



Circolare informativa per la clientela
n. 31/2014 del 13 novembre 2014

CONTRATTI di LEASING – ULTIME NOVITÀ per il 2014

In questa Circolare

1. **Contratto di leasing**
2. **Tipologie di leasing**
3. **Leasing operativo**
4. **Contratto di lease-back**
5. **Leasing finanziario – Rilevazione dei canoni nel bilancio d'esercizio**
6. **Modifiche alla disciplina del leasing ex D.L. 16/2012**
7. **Novità ex L. 147/2013**
8. **Veicoli in leasing concessi in uso promiscuo ai dipendenti**
9. **Deducibilità fiscale dei canoni di leasing**

Per effetto delle novità introdotte dal Legislatore con la L. 27.12.2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014), **dall'1.1.2014 è più conveniente** il ricorso ai **contratti di leasing**, sia per le **imprese**, sia per i **professionisti**: con le nuove disposizioni introdotte dalla Legge di Stabilità 2014, la **durata minima** viene «nuovamente» **ridotta**, consentendo alle **imprese** di **dedurre** i **canoni di leasing** su **beni mobili** in un periodo **non inferiore** alla **metà** del **periodo di ammortamento**, mentre per i **beni immobili** i **canoni di leasing** potranno essere **dedotti** in un **periodo non inferiore a 12 anni**.

Per i **professionisti**, invece, **decade** la disposizione che prevedeva l'**indeducibilità** dei canoni di leasing sui **beni immobili**, consentendo la deducibilità degli stessi, anche in questo caso, per un **periodo non inferiore a 12 anni**.

Per effetto delle novità introdotte dal Legislatore con la Legge di Stabilità 2014, **dall'1.1.2014** il contratto di leasing diventa **più appetibile** per **imprese** e **professionisti**: i co. 162 e 163 dell'art. 1, L. 27.12.2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014 - «Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato»), apportano **modifiche** al **regime di deducibilità fiscale** dei **canoni di leasing**.

L'intervento si affianca a quello già portato a termine con l'art. 4-bis, D.L. 2.3.2012, n. 16, conv. con modif. dalla L. 24.4.2012, n. 44, che aveva introdotto importanti modifiche alla disciplina dei **canoni di leasing**, **eliminando** la condizione della **durata minima contrattuale**, prima prevista ai fini della deducibilità dei canoni. In sostanza, con il D.L. 16/2012, pur non essendo stato modificato il periodo minimo per la deduzione dei canoni di leasing, era stata **consentita** la **deduzione** dei canoni nel caso in cui il contratto di leasing avesse avuto durata **inferiore al minimo fiscale**.

Con le **nuove disposizioni** introdotte dalla L. 147/2013, la durata minima viene **ulteriormente ridotta**, consentendo alle imprese:

- di **dedurre** i **canoni di leasing** su **beni mobili** in un periodo **non inferiore** alla **metà** del **periodo di ammortamento**;
- per i **canoni di leasing** su **beni immobili**, di **dedurli** in un periodo **non inferiore a 12 anni**.

Anche con riferimento ai **professionisti** è disposta un'importante novità: **decade** infatti la disposizione che prevedeva l'**indeducibilità** dei **canoni di leasing** sui **beni immobili**, consentendo la **deducibilità** degli stessi per un periodo il cui **contratto** abbia una **durata non inferiore a 12 anni**.

1. Contratto di leasing

Il contratto di leasing (o locazione finanziaria) è un **contratto atipico** in forza del quale una parte (locatore, normalmente una società di leasing, detta anche concedente) **concede** ad un'altra (locatario) il godimento di un **bene** (mobile o immobile) per un certo **periodo di tempo**, dietro **pagamento** di un **canone determinato** (composto da una quota destinata a **rimborsare il capitale** investito e da una quota **interessi**).

Al **termine** del contratto, il **locatario** (detto anche utilizzatore, oppure conduttore) ha la facoltà di **riscattare** il **bene** oggetto del contratto, alle condizioni inizialmente pattuite; in via **alternativa**, il locatario può **restituire** il bene oppure stipulare un **nuovo contratto di leasing** sullo **stesso bene**, a nuove condizioni.

2. Tipologie di leasing

I contratti di leasing si possono distinguere sulla base della:

- **tipologia del bene**, a seconda che oggetto del contratto siano **beni strumentali mobili** oppure **beni immobili**;
- **natura del contratto**: si possono distinguere **leasing operativo** (equiparabile al noleggio) e **leasing finanziario**.

La prassi commerciale distingue, a livello operativo-contrattuale, il **leasing finanziario** (**mobiliare**, se ha per oggetto mobili, **immobiliare**, se concerne immobili), in cui il **concedente** è di solito un **operatore finanziario** o **bancario**, che si **interpone** tra il produttore e l'utilizzatore, **acquistando** o **facendo costruire** per conto di quest'ultimo, un **determinato bene strumentale** da un fornitore secondo le indicazioni impartite dall'utilizzatore finale, dal **leasing operativo**, dove il contratto si riferisce a beni mobili **già di proprietà** del **concedente** (per esempio, certe macchine operatrici nel settore delle costruzioni, concesse in leasing direttamente dal fornitore al conduttore o utilizzatore). In quest'ultimo caso il concedente e il **produttore-fornitore coincidono**; il contratto stipulato tra le parti si risolve, quindi, in una specie di noleggio, per un periodo di tempo predeterminato, di attrezzature di cui la società produttrice **conserva** la **proprietà**.

Nei contratti di leasing i **rischi** per la **distruzione** o il **danneggiamento** della cosa gravano sul soggetto **utilizzatore**, il quale sarà tenuto a **corrispondere ugualmente** i **canoni** dovuti per contratto anche in caso di **perdita** o **distruzione** della cosa.

3. Leasing operativo

Il leasing operativo consiste in una **locazione** di **beni strumentali** per un **periodo di tempo breve**. Questo tipo di contratto può essere stipulato **direttamente** tra il **produttore del bene**, il quale si impegna a prestare le **manutenzioni** necessarie al mantenimento in efficienza del bene oggetto del contratto, e l'utilizzatore dello stesso. Si tratta dunque di un **contratto bilaterale** che **non prevede** in genere un'opzione di **riscatto**, poiché il **locatario** ha come **finalità** non tanto quella di acquisire la proprietà del bene, quanto quella di **utilizzare** un bene a **rapida obsolescenza tecnica** per un determinato periodo di tempo, **senza** sostenere i **rischi tipici** della **proprietà**, assicurandosi, invece, la possibilità di **sostituirlo** con uno **nuovo** al **termine del contratto**. I **canoni** comprendono il **costo** dell'**uso** del bene, il **compenso** per l'eventuale **fornitura** di **assistenza tecnica** ed altre eventuali **spese** sostenute dal **concedente** per la realizzazione dell'operazione. I **canoni non comprendono**, invece, **percentuali** del **prezzo**, quindi, nel caso in cui il bene venga **riscattato**, il prezzo avrà un **valore prossimo** a quello di **mercato**.

Nel leasing operativo, **non essendo previsto**, così come avviene, invece, nel leasing finanziario, il **diritto di riscatto** della proprietà del bene al termine della locazione, si è in presenza di una **semplice locazione-noleggio** per un periodo di tempo **predeterminato**, che comporta l'imputazione del canone periodico a Conto economico, tra i **costi** della **produzione**, alla voce B.8).

4. Contratto di lease-back

Una forma particolare di leasing finanziario è il **contratto di lease-back**, detto anche **sale and lease back**, che si estrinseca in una **vendita** ad una **società di leasing** di un determinato bene, mobile o immobile, **mantenendo**, però, ugualmente, in capo al **soggetto cedente** la **possibilità** di **utilizzare** il bene oggetto di cessione in virtù della **simultanea stipulazione** di un **contratto di locazione finanziaria** tra le **stesse parti**.

Il vantaggio principale derivante dal ricorso ad un'operazione di lease-back è quello che consente di **smobilizzare** dei **beni strumentali** all'attività, **migliorare** l'**equilibrio** e la **solidità finanziaria** dell'impresa, pur continuando ad **utilizzare** i **beni stessi** e, alla scadenza del contratto, **riacquisirne** la **proprietà** versando un **prezzo di riscatto**.

5. Leasing finanziario – Rilevazione dei canoni nel bilancio d'esercizio

Il leasing finanziario è rappresentato da un **contratto di locazione** mediante il quale il locatore concede in godimento al conduttore **beni materiali (mobili o immobili)** o **immateriali**, acquistati o fatti costruire dal locatore su scelta e indicazione del conduttore, che ne assume tutti i **rischi** e può esercitare la facoltà, al termine della locazione, di divenire **proprietario** dei **beni** oggetto del contratto mediante versamento di un **prezzo prestabilito (riscatto)**.

Si tratta, in sostanza, di un'operazione di **intermediazione finanziaria trilaterale** in cui vengono stipulati **due contratti**, uno tra il **locatore** e il **fornitore del bene** e l'altro tra il **locatore** ed il **conduttore**.

Lo scopo del contratto è quello di concedere al conduttore una **diversa forma di finanziamento** al fine di acquistare un bene a lui necessario.

L'esigenza del **locatore** non è, quindi, solamente quella di avere il godimento del bene, ma di **reperire le risorse finanziarie per effettuare un investimento**.

Il **recesso** dal contratto da parte del locatario si può ottenere solo tramite il **pagamento del valore attuale dei canoni ancora da pagare** e del **riscatto**; i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà sono **trasferiti** in capo al **locatore** e sono a **suo carico** i **costi di manutenzione e riparazione**.

Da un punto di vista contabile, i beni strumentali acquisiti in **leasing finanziario** possono essere rilevati nelle scritture contabili secondo **due diversi criteri**:

- con il **metodo patrimoniale**, il quale prevede l'imputazione dei canoni di leasing tra i **costi** per il **godimento di beni di terzi** (voce B.8) del Conto economico), mentre l'**iscrizione del bene** nell'attivo patrimoniale verrà effettuata solamente nel caso in cui l'**impresa utilizzatrice**, alla scadenza del contratto, opti per il **riscatto del bene**;
- con il **metodo finanziario**, raccomandato dal **Principio contabile internazionale Ias 17**, con il quale si parifica il **leasing finanziario** di un bene al suo **acquisto** (prevalenza della rappresentazione dell'operazione secondo la reale sostanza rispetto alla forma), mediante la **rilevazione immediata** nell'**attivo patrimoniale** del bene oggetto di locazione (per un importo pari al costo sostenuto dal concedente), l'**iscrizione contestuale** di un **debito** verso la **società di leasing concedente** (per il capitale finanziato) e l'imputazione nel **Conto economico** della **quota di ammortamento** del bene strumentale. I **canoni periodici di locazione finanziaria** si imputano contabilmente **distinguendo** la **quota capitale** (che riduce il debito esistente nello Stato patrimoniale verso la società di leasing per il finanziamento ottenuto) dalla **quota interessi impliciti** ricompresa nei canoni, che si rileva, invece, **direttamente** a **Conto economico**.

6. Modifiche alla disciplina del leasing ex D.L. 16/2012

Prima di analizzare le novità contenute nella L. 147/2013 (Legge di Stabilità 2014), è opportuno esaminare il contenuto dell'art. 4-bis, co. 1, lett. b), D.L. 16/2012 (cd. decreto semplificazioni fiscali).

Il D.L. 16/2012 ha **condizionato** la **possibilità di dedurre i canoni non più** ad una durata minima contrattuale, ma al **periodo di ammortamento** previsto ai fin **ifiscali**, e tale novità valeva solo per i **contratti stipulati successivamente** alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge (ossia il 29.4.2012).

In sostanza, indipendentemente dalla durata contrattuale, il D.L. 16/2012 prevedeva:

- per i **soggetti Ires** di cui all'art. 102, D.P.R. 22.12.1986, n. 917, l'**ammissibilità** della **deduzione dei canoni di leasing**, a condizione che tale deduzione avvenisse in un **periodo non inferiore ai 2/3 del periodo d'ammortamento corrispondente** all'applicazione dei **coefficienti ministeriali**, in relazione all'attività esercitata dall'impresa stessa, con la previsione, comunque, che in caso di **immobili**, qualora l'applicazione della regola determinasse un **risultato inferiore a 11 anni** oppure **superiore a 18 anni**, la deduzione era ammessa per un periodo, rispettivamente, **non inferiore a 11 anni o pari almeno a 18 anni**;
- per i **lavoratori autonomi** di cui all'art. 54, D.P.R. 917/1986, l'ammissibilità della deduzione dei canoni di leasing per un periodo **non inferiore alla metà del periodo di ammortamento** stabilito ai fini **fiscali**, con la previsione, comunque, per gli **immobili**, di una **durata minima di 8 anni e massima di 15 anni**.

Le novità contenute nel D.L. 16/2012 si potevano, quindi, così riassumere:

- era **eliminata la condizione** della **durata minima contrattuale**, prima prevista ai fini della deducibilità dei canoni di leasing, rendendo così la **deduzione autonoma** rispetto alla **durata del contratto**;
- la deduzione dei **canoni di leasing** da parte dell'**utilizzatore** era **vincolata** al periodo di **ammortamento** degli stessi, in luogo della durata contrattuale.

In sostanza, era **venuta meno la necessaria coincidenza** tra la **durata contrattuale** e quella **minima fiscale**, fermo restando che il **periodo temporale minimo di riferimento** al quale commisurare la **quota dei canoni annualmente deducibile** restava **identico**.

7. Novità ex L. 147/2013

A distanza di meno di due anni dalle novità apportate dal D.L. 16/2012, il Legislatore è intervenuto nuovamente nel **modificare la tempistica di deduzione dei canoni di leasing** relativi a **beni mobili e beni immobili**.

Con la L. 147/2013 (Legge di stabilità 2014) è stato:

- **confermato il principio** secondo cui la **deducibilità** dei canoni è **slegata** dalla **durata del contratto di leasing** che, si ricorda, *ante* D.L. 16/2012, rappresentava una **condizione essenziale** per la deduzione;
- ridotto il **periodo temporale** in cui **dedurre** i canoni di leasing sui:
 1. **beni mobili: riduzione alla metà** (rispetto ai 2/3 precedente) del periodo di **ammortamento ordinario** a cui sarebbero assoggettati i beni in caso di acquisto;
 2. **beni immobili**, fissato in **almeno 12 anni** (rispetto ad un arco temporale variabile precedente).

A seguito delle modifiche normative apportate dalla L. 147/2013 all'art. 102, co. 7, D.P.R. 917/1986, le imprese potranno, di conseguenza, **dedurre i canoni di leasing in tempi più rapidi**, in quanto viene riconosciuto il **costo fiscale del leasing** in un arco temporale **più breve** rispetto al

passato: dai 2/3, infatti, **si passa alla metà** e, in caso di beni **immobili**, la **deduzione è ammessa** per un **periodo non inferiore a 12 anni**, mentre in precedenza la durata fiscale minima e massima doveva essere rispettivamente pari a 11 e 18 anni.

Per gli **autoveicoli a deducibilità limitata** di cui all'art. 164, co.1, lett. b), D.P.R. 917/1986, la L. 147/2013 **non** apporta **modifiche** e, quindi, i canoni **si continuano a dedurre nei limiti rilevanti** ai fini della **deduzione delle relative quote di ammortamento** (in genere per un periodo **non inferiore a 48 mesi**).

8. Veicoli in leasing concessi in uso promiscuo ai dipendenti

L'Agenzia delle Entrate, con la C.M. 14.5.2014, n. 10/E, ha fornito i chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata sulle novità contenute nella L. 147/2013. In particolare, in merito ad un quesito nel quale si chiedeva se il **periodo di deduzione minimo dei canoni di leasing di veicoli concessi in uso promiscuo a dipendenti per oltre la metà del periodo di imposta** (lett. b-bis), dell'art. 164, D.P.R. 917/1986) fosse quello **ordinariamente previsto** per i **beni mobili (metà del tempo di ammortamento** per i contratti stipulati dall'1.1.2014) o se anche a tali veicoli fosse da applicare il **periodo maggiorato** (pari all'intero tempo di ammortamento e, dunque, a **48 mesi**) previsto dall'art. 102, co. 7, D.P.R. 917/1986, per i mezzi che ricadono nella lett. b) dell'art. 164, l'Agenzia delle Entrate ha fornito un **importante chiarimento** che di seguito si analizza.

Per i tecnici delle Entrate, la **maggiorazione della durata minima fiscale** prevista dal co. 7 dell'art. 102, D.P.R. 917/1986, per i veicoli di cui alla lett. b) del co. 1, art. 164, D.P.R. 917/1986, **non trova applicazione** per i **veicoli concessi in uso promiscuo ai dipendenti per la maggior parte del periodo di imposta**, disciplinati dalla successiva lett. b-bis).

L'art. 102, co. 7, D.P.R. 917/1986, infatti, introduce una **penalizzazione** per le cosiddette «**auto aziendali**», indicate alla citata lett. b), del co. 1 dell'art. 164, in linea con l'impostazione generale che connota la disciplina dei veicoli a motore recata dall'art. 164, D.P.R. 917/86, che **limita notevolmente la deducibilità dei componenti negativi** relativi a siffatta tipologia di veicoli.

Pertanto, per i veicoli concessi **in uso promiscuo ai dipendenti per la maggior parte del periodo di imposta**, disciplinati dalla lett. b-bis), del co. 1 dell'art. 164, D.P.R. 917/1986, al pari degli altri beni mobili dell'impresa, la **deduzione dei canoni di leasing relativi a contratti stipulati a decorrere dall'1.1.2014**, a seguito delle **modifiche** recate al co. 7 dell'art. 102, D.P.R. 917/1986, dall'art. 1, co. 162, L. 147/2013, deve avvenire in un **periodo minimo pari alla metà del periodo di ammortamento (2 anni)**.

9. Deducibilità fiscale dei canoni di leasing

Le novità apportate dal Legislatore in questi ultimi due anni alla deducibilità fiscale dei canoni di leasing hanno creato (e stanno creando) non pochi **problemi applicativi** agli operatori del settore: **attualmente**, infatti, sono previsti **3 differenti regimi fiscali**:

- per i contratti di leasing stipulati **prima del 29.4.2012 continuano** a valere le regole esistenti **prima D.L. 16/2012**;
- per i contratti di leasing stipulati **tra il 29.4.2012 e il 31.12.2013** valgono le regole D.L. 16/2012;
- per i contratti di leasing stipulati **dall'1.1.2014** valgono le regole della L. 147/2013 (Legge di Stabilità 2014).

Deducibilità dei canoni di leasing

Descrizione del bene	Contratti stipulati dall'1.1.2008 e fino al 28.4.2012	Contratti stipulati tra il 29.4.2012 e il 31.12.2013	Contratti stipulati dall'1.1.2014
Beni mobili	La durata minima del contratto ai fini civilistici è pari ad un periodo corrispondente ai 2/3 del periodo di ammortamento risultante dall'applicazione dei coefficienti stabiliti dal D.M. 31.12.1988	A prescindere dalla durata del contratto ai fini civilistici, la durata fiscale è pari ad un periodo non inferiore ai 2/3 del periodo di ammortamento risultante dall'applicazione dei coefficienti stabiliti dal D.M. 31.12.1988	A prescindere dalla durata del contratto ai fini civilistici, la durata fiscale è pari ad un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento risultante dall'applicazione dei coefficienti stabiliti dal D.M. 31.12.1988
Beni immobili	La durata minima del contratto è non inferiore a 11 anni o non superiore a 18 anni	A prescindere dalla durata del contratto ai fini civilistici , la durata fiscale è pari ad un periodo rispettivamente non inferiore a 11 anni ovvero pari almeno a 18 anni	A prescindere dalla durata del contratto ai fini civilistici, la durata fiscale è pari ad un periodo in ogni caso non inferiore a 12 anni
Autoveicoli a deducibilità limitata	Il periodo non è inferiore al periodo di ammortamento risultante dall'applicazione dei coefficienti stabiliti dal D.M. 31.12.1988	A prescindere dalla durata del contratto ai fini civilistici, la durata fiscale è pari ad un periodo non inferiore all'ammortamento risultante dall'applicazione dei coefficienti stabiliti dal D.M. 31.12.1988	A prescindere dalla durata del contratto ai fini civilistici, la durata fiscale è pari ad un periodo non inferiore all'ammortamento risultante dall'applicazione dei coefficienti stabiliti dal D.M. 31.12.1988

L'art. 1, co. 162 e segg., L. 147/2013 **modifica** le **regole** per la **deducibilità** dei **canoni** di **locazione finanziaria** anche per i **lavoratori autonomi**, **consentendo** di dedurre i canoni in **tempi più rapidi**. Più esattamente, con riferimento ai **lavoratori autonomi**, per i contratti di locazione finanziaria inerenti ad **immobili strumentali all'attività**, stipulati a far data **dall'1.1.2014** (cioè a decorrere dalla data di entrata in vigore della suddetta legge), viene **ammessa** la **deduzione** dei relativi **canoni per competenza** in un periodo **non inferiore a 12 anni** (ai sensi, precisamente, dell'art. 1, co. 162, lett. a), L. 147/2013).

Con riguardo ai **beni mobili strumentali** acquisiti in **leasing**, **non vi** sono **variazioni** rispetto al passato, posto che il periodo di **deduzione minima** rimane fissato in un periodo pari alla **metà** dell'**ammortamento** secondo i **coefficienti ministeriali**.

DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO DI LEASING: DEDUCIBILITÀ DEI CANONI

<i>Dal 15.6.1990 al 31.12.2006</i>	<i>Dall'1.1.2007 al 31.12.2009</i>	<i>Dall'1.1.2010 al 31.12.2013</i>	<i>Dall'1.1.2014</i>
Indeducibili; è deducibile un importo pari alla rendita catastale dell'immobile	Deducibili per competenza (limitatamente ad 1/3 per il periodo 2007/2009), a condizione che la durata del contratto non sia inferiore alla metà del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente ministeriale , con un minimo di 8 anni e un massimo di 15 anni	Indeducibili (è indeducibile anche la rendita catastale dell'immobile)	Deducibili in 12 anni

Per gli **immobili ad uso promiscuo**, le **stesse regole** vanno assunte avendo riguardo alla **percentuale di deducibilità del 50%**.

Nulla cambia, invece, con riferimento ai **veicoli parzialmente deducibili**.

Per quanto concerne le **società di capitali** e gli **enti commerciali**, la descritta modifica normativa **non determina effetti** con riguardo alla **determinazione del valore della produzione netta** ai fini **Irap**.

Ne consegue che, in forza del principio di «derivazione», per la determinazione della **base imponibile** del tributo regionale assume rilievo l'**importo del canone di leasing** imputato a **Conto economico**, a **prescindere dalla durata contrattuale della locazione finanziaria**.

Resta comunque **ferma l'indeducibilità della quota di interessi inclusa nel canone di leasing** desunta dal contratto, come previsto dall'art. 5, co. 3, D.Lgs. 446/1997 e successive modificazioni.

A tale proposito, vale rammentare che i soggetti che **non adottano i Principi contabili internazionali** possono continuare a fare riferimento al criterio di **individuazione forfaitaria** degli interessi impliciti dettato dall'art. 1, D.M. 24.4.1998. In tal caso, per determinare la **quota di interessi passivi impliciti** occorre far riferimento alla **durata contrattuale** e **non all'eventuale diversa durata fiscale del leasing**.