

IL LEASING



Il leasing finanziario

Il **leasing finanziario** (o **locazione finanziaria**) è un contratto di locazione di beni mobili o immobili, acquistati o fatti costruire dal locatore (**società di leasing**) su scelta o indicazione del conduttore (**impresa utilizzatrice**) che ne assume tutti i rischi. Alla scadenza del contratto, il conduttore ha la possibilità di diventare proprietario dei beni locati dietro versamento di un prezzo stabilito (**prezzo di riscatto**).

I soggetti del leasing finanziario:

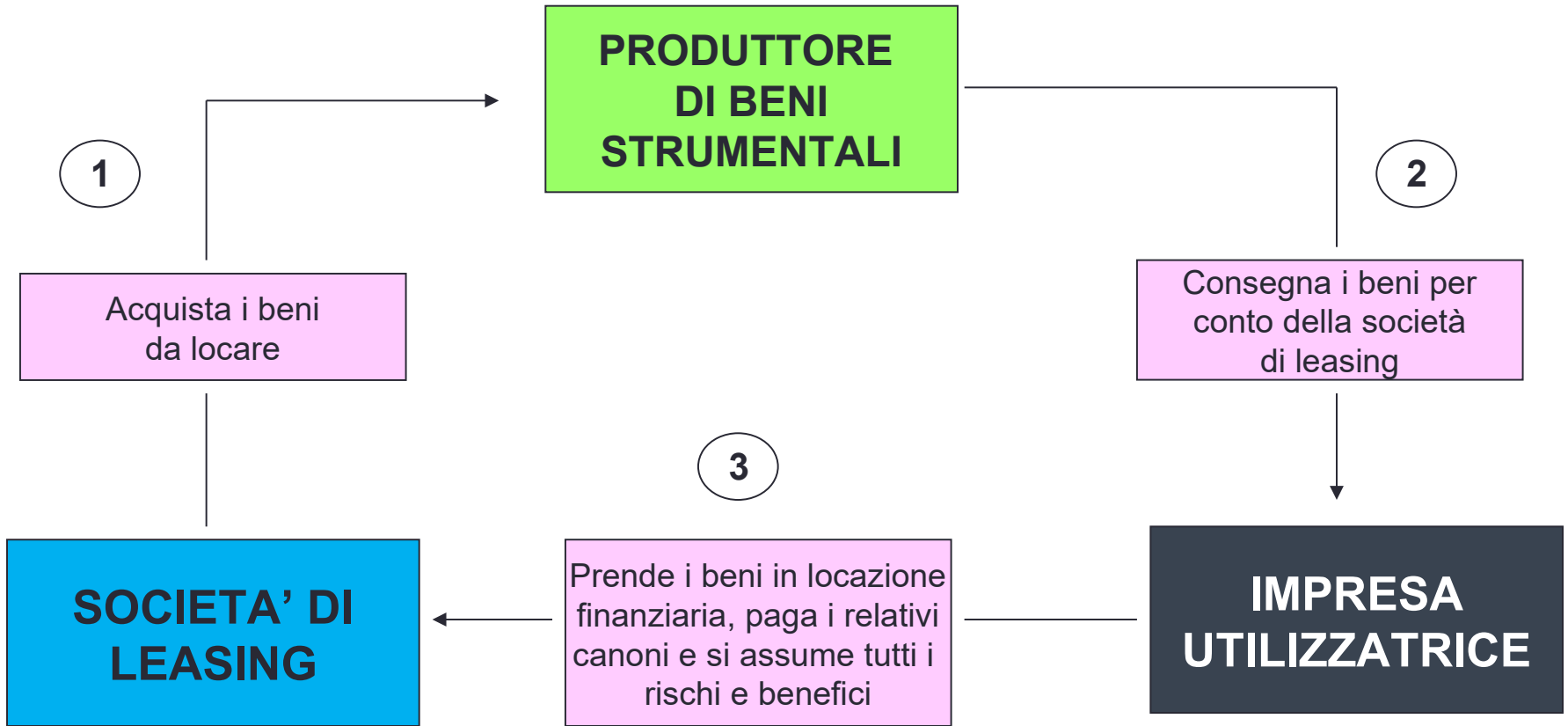
- ❖ Il **produttore o il distributore (commerciante)** di beni strumentali;
- ❖ La **società di leasing** (locatore)
- ❖ L'**utilizzatore** del bene (conduttore o locatario).

Struttura operazione di leasing





Per capire meglio..... *leasing finanziario*



Oggetto del leasing: beni materiali e immateriali (es. software).

Caratteri del leasing: l'impresa non diventa proprietaria del bene strumentale ma ha il vantaggio di utilizzarlo senza dover sostenere un ingente esborso finanziario come quello richiesto in caso di acquisto.

L'impresa deve far fronte ai seguenti esborsi:

- ❖ un versamento iniziale (maxicanone) fino al 25% del valore del bene;
- ❖ il pagamento di canoni periodici
- ❖ il pagamento del prezzo di riscatto, nel caso scelga di acquistare la proprietà del bene al termine del contratto.

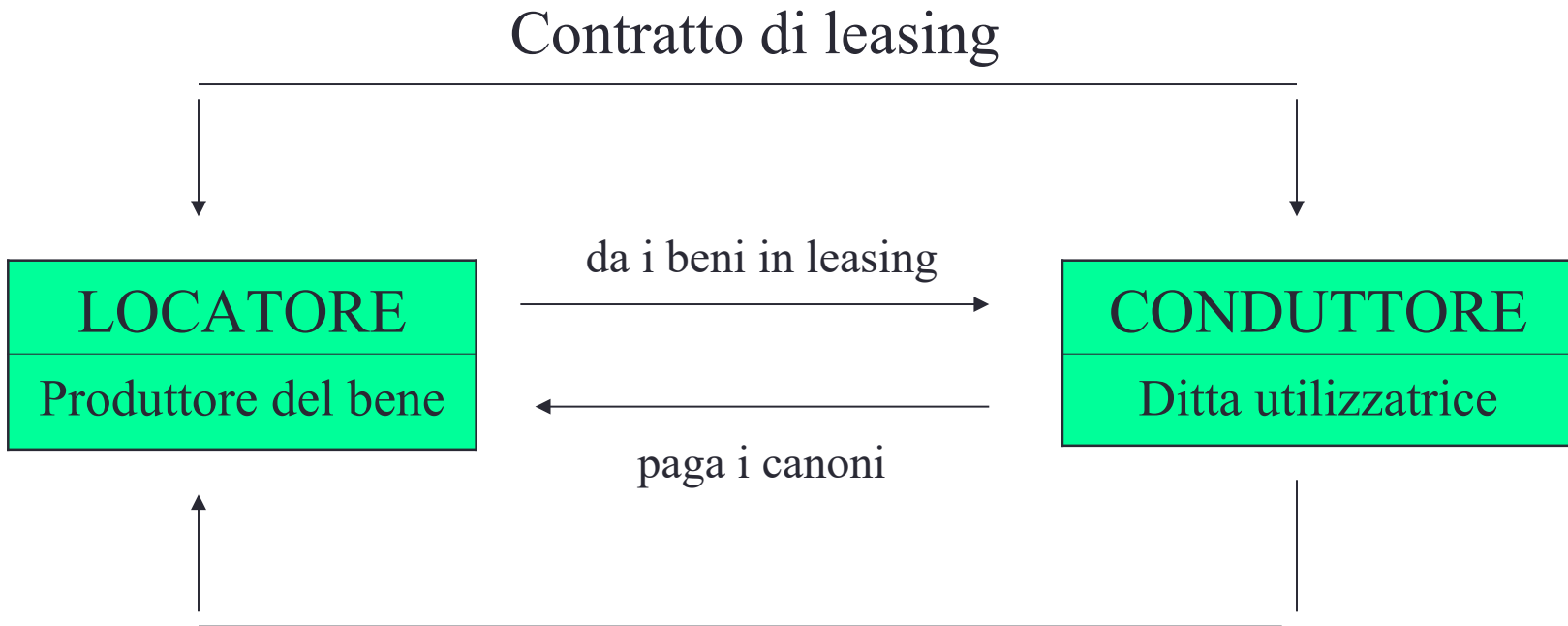
Vantaggi del leasing rispetto all'acquisto:

- ❖ Consente di acquisire la disponibilità di beni strumentali senza dover immobilizzare ingenti mezzi finanziari (aumentando l'elasticità di gestione);
- ❖ Non richiede garanzie reali, in quanto il bene rimane di proprietà della società di leasing fino al momento del riscatto;
- ❖ Consente di stare al passo con il progresso tecnologico;
- ❖ È un'operazione semplice e di rapida attuazione, consentita anche alle piccole imprese con fonti di finanziamento limitate.

Non si può comunque affermare in termini assoluti che il leasing sia preferibile all'acquisto. Occorre confrontare:

- I. Il valore attuale dei flussi finanziari**
- II. I differenti costi delle due alternative**
- III. I differenti effetti fiscali relativi alla deducibilità dei costi di ciascuna soluzione**

Per capire meglio..... *leasing operativo*



A scadenza: eventuale riscatto dei beni da parte del conduttore

Leasing operativo e leasing finanziario

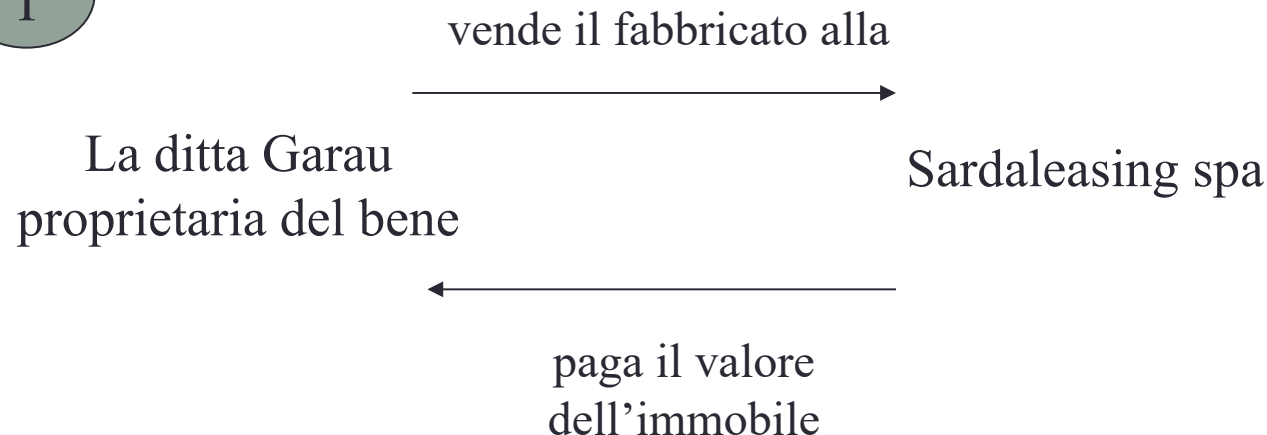
	Operativo	Finanziario
Numero soggetti	2	3
Costo	Minore	Maggiore
Manutenzione beni	(in genere) Si	No
Rinnovo beni	Facilitato	Impossibile
Garanzie per il produttore dei beni	Minori	Sicuro buon fine

Sale and lease back: il caso Garau

Il signor Garau Maurizio, titolare della omonima ditta che commercializza mobili, deve rinnovare il magazzino ed estinguere alcuni importanti debiti in scadenza per cui ha necessità di congrui finanziamenti. Purtroppo le linee di credito bancario gli sono state chiuse a causa dell'alto indice di indebitamento. Tuttavia nello S.P., tra le immobilizzazioni, figura un immobile di prestigio con una valutazione importante. A questo punto, la Sardaleasing spa propone al signor Garau l'operazione di "sale and lease back".

L'operazione avviene in due tempi:

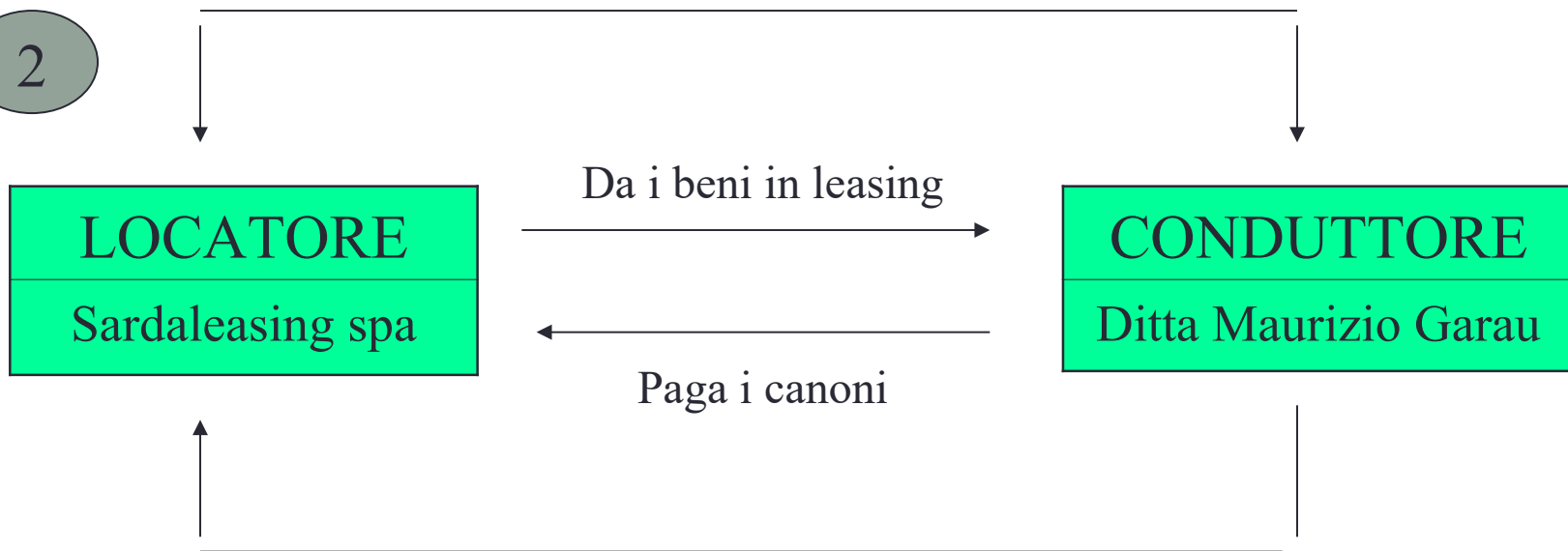
1



La ditta Garau adesso ha una buona liquidità che consente di ripianare i diversi debiti ed acquisire nuova merce. Chiaramente, l'immobile ceduto alla Sardaleasing spa è necessario alla ditta Garau per lo svolgimento della propria attività per cui il signor Garau stipula un contratto di leasing con la Sardaleasing spa

Contratto di leasing

2



A scadenza la ditta Garau riscatta l'immobile

SALE AND LEASE BACK: il caso Fabio

Fabio, noto elettricista, ha fatto saltare la propria azienda. Ahibò, non ha un soldo, gli è rimasto un appartamento ereditato dai genitori di cui non si vuole disfare. Tuttavia è deciso - a tutti i costi - a riaprire l'attività. Dopo aver chiesto un aiutino ai suoi amici Modena City Ramblers e racimolato ben tre euro e due centesimi, deve rivolgersi al benefattore (eh, eh) Simone, giovine rampante emergente con passati e presenti nel sulcis iglesiente, ora a capo della "Ghe pensi mi leasing S.p.A.", che gli propone il seguente affare:

"Caro Fabio, ti propongo il sale and lease back"!!!!

Praticamente:

a - TU MI VENDI L'IMMOBILE

b - IO TI VERSO (cash) IL SUO VALORE

c – COSI HAI I CAPITALI PER RICOSTRUIRE L'ATTIVITA'

d - IO DIVENTO PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE

e - TE LO CEDO IN LEASING

f - MI PAGHI I CANONI PERIODICI E ALLA SCADENZA LO RISCATTI

g - COSI RITORNI PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE

h - Beh, IO CI GUADAGNO SU UN PO' DI INTERESSI

Leasing agevolato

Il leasing agevolato consiste in un abbattimento del canone di leasing.

Questo è possibile grazie all'intervento della pubblica amministrazione (Stato o Regione) e ha lo scopo di promuovere investimenti in aree geografiche depresse e favorire lo sviluppo di determinate imprese (per esempio artigiani).

In Sardegna il leasing agevolato è particolarmente praticato.



Full-leasing

Nel canone del full-leasing sono compresi una serie di servizi e adempimenti fiscali legati all'utilizzo dell'**auto**: tassa di possesso, assicurazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, sostituzione dei pneumatici, auto sostitutiva e così via.

Alcune società prevedono una serie di servizi "base" che includono, per esempio, i primi quattro citati, e lasciano al cliente la facoltà di completare il pacchetto aggiungendo la vettura sostitutiva. Talvolta, anche la copertura assicurativa kasko è un accessorio e al cliente viene lasciata la libertà di scegliere la formula con o senza franchigia.

da *Quattroruote*

Leasing e mutuo 1/2

	Leasing	Mutuo
Proprietà del bene	Società di leasing	Impresa
Garanzie	Non richiede garanzie reali	Richiede garanzie: privilegio o ipoteca
Revoca contratto	No, se i canoni sono pagati regolarmente	Si, a richiesta
Tempi e modalità di istruttoria	Brevi, nel giro di qualche settimana	Medi, qualche mese
Finanziamento dell'investimento	Macrocanone tra il 10% e il 25%	Capitali propri tra il 30% e il 40%

Leasing e mutuo 2/2

	Leasing	Mutuo
Rateizzazione	A seconda delle proprie disponibilità liquide	A seconda delle proprie disponibilità liquide
Costi operazione	Conosciuti a priori Maggiori a causa dell'intermediario finanziario. Il costo è deducibile per cui il tasso effettivo diminuisce soprattutto per i redditi alti	Ammortamenti stabiliti soggettivamente Minore
Indice di indebitamento	Inalterato Leasing nel sistema degli impegni	Peggiora
Rinnovo beni strumentali	Agevola in quanto la durata del contratto può essere la metà della vita utile	Agevola solo in caso di applicazione dell'ammortamento anticipato

Le rilevazioni contabili del leasing 1/4

1. Alla stipulazione del contratto l'impresa deve rilevare tra i conti d'ordine, nel sistema degli impegni, l'impegno per i canoni di leasing da pagare risultante dalla somma di tutti i canoni dovuti. In contabilità avremo:

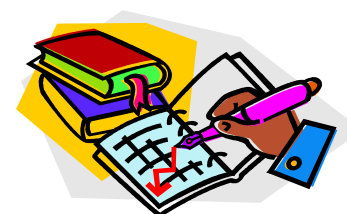
15-06	Creditori c/leasing	stipulato contratto leasing	60.000,00	
15-06	Impegni per beni in leasing	stipulato contratto leasing		60.000,00

Creditori c/leasing

→ Accoglie in DARE l'impegno assunto

Impegni per beni in leasing

→ Accoglie in AVERE l'impegno che è stato assunto. Tale impegno viene stornato ogni volta che, ricevuta la fattura relativa ai singoli canoni, l'impresa procede al pagamento.



Le rilevazioni contabili del leasing 2/4

2. Al ricevimento della fattura relativa ai canoni di locazione avremo:

15-09	Canoni di leasing	fattura n. 1 canone leasing	3.000,00	
15-09	Iva ns/credito	fattura n. 1 canone leasing	600,00	
15-09	Debiti v/fornitori	fattura n. 1 canone leasing		3.600,00
15-09	Debiti v/fornitori	A/B a saldo fattura n. 1 leasing	3.600,00	
15-09	Banca Carige c/c	A/B a saldo fattura n. 1 leasing		3.600,00
15-09	Impegni per beni in leasing	storno per canone pagato		
15-09	Creditori c/leasing	storno per canone pagato	3.000,00	
15-09				3.000,00

Canoni di leasing



Conto economico di reddito acceso ai costi d'esercizio

Le rilevazioni contabili del leasing 3/4

3. I canoni vengono corrisposti anticipatamente, pertanto, se un canone matura a cavallo di due esercizi, in sede di scritture di assestamento è necessario stornare la quota di costo già rilevata che non è di competenza economica facendo ricorso alla tecnica dei risconti contabili.

31-12	Risconti attivi	canoni leasing sospesi	12.450,00	
31-12	Canoni di leasing	storno risconti attivi		12.450,00
1-01	Canoni di leasing	storno risconti attivi	12.450,00	
1-01	Risconti attivi	giroconto a canoni leasing		12.450,00

NB: se il contratto prevede la corresponsione di un maxicanone iniziale, questo non è interamente di competenza dell'esercizio in cui viene fatturato, ma va ripartito tenendo conto della durata del contratto di leasing. Il *costo di competenza economica di ciascun mese* si determina dividendo il totale dei canoni previsti dal contratto di leasing (escluso il prezzo di riscatto) per i mesi di durata del contratto.

Le rilevazioni contabili del leasing 4/4

4. Se al termine del contratto di leasing l'impresa utilizzatrice intende **acquisire la proprietà** del bene locato, esercita la facoltà di riscatto pagando il prezzo pattuito. Da quel momento il bene entra a far parte degli elementi attivi del patrimonio e figura tra le immobilizzazioni al costo risultante dalla fattura di acquisto. In contabilità avremo:

15-1	Impianti e macchinari	fattura n. 123 riscatto bene in leasing	600,00	
15-1	Iva ns/credito	fattura n. 123 riscatto bene in leasing	120,00	
15-1	Debiti v/fornitori	fattura n. 123 riscatto bene in leasing		720,00
15-1	Debiti v/fornitori	A/B a saldo fattura n.123	720,00	
15-1	Banca Carige c/c	A/B a saldo fattura n.123		720,00