessi)	24.000 (18.000 capitale e 6.000 interessi)	+ 16.000
2018	40.000 (30.000 capitale e 10.000 interessi)	24.000 (18.000 capitale e 6.000 interessi)	+ 16.000
2019		24.000 (18.000 capitale e 6.000 interessi)	- 24.000
2020		24.000 (18.000 capitale e 6.000 interessi)	- 24.000

Pertanto:

- nei periodi di imposta che vanno dal 2016 al 2018 andranno effettuate delle variazioni in aumento in sede di dichiarazione dei redditi per 16.000 euro annui;
- nei periodi di imposta 2019 e 2020 andranno effettuate variazioni in diminuzione dell'importo complessivo di 24.000 euro annui, tenendo memoria che tale importo è comprensivo anche della quota interessi annua non dedotta (6.000 euro) che va assoggettata alle ordinarie regole di deducibilità di cui all'articolo 96, D.P.R. 917/1986.

#### **La quota riferibile all'area di sedime nei contratti di *leasing* immobiliare**

L'irrelevanza fiscale prevista per l'ammortamento dei terreni riferibile all'area su cui l'edificio insiste si applica anche alle quote capitali dei canoni di *leasing* di fabbricati strumentali.

È quindi indeducibile una quota pari al 20% della quota capitale dei canoni di competenza (oppure del 30% nel caso di fabbricati industriali) per i fabbricati acquisiti già edificati. Con la circolare n. 17/E/2013 l'Agenzia delle entrate ha chiarito che la quota capitale di competenza del periodo di imposta su cui applicare le percentuali del 20% o del 30% va individuata sulla scorta della durata fiscale del contratto.

Anche con riferimento ai contratti di *leasing* in costruendo si deve tenere a mente che è fiscalmente indeducibile la quota di canone relativa al terreno sottostante. È necessario individuare il costo sostenuto dalla società di *leasing* per l'acquisizione del terreno, distinguendolo dal costo fiscalmente rilevante, che è soltanto quello relativo alla costruzione dell'immobile. In questo caso non sono applicabili le percentuali forfettarie introdotte, in quanto rileva il costo effettivo sostenuto per l'acquisto dell'area.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti