

NORMATIVE

IL LEASING: gli aspetti fondamentali di Giovanni Teso

Ormai da diverso tempo nella quasi totalità delle aziende, e anche tra i nostri operatori, il ricorso allo strumento del "leasing" è sempre più frequente. Molti lo conoscono e lo utilizzano sia come strumento di natura fiscale, sia come mezzo di finanziamento per acquistare beni dell'impresa. Tuttavia spesso c'è solo una superficiale idea del vero significato di questa operazione. Con questo articolo vogliamo dare alcuni chiarimenti sui suoi principali aspetti.

Che cos'è il leasing

Il leasing viene definito nell'art. 17, comma 2 della legge del 2 maggio 1976 n° 183 che definisce questa operazione finanziaria nel suo complesso.

Più banalmente possiamo indicare come leasing quella forma di contratto con il quale il concedente concede ad un utilizzatore il godimento di un bene, preventivamente individuato, a fronte del versamento di un canone periodico e gli riconosce, inoltre, il diritto di riscattare il bene medesimo al termine del periodo previsto da contratto

Nella maggior parte dei casi l'utilizzatore cerca e trova sul mercato il bene desiderato presso il venditore; l'accordo si conclude, poi, tra il finanziatore (Banca o Società finanziaria) che acquista il bene dal venditore e lo pone a disposizione dell'utilizzatore il quale, a sua volta, si impegna al pagamento di un canone periodico al finanziatore ed acquisisce il diritto di riscattarlo. Il riscatto è esercitabile a mezzo del versamento di un importo prefissato all'atto della stipulazione del contratto, il cosiddetto "prezzo d'opzione"

La conduzione del bene è generalmente a carico del locatario. A seguito del riscatto il bene oggetto del contratto, che per l'intera durata del rapporto è stato di proprietà della società di leasing, viene trasferito al cliente che ne diviene legittimo proprietario e può, quindi, disporre liberamente.

Approfondendo ulteriormente l'analisi degli aspetti fondamentali del leasing, possiamo dire che, sulla base di definizioni contenute in alcune leggi statali e regionali e dagli usi risulta che, per la sussistenza del contratto di leasing, sono necessari, in genere, due "elementi-base":

- a. il bene deve essere acquistato o fatto costruire dal concedente, su scelta ed indicazione dell'utilizzatore;
- b. l'utilizzatore ha un diritto di opzione ossia può restituire il bene locato oppure può divenirne proprietario con il versamento di un prezzo prestabilito o il cui importo deve essere determinato secondo criteri prestabiliti. Diversamente, l'utilizzatore, può rinunciare all'esercizio del diritto di opzione e, quindi, il bene rimane di proprietà dell'impresa di locazione finanziaria

Inoltre, secondo l'esperienza e i modelli contrattuali più utilizzati, si possono individuare alcune "costanti", comuni alle operazioni di leasing, quali:

- a. l'ammontare dei canoni può essere inferiore, pari e qualche volta superiore al costo del bene e tende a ricomprendere il valore capitale del bene. La fissazione della misura dei canoni avviene in funzione della durata del contratto e della natura fisica del bene stesso;
- b. il prezzo di riscatto che l'utilizzatore dovrà pagare per l'acquisto del bene al termine del contratto sarà molto basso quando l'oggetto del contratto è un bene mobile di rapida obsolescenza fisica o tecnologica, mentre potrà raggiungere un ammontare consistente quando il contratto ha ad oggetto un bene immobile;
- c. nel leasing di beni mobili la cosa locata viene consegnata direttamente dal produttore all'utilizzatore;

- d. gravano, in genere, sul conduttore tutti i rischi riguardanti il bene oggetto del contratto e, cioè, la mancata o ritardata consegna, il danneggiamento durante il trasporto, i vizi, la perdita, i danni a terzi estranei come anche l'obbligo di provvedere alla manutenzione, anche straordinaria, del bene locato;
- e. è a carico del conduttore ogni azione nei confronti del produttore o del costruttore per la denuncia dei difetti o vizi da cui il bene stesso sia affetto; talvolta, vi è anche l'obbligo o l'onere di coltivare ogni iniziativa, anche giudiziaria, a tutela dei diritti del concedente.

Tali "costanti" possono ritenersi comuni sia al leasing mobiliare sia a quello immobiliare, con le eccezioni sopra indicate.

È utile, a questo punto, sottolineare la principale differenza tra leasing e acquisto a rate. Nel leasing il bene locato rimane di proprietà del concedente per tutta la durata del contratto e passa all'utilizzatore solo se quest'ultimo, al termine dello stesso, esercita l'opzione di riscatto. Con la vendita a rate, invece, vi è l'immediato passaggio di proprietà del bene da parte del concedente al soggetto acquirente, seppur condizionato all'integrale pagamento delle rate e, quindi, dell'intero prezzo pattuito da parte di quest'ultimo.

Ne consegue che, sotto un profilo contabile-fiscale, il bene passando di proprietà viene trattato come un qualsiasi bene di proprietà del soggetto che lo ha acquistato "a rate", senza quindi le possibili agevolazioni fiscali che permette il leasing, come sotto meglio specificato.

Quali sono gli aspetti fiscali del leasing e quali i suoi Vantaggi?

I canoni di locazione finanziaria rappresentano per l'utilizzatore (impresa o lavoratore autonomo) un costo deducibile in sede di dichiarazione dei redditi. Al fine di poter dedurre i canoni di locazione finanziaria, la legislazione tributaria (cfr. art. 50 e art. 67 T.U.I.R.) stabilisce che il bene oggetto del contratto deve essere strumentale all'attività svolta dal conduttore; per quanto riguarda la durata del contratto di locazione finanziaria, intesa come periodo intercorrente tra la data di consegna del bene e la data di scadenza del contratto, questa non deve essere:

- a. nel caso di locazione finanziaria immobiliare, inferiore a otto anni (rispetto ai 33 anni previsti in caso di ammortamento normale);
- b. nel caso di locazione finanziaria mobiliare, inferiore alla metà del periodo di ammortamento calcolato sulla base dei coefficienti di cui al D.M. 31 dicembre 1988; per gli autoveicoli e veicoli commerciali la durata è compresa tra 24 e 60 mesi; per attrezzature, impianti, macchine, utensili ed altri beni strumentali la durata può variare da 30 a 60 mesi.

È chiara, quindi, la vantaggiosa possibilità offerta dal leasing di portare in deduzione dai redditi quote sensibilmente maggiori dei costi operativi dell'azienda.

Risultano applicabili, poi, dei regimi particolari in base al tipo di bene concesso in locazione finanziaria - beni mobili, - immobili e mezzi di trasporto, quest'ultimi disciplinati all'articolo 121 bis del T.U.I.R. - ed al tipo di utilizzo che ne fa l'utilizzatore, che possono essere riassunti come segue.

Nel caso di leasing di beni mobili (es. automezzi da trasporto) ed impianti, stipulati da un'impresa, questi possono considerarsi strumentali all'esercizio dell'impresa, pertanto la deduzione dei canoni di leasing è pari al 100. Tale deduzione è ammessa anche se l'utilizzatore procede al riscatto del bene anticipatamente rispetto alla scadenza del periodo di durata minima del contratto e non si fa luogo ad alcuna ripresa a tassazione dei canoni già portati in deduzione (risposta ad interrogazione parlam. N.º 5-01465 del 21.10.1993 e Ris. Min. n. 183/E del 4/12/2000).

Nel caso di beni mobili che vengono adibiti sia all'esercizio dell'impresa sia all'uso personale o familiare dell'imprenditore (es: un mezzo di trasporto ad uso promiscuo), la deduzione dei canoni di leasing è pari al 50%. Se trattasi di apparecchiature terminali per il servizio radiomobile pubblico terrestre di comunicazione (cellulari), per qualsiasi utilizzo è consentita la deducibilità nella misura pari al 50%.

Nel caso di leasing immobiliare utilizzato da una impresa e considerato strumentale all'esercizio dell'impresa (uso strumentale) la deduzione dei canoni di leasing è pari al 100%. Si precisa che

- a. per i contratti di leasing immobiliare stipulati entro l'1.03.89, la deduzione è ammessa indipendentemente dalla durata;
- b. per quelli stipulati a partire dal 2.03.89, la deduzione è ammessa a condizione che la durata del contratto non sia inferiore ad 8 anni.

Anche in questo caso, se l' utilizzatore procede al riscatto del bene anticipatamente rispetto alla scadenza del periodo di durata minima del contratto, non si fa luogo ad alcuna ripresa a tassazione dei canoni già portati in deduzione;

Se il bene immobile, invece, viene adibito parte all'esercizio dell'impresa e parte all'uso personale o familiare dell'imprenditore - uso promiscuo ex art. 67, comma 10 del TUIR - la deduzione è fissata nella misura del 50, a condizione che l'utilizzatore non disponga di altro immobile adibito esclusivamente all'esercizio dell'impresa.

Per questi casi valgono i seguenti criteri:

- a. la deducibilità dei canoni segue il criterio contabile di competenza;
- b. il maxi-canone deve essere riscontato di anno in anno ridistribuendo il costo del contratto fra tutti i periodi d'imposta compresi tra la stipulazione e la cessazione del rapporto;
- c. i canoni anticipati e i depositi cauzionali vanno frazionati e sommati alle rate ordinarie, con la tecnica contabile del risconto;
- d. i canoni di prefinanziamento sono soggetti alla medesima tecnica contabile del risconto, come per i canoni anticipati (n.d.r. - secondo talune interpretazioni si violerebbe il principio di competenza economica di cui al primo comma art. 75 TUIR per il fatto che il bene immobile non è ancora consegnato al momento del versamento di tali somme).

Per il leasing immobiliare, relativamente al reddito di artisti e professionisti, esiste una normativa diversa che nel caso di imprese, per quanto riguarda la durata minima delle locazione e conseguentemente il criterio della deduzione dai redditi. Riteniamo opportuno specificare una considerazione relativamente ai mezzi di trasporto, per i quali l'articolo 121-bis del TUIR ha previsto una disciplina particolare.

Preliminarmente, per chiarire il concetto strumentalità per tale tipo di beni rispetto all'attività di impresa, va richiamata la circolare del Ministero delle Finanze con la quale si considerano "utilizzati esclusivamente come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa" i veicoli senza i quali l'attività stessa non può essere esercitata, ad esempio autovetture per imprese che svolgono attività di noleggio, aeromobili da turismo ed imbarcazioni da diporto utilizzati dalle scuole per l'addestramento al volo ed alla navigazione ecc. (cfr. da ultimo, circ. n. 48/E del 10/2/98 del Min. Fin.). Nel caso che l'utilizzatore sia una impresa e:

- a. se le autovetture - veicoli destinati al trasporto di persone aventi al massimo 9 posti compreso quello del conducente (cfr. art. 54, comma 1, lett.a) del d. legs. n. 285/92) - sono strumentali nell'attività di impresa, ovvero vengono adibiti ad uso pubblico, ovvero dati in uso promiscuo a dipendenti per la maggior parte del periodo di imposta, la deduzione è del 100%;
- b. se tali beni non sono strumentali nell'attività propria dell'impresa, la deduzione è pari al 50% dell'ammontare dei canoni di leasing, proporzionalmente corrispondente al costo delle autovetture che non eccede € 18.076,00: tale deduzione si eleva all'80% ed il limite di € 18.076,00 si alza a lire € 25.823,00, nel caso in cui gli autoveicoli vengano utilizzati da agenti o rappresentanti di commercio.

Il regime dell'IVA sui leasing

L'utilizzatore, in linea generale, deve corrispondere l'IVA sui canoni periodici di locazione finanziaria, in quanto l'operazione di leasing rientra tra quelle fiscalmente definibili "prestazione di servizi". L'aliquota è la medesima prevista per l'acquisto del bene, oggetto della locazione finanziaria con la differenza che alla formazione della base imponibile concorrono anche le eventuali prestazioni accessorie effettuate dalla società di leasing a favore dell'utilizzatore, alle quali viene applicata la medesima aliquota IVA prevista per la prestazione principale. Rispetto all'ipotesi di acquisto tradizionale del bene, con l'operazione di leasing l'utilizzatore invece di pagare l'IVA in unica soluzione al momento della cessione, ha il vantaggio di frazionarla su tutti i canoni e per tutta la durata della locazione finanziaria. Tenuto conto, peraltro, che il prelievo dell'IVA è periodico, in via generale può affermarsi che in caso di risoluzione del contratto di leasing e conseguente interruzione del pagamento dei canoni, anche l'assolvimento dell'obbligo del versamento IVA deve ritenersi risolto. L'utilizzatore può portare in detrazione l'IVA, assolta all'atto del pagamento dei canoni di locazione finanziaria, dall'ammontare dell'imposta relativa alle operazioni effettuate, purché venga rispettata la regola generale sulle detrazioni di cui all'art. 19 d.p.r. 633/72 e, cioè, a condizione che i servizi della locazione finanziaria siano acquisiti e destinati nell'esercizio dell'impresa o dell'arte o professione. Tale detraibilità è strettamente legata alla tipologia di bene, alle modalità di utilizzo ed ai soggetti utilizzatori.

Se l'utilizzatore è una ditta, nei leasing di autoveicoli per trasporto merci acquisiti nell'esercizio dell'impresa, l'IVA è detraibile secondo le regole ordinarie (cfr. art. 19, D.P.R. n. 633/72). È da notare che per gli autoveicoli adibiti al trasporto promiscuo di persone e di cose, carrozzati o cassonati o furgonati senza limiti di cilindrata, che formano oggetto dell'attività di impresa ovvero utilizzati esclusivamente come strumentali all'attività medesima, l'IVA è detraibile al 100% (tale tipo di autoveicoli speciali a seguito del D.M. 4.08.98 che ha recepito la direttiva CE n. 98/14 sono stati soppressi; pertanto, a partire dal 1.10.98 tali autoveicoli dovranno essere omologati o nella categoria dei "veicoli adibiti a trasporto di persone", di cui all'art. 54, comma 1, lett. a), d. legs. n. 285/92, o a quella degli "autoveicoli adibiti a trasporto merci": ciò significa che per tale tipo di autoveicoli speciali, omologati dopo tale data, si applicherà il regime di detrazione IVA previsto per l'una o per l'altra categoria).

Nel caso di leasing su beni immobili, in base all'art. 16, comma terzo, del d.p.r. n. 633/1972, il canone di locazione finanziaria è sottoposto alla medesima aliquota che graverebbe sull'acquisto normale del bene in questione: nel settore edilizio le aliquote previste sono del 4 e

del 10, sia quella ordinaria del 20, a seconda della tipologia del bene immobile (cfr. nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al TUIR). L'applicazione dell'IVA comporta che l'imposta di registro, in base al principio di alternatività, è dovuta nella misura fissa di € 129,00, anziché proporzionalmente sulla base imponibile.

Nella prassi, ai fini di una possibile corretta determinazione dell'aliquota - eventualmente in misura ridotta - si richiede che l'utilizzatore al momento della stipula del contratto di leasing immobiliare debba rendere la propria dichiarazione di intento di non essere titolare esclusivo o in comunione di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altro immobile nel territorio in cui è ubicato l'immobile, cui si vogliono applicare le agevolazioni.

APPROFITTADEI DEI NOSTRI LEASING

VALORE VEICOLO	Euro 75.000.00 + IVA	Euro 100.000.00 + IVA
ANTICIPO	1 ° canone anticipato	1 ° canone anticipato
N° RATE TOTALI	36 mensili costanti	60 mensili costanti
VALORE RISCATTO	Euro 750.00 + IVA	Euro 1.000.00 + IVA
CANONE	Euro 2.234.00 + IVA	Euro 1.873,22 + IVA

*Tasso di riferimento Euribor 360 a 3 mesi rilevato in data 11 aprile 2003 = 2,522%

PER INFORMAZIONI E OFFERTE TELEFONATE AL NOSTRO UFFICIO

al numero 0421 280043/280152

Nel prossimo numero concluderemo questa analisi dettagliata sul leasing approfondendo i seguenti aspetti:

- ***Cosa si deve far e per richiedere un leasing?***
- ***Il preventivo di un leasing.***
- ***Cosa succede dopo la fase istruttoria? Come si perfeziona il contratto di leasing?***
- ***Come possono essere pagati i canoni leasing?***
- ***Cosa occorre fare per riscattare il bene? L'opzione di acquisto? Quali diritti ha il cliente che non esercita tempestivamente l'opzione di riscatto?***