

## LINEE GUIDA

# ITAS 7 Locazioni

22 LUGLIO 2024

La piena comprensione delle linee guida richiede un'adeguata conoscenza del relativo ITAS.  
Si raccomanda la preventiva lettura dello standard contabile.

## LINEE GUIDA ITAS 7 - Locazioni

### Sommario

Premessa .....	1
Definizioni .....	2
Ambito di applicazione .....	2
ESEMPIO 1: Ambito di applicazione.....	2
ESEMPIO 2: Clausola di rettifica dei pagamenti della locazione.....	3
Classificazione delle operazioni di locazione .....	4
ESEMPIO 3: Perdite derivanti da capacità inutilizzata .....	5
ESEMPIO 4: Classificazione del contratto di locazione .....	6
ESEMPIO 5: Classificazione del contratto di locazione .....	7
ESEMPIO 6: Classificazione del contratto di locazione .....	7
Le operazioni di locazione nel bilancio dell'amministrazione locataria .....	8
Locazioni finanziarie .....	8
ESEMPIO 7: Rilevazione e valutazione di locazione finanziaria con valore residuo garantito - Lato amministrazione locataria .....	9
ESEMPIO 8: Rilevazione e valutazione di locazione finanziaria con valore residuo non garantito - Lato amministrazione locataria .....	11
Locazioni operative.....	13
ESEMPIO 9: Rilevazione e valutazione di locazione operativa - Lato amministrazione locataria.....	13
Le operazioni di locazione nel bilancio dell'amministrazione locatrice.....	15
Locazioni finanziarie .....	15
ESEMPIO 10: Rilevazione e valutazione di locazione finanziaria – Lato amministrazione locatrice.....	15
Locazioni operative.....	17
ESEMPIO 11: Rilevazione e valutazione di locazione operativa – Lato amministrazione locatrice .....	17
Ratei e risconti legati alle operazioni di locazione.....	19
ESEMPIO 12: Rateo legato ad operazione di locazione .....	19
ESEMPIO 13: Risconto legato ad operazione di locazione.....	20
ESEMPIO 14: Risconto legato ad operazione di locazione.....	21
ESEMPIO 15: Maxi-canone .....	22
Operazioni di vendita e retrolocazione .....	23
ESEMPIO 16: Operazione di vendita e retrolocazione finanziaria .....	23
ESEMPIO 17: Operazione di vendita e retrolocazione operativa .....	24

## Premessa

Il presente documento intende fornire delle linee guida per l'applicazione dell'ITAS 7<sup>1</sup> ai fini del trattamento contabile delle operazioni di locazione finanziaria e operativa in cui è coinvolta un'amministrazione, in veste di locataria o di locatrice, con particolare riferimento a:

- a) i criteri per la rilevazione e valutazione;
- b) le informazioni da presentare in Nota Integrativa.

Al fine di favorire una più agevole indicazione sulle procedure di contabilizzazione delle operazioni oggetto dell'ITAS 7, nelle presenti linee guida verranno fornite delle esemplificazioni.

Negli esempi di scritture contabili illustrati nelle linee guida sono utilizzate le voci di conto dell'ultimo livello di dettaglio del Piano dei Conti unico per tutte le amministrazioni pubbliche, approvato con Determina del Ragioniere Generale dello Stato n. 176775 del 27 giugno 2024. Qualora necessario, le amministrazioni pubbliche potranno utilizzare, per le proprie scritture contabili, voci con un ulteriore livello di dettaglio che verranno definite per ciascun comparto in coerenza con quelle di livello superiore.

---

<sup>1</sup> Per l'elaborazione dell'ITAS 7 è stato preso in considerazione il principio contabile internazionale dell'*International Public Sector Accounting Standards Board* (IPSASB) IPSAS 13 *Leases*, tenendo altresì conto del suo aggiornamento intervenuto a gennaio 2022 con l'IPSAS 43 – Leases.

## Definizioni

In relazione alle definizioni presenti nel paragrafo 2 dell'ITAS 7, si riportano di seguito alcuni approfondimenti ed esempi.

Nel contratto di locazione intervengono due soggetti: il proprietario di un bene (mobile o immobile) e colui al quale viene trasferito, per un certo arco di tempo e verso il pagamento di un corrispettivo generalmente periodico denominato canone, il diritto di utilizzo del bene in parola.

Sono esempi di contratto di locazione, il noleggio di beni mobili quali mobili e arredi non di pertinenza di pubblici uffici, impianti e macchinari, macchine per l'ufficio e *hardware*, attrezzature (attrezzature mediche per le aziende sanitarie, computer, stampanti, fotocopiatrici, etc.) o di veicoli necessari al lavoro dei dipendenti di un'amministrazione, l'affitto di immobili (terreni o fabbricati) non destinati agli uffici di un'amministrazione né all'erogazione di pubblici servizi. Rientra tra gli esempi di contratto di locazione anche il cd. *leasing*.

## Ambito di applicazione

Il paragrafo 3 di ITAS 7 riporta le operazioni di locazione che sono *escluse* dall'ambito di applicazione dello standard. Per differenza, tutte le altre tipologie di locazione sono disciplinate dall'ITAS 7. Fra queste ultime, le locazioni aventi ad oggetto immobilizzazioni materiali e immateriali (diverse da quelle per le quali si applica l'ITAS 5 – *Immobilizzazioni immateriali*), gli investimenti immobiliari e le attività biologiche. Possono, altresì, rientrare nell'ambito di applicazione del presente standard i contratti di locazione di infrastrutture, qualora non trovi applicazione l'ITAS 6 – *Accordi per servizi in concessione: concedente*.

A tal riguardo si precisa che sono esempi di infrastrutture le reti stradali e ferroviarie, le reti idriche ed elettriche, i sistemi fognari, eventuali reti di comunicazione. Rientrano tra le infrastrutture anche immobilizzazioni materiali mobili quali ad esempio una flotta di autobus o treni.

---

### ESEMPIO 1: Ambito di applicazione

L'amministrazione ALFA stipula un contratto con la società X (entità del settore privato) avente ad oggetto la locazione di una rete autostradale a fronte di un corrispettivo periodico affinché la società X utilizzi il bene realizzando il servizio pubblico di viabilità per conto dell'amministrazione.

#### Domanda

In tale fattispecie, quale standard contabile dovrà essere applicato?

#### Risposta

Ai sensi del secondo comma del paragrafo 3 di ITAS 7, l'amministrazione ALFA nel redigere il proprio bilancio d'esercizio stabilisce se detto contratto costituisca un accordo per servizi in concessione disciplinato da ITAS 6 – *Accordi per servizi in concessione: concedente*. In caso contrario, troverà applicazione l'ITAS 7 – *Locazioni*.

\*\*\*

Il paragrafo 4 di ITAS 7 tratta il caso in cui, tra la data di stipula del contratto di locazione e la data in cui il bene oggetto di locazione è messo a disposizione, si verifichino dei cambiamenti che comportino una rettifica dei pagamenti (qualora tale clausola sia prevista contrattualmente).

---

### **ESEMPIO 2: Clausola di rettifica dei pagamenti della locazione**

A gennaio 2024 un'amministrazione stipula un contratto con cui prende in locazione un nuovo edificio destinato a diventare un ufficio pubblico. Il contratto di locazione ha una durata di 20 anni. L'edificio è ancora in fase di costruzione da parte del locatore e sta per essere ultimato; sarà messo a disposizione dell'amministrazione locataria a dicembre 2024, data a partire dalla quale verrà corrisposto un canone periodico annuale anticipato di 60.000 euro. Il contratto include una clausola di rettifica dei pagamenti della locazione basata su eventuali cambiamenti nei costi di costruzione e di finanziamento che si possono verificare tra la data di inizio della locazione (gennaio 2024) e l'inizio della decorrenza del contratto (dicembre 2024).

Ipotizziamo che a marzo 2024 il costo delle materie prime per la costruzione dell'edificio aumenti a causa di una crisi globale nelle catene di approvvigionamento. Questo aumento fa salire significativamente i costi di costruzione rispetto a quelli previsti inizialmente. Inoltre, nel periodo gennaio- luglio 2024 il tasso di inflazione aumenta significativamente. In risposta all'inflazione crescente, la banca centrale aumenta i tassi di interesse. Questo provoca un aumento dei costi di finanziamento per il locatore, che ha contratto un prestito per finanziare la costruzione dell'edificio.

#### Domanda

Cosa avverrà per effetto della clausola di rettifica dei pagamenti della locazione?

#### Risposta

Poiché il contratto di locazione include una clausola di rettifica dei pagamenti della locazione, ne deriva che il locatore informerà l'amministrazione che il canone di locazione sarà aumentato per riflettere i maggiori costi sostenuti nella costruzione dell'edificio, subirà altresì un aggiustamento a seguito dell'aumento del tasso di inflazione per mantenere il valore reale

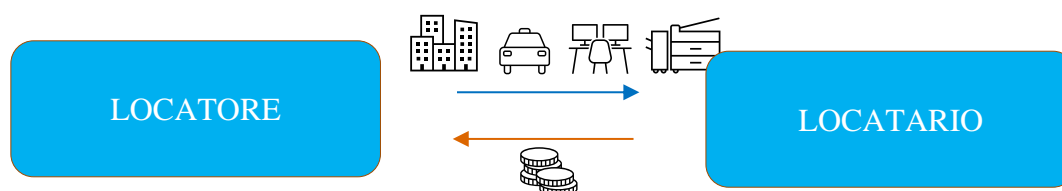
dei pagamenti nel tempo e per coprire i maggiori costi di finanziamento derivanti dall'aumento dei tassi di interesse.

Conseguentemente, a dicembre 2024 l'amministrazione inizierà a pagare un canone di locazione di 75.000 euro annui, dunque rettificato in aumento rispetto a quello inizialmente concordato.

### Classificazione delle operazioni di locazione

Le operazioni di locazione possono essere analizzate:

- Dal lato soggetto che prende in locazione il bene acquisendone il diritto di utilizzo, cd. locatario o, se si tratti di un'amministrazione pubblica, amministrazione locataria;
- Dal lato soggetto che concede in locazione il bene trasferendone il diritto di utilizzo, cd. locatore o, se si tratti di un'amministrazione pubblica, amministrazione locatrice.



Tali operazioni, in funzione della loro tipologia, possono classificarsi in (ITAS 7 par. 5):

- Locazioni finanziarie.
- Locazioni operative;

a seconda se tutti (nel caso di *locazioni finanziarie*) o solo una parte (nel caso di *locazioni operative*) dei *rischi* e *benefici* derivanti dalla proprietà del bene (si veda Tab. 1) vengano sostanzialmente trasferiti dal locatore al locatario (ITAS 7 par.2).

Nel caso di locazione finanziaria, il contratto può prevedere una clausola di riscatto per effetto della quale, al termine del periodo contrattuale, il locatore può o meno esercitare l'opzione di acquisto del bene.

RISCHI	BENEFICI
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perdite derivanti da capacità inutilizzata</li> <li>• Perdite derivanti da obsolescenza tecnologica</li> <li>• Variazioni di valore dovute a cambiamenti nelle condizioni economiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenziale di servizio o benefici economici attesi durante la vita economica del bene</li> <li>• Ricavi connessi agli incrementi di valore al realizzo del relativo valore residuo</li> </ul>

Tabella n. 1 – Rischi e benefici derivanti dalla proprietà del bene oggetto di locazione

Per quanto concerne nello specifico le "perdite derivanti da capacità inutilizzata", queste possono verificarsi nel caso in cui il bene oggetto di locazione venga sottoutilizzato.

### **ESEMPIO 3: Perdite derivanti da capacità inutilizzata**

Un'amministrazione stipula un contratto con cui prende in locazione un nuovo edificio destinato a diventare un centro culturale polivalente. La struttura, moderna e attrezzata, è stata progettata per ospitare eventi, mostre, attività educative e sociali, con l'obiettivo di servire la comunità locale. Il contratto di locazione ha una durata di 15 anni. Tuttavia, dopo 2 anni dall'inaugurazione del centro culturale, l'amministrazione decide di ridurre i fondi destinati alle attività culturali a causa di restrizioni di bilancio e priorità di spesa su altre emergenze. Di conseguenza, molte delle attività programmate vengono cancellate o ridotte significativamente. Il centro culturale, che originariamente operava con una programmazione settimanale ricca e diversificata, ora viene utilizzato solo per pochi eventi mensili, lasciando inutilizzati ampi spazi per la maggior parte del tempo.

#### Domanda

In tale fattispecie, vi sono perdite derivanti da capacità inutilizzata?

#### Risposta

Nel caso in parola, in relazione a quanto previsto contrattualmente, le perdite derivanti dalla capacità inutilizzata dell'edificio possono includere: i costi di locazione, legati al pagamento del canone di locazione per l'intera struttura nonostante la significativa riduzione delle attività svolte; i costi di manutenzione e servizi (riscaldamento, elettricità, pulizia, sicurezza), sostenuti indipendentemente dal livello di utilizzo dell'edificio; le perdite derivanti dalla mancata generazione di benefici culturali, sociali ed economici previsti per la comunità, (l'incremento del turismo locale, l'occupazione temporanea per eventi e l'offerta culturale ed educativa); il deprezzamento e l'obsolescenza dell'edificio (anche se l'edificio viene utilizzato meno, continua a deteriorarsi nel tempo e può diventare obsoleto).

\*\*\*

Sebbene il contratto sia il medesimo per il locatore e per il locatario, le differenti situazioni in cui possono trovarsi le due parti oggetto della transazione possono determinarne una diversa classificazione della locazione nel bilancio dell'amministrazione locataria e dell'amministrazione locatrice (par. 6). Tali differenti situazioni si verificano, ad esempio, quando il locatore gode di una garanzia sul valore residuo del bene prestata da una parte non collegata al locatario; oppure quando il locatore ed il locatario (in virtù della loro diversa natura giuridica pubblica o privata, o della normativa di riferimento del Paese di appartenenza) applicano principi contabili differenti.

I paragrafi 7-8 di ITAS 7 definiscono le circostanze che presumono la classificazione di una locazione come *finanziaria*. In presenza di circostanze diverse da quelle ivi indicate, la locazione è, viceversa, classificata come *operativa* (ITAS 7 par. 9).

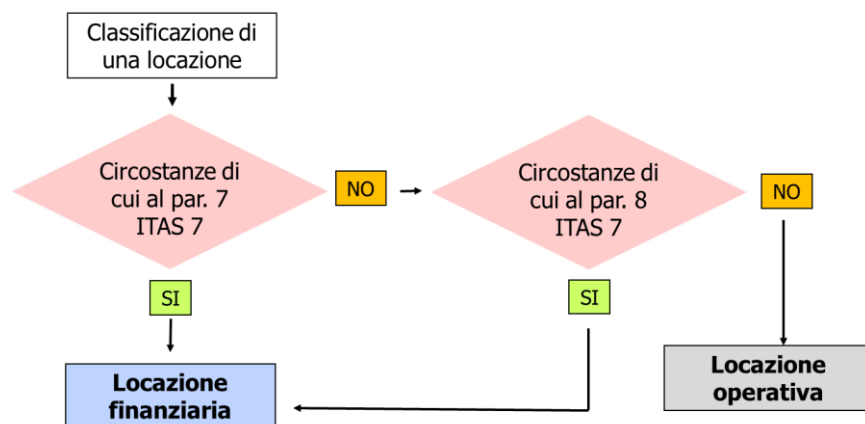


Figura n. 1 – Classificazione di una locazione finanziaria

Si riportano di seguito alcuni esempi relativi alla classificazione di un contratto di locazione.

#### ESEMPIO 4: Classificazione del contratto di locazione

La Presidenza del Consiglio dei Ministri stipula con l'azienda OMEGA srl un contratto per il noleggio di un'attrezzatura destinata al proprio ufficio stampa della durata di 4 anni ad un canone annuo di 3.000 euro. La vita economica dell'attrezzatura di stampa è pari a 5 anni. Il suo valore di mercato è pari ad euro 10.000 ed il valore attuale dei canoni dovuti per la locazione è equivalente. Il contratto prevede altresì che alla scadenza del contratto, l'amministrazione possa rinnovare la locazione per un altro anno ad un canone di 1.000 euro, inferiore rispetto a quello di mercato.

#### Domanda

L'Amministrazione dovrà classificazione questa operazione come locazione finanziaria o operativa?

#### Risposta

Considerando che:

- la durata della locazione copre la maggior parte della vita economica del bene anche se la proprietà non è traferita;
- all'inizio della locazione il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per la locazione equivale almeno al valore di mercato del bene locato;
- il locatario ha la possibilità di rinnovare la locazione per un ulteriore periodo a un canone significativamente inferiore al valore di mercato;
- tali circostanze portano a presumere che la locazione possa classificarsi come finanziaria.



---

**ESEMPIO 5: Classificazione del contratto di locazione**

L'Istituto Superiore di Sanità stipula un contratto di locazione con un'azienda del settore medicale avente ad oggetto un'attrezzatura sanitaria specialistica da destinare ad un proprio laboratorio nazionale, necessaria per l'analisi di un nuovo agente patogeno. Il contratto ha una durata di 2 anni al termine dei quali l'ISS acquisisce la proprietà dell'apparecchiatura.

**Domanda**

L'Amministrazione dovrà classificare questa operazione come locazione finanziaria o come locazione operativa?

**Risposta**

Considerando che:

- la locazione prevede il trasferimento della proprietà del bene oggetto della locazione al locatario al termine del contratto di locazione;
- i beni locati sono di natura così particolare che solo il locatario può utilizzarli senza importanti modifiche;
- i beni locati non possono essere facilmente sostituiti con altri beni;

tali circostanze portano a presumere che la locazione possa classificarsi come finanziaria.

---

**ESEMPIO 6: Classificazione del contratto di locazione**

Il Ministero dell'Interno stipula un contratto con il quale prende a noleggio dall'azienda ALFA per un mese un veicolo da impiegare per l'ordine pubblico in quanto una propria vettura è in riparazione.

**Domanda**

L'Amministrazione dovrà classificare questa operazione come locazione finanziaria o come locazione operativa?

**Risposta**

Considerando che:

- il contratto non prevede il trasferimento della proprietà al termine della locazione né un'opzione di acquisto ad un valore inferiore a quello di mercato;
- la durata della locazione copre un periodo molto inferiore alla vita economica del bene;
- il bene locato non ha natura particolare e il locatore successivamente noleggerà il veicolo ad altri diversi locatari nel corso della vita utile del bene;
- il veicolo può essere facilmente sostituito con un altro;

tali circostanze portano a presumere che la locazione possa classificarsi come operativa.

\*\*\*

Il paragrafo 10 di ITAS 7 specifica quando debba essere operata la classificazione della locazione come operativa o finanziaria e quando eventualmente si debba procedere ad una nuova classificazione della locazione precedentemente effettuata. In merito a quest'ultimo punto, si specifica che sono esempi di cambiamenti nelle stime: le modifiche nella stima della vita economica, del valore residuo, dei costi di manutenzione o dei ricavi eventualmente generati dal bene locato; sono esempi di modificate circostanze: l'inadempienza del locatario, il cambiamento delle esigenze di utilizzo del bene, il cambiamento nella destinazione d'uso del bene o della normativa in merito alle caratteristiche di sicurezza del bene.

### Le operazioni di locazione nel bilancio dell'amministrazione locataria

L'ITAS 7 disciplina un differente trattamento contabile per le locazioni finanziarie e le locazioni operative. La Tabella 2 riporta una sintesi.

LOCAZIONI FINANZIARIE		LOCAZIONI OPERATIVE	
Locatore	Locatario	Locatore	Locatario
Elimina contabilmente il bene dalle attività dello Stato Patrimoniale	Iscrive il bene tra le attività dello Stato Patrimoniale (tra le immobilizzazioni materiali)	Iscrive il bene tra le attività dello Stato Patrimoniale (tra le immobilizzazioni materiali)	Non iscrive il bene tra le attività (immobilizzazioni materiali)
Non ammortizza il bene	Ammortizza il bene	Ammortizza il bene	Non ammortizza il bene
Rileva il credito per la parte del canone che corrisponde al capitale	Rileva il debito per la parte del canone corrispondente al capitale	Rileva i canoni ricevuti come ricavi d'esercizio, per competenza.	Rileva i canoni versati come costi di esercizio, per competenza.
Rileva tra i ricavi, per competenza economica, la parte relativa agli interessi attivi.	Rileva tra i costi, per competenza economica, la parte relativa agli oneri finanziari.		

Tabella n. 2 – Il trattamento contabile delle locazioni finanziarie e delle locazioni operative a confronto

### Locazioni finanziarie

#### *Rilevazione e valutazione*

L'ITAS 7, in applicazione del principio della prevalenza della sostanza sulla forma e seguendo l'impostazione internazionale, per le locazioni *finanziarie* adotta l'approccio in base al quale il bene oggetto del contratto viene iscritto nello Stato Patrimoniale dell'amministrazione locataria rilevando il cespite come attività tra le immobilizzazioni materiali, a fronte di una passività (debito di finanziamento) verso il locatore.

Si riportano di seguito esempi relativi alla rilevazione e valutazione di locazione finanziaria con e senza valore residuo garantito.

### **ESEMPIO 7: Rilevazione e valutazione di locazione finanziaria con valore residuo garantito - Lato amministrazione locataria**

Il 27/12/n-1 l'Amministrazione TETA stipula con la società OMEGA un contratto con il quale prende in locazione una macchina per ufficio per la durata di 3 anni (vita economica del bene 4 anni), ad un canone annuo posticipato di 12.000 euro, con decorrenza a partire dal 01/01/n. Il contratto prevede un'opzione di riscatto al termine dei 3 anni al prezzo di 2.000 euro, pari al valore residuo garantito. Il valore di mercato del bene è pari a 35.000 euro.

#### Domanda

Come verrà contabilizzata questa operazione da parte dell'Amministrazione TETA?

#### Risposta

Nel caso in esame, l'amministrazione TETA ricopre la veste di amministrazione locataria. La locazione viene classificata come *finanziaria* in quanto la durata del contratto copre la maggior parte della vita economica del bene; inoltre, è ragionevolmente certo che l'opzione di acquisto verrà esercitata e che, dunque, al termine del contratto la proprietà del bene venga trasferita; peraltro, come si vedrà tra un attimo, il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per la locazione equivale al valore di mercato del bene locato.

In relazione a quanto previsto dai paragrafi 14-18 di ITAS 7, l'amministrazione TETA opererà i seguenti conteggi:

Pagamenti minimi dovuti per la locazione = Canoni + Riscatto/Valore residuo garantito =  $12.000 \times 3 + 2.000 = 38.000$

Pagamenti minimi dovuti per la locazione – Valore di mercato =  $38.000 - 35.000 = 3.000$   
interessi

Il Tasso di Interesse Implicito (TII), assimilabile al concetto di Tasso Interno di Rendimento (TIR) o *Internal Rate of Return* (IRR) in matematica finanziaria, è pari al 4,12%:

TII			Valori attuali	
	35.000,00			
	-12.000,00		11.525,61	canone
	-12.000,00		11.069,98	canone
	-14.000,00		10.632,35	canone
			1.772,06	val. residuo
	<b>4,12%</b>		<b>35.000,00</b>	

Il valore di mercato del bene oggetto di locazione ed il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per la locazione, attualizzati al tasso di interesse implicito della locazione, dunque

coincidono e sono pari a 35.000 euro. La scrittura contabile in Partita Doppia sarà la seguente:

DATA	CONTI	DARE	AVERE
01/01/n	Macchine per ufficio e hardware acquisiti con leasing finanziario Debiti non correnti verso fornitori per canoni di leasing finanziario	35.000	35.000

Qualora l'amministrazione locataria avesse altresì sostenuto costi relativi alla negoziazione ed al perfezionamento della locazione (ad esempio commissioni, spese legali o costi interni pari ad euro 500) tale importo sarebbe stato portato in aumento del valore dell'attività (35.500) e considerato nel calcolo del TII (ai sensi del par. 15 e della definizione di TII di ITAS 7).

Successivamente l'amministrazione locataria deve suddividere i pagamenti minimi dovuti tra quota capitale (rimborso del debito) e quota interessi (oneri finanziari).

Anni	Importi	Rimborso del Capitale	Interessi passivi	Capitale residuo
				35.000,00
1	12.000,00	10.559,42	1.440,58	24.440,58
2	12.000,00	10.994,04	1.005,96	13.446,55
3	12.000,00	11.446,55	553,45	2.000,00
3	2.000,00	2.000,00		0,00
	<b>38.000,00</b>	<b>35.000,00</b>	<b>3.000,00</b>	

Al momento del pagamento del canone, l'amministrazione locataria effettuerà la seguente scrittura contabile:

DATA	CONTI	DARE	AVERE
31/12/n	Debiti non correnti verso fornitori per canoni di leasing finanziario Interessi passivi da finanziamenti ricevuti da altre società Altri depositi bancari	10.559,42 1.440,58	12.000,00

DATA	CONTI	DARE	AVERE
31/12/n+1	Debiti non correnti verso fornitori per canoni di leasing finanziario Interessi passivi da finanziamenti ricevuti da altre società Altri depositi bancari	10.994,04 1.005,96	12.000,00

DATA	CONTI	DARE	AVERE
31/12/n+2	Debiti non correnti verso fornitori per canoni di leasing finanziario Interessi passivi da finanziamenti ricevuti da altre società Altri depositi bancari	11.446,55 553,45	12.000,00

All'esercizio dell'opzione di riscatto verrà effettuata la seguente scrittura contabile:

DATA	CONTI	DARE	AVERE
31/12/n+2	Debiti non correnti verso fornitori per canoni di leasing finanziario Altri depositi bancari	2.000,00	2.000,00

Al 31/12 di ogni anno, l'amministrazione locataria procede altresì all'ammortamento del bene (par. 17 di ITAS 7). Nel caso in esame, vi è una ragionevole certezza che l'amministrazione locataria acquisirà la proprietà del bene al termine della locazione. Trattandosi di immobilizzazione materiale, occorre applicare le disposizioni previste da ITAS 4 – *Immobilizzazioni materiali*. In base a quanto previsto in tale standard, l'amministrazione deve scegliere il metodo che riflette più fedelmente la modalità con cui prevede di fruire dei benefici economici futuri o del potenziale di servizio generati dall'attività. I metodi generalmente utilizzati per ripartire sistematicamente il valore ammortizzabile di un'attività durante la sua vita utile sono:

- il metodo a quote costanti;
- il metodo scalare decrescente;
- il metodo per unità di prodotto.

Nel caso in esame, l'amministrazione locataria decide di adottare un ammortamento a quote costanti. Si avranno dunque i seguenti dati:

- valore iniziale = 35.000
- vita utile del bene (pari alla vita economica) = 4 anni

Pertanto:

$$\text{Quota di ammortamento annua} = 35.000 / 4 = 8.750$$

La scrittura contabile in Partita Doppia da effettuare al 31/12 di ognuno dei 4 anni sarà:

DATA	CONTI	DARE	AVERE
31/12	Ammortamenti Macchine per ufficio e hardware acquisiti con leasing finanziario Fondi ammortamento di beni del patrimonio disponibile	8.750,00	8.750,00

### ESEMPIO 8: Rilevazione e valutazione di locazione finanziaria con valore residuo non garantito - Lato amministrazione locataria

Riprendiamo l'esempio precedente con gli stessi dati, considerando però che stavolta il valore residuo pari a 2.000 euro non sia garantito. I conteggi precedentemente effettuati varieranno come segue:

$$\text{Pagamenti minimi dovuti per la locazione} = \text{Canoni} = 12.000 \cdot 3 = 36.000$$

TII			Valori attuali	
	35.000,00			
	-12.000,00		11.525,61	canone
	-12.000,00		11.069,98	canone
	-12.000,00		10.632,35	canone
	<b>4,12%</b>		<b>33.227,94</b>	

In tal caso il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per la locazione (33.227,94) è inferiore al valore di mercato del bene (35.000). Pertanto, l'amministrazione locataria dovrà iscrivere in bilancio l'attività e la passività a tale minor valore.

DATA	CONTI	DARE	AVERE
01/01/n	Macchine per ufficio e hardware acquisiti con leasing finanziario Debiti non correnti verso fornitori per canoni di leasing finanziario	33.227,94	33.227,94

L'amministrazione locataria suddividerà i pagamenti minimi dovuti tra quota capitale (rimborso del debito) e quota interessi (oneri finanziari) come segue, per un totale interessi pari ad euro 2.772,06.

Anni	Importi	Rimborso del Capitale	Interessi passivi	Capitale residuo
				33.227,94
1	12.000,00	10.632,35	1.367,65	22.595,59
2	12.000,00	11.069,98	930,02	11.525,61
3	12.000,00	11.525,61	474,39	0,00
	<b>36.000,00</b>	<b>33.227,94</b>	<b>2.772,06</b>	

Al momento del pagamento periodico del canone, le scritture in Partita Doppia saranno:

DATA	CONTI	DARE	AVERE
31/12/n	Debiti non correnti verso fornitori per canoni di leasing finanziario Interessi passivi da finanziamenti ricevuti da altre società Altri depositi bancari	10.632,35 1.367,65	12.000,00

DATA	CONTI	DARE	AVERE
31/12/n+1	Debiti non correnti verso fornitori per canoni di leasing finanziario Interessi passivi da finanziamenti ricevuti da altre società Altri depositi bancari	11.069,98 930,02	12.000,00

DATA	CONTI	DARE	AVERE
31/12/n+2	Debiti non correnti verso fornitori per canoni di leasing finanziario Interessi passivi da finanziamenti ricevuti da altre società Altri depositi bancari	11.525,61 474,39	12.000,00

Per quanto concerne l'ammortamento, adottando sempre un metodo a quote costanti, la quota di ammortamento annua sarà:

$$\text{Quota di ammortamento annua} = 33.227,94 / 4 = 8.306,98$$

La scrittura contabile in Partita Doppia da effettuare al 31/12 di ognuno dei 4 anni sarà:

DATA	CONTI	DARE	VERE
31/12	Ammortamenti Macchine per ufficio e hardware acquisiti con leasing finanziario Fondi ammortamento di beni del patrimonio disponibile	8.306,98	8.306,98

### *Informazione integrativa*

In Nota Integrativa occorrerà fornire tutte le informazioni quali-quantitative di dettaglio previste dal paragrafo 19 di ITAS 7.

## Locazioni operative

### *Rilevazione e valutazione*

L'ITAS 7 per le locazioni *operative* adotta l'approccio in base al quale l'amministrazione locataria rileva i canoni pagati come costo d'esercizio, imputatoli dunque a Conto Economico. A tal proposito è possibile adottare (par. 20 di ITAS 7):

- un criterio a quote costanti per tutta la durata del contratto;
- un altro criterio sistematico che meglio rappresenti la distribuzione dei benefici economici derivanti dalla locazione nel tempo.

Si riporta di seguito un esempio relativo alla rilevazione e valutazione di locazione operativa.

### **ESEMPIO 9: Rilevazione e valutazione di locazione operativa - Lato amministrazione locataria**

In data 01/09/n l'amministrazione BETA stipula un contratto con il quale prende a noleggio per 4 anni un'attrezzatura di stampa, ad un canone annuo posticipato di 10.000 euro. La vita economica dell'attrezzatura è di 15 anni. Si prevede che l'attrezzatura avrà un valore residuo al termine della sua vita utile pari a zero. Il suo valore di mercato è pari a 100.000 euro.

### Domanda

Come verrà classificata e contabilizzata questa operazione?

Risposta

Considerando che la durata della locazione è di 4 anni a fronte di una vita economica del bene di 15 anni, che il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per la locazione, se calcolato, sarebbe inferiore rispetto al valore di mercato dell'attrezzatura, che il bene locato non ha natura particolare che solo l'amministrazione locataria può utilizzarlo senza importanti modifiche e che tale bene può essere facilmente sostituito con altri beni, l'operazione viene classificata come locazione operativa.

Conseguentemente, l'amministrazione BETA effettuerà le seguenti rilevazioni contabili al momento del pagamento dei canoni di locazione:

DATA	CONTI	DARE	AVERE
01/09/n+1	Altri fitti, noleggi e locazioni passive Debiti non correnti verso fornitori per canoni di leasing operativo	10.000	10.000

Successivamente si rileverà il pagamento del debito con contestuale riduzione di liquidità.

DATA	CONTI	DARE	AVERE
01/09/n+1	Debiti non correnti verso fornitori per canoni di leasing operativo Altri depositi bancari	10.000	10.000

Questo per quanto concerne la contabilizzazione. Tuttavia, per quanto concerne l'imputazione degli effetti di tale operazione, sono possibili due ipotesi:

- qualora l'amministrazione utilizzi costantemente per tutto l'anno l'attrezzatura di stampa nel corso della propria attività, allora rileverà un importo di 10.000 per ciascuno dei 4 anni oggetto di locazione; come si vedrà più avanti, essendo tale operazione a cavallo d'anno e con manifestazione finanziaria posticipata, in sede di assestamento comporterà la rilevazione un rateo passivo secondo il criterio del tempo fisico (si veda il paragrafo delle presenti linee guida denominato "Ratei e risconti legati alle operazioni di locazione" e l'ITAS 17 – *Ratei e risconti*) al fine di imputare la corretta quota di costo di competenza economica dell'esercizio;
- qualora l'amministrazione, ad esempio, si aspetti di utilizzare l'attrezzatura di stampa in maniera più intensiva (70%) nel periodo settembre-dicembre in quanto destinata perlopiù a pubblicazioni che l'ente realizza a fine anno e in maniera minore (30%) nel periodo gennaio-agosto, potrà adottare un diverso criterio che rispecchi maggiormente questa modalità con cui il bene in locazione apporta benefici. Ciò porterà, in sede di assestamento, alla rilevazione di un rateo passivo secondo il criterio del tempo economico (si veda il paragrafo delle presenti linee guida denominato "Ratei e risconti legati alle operazioni di locazione" e l'ITAS 17 – *Ratei e risconti*) al fine di imputare la corretta quota di costo di competenza economica dell'esercizio.

*Informazione integrativa*

In Nota Integrativa occorrerà fornire tutte le informazioni quali-quantitative di dettaglio previste dal paragrafo 21 di ITAS 7.



## Le operazioni di locazione nel bilancio dell'amministrazione locatrice

### Locazioni finanziarie

#### *Rilevazione e valutazione*

Come già rilevato, l'ITAS 7, in applicazione del principio della prevalenza della sostanza sulla forma e seguendo l'impostazione internazionale, per le locazioni *finanziarie* adotta l'approccio in base al quale il bene oggetto del contratto viene eliminato dallo Stato Patrimoniale dell'amministrazione locatrice con contestuale rilevazione del credito pari al valore dell'investimento netto della locazione.

È da precisare che le amministrazioni pubbliche non possono essere parte locatrice di *leasing* finanziario ma possono essere parte locatrice di altre tipologie di contratto di locazione.

Si riporta di seguito un esempio relativo alla rilevazione e valutazione di locazione finanziaria.

#### **ESEMPIO 10: Rilevazione e valutazione di locazione finanziaria – Lato amministrazione locatrice**

Il 28/06/n l'Amministrazione centrale GAMMA stipula con l'amministrazione locale YPSILON un contratto con il quale concede in noleggio un veicolo per la durata di 4 anni (vita economica del bene 5 anni), ad un canone annuo anticipato di 1.200 euro, con decorrenza a partire dal 01/07/n. Il valore di mercato del bene è pari a 4.500 euro.

Come verrà contabilizzata questa operazione da parte dell'Amministrazione GAMMA? Nel caso in esame, l'amministrazione GAMMA ricopre la veste di amministrazione locatrice. La locazione viene classificata come *finanziaria* ai sensi di ITAS 7 in base ai criteri dei paragrafi 5-9 di ITAS 7.

In relazione a quanto previsto dai paragrafi 22-26 di ITAS 7, l'amministrazione GAMMA opererà i seguenti conteggi:

Investimento lordo della locazione= pagamenti minimi dovuti al locatore ( $1.200 \cdot 4$ ) = 4.800 (qualora vi fosse stato un valore residuo non garantito, sarebbe stato sommato a tale importo)

Occorre adesso determinare l'investimento netto della locazione, attualizzando tale importo al TII.

TII		Valori attuali	
	4.500,00		
	-1.200,00	1.169,22	canone
	-1.200,00	1.139,23	canone
	-1.200,00	1.110,01	canone
	-1.200,00	1.081,54	canone
	<b>2,63%</b>	<b>4.500,00</b>	

L'investimento netto della locazione è pari a 4.500 euro.

Pertanto, l'amministrazione locatrice effettuerà la seguente scrittura contabile (ai sensi del par. 22 di ITAS 7):

DATA	CONTI	DARE	VERE
01/07/n	Crediti per finanziamenti concessi a lungo termine (quota capitale) Mezzi di trasporto (non militari) acquisiti con leasing finanziario	4.500	4.500

Dopodiché, rispetto ai canoni annui riscossi, determinerà la parte relativa al rimborso del capitale investito (quota capitale) ed al ricavo finanziario (interessi attivi) come segue, per un totale interessi pari ad euro 300:

Anni	Importi	Rimborso del Capitale	Interessi attivi	Capitale residuo
				4.500,00
1	1.200,00	1.081,54	118,46	3.418,46
2	1.200,00	1.110,01	89,99	2.308,45
3	1.200,00	1.139,23	60,77	1.169,22
4	1.200,00	1.169,22	30,78	0,00
	<b>4.800,00</b>	<b>4.500,00</b>	<b>300,00</b>	

Al momento della riscossione periodica del canone, le scritture in Partita Doppia saranno:

DATA	CONTI	DARE	VERE
01/07/n	Altri depositi bancari Crediti per finanziamenti concessi a lungo termine (quota capitale) Interessi attivi da finanziamenti erogati ad Amministrazioni Locali	1.200,00	1.081,54 118,46

DATA	CONTI	DARE	VERE
01/07/n+1	Altri depositi bancari Crediti per finanziamenti concessi a lungo termine (quota capitale) Interessi attivi da finanziamenti erogati ad Amministrazioni Locali	1.200,00	1.110,01 89,99

DATA	CONTI	DARE	VERE
01/07/n+2	Altri depositi bancari Crediti per finanziamenti concessi a lungo termine (quota capitale) Interessi attivi da finanziamenti erogati ad Amministrazioni Locali	1.200,00	1.139,23 60,77

DATA	CONTI	DARE	VERE
01/07/n+3	Altri depositi bancari Crediti per finanziamenti concessi a lungo termine (quota capitale) Interessi attivi da finanziamenti erogati ad Amministrazioni Locali	1.200,00	1.169,22 30,78

Si segnala che tali operazioni, in sede di scritture di assestamento al 31/12, porteranno alla rilevazione di risconti passivi al fine di imputare la corretta quota di costo (interessi passivi) di competenza economica dell'esercizio (si veda il paragrafo delle presenti linee guida denominato "Ratei e risconti legati alle operazioni di locazione" e l'ITAS 17 – *Ratei e risconti*).

### *Informazione integrativa*

In Nota Integrativa occorrerà fornire tutte le informazioni quali-quantitative di dettaglio previste dal paragrafo 27 di ITAS 7.

## Locazioni operative

### *Rilevazione e valutazione*

Come già rilevato, l'ITAS 7 per le locazioni *operative* adotta l'approccio in base al quale l'amministrazione locatrice espone il bene tra le attività dello Stato Patrimoniale (nelle immobilizzazioni materiali) per natura e lo ammortizza, e rileva i canoni ricevuti come ricavi d'esercizio, imputandoli a Conto Economico (parr. 28-33 di ITAS 7). Coerentemente con quanto previsto di converso per il locatario, ciò può avvenire adottando:

- un criterio a quote costanti per tutta la durata del contratto;
- un altro criterio sistematico che meglio rappresenti la modalità con cui si riducono i benefici economici derivanti dalla locazione nel tempo.

Si riporta di seguito un esempio di rilevazione e valutazione di locazione operativa.

---

### **ESEMPIO 11: Rilevazione e valutazione di locazione operativa – Lato amministrazione locatrice**

In data 25/06/n l'amministrazione DELTA stipula un contratto con il quale concede in affitto un locale sito sulla principale piazza cittadina ad un negozio privato, per un periodo di 2 anni a partire dal 01/07/n, ad un canone annuo anticipato di 12.000 euro. La vita economica fabbricato è di 50 anni. Il suo valore di mercato alla data di stipula del contratto è pari a 100.000 euro. Prima di mettere a disposizione il bene, fa effettuare una ritinteggiatura delle pareti del locale, ad un costo di 1.000 euro. Per la negoziazione e perfezionamento della locazione sostiene un costo notarile di 500 euro.

### Domanda

Come verrà classificata e contabilizzata questa operazione?

### Risposta

Considerando che la durata della locazione è di 2 anni a fronte di una vita economica del bene di 50 anni, che il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per la locazione, se calcolato, sarebbe inferiore rispetto al valore di mercato del fabbricato, che il bene locato

non ha natura particolare per cui solo l'amministrazione locataria può utilizzarlo senza importanti modifiche, l'operazione viene classificata come locazione operativa.

Conseguentemente, l'amministrazione DELTA esporrà il bene nell'attivo del proprio Stato Patrimoniale per natura, al valore definito dallo standard contabile ITAS 4 – *Immobilizzazioni materiali*.

Il costo di 1.000 euro sostenuto per la ritinteggiatura del locale prima di adibirlo alla locazione rappresenta un costo d'esercizio ai sensi del paragrafo 30 di ITAS 7.

DATA	CONTI	DARE	AVERE
xx/xx/xx	Manutenzione ordinaria e riparazioni Debiti correnti verso fornitori per prestazione di servizi	1.000	1.000

I costi notarili sostenuti per il perfezionamento del contratto rappresentano, invece, costi diretti iniziali e, ai sensi del paragrafo 31 di ITAS 7, andranno capitalizzati, dunque portati ad incremento del valore contabile del bene.

DATA	CONTI	DARE	AVERE
xx/xx/xx	Investimenti immobiliari Debiti correnti verso fornitori per prestazione di servizi	500	500

Alle date di riscossione dei canoni di locazione, l'amministrazione DELTA effettuerà la seguente rilevazione contabile:

DATA	CONTI	DARE	AVERE
01/07	Crediti correnti da locazioni attive di fabbricati Ricavi da locazioni attive di fabbricati	12.000	12.000

Successivamente si rileverà la riscossione del credito con contestuale incremento della liquidità:

DATA	CONTI	DARE	AVERE
01/07	Altri depositi bancari Crediti correnti da locazioni attive di fabbricati	12.000	12.000

Questo per quanto concerne la contabilizzazione. Tuttavia, per quanto concerne l'imputazione degli effetti di tale operazione, sono possibili due ipotesi:

- qualora il locatario utilizzi costantemente il fabbricato nel corso della propria attività, allora l'amministrazione locatrice rileverà un importo di 12.000 per ciascuno dei 2 anni oggetto di locazione; come si vedrà più avanti, essendo tale operazione a cavallo d'anno e con manifestazione finanziaria anticipata, in sede di assestamento comporterà la rilevazione un risconto passivo secondo il criterio del tempo fisico (si veda il paragrafo delle presenti linee guida denominato "Ratei e risconti legati alle operazioni di locazione" e l'ITAS 17 – *Ratei e risconti*) al fine di imputare la corretta quota di costo di competenza economica dell'esercizio;

- qualora il locatario, ad esempio, abbia già comunicato che il negozio resterà chiuso per ferie da gennaio a marzo, l'amministrazione locatrice potrà adottare un diverso criterio che rispecchi maggiormente la modalità con cui si riducono i benefici derivanti dal bene locato. Ciò porterà, in sede di assestamento, alla rilevazione di un risconto passivo secondo il criterio del tempo economico (si veda il paragrafo delle presenti linee guida denominato "Ratei e risconti legati alle operazioni di locazione" e l'ITAS 17 – *Ratei e risconti*) al fine di imputare la corretta quota di costo di competenza economica dell'esercizio.

Infine, ai sensi del paragrafo 32 di ITAS 7, al 31/12 di ogni anno l'amministrazione procederà all'ammortamento conformemente a quanto previsto nello standard contabile ITAS 4 – *Immobilizzazioni materiali*, rilevandolo come costo di esercizio con la scrittura:

DATA	CONTI	DARE	AVERE
31/12	Ammortamenti Investimenti immobiliari Fondi ammortamento di beni del patrimonio disponibile	X	X

#### *Informazione integrativa*

In Nota Integrativa occorrerà fornire tutte le informazioni quali-quantitative di dettaglio previste dal paragrafo 34 di ITAS 7.

### Ratei e risconti legati alle operazioni di locazione

Il trattamento contabile dei ratei e risconti è disciplinato dallo standard ITAS 17 – *Ratei e risconti*. Come indicato nelle relative linee guida, specifici fatti di gestione possono dar luogo a questa tipologia di scrittura di assestamento. Le operazioni di locazione rientrano tra questi fatti di gestione. Si forniranno pertanto esempi di ratei e risconti legati alle operazioni di locazione.

#### **ESEMPIO 12: Rateo legato ad operazione di locazione**

Si riprendano i dati dell'esempio 9. In data 01/09/n l'amministrazione BETA stipula un contratto con il quale prende a noleggio per 4 anni un'attrezzatura di stampa, ad un canone annuo posticipato di 10.000 euro.

Al 31/12 tale fatto di gestione comporterà il sorgere di un rateo passivo ai sensi di ITAS 17. Il paragrafo 20 di ITAS 7 specifica, come si è visto, che sono possibili due criteri di imputazione:

- qualora si adotti un criterio a quote costanti si potrà determinare la quota di costo di competenza economica dell'esercizio in base al tempo fisico (dall'01/09/n al 31/12/n, 4 mesi) con la seguente proporzione:

$$10.000 \text{ (canone annuo)} : 12 \text{ (mesi)} = x \text{ (quota di costo di competenza)} : 4 \text{ (mesi di competenza di n)}$$

Pertanto, il rateo passivo  $x$  sarà pari a:  $10.000 * 4 / 12 = 3.333$

La scrittura contabile è la seguente:

DATA	CONTI	DARE	AVERE
31/12 /20XX	Altri fitti, noleggi e locazioni passive Ratei passivi	3.333	3.333

- qualora l'amministrazione, ad esempio, si aspetti di utilizzare l'attrezzatura di stampa in maniera più intensiva (70%) nel periodo settembre-dicembre in quanto destinata perlopiù a pubblicazioni che l'ente realizza a fine anno e in maniera minore (30%) nel periodo gennaio-agosto, si potrà determinare la quota di costo di competenza economica dell'esercizio in base al tempo economico:

<i>set-dic</i>	10.000	70,00%	7.000
<i>gen-ago</i>	10.000	30,00%	3.000

In tal caso la scrittura contabile sarà la medesima, per un differente importo del rateo:

DATA	CONTI	DARE	AVERE
31/12 /20XX	Altri fitti, noleggi e locazioni passive Ratei passivi	7.000	7.000

### ESEMPIO 13: Risconto legato ad operazione di locazione

Si riprendano i dati dell'esempio 10. Il 28/06/n l'Amministrazione centrale GAMMA stipula con l'amministrazione locale YPSILON un contratto con il quale concede in noleggio un veicolo per la durata di 4 anni, ad un canone annuo anticipato di 1.200 euro, con decorrenza a partire dal 01/07/n.

Al 31/12 tale fatto di gestione comporterà il sorgere di un risconto passivo ai sensi di ITAS 17 per imputare la corretta quota di competenza economica del ricavo d'esercizio (interessi attivi), rettificando il periodo che va da gennaio a luglio dell'anno successivo (6 mesi). Riprendendo la tabella che individua le quote interessi annue:

Anni	Interessi attivi
1	118,46
2	89,99
3	60,77
4	30,78
	<b>300,00</b>

ed impostando la proporzione:

$$\text{quota interesse annua} : 12 \text{ (mesi)} = x \text{ (quota di ricavo da rettificare)} : 6 \text{ (mesi da rettificare)}$$

si determinerà il valore del risconto passivo al 31/12 delle 4 annualità.

A titolo di esempio si riporta la scrittura relativa al 31/12 della prima annualità, in cui il risconto passivo x sarà pari a:  $118,46 * 6 / 12 = 59,23$

DATA	CONTI	DARE	AVERE
31/12/n	Interessi attivi da finanziamenti erogati ad Amministrazioni Locali Risconti passivi annuali	59,23	59,23

#### ESEMPIO 14: Risconto legato ad operazione di locazione

Si riprendano i dati dell'esempio 11. In data 25/06/n l'amministrazione DELTA stipula un contratto con il quale concede in affitto un locale sito sulla principale piazza cittadina ad un negozio privato, per un periodo di 2 anni a partire dal 01/07/n, ad un canone annuo anticipato di 12.000 euro. Al 31/12 tale fatto di gestione comporterà il sorgere di un risconto passivo ai sensi di ITAS 17.

Il paragrafo 20 di ITAS 7 specifica, come si è visto, che sono possibili due criteri di imputazione:

- qualora si adotti un criterio a quote costanti si potrà determinare la quota di ricavo di competenza economica dell'esercizio in base al tempo fisico (rettificando il periodo dall'01/0/n+1 all'1/1/7/n+1, 6 mesi) con la seguente proporzione:

$$12.000 \text{ (canone annuo)} : 12 \text{ (mesi)} = x \text{ (quota di ricavo da rettificare)} : 6 \text{ (mesi da rettificare)}$$

Pertanto, il risconto passivo x sarà pari a:  $12.000 * 6 / 12 = 6.000$

La scrittura contabile è la seguente:

DATA	CONTI	DARE	AVERE
31/12/n	Ricavi da locazioni attive di fabbricati Risconti passivi annuali	6.000	6.000

- qualora il locatario, ad esempio, abbia già comunicato che il negozio resterà chiuso per ferie da gennaio a marzo, si potrà determinare la quota di ricavo di competenza economica dell'esercizio dell'amministrazione locatrice in base al tempo economico.

Si imposterà dunque la seguente proporzione:

$$12.000 \text{ (canone annuo)} : 9 \text{ (mesi di utilizzo)} = x \text{ (quota di ricavo da rettificare)} : 3 \text{ (mesi di competenza di n+1)}$$

Pertanto, il risconto passivo x sarà pari a:  $12.000 * 3 / 9 = 4.000$

La scrittura contabile è la seguente:

DATA	CONTI	DARE	AVERE
31/12/n	Ricavi da locazioni attive di fabbricati Risconti passivi annuali	4.000	4.000

**ESEMPIO 15: Maxi-canone**

In data 20/12/n-1 l'amministrazione TETA stipula un contratto con il quale prende in noleggio una vettura elettrica per un periodo di 4 anni a partire dall'1/1/n. Il contratto prevede la corresponsione di un maxi-canone iniziale di 4.000 euro ed un canone periodico annuale anticipato di 3.000 euro.

Ipotizziamo che, sulla base delle condizioni di cui ai paragrafi 7-8 di ITAS 7, l'operazione venga classificata come locazione operativa.

Nel caso in esame, il contratto prevede il pagamento di un "maxi-canone" iniziale. Ciò accade frequentemente nei contratti di leasing. Si tratta di una sorta di "acconto" sul valore complessivo del bene, di percentuale variabile in genere tra il 10-25%, a tutela del locatore. In virtù del principio della competenza economica, tale maxi-canone non può essere completamente imputato all'esercizio in cui si è manifestato finanziariamente ma è necessario ripartire tale valore per l'intera durata del contratto in cui il bene presta la sua utilità attraverso la tecnica del risconto.

Al momento della manifestazione finanziaria del maxi-canone si redigerà la seguente scrittura in partita doppia:

DATA	CONTI	DARE	AVERE
01/01/n	Costi per leasing operativo di beni di terzi Debiti non correnti verso fornitori per canoni di leasing operativo	4.000	4.000

e all'atto del pagamento:

DATA	CONTI	DARE	AVERE
01/01/n	Debiti non correnti verso fornitori per canoni di leasing operativo Altri depositi bancari	4.000	4.000

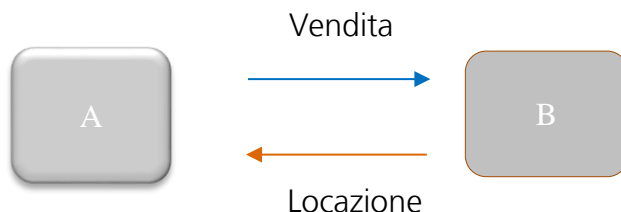
Al 31/12 occorrerà determinare la quota di competenza economica d'esercizio del maxi-canone, rettificando la parte da rinviare alle successive annualità. Poiché il maxi-canone è pari a 4.000 euro e le annualità sono 4, nell'anno n occorrerà operare una rettifica di 3.000 euro attraverso un risconto attivo pluriennale.

DATA	CONTI	DARE	AVERE
31/12/n	Risconti attivi pluriennali Costi per leasing operativo di beni di terzi	3.000	3.000



## Operazioni di vendita e retrolocazione

Tale operazione (denominata in ambito internazionale *sale and lease back*) consta di un contratto di vendita con patto di locazione. In sostanza il soggetto A vende il bene al soggetto B, che a sua volta lo cede in locazione al soggetto A.



Nell'operazione sarà dunque possibile individuare un prezzo di vendita, per la cessione del bene da A a B, ed i pagamenti connessi alla locazione del bene da B (locatore) ad A (locatario)

Tale locazione sarà classificata come finanziaria o operativa, in base alle circostanze di cui ai parr. 7-8 di ITAS 7, e seguirà conseguentemente il rispettivo trattamento contabile (par. 35 di ITAS 7).

Questa operazione può dar luogo a componenti di reddito di natura straordinaria, che derivano dal confronto tra il prezzo di vendita (P) del bene ed il suo valore contabile (VC). Se  $P > VC$ , la differenza dà luogo ad un componente straordinario positivo di reddito denominato plusvalenza; viceversa, se  $P < VC$ , la differenza dà luogo ad un componente straordinario negativo di reddito denominato minusvalenza.

Per quanto concerne il loro trattamento contabile:

- nel caso di locazione finanziaria (par. 36 di ITAS 7), l'eventuale plusvalenza va ripartita nel tempo e imputata in funzione della durata della locazione mediante la tecnica del risconto passivo;
- nel caso di locazione operativa (par. 37 di ITAS 7), eventuali plusvalenze o minusvalenze sono imputate direttamente a conto economico come ricavo/costo di competenza economica dell'esercizio.

Si riportano di seguito degli esempi.

---

### ESEMPIO 16: Operazione di vendita e retrolocazione finanziaria

In data 01/05/n l'amministrazione LAMBDA stipula un contratto di vendita e retrolocazione con il soggetto BETA avente ad oggetto un terreno ad un prezzo di euro 10.000. Il valore contabile del terreno è pari ad euro 8.000. Il contratto di locazione, della durata di 20 anni, sulla base delle circostanze di cui ai paragrafi 7-8 di ITAS 7, viene classificato come finanziario.

Il valore contabile del terreno è pari ad 8.000 euro. Il suo prezzo di vendita è pari a 10.000 euro.

Ne deriva dunque una plusvalenza di 2.000.

DATA	CONTI	DARE	AVERE
01/05/n	Crediti correnti da cessione di beni Terreni Plusvalenze da alienazione immobilizzazioni materiali	10.000	8.000 2.000

Trattandosi di locazione finanziaria, occorrerà determinare l'esatta competenza economica del ricavo ripartendolo per la sua durata. Si procederà al seguente calcolo:

$$2.000 \text{ (plusvalenza)} / 20 \text{ (durata contratto)} = 100$$

100 è dunque la quota di competenza economica dell'esercizio. Pertanto, al 31/12 dell'anno n occorrerà rilevare un risconto passivo pluriennale di 1.900 (2.000 – 100).

La scrittura in Partita Doppia sarà:

DATA	CONTI	DARE	AVERE
31/12/n	Plusvalenze da alienazione immobilizzazioni materiali Risconti passivi pluriennali	1.900	1.900

### ESEMPIO 17: Operazione di vendita e retrolocazione operativa

In data 01/10/n l'amministrazione EPSILON stipula un contratto di vendita e retrolocazione con il soggetto SIGMA avente ad oggetto un fabbricato ad un prezzo di euro 50.000. Il costo storico del fabbricato è 60.000 con un fondo ammortamento di euro 7.000. Il contratto di locazione, della durata di 3 anni, sulla base delle circostanze di cui ai paragrafi 7-8 di ITAS 7, viene classificato come operativo.

Il valore contabile del fabbricato è pari a 53.000 euro (costo storico -fondo ammortamento). Il suo prezzo di vendita è pari a 50.000 euro.

Ne deriva dunque una minusvalenza di 3.000.

DATA	CONTI	DARE	AVERE
01/10/n	Fondi ammortamento di beni del patrimonio disponibile Fabbricati non destinati a sede di uffici pubblici	7.000	7.000

DATA	CONTI	DARE	AVERE
01/10/n	Crediti correnti da cessione di beni Minusvalenze da alienazione immobilizzazioni materiali Fabbricati non destinati a sede di uffici pubblici	50.000 3.000	53.000

Trattandosi di locazione operativa, in sede di assestamento non occorrerà redigere alcuna scrittura e la minusvalenza verrà chiusa a Conto Economico per il suo intero importo.