

Leasing Finanziario e Leasing Operativo

elementi distintivi e principali differenze

Premessa.

La formula del finanziamento in leasing, anche se più onerosa rispetto ad altre forme di finanziamento, può presentare vantaggi economici a volte rilevanti.

Un contratto di leasing può consentire, di sviluppare appieno l'attività produttiva senza un elevato irrigidimento della struttura finanziaria a seguito di pesanti immobilizzazioni, oppure può permettere la rotazione in modo rapido dei beni strumentali che possono essere soggetti a rapida obsolescenza tecnologica.

Il contratto di leasing è un contratto atipico di finanziamento, composto da due contratti separati ma aventi interconnessione funzionale (compravendita e locazione del bene) e assume configurazioni diverse a seconda del tipo dei beni oggetto dell'operazione.

Si distingue in senso tecnico tra leasing operativo e leasing finanziario.

Il Leasing Finanziario.

Il leasing finanziario è un contratto mediante il quale il Locatore acquista da un Fornitore beni strumentali, mobili o immobili, per concederli in uso (locazione finanziaria) ad una azienda (Condatto) per un periodo di tempo prefissato e contro il pagamento di un canone periodico. Il contratto prevede inoltre che il Condatto, al termine del periodo di locazione finanziaria, possa acquisire la proprietà dei beni ad un prezzo predeterminato esercitando "l'opzione di acquisto".

La scelta dei beni, così come quella del fornitore, avviene ad esclusiva cura del Condatto. Il Condatto, infatti, una volta determinate tutte le condizioni della fornitura chiede al Locatore di acquistare i beni da lui individuati, alle condizioni ed ai prezzi già pattuiti con il Fornitore.

Attesa la natura finanziaria dell'operazione, il pagamento del canone è considerato, quindi, non tanto come corrispettivo per la locazione del bene ma piuttosto come modalità per la restituzione di un finanziamento che è pari al costo del bene (e delle spese accessorie) aumentato del compenso per l'attività del finanziatore (sotto forma d'interesse sul capitale investito).

La concessione in godimento del bene assume solitamente una funzione strumentale rispetto alla vendita e, pertanto, al mantenimento della proprietà in capo al concedente è attribuito un mero scopo di garanzia.

Gli elementi distintivi di tale tipologia di contratto possono essere così riassunti:

- accresce la competitività aziendale permettendo l'ammodernamento degli impianti, senza l'immobilizzo di capitali propri;
- non "pesa" sull'indebitamento finanziario del Condatto. Il canone di leasing viene, infatti, rilevato nel conto economico come costo d'esercizio;
- è un utile strumento per la gestione del tax planning societario. Con un'operazione di leasing è possibile spendere il costo di acquisto di un bene in un periodo pari alla metà del periodo di ammortamento fiscalmente previsto e, nel caso di immobili, in solo 8 anni rispetto ai circa 33 in caso di acquisto diretto;
- permette il frazionamento dell'IVA nei canoni periodici. Ciò rappresenta un notevole vantaggio, in particolar modo per le imprese costantemente e strutturalmente a credito IVA che, nel caso di acquisto di beni di rilevante importo, dovrebbero sostenere un significativo immobilizzo finanziario;
- semplifica i processi di gestione dei beni aziendali. A fronte di un canone fisso predeterminato, è possibile abbinare alla locazione finanziaria dei beni una serie di servizi accessori di manutenzione e di gestione amministrativa, liberando risorse interne e rendendo certi i costi di gestione dei beni.

OPERAZIONI DI "SALE" E "LEASE BACK".

Le operazioni di *sale and lease back* sono solitamente poste in essere da imprese che possiedono dei beni di valore rilevante, generalmente immobili, e hanno bisogno, al tempo stesso, di liquidità. In pratica, l'impresa cede alla società di leasing la proprietà dell'immobile e la società di leasing concede quello stesso immobile all'impresa cedente con un contratto di locazione finanziaria.

Da un punto di vista civilistico e contabile, l'operazione di vendita ("sale") e la concomitante operazione di leasing finanziario ("lease back") rappresentano, nella sostanza, un'operazione di finanziamento; in tal caso, è quindi necessario rilevare la vendita e la conseguente rilevazione della plusvalenza (differenza tra il valore contabile dell'immobile ed il prezzo di vendita).

IL LEASING OPERATIVO

A differenza della locazione finanziaria, la locazione operativa non prevede, nel suo schema contrattuale tipico, la presenza di tre operatori. Infatti, generalmente, è lo stesso produttore del bene che lo concede in locazione a fronte di un canone periodico che corrisponde all'entità dei servizi offerti dal bene medesimo e non è, quindi, in relazione alla sua durata economica.

E' un'operazione che si addice prevalentemente a beni ad alta standardizzazione ed a rapida obsolescenza quali:

- attrezzature informatiche e per le telecomunicazioni;
- attrezzature da ufficio (fotocopiatrici, fax, ecc.).

Gli elementi distintivi di tale tipologia di contratto possono essere così riassunti:

- la durata del contratto è in funzione delle esigenze di utilizzo del bene e non è soggetta a vincoli di durata minima;
- non è normalmente previsto, per il conduttore, il diritto di riscatto;
- il canone periodico è ridotto in funzione del valore commerciale del bene al termine del contratto;
- in funzione delle esigenze del cliente i beni possono essere sostituiti anche durante la vita del contratto;
- l'utilizzo del bene è assistito da servizi accessori di manutenzione e assistenza;
- al termine del contratto il Locatore provvede a tutte le attività di ricollocazione del bene.

PRINCIPALI DIFFERENZE FRA LEASING FINANZIARIO ED OPERATIVO.

Le principali differenze fra Leasing Finanziario e Leasing Operativo, possono, pertanto, essere schematicamente così riassunte:

	Leasing Finanziario	Leasing Operativo
Motivazioni	Finanziamento degli investimenti anche in chiave fiscale e di semplificazione amministrativa	Disponibilità dei beni strumentali con contratti legati strettamente al periodo di utilizzo
Tipologia di beni	Tutti i beni strumentali ammortizzabili, anche fatti realizzare ad hoc per l'utilizzatore. Si tratta quasi esclusivamente di beni nuovi	Normalmente solo beni standardizzati e ad alta fungibilità. E' possibile che vengano forniti anche beni usati e ricondizionati.
Manutenzione e servizi di assistenza	Solitamente esclusa; viene prestata dal fornitore in base ad un rapporto diretto con l'utilizzatore.	E' normalmente compresa nel servizio e il suo costo è inserito nel canone di locazione operativa
Durata del contratto	Normalmente pari alla vita economica del bene, ma non inferiore a quella minima fiscalmente ammessa	Copre normalmente solo parte della vita economica del bene, non esistono limiti minimi di durata.
Opzioni per l'utilizzatore a fine contratto	Riscatto del bene a valore prefissato. Proroga del contratto.	Proroga del contratto; di solito non è prevista per l'utilizzatore la possibilità di acquistare la proprietà del bene