Locazione finanziaria immobiliare: contabilizzazione e riflessi fiscali

Real estate financial leasing: accounting and tax consequences

Fabio Saponaro¹

Università del Salento/Italia
fabio.saponaro@unisalento.it

Riassunto

Con l'adozione degli *International Accounting Standard* il principio di prevalenza della sostanza sulla forma diventa regola generale in materia di contabilizzazione del *leasing* immobiliare, favorendosi, nell'ottica di una crescente globalizzazione, una uniformazione delle regole di contabilità e, quindi, la comparabilità dei bilanci. La consacrazione del principio in esame nel diritto contabile italiano è riconducibile al recepimento della Direttiva 2013/34/UE, favorita anche dalla recente riforma del diritto societario. L'Autore mette in evidenza come la descritta convergenza in direzione dell'affermazione del principio della *substance over form* contabile non ha significato, però, la maturazione di un perfetto allineamento tra principi contabili nazionali e quelli internazionali, già a partire dalla nozione di "locazione finanziaria", prevista dal legislatore (contabile), sono emerse significative divergenze con il concetto di *leasing* di cui al principio contabile *IFRS 16 Leases*. L'attenzione è rivolta, in particolare, ai riflessi di carattere tributario che tali disallineamenti contabili possono ingenerare sulle imprese.

Parole-chiave: Leasing immobiliare; contabilizzazione; IAS; IFRS; principio della prevalenza della sostanza sulla forma.

Abstract

With the adoption of International Accounting Standard, the principle of substance over form becomes general rule, in the field of the real estate leasing accounting. In a view of an increasing globalization, a standardization of accounting rules is progressing and also the the comparability of financial

¹ Professore Ordinario di Diritto Tributario presso il Dipartimento di Scienze dell'Economia dell'Università del Salento. Via Monteroni, 165, CEP 73100, Lecce, Italia.

statements. This principle is confirmed in the Italian accounting law and it is due to transposition of the directive 2013/34/UE, also favored by the recent reform of company law. The Author highlights how this convergence towards the affirmation of the principle of accounting substance over form does not have sense, but, the rising of a perfect alignment between national and international accounting policies. Starting from the notion of “finance lease”, provided for by the accounting legislator, significant divergences have emerged with the leasing concept referred to IFRS 16 Leases. In particular, the focus is on the tax consequences that these accounting mismatches can create on business

Keywords: Real Estate Leasing; accounting; IAS; IFRS; Principle of substance over form.

Premessa

A seguito dell'adozione dei principi contabili internazionali, il principio di prevalenza della sostanza sulla forma diventa regola generale in materia di contabilizzazione del *leasing* immobiliare, favorendosi, nell'ottica di una crescente globalizzazione, una uniformazione delle regole di contabilità e, quindi, la comparabilità dei bilanci.

L'introduzione degli *International Accounting Standard* nello spazio giuridico europeo è avvenuta, difatti, attraverso l'uso dei regolamenti², al posto delle direttive, rendendo i nuovi *standard* immediatamente applicabili negli ordinamenti degli Stati membri: in questo modo si è favorito, con riferimento al *leasing*, un loro allineamento in termini definitivi, tassonomici ed anche valutativi, almeno relativamente alle imprese *las adopter* (Fradeani, 2012, p. 27 ss.)³.

In Italia, inoltre, la riforma del diritto societario del 2003 è stato un altro fattore che ha favorito l'affermazione del principio della *substance over form*⁴. A seguito delle modifiche apportate agli artt. 2424 e 2427 cod. civ., è stata disposta, per la prima volta, una rappresentazione del *leasing* nel bilancio di esercizio: il nuovo art. 2424 cod. civ. ha previsto l'iscrizione delle immobilizzazioni con separata indicazione di quelle concesse in *leasing*; l'art. 2425-bis cod. civ. ha stabilito che le plusvalenze generate da operazioni di compravendita con locazione finanziaria al venditore sono ripartite in funzione della durata del contratto di locazione⁵. Inoltre con l'art. 2427 cod. civ. è stata introdotta – per le operazioni di locazione finanziaria che comportano il trasferimento sul locatario della parte maggiore dei rischi e

² L'apertura della legislazione europea ai principi contabili internazionali si è concretizzata il 19 luglio 2002 con il Regolamento (CE) n. 1606/2002, cui ha fatto seguito il Regolamento (CE) n. 1725/2003 e tutta una serie di regolamenti (cd. “omologativi”) emanati per disciplinare l'applicazione concreta degli IAS/IFRS nell'ordinamento sovranazionale.

³ Con riferimento alla rilevanza fiscale degli IAS, v. 2010b, 271 ss.

⁴ In argomento v. Frasoni, 2018; Saponaro, 2020, p. 275 ss.; Id. 2004, 889 ss.

⁵ L'eventuale plusvalenza (differenza positiva tra il prezzo di vendita del bene ed il suo valore netto contabile alla data della vendita) che si dovesse determinare, è rilevata nel conto economico lungo la durata del contratto di locazione. Ciò determina, l'eventuale iscrizione della plusvalenza tra i risconti passivi e la sua imputazione graduale tra i proventi del conto economico, in base alla durata del contratto di locazione. Nell'ipotesi in cui si vada ad originare una minusvalenza (differenza negativa tra il prezzo di vendita del bene ed il suo valore netto contabile alla data della vendita), essa è rilevata per intero nel conto economico all'atto della compravendita.

benefici riguardanti i beni che ne costituiscono oggetto⁶ – una sorta di valutazione secondo il metodo “finanziario”, incentrato sulla sostanza del contratto.

La consacrazione del principio in esame nel diritto contabile italiano è riconducibile al recepimento della Direttiva 2013/34/UE e, quindi, alle nuove disposizioni contenute nell’art. 2423-bis, n. 1-bis⁷, cod. civ., secondo cui nella redazione del bilancio, la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell’operazione o del contratto. Sul punto, il principio OIC n. 11, pubblicato a marzo 2018, ha chiarito che «*la prima e fondamentale attività che il redattore del bilancio deve effettuare è l’individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni ricavabili dai termini contrattuali delle transazione e il loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell’iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici*». Per cui è il redattore del bilancio ad essere investito, in maniera diretta, della responsabilità di un’autonoma applicazione del principio della rappresentazione sostanziale.

La descritta convergenza in direzione dell’affermazione del principio della *substance over form* contabile non ha significato, però, la maturazione di un perfetto allineamento tra principi contabili nazionali e quelli internazionali, anzi, già a partire dalla nozione di “locazione finanziaria”, prevista dal legislatore (contabile), emergono significative divergenze con il concetto di *leasing* di cui allo *IFRS 16 Leases*. Si pensi solo all’assenza, in quest’ultimo, della previsione, come elemento caratterizzante del contratto, dell’opzione di riscatto a conclusione del rapporto contrattuale.

Le divergenze appaiono sempre più evidenti e si ampliano nell’individuazione delle regole di contabilizzazione del *leasing* applicabili alla comune platea di contribuenti rispetto ai soggetti *las adopter*.

La contabilizzazione della locazione finanziaria immobiliare secondo i principi contabili italiani

Nell’ordinamento giuridico italiano non esiste una specifica distinzione tra *leasing* finanziario ed operativo, sebbene esistano, come abbiamo visto, alcune disposizioni del codice civile volte a disciplinare il trattamento delle operazioni di *leasing* finanziario. Oltre ai citati artt. 2424-2427 cod. civ., occorre soffermarsi su l’OIC 12 e l’OIC 17, che stabiliscono i criteri di rilevazione delle operazioni di *leasing*, rispettivamente, nel bilancio d’esercizio e nel bilancio consolidato.

Nell’OIC 12, appendice A, viene fornita una definizione di locazione finanziaria prendendo spunto dalla nozione di locazione, ai sensi dell’art. 1571 cod. civ., puntualizzando che «*un’operazione di locazione si qualifica come locazione finanziaria quando trasferisce al locatario la parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni locati*», ai sensi dell’art. 2427, n. 22, cod. civ. Nello stesso documento si precisa, altresì, che sono cinque gli indicatori

⁶ Criterio diverso da quello patrimoniale incentrato sulla forma ed accolto per la iscrizione delle medesime poste nei prospetti quantitativi del bilancio. Su cui v. Santesso, Sòstero, 2006, 16.

⁷ Numero inserito dall’art. 6, comma 3, lett. b), del D.Lgs. 18 agosto 2015, n. 139, a decorrere dal 1° gennaio 2016, ai sensi di quanto disposto dall’art. 12, comma 1 del medesimo decreto.

che possono essere considerati, singolarmente o congiuntamente, per classificare un contratto di locazione come locazione finanziaria. In *primis* rileva se il negozio prevede il trasferimento della proprietà al locatario al termine della durata del contratto o se è comunque prevista l'opzione di acquisto del bene ad un prezzo che ci si attende sia inferiore al *fair value* alla data in cui si potrà esercitare l'opzione (ritenendo ragionevolmente certo l'esercizio dell'opzione già all'inizio del contratto). Poi entrano in gioco altri due indicatori, riguardanti sia la durata del contratto, qualora essa copra la maggior parte della vita utile del bene (anche se la proprietà non viene trasferita), sia l'entità dei canoni, qualora all'inizio del contratto il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per la locazione finanziaria equivale almeno al *fair value* del bene locato. Infine, è previsto un indicatore residuale, che è suscettibile di una certa discrezionalità da parte del valutatore, ossia se i beni locati abbiano una natura tale da poter essere utilizzati dal locatore senza dover apportare loro modifiche importanti.

Sul piano della classificazione e rilevazione in bilancio, occorre distinguere la posizione del soggetto locatore rispetto a quella dell'utilizzatore. Il primo, al contrario di quanto previsto dallo IFRS 16, iscriverà i beni oggetto di locazione finanziaria fra le attività patrimoniali, nell'ambito delle immobilizzazioni. Il secondo, invece, si limita a contabilizzare i canoni corrisposti a fronte dei beni locati tra i costi della produzione, nel conto economico⁸.

Infine, l'art. 2427, n. 22, cod. civ., con riferimento all'informativa che deve essere fornita dal locatore che redige il bilancio in forma ordinaria, stabilisce che nella nota integrativa al bilancio debbono essere descritte, in apposito prospetto, una serie dettagliata di elementi conoscitivi delle operazioni di locazione finanziaria che comportano il trasferimento all'utilizzatore della parte prevalente dei rischi e dei benefici inerenti ai beni oggetto del contratto⁹. L'art. 2435-*bis* cod. civ. non richiede l'informativa prevista dal suddetto art. 2427 cod. civ. per le società che redigono il bilancio in forma abbreviata.

In merito, invece, al principio OIC 17, occorre rilevare che le norme disciplinanti la redazione del bilancio consolidato non prevedono, in maniera esplicita, le modalità di rappresentazione delle operazioni di locazione finanziaria e, parimenti, non richiedono degli obblighi informativi nella nota integrativa al bilancio.

La natura informativa del bilancio consolidato e le difformità sostanziali rispetto a quello di esercizio consigliano la contabilizzazione del *leasing* secondo il metodo finanziario¹⁰. Pertanto, l'utilizzatore del bene dovrebbe iscrivere i beni ricevuti in locazione finanziaria tra le immobilizzazioni dello stato patrimoniale consolidato a fronte dell'ottenimento del finanziamento della società di *leasing* e, invece, contabilizzare nel conto economico gli ammortamenti sui beni e gli interessi passivi sul finanziamento. È comunque ammessa la

⁸ Voce B8 "per godimento di beni di terzi" del conto economico. Se il contratto prevede il pagamento di un maxicanone iniziale, la parte di esso di competenza dell'esercizio è rilevata sempre nella voce B8, mentre la parte di costo non di competenza dell'esercizio è rinviata in avanti (anni successivi) mediante l'iscrizione di un risconto attivo. Nell'ipotesi di riscatto anticipato del bene locato, l'ammontare del risconto attivo relativo al maxicanone è capitalizzato nel valore del cespite (tale valore si aggiunge al costo sostenuto per riscattare il bene).

⁹ In particolare dovranno risultare dal suddetto prospetto: il valore attuale delle rate di canone non scadute (determinato utilizzando tassi di interesse pari all'onere finanziario effettivo inerente ai singoli canoni), l'onere finanziario effettivo attribuibile ad essi (riferibile all'esercizio), l'ammontare complessivo al quale i beni sarebbero stati iscritti alla data di chiusura dell'esercizio qualora fossero stati considerati immobilizzazioni, con separata indicazione di ammortamenti, rettifiche e riprese di valore che sarebbero stati inerenti all'esercizio.

¹⁰ In tal senso v. Abate, Acunzo, Fontana, 2018, 119 ss.

contabilizzazione secondo il metodo patrimoniale di cui al principio contabile OIC 12, il quale rappresenta comunque la regola per tutte le operazioni di *leasing* operativo da rappresentare nel bilancio consolidato.

L'International Financial Reporting Standard 16 e la nozione contabile di leasing

Nel 2016 l'*International Accounting Standard Board* ha pubblicato il principio contabile *International Financial Reporting Standard 16 – Leasing* (IFRS 16), che trova applicazione a partire dal 1° gennaio 2019¹¹, con riferimento ai bilanci redatti successivamente a tale data¹². Esso introduce un solo modello per la contabilizzazione di tutte le forme di *leasing*, superando la tradizionale distinzione tra *leasing* operativo e *leasing* finanziario, almeno per quel che riguarda i bilanci redatti dai locatori, restando, invece, sostanzialmente inalterato il quadro di riferimento per quanto riguarda i bilanci dei locatari.

La sua emanazione conclude un percorso lungo e tortuoso sulla ricerca di regole condivise in merito alla contabilizzazione del *leasing*, affrontate per la prima volta nel 1949 da parte del *Committee on Accounting procedure dell'American Institute of Certified Public Accountants* (AICPA)¹³.

Solo a partire dagli anni Settanta il *Financial Accounting Standards Board* (FASB) statunitense ha pubblicato il principio contabile *Statement of Financial Accounting Standards n. 13 – Accounting for leases* (SFAS 13), che rappresenta il primo principio contabile sui contratti di *leasing* vigenti negli Stati Uniti e che è revisionato nel 1982, a seguito della pubblicazione da parte dell'*International Accounting Standards Committee (IAS)* del principio contabile *International Accounting Standard 17 - Leasing*.

Il principio contabile SFAS 13 si basa su un rapporto *risk-reward* che fa prevalere la sostanza dell'operazione sulla forma, definendo il contratto in questione come un atto con cui si trasferisce il diritto di utilizzo di un bene per un periodo prestabilito ed individua per il locatario due tipi di *leasing*: uno di tipo finanziario ed uno operativo, rispettivamente *l'operating lease* ed il *capital lease*¹⁴. Con riferimento a quest'ultimo – che rileva ai fini della presente ricerca – il locatario è considerato alla stregua del proprietario del cespite ed è tenuto, quindi, ad iscrivere fin dall'inizio il bene immobile locato tra le attività ed, invece, a registrare tra le passività il debito nei confronti del locatore per i canoni dovuti.

¹¹ È prevista la facoltà di applicare l'IFRS 16 anche in via anticipata per quelle imprese che applicano il principio contabile IFRS 15 - *Ricavi provenienti da contratti con i clienti*, sia precedentemente sia alla data iniziale di applicazione dell'IFRS 16.

¹² Ne è stata consentita l'applicazione anticipata solo a quelle imprese che già adottavano il principio contabile IFRS 15 *Revenue*, in vigore a partire dai bilanci stilati successivamente al 1° gennaio 2018. Il nuovo principio contabile è stato recepito con Reg. n. 2017/1986/UE del 31 ottobre 2017, in GUUE-L n. 291 del 9 novembre 2017. Su cui v. per un approfondimento, Fabi, 2016; Miele, Russo, 2018; Russo, 2018.

¹³ Per una ricostruzione storica v. Cordazzo, Rossi, Lubian, 2019, 17 ss.

¹⁴ Nel FASB 13 si considera *leasing* finanziario il contratto che soddisfa una delle seguenti condizioni: a) se si verifica il trasferimento della proprietà del bene dal locatore al locatario al termine del contratto; b) se esiste un'opzione di acquisto finale che può essere esercitata ad un prezzo inferiore al *fair value*; c) se la durata del contratto è uguale o superiore al 75 per cento della stima della vita utile del bene; d) se il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il *leasing*, definito all'inizio del contratto, è uguale o superiore al 90 per cento del *fair value* del bene in locazione.

La pubblicazione dello IAS 17 risale, come detto, al 1982¹⁵. Tale principio contabile ha subito negli anni radicali revisioni¹⁶. Anch'esso, come lo SFAS 13, utilizza il principio della sostanza sulla forma nella definizione del *leasing*, considerato come «(...) un contratto per mezzo del quale il locatore trasferisce al locatario, in cambio di un pagamento o di una serie di pagamenti, il diritto all'utilizzo di un bene per un periodo di tempo prestabilito (...)»¹⁷.

Nello IAS 17 non rileva chi ha la titolarità legale del bene, ma piuttosto chi subisce i rischi e riceve i benefici legati all'uso del bene per tutta la durata del contratto. Conserva, al pari del FASB 13, la differenza tra *leasing* operativo e finanziario. Quest'ultimo sussiste qualora i contraenti abbiano rispettivamente concordato: *a)* il trasferimento della proprietà al termine del contratto; *b)* il riconoscimento al locatore di una opzione di riscatto ad un prezzo inferiore al *fair value* stimato all'inizio del contratto, in modo che l'opzione possa essere ragionevolmente esercitata; *c)* una durata che copra la maggior parte della vita economica del bene; *d)* l'entità dell'ammontare dei pagamenti dovuti, il cui valore attuale all'inizio del contratto è pari al *fair value* del bene. Come per il principio SFAS 13, anche in questo caso il locatario registra l'operazione alla stregua di un finanziamento, ossia iscrive nell'attivo il bene oggetto di *leasing* come se ne fosse il proprietario e come contropartita registra nelle passività il debito di pari valore nei confronti del locatario.

Dopo la rilevazione iniziale il bene dovrà essere ammortizzato a cura del locatario; la durata dell'ammortamento dipenderà dalla probabilità di realizzazione dell'opzione di acquisto¹⁸. Il debito pagato annualmente, a titolo di canoni, ridurrà il debito a stato patrimoniale, mentre la parte restante sarà imputata a conto economico come onere finanziario. Dal punto di vista del locatore, invece, nello stato patrimoniale sarà contabilizzato l'investimento effettuato al netto dei proventi finanziari derivanti dall'operazione.

La difficoltà di individuare criteri oggettivi per l'individuazione del *leasing* finanziario rispetto al *leasing* operativo ha rappresentato la principale criticità riscontrata sia nello SFAS 13 sia nello IAS 17. Difatti, entrambi si basano sul criterio di trasferimento di tutti i rischi e benefici inerenti alla proprietà del bene concesso in locazione.

I requisiti distintivi delle due tipologie di *leasing*, pur tipizzati, si prestano ad una eccessiva discrezionalità valutativa in occasione della redazione del bilancio, consentendo trattamenti contabili alternativi per lo stesso contratto e conducendo ad una scarsa comparabilità dei bilanci.

Da ciò si è originato, a partire dal 2006, un interessante processo di convergenza tra il FASB e lo IASB relativamente ai principi contabili statunitensi (US GAAP) e gli IFRS, che non ha condotto, però, dopo diversi anni di lavoro¹⁹, ad una soluzione univoca per individuare i criteri di riconoscimento a bilancio dei contratti di *leasing*. Alla fine il FASB ha mantenuto la distinzione tra *leasing* finanziario e operativo, mentre lo IASB, con l'adozione del nuovo

¹⁵ In tema v. Zizzo, 2007, 3606 ss.

¹⁶ Le revisioni sono avvenute nel 2003, 2007, 2009 e 2010, quest'ultima in vigore fino al 31 dicembre 2018.

¹⁷ Gli elementi caratterizzanti del contratto sono, pertanto: a) il diritto all'utilizzo del bene; b) l'esistenza di un pagamento o una serie di pagamenti; c) una durata prestabilita.

¹⁸ Se tale periodo potrà essere determinato con ragionevole certezza, allora il bene dovrà essere ammortizzato per il periodo più breve tra la sua vita utile e la durata del contratto. Altrimenti, il bene verrà ammortizzato in base alla durata del contratto.

¹⁹ Su cui v. più ampiamente v. Cordazzo, Rossi, Lubian, 2019, 25 ss.

principio contabile IFRS 16²⁰, ha eliminato la distinzione, adottando un metodo di contabilizzazione secondo cui il locatore deve considerare tutti i contratti di *leasing* alla stregua di finanziamenti.

L'attuale principio contabile internazionale IFRS 16 definisce il *leasing* come il contratto, o parte del contratto, che trasferisce il diritto ad usare un bene (*underlying asset*) per un determinato lasso di tempo in cambio di un corrispettivo²¹.

In via preliminare, alla stipula del contratto il redattore del bilancio deve determinare se esso è qualificabile come *leasing* (anche solo per un determinato lasso temporale)²². Ciò avviene qualora il locatore trasferisca il diritto di controllare l'uso di un bene identificato per un periodo di tempo in cambio di un corrispettivo.

Il diritto ad utilizzare il bene sussiste qualora l'utilizzatore goda, contestualmente, del diritto di dirigerne l'uso, nonché di ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici derivanti da esso. Laddove anche uno solo dei predetti fondamentali requisiti venga a mancare, non si sarà in presenza di un contratto di *leasing*, ma di una prestazione di servizi, come tale non rientrante nel perimetro di applicazione del nuovo principio contabile.

È molto importante ai fini dell'esistenza del *leasing* la presenza di un bene identificato in modo specifico. Ciò può avvenire sia quando il bene è indicato nel contratto o, in modo implicito, nel momento in cui è reso disponibile per l'utilizzo da parte del cliente²³.

Inoltre, rileva la determinatezza temporale del contratto, non rientrando nell'ambito di applicazione dell'IFRS 16 le prestazioni perpetue²⁴. Il fattore temporale rileva, inoltre, in

²⁰ Lo studio che ha condotto all'elaborazione dell'attuale IFRS 16 ha preso le mosse nel 2005, allorché la *Securities and Exchange Commission* (SEC) statunitense, dopo aver stimato in oltre mille miliardi di dollari il valore dei *leasing* fuori bilancio posseduti dalle società quotate americane, sollevò la problematica della connessa mancanza di trasparenza dei bilanci; conseguentemente, lo IASB e il FASB avviarono il progetto congiunto e tesero a superare le criticità segnalate, in modo da giungere ad un miglioramento dell'informativa di bilancio. Fino a quel momento, buona parte delle transazioni aventi ad oggetto contratti di *leasing* non erano rilevate nello stato patrimoniale del conduttore, posto che essi venivano qualificati come di tipo operativo e non di tipo finanziario, con conseguente inattendibilità delle informazioni contenute nei bilanci più o meno rilevanti a seconda del tipo di attività esercitata e della localizzazione geografica degli utilizzatori. La mancanza di informazioni concernenti i *leasing* nello stato patrimoniale non permetteva ai soggetti interessati una adeguata possibilità di confronto tra imprese che sceglievano di acquistare *sic et simpliciter* i beni necessari all'attività produttiva e imprese che, invece, sceglievano di prendere in locazione finanziaria tali beni, senza porre in essere gli adeguati aggiustamenti del bilancio.

²¹ Così è definito il contratto di *leasing*: «*A contract, or a part of a contract, that conveys the right to use an asset (the underlying asset) for a period of time in exchange for consideration*». La predetta definizione, seppur identica a quella contenuta nello IAS 17, assume un significato precipuo alla luce delle istruzioni che spiegano la concreta applicazione di tale definizione: ed infatti, l'attenzione viene ora spostata principalmente sul concetto di controllo dell'attività oggetto del contratto. Sebbene nella quasi totalità dei casi la focalizzazione sul concetto di controllo, contenuta nelle linee guida per l'applicazione del principio, non condurrà ad una variazione delle conclusioni che già si raggiungono oggi relativamente alla corretta identificazione di un contratto di *leasing* applicando lo IAS 17, nondimeno dovrà comunque farsi particolare attenzione in ordine all'eventuale presenza di clausole contrattuali che possano incidere concretamente – seppur non in maniera immediatamente evidente – su tale aspetto.

²² Se il *leasing* include elementi relativi a terreni e fabbricati, il locatore valuta separatamente la classificazione di ciascun elemento. Qualora risulti necessaria ai fini della classificazione e della contabilizzazione di un *leasing* di terreni e fabbricati, il locatore, all'inizio del *leasing*, deve ripartire il corrispettivo per la locazione in proporzione ai relativi *fair value* dei diritti di locazione degli elementi terreno e fabbricato. Se non è possibile ripartire il corrispettivo del *leasing* in maniera certa (*rectius*, affidabile) tra questi due elementi, l'intero *leasing* è classificato come finanziario. Salvo che non sia evidente che entrambi gli elementi sono *leasing* operativi, nel qual caso l'intero contratto è classificato come tale. Nel *leasing* di terreni e di fabbricati, in cui l'importo relativo al terreno è irrilevante rispetto al *leasing*, il terreno ed il fabbricato possono essere considerati come un'unità singola ai fini della classificazione del *leasing* ed essere classificati o come *leasing* finanziario o come *leasing* operativo, in tal caso la vita economica del fabbricato è considerata come la vita economica dell'intero cespite locato.

²³ Una parte della capacità di un bene è considerata come un bene identificato solo se è fisicamente distinta (ad esempio, il piano di un fabbricato). Se non è fisicamente distinta non è un bene identificato, a meno che non rappresenti sostanzialmente tutta la capacità del bene e, in quanto tale, fornisca al cliente il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i vantaggi economici dall'utilizzo del bene.

quanto il cliente deve ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici dell'attività identificata e ha il diritto di dirigere l'uso dell'attività per tutto il periodo di utilizzo²⁵.

A tale questione è correlata la preclusione, da parte del fornitore, del diritto sostanziale a sostituire tale bene per tutto il periodo di utilizzo o, semplicemente, a trarre un beneficio economico nell'esercitare tale diritto, perché altrimenti ciò implicherebbe un controllo sull'utilizzo del bene da parte del fornitore, anziché del cliente²⁶.

Infine, sempre con riferimento al tema della durata, occorre soffermarsi sull'opzione di acquisto del locatore, che, contrariamente a quanto avviene nel diritto civile, non appare come un elemento caratterizzante della nozione contabile di *leasing*. Difatti, tale opzione è considerata alla stregua di quella di estensione della durata del contratto per la restante vita economica del bene o di estinzione anticipata; non a caso l'IFRS 16.19 e l'IFRS 16B37 prevedono che alla data di decorrenza del *leasing* (*commencement date*) si deve valutare se il locatore potrà con ragionevole certezza esercitare l'opzione di estensione o di acquisto del bene, oppure non esercitare l'opzione di estinzione anticipata.

Pertanto, dovranno essere valutate tutte le circostanze che sono suscettibili di creare un incentivo economico ad esercitare l'una o l'altra delle facoltà spettanti al locatore (condizioni contrattuali, costi relativi alla risoluzione del contratto, condizioni associate all'esercizio dell'opzione, la durata del contratto, ecc.). Per fare un esempio, più lungo è il lasso di tempo intercorrente tra l'inizio del *leasing* e l'esercizio dell'opzione (come accade nella locazione finanziaria di immobili), maggiori saranno le difficoltà nel determinare con ragionevole certezza l'esercizio dell'opzione da parte del locatore, in quanto meno precise appariranno le sue stime circa le sue necessità future di riscattare il bene. Viceversa, una durata del *leasing* volutamente breve rappresenta un incentivo economico significativo affinché il locatore eserciti l'opzione di acquisto o di estensione. Più lontana sarà la data di esercizio dell'opzione, minore sarà il prezzo dell'opzione rispetto al valore futuro stimato affinché il locatario possa essere considerato ragionevolmente certo di esercitare l'opzione. Infine, la differenza tra il prezzo dell'opzione d'acquisto e il valore futuro stimato di un bene soggetto a variazioni importanti dovrà essere superiore a quello applicato ad un bene dal valore relativamente stabile²⁷.

Il concetto di "ragionevole certezza" con riferimento al diritto di opzione d'acquisto del bene, spesso ricorrente nello IFRS 16, richiama il contenuto di alcune recenti sentenze della Corte di Giustizia dell'Unione europea in cui, proprio sul tema del riscatto, si affermano visioni

²⁴ La durata del contratto è definita dall'IFRS 16 come il periodo non annullabile durante il quale il locatario ha il pieno diritto di utilizzo della bene, a cui si aggiungono i periodi coperti dall'opzione di proroga del contratto (se è ragionevolmente certo che il locatario eserciterà tale proroga) ed i periodi coperti per la risoluzione del contratto (se è ragionevolmente certo che il locatario non eserciterà tale proroga).

²⁵ Si deve distinguere la data di inizio del *leasing* (*inception date*) da quella di decorrenza dello stesso (*commencement date*). La prima è definita come la data anteriore a quella di stipula del contratto e la data in cui le parti assumono l'impegno a rispettare le principali condizioni contrattuali. La seconda, invece, è la data in cui il locatore rende disponibile un bene sottostante per l'utilizzo da parte del locatore.

²⁶ La valutazione riguardante l'esistenza di un diritto di sostituzione sostanziale in capo al fornitore deve basarsi su fatti e circostanze in essere alla data di stipula del contratto.

²⁷ Per un approfondimento del tema v. Abate, Acunzo, Fontana, 2018, 31 ss.

ultrasostanzialiste fondate sul discutibile criterio della ragionevolezza economica²⁸ e si ripropone il tema del legame osmotico esistente tra contabilità e diritto tributario²⁹.

Un altro aspetto rilevante sul quale occorre soffermarsi è la locuzione «sostanzialmente tutti» con riferimento ai benefici economici ritraibili dall'uso del bene da parte del locatore.

L'IFRS 16 non definisce il significato di tale espressione che, comunque, va intesa sicuramente con riferimento ai vantaggi derivanti sia dall'uso diretto, sia di quello indiretto del bene, come nell'ipotesi di concessione dello stesso in *sub-leasing*. Come pure la stessa locuzione dovrebbe riguardare l'utilizzo dei prodotti e sottoprodotti primari derivanti dal bene, nonché tutti gli altri benefici economici ritraibili da esso mediante operazioni commerciali³⁰.

I benefici economici derivanti dall'utilizzo del cespite, sebbene possano essere intesi in senso molto ampio, escludono però quelli relativi alla proprietà del bene, in quanto il contratto di locazione di un bene non ne trasferisce la proprietà.

Altro concetto che merita chiarimento è il diritto dell'utilizzatore a dirigere l'uso del bene identificato. Ciò si verifica quando costui ha il diritto di indicare come e per quale scopo il bene deve essere utilizzato, nonché quando le decisioni in merito ai modi ed alle finalità d'uso del bene sono predeterminate e, quindi, l'utilizzatore può esercitare il diritto di gestire il bene o di dare istruzioni ad altri per farlo, senza la previsione di poteri di intervento del fornitore per tutta la durata del contratto. Oppure, qualora l'utilizzatore abbia progettato il bene o aspetti peculiari del bene, in maniera tale da predeterminare le modalità e le finalità d'uso dello stesso per l'intera durata del contratto³¹.

I riflessi sul diritto tributario della contabilizzazione della locazione finanziaria

Per quanto riguarda il modello di rappresentazione contabile, l'IFRS 16 prevede un unico *standard* di rappresentazione del *leasing* nel bilancio del soggetto locatario, del tutto simile a quello previsto dallo IAS 17 per quanto concerne il *leasing* di tipo finanziario, ossia prevede la rilevazione del diritto d'uso del bene immobile tra le immobilizzazioni dell'attivo dello stato patrimoniale per un importo uguale a quello della passività finanziaria³², unitamente ai costi connessi alla stipula del contratto, registrando come contropartita il debito che è stato assunto nei confronti del locatore, ossia i canoni da pagare³³.

²⁸ Su cui v. Causa C-164/16, *Mercedes Benz Financial Service UK Ltd*

²⁹ Su cui v. Tinelli, 2010a, 164 ss.; Del Federico, 2017, 153.

³⁰ Sul tema v. più ampiamente, Abate, Acunzo, Fontana, 2018, 12 ss.

³¹ Sull'argomento v. meglio Abate, Acunzo, Fontana, 2018, 14 ss.

³² Il *right o fuse asset* da iscrivere nell'attivo deve essere valutata al costo, ciò rappresenta una novità rispetto allo IAS 17. Il debito finanziario conseguente al contratto di *leasing* sarà annotato nello stato patrimoniale del conduttore al valore attuale dei canoni fissi che quest'ultimo è ragionevolmente certo di dover versare al locatore e dei canoni indicizzati all'inflazione, senza alcuna variazione derivante dal futuro andamento del tasso di inflazione. Si deve precisare, inoltre, come i canoni fissi dovuti in relazione a periodi opzionali dovranno essere presi in considerazione solo nel momento in cui il locatario sia ragionevolmente certo di esercitare il diritto di opzione, mentre i canoni variabili connessi all'uso dell'attività locata o al fatturato del locatario dovranno essere esclusi dal calcolo della passività finanziaria, dovendo essi essere rilevati nel conto economico nella categoria dei costi operativi di competenza.

³³ I pagamenti dovuti a titolo di canoni di *leasing* debbono essere attualizzati con l'utilizzo del tasso di interesse previsto dal contratto, se tale tasso è facilmente determinabile; in difetto, dovrà farsi ricorso al costo incrementale del debito per il soggetto

Con riferimento all'ammortamento ed alla svalutazione dell'attività oggetto del contratto di *leasing*, l'IFRS 16 rinvia a quanto previsto dai principi IAS 16³⁴ e IAS 36³⁵, specificando, tuttavia, che nel momento in cui al termine del *leasing* venga trasferita la proprietà dell'attività oggetto del contratto al locatario oppure il costo dell'attività per l'utilizzo rifletta la circostanza che il locatario eserciterà l'opzione di acquisto, quest'ultimo sarà tenuto ad ammortizzare l'attività di utilizzo a partire dalla data di decorrenza e fino al termine della vita utile dell'attività sottostante; in caso contrario, l'ammortamento dovrà essere effettuato prendendo in considerazione il minor periodo tra la vita utile dell'attività in cui consiste il diritto di utilizzo e la durata del contratto di *leasing*³⁶.

L'utilizzatore, invece, rappresenterà nel conto economico le quote di ammortamento annue e gli interessi passivi inerenti al debito contratto con il locatore; nel rendiconto finanziario, poi egli dovrà avere cura di suddividere la sommatoria dei pagamenti corrisposti per canoni di *leasing* in una quota capitale, che dovrà essere rappresentata tra le attività di finanziamento, ed in una quota interessi, che dovrà essere rappresentata tra le attività operative o di finanziamento.

La disciplina prevede, però, alcune esenzioni per quei contratti di *leasing* caratterizzati da una durata non superiore ai 12 mesi o caratterizzati dall'aver ad oggetto beni di basso/modico valore, i quali potranno essere contabilizzati alla stregua del *leasing* operativo, come previsto dal precedente IAS 17³⁷.

Ancora, deve precisarsi come a fronte di quei particolari e pure diffusi contratti di *leasing* che prevedano, al contempo, sia la fruizione di un'attività sia la fruizione di servizi connessi a tale attività³⁸, le disposizioni contabili di cui all'IFRS 16 si applicheranno solo alle parti di contratto concernenti il solo *leasing*, giungendosi, quindi, ad una differenziazione del trattamento contabile delle due parti del complessivo contratto.

Il locatario dovrà distinguere, pertanto, a fronte dell'unico pagamento a titolo di canone, la quota imputabile al *leasing* vero e proprio dalla quota imputabile al pagamento dei servizi connessi, a tal fine utilizzando tutte le informazioni e le stime in suo possesso e procedendo, quindi, a rendicontare nello stato patrimoniale solo la prima³⁹.

debitore. Mentre, per quanto riguarda la valutazione successiva dell'attività per il diritto di utilizzo, essa deve essere posta in essere attraverso l'applicazione del modello di costo, secondo cui, dopo la rilevazione iniziale, il valore dell'attività deve venire rettificato al fine di tenere conto sia dell'ammortamento sia delle possibili svalutazioni, oltre che di possibili rettifiche di valore della passività.

³⁴ Il *right of use asset* iscritto a stato patrimoniale sarà, nei periodi successivi, oggetto di ammortamento in modo analogo ad una attività acquisita dall'esterno, seguendo il modello di costo o di rivalutazione previsto dal principio contabile IAS 16 ed in modo coerente con le principali classi di attività.

³⁵ Il diritto di utilizzare il bene è soggetto a verifiche per eventuali riduzioni di valore, secondo quanto previsto al principio contabile IAS 36.

³⁶ Conseguentemente, sebbene con lo IFRS 16 si sia voluto superare il *discrimen* tra *leasing* finanziario e *leasing* operativo, tale distinzione mantiene ancora una certa rilevanza, dato che viene stabilito che nel primo caso l'ammortamento debba avvenire in base alla vita utile dell'attività sottostante al diritto all'uso, mentre nel secondo caso l'ammortamento dovrà essere effettuato nel periodo minore tra la durata del contratto di *leasing* e la vita utile del diritto all'uso.

³⁷ L'IFRS 16 prevede, per i locatari con contratti di locazione a breve termine, la possibilità di contabilizzare l'operazione secondo quanto previsto dallo IAS 17 solo se di tipo operativo, ovvero fuori bilancio. La medesima opzione è prevista per le locazioni aventi modico valore. Tuttavia, mentre quest'ultima opzione può trovare applicazione su ciascuna tipologia di *leasing*, la prima è applicabile solo per determinate classi di beni.

³⁸ Tipico è il caso, ad esempio, del *leasing* avente ad oggetto un'autovettura ed i relativi servizi di manutenzione ed assistenza.

³⁹ È previsto, comunque, che il soggetto locatore possa optare eventualmente per la contabilizzazione dell'intero contratto come un tradizionale *leasing*, sommando le due tipologie di pagamenti.

Il nuovo principio contabile, poi, con riferimento alle informazioni di tipo quantitativo, prevede che i soggetti locatari debbano fornire in una apposita informativa contenuta nella nota integrativa tutta una serie di informazioni ritenute maggiormente rilevanti e di interesse per i soggetti fruitori dei bilanci, come ad esempio il dettaglio dei costi dei *leasing*⁴⁰ e maggiori informazioni sui relativi flussi di cassa⁴¹.

Si è detto di come, invece, resti sostanzialmente inalterato lo *status quo* per quanto riguarda i bilanci dei soggetti locatori, dovendo essi proseguire nel classificare i *leasing* come finanziari od operativi pur a seguito dell'introduzione del nuovo principio: per quanto concerne i primi, i locatori proseguiranno nel rilevare nello stato patrimoniale l'investimento netto nel *leasing*, che comprende il credito costituito dai canoni, l'eventuale valore residuo garantito ed il valore residuo non garantito dell'attività locata, mentre, per quanto concerne i secondi, i locatori rileveranno i ricavi per canoni di *leasing* durante tutto il periodo di vigenza del contratto. Deve rilevarsi come, differentemente rispetto a quanto previsto dallo IAS 17, il nuovo principio contabile richiederà anche ai soggetti locatori di inserire tutta una serie di informazioni nella nota integrativa al bilancio con specifico riferimento alle concrete modalità di gestione del rischio connesso al valore delle attività concesse in *leasing*.

L'applicazione dell'IFRS 16, successivamente all'emanazione del decreto ministeriale del 5 agosto 2019⁴² disciplinante i necessari profili di coordinamento tra esso e le regole di determinazione della base imponibile IRES e IRAP, non potrà non comportare forti impatti sui bilanci delle imprese italiane (oltre che europee), sul piano economico⁴³, tributario⁴⁴ e finanziario⁴⁵, in particolar modo in termini di incremento del livello di indebitamento⁴⁶, coincidente con la capitalizzazione dei *leasing* operativi nonché una potenziale contrazione

⁴⁰ Ammortamento del diritto all'uso, interessi passivi, canoni variabili non inclusi nella passività finanziaria.

⁴¹ Al contrario di quanto previsto dallo IAS 17, lo IFRS 16 non richiederà al soggetto conduttore di inserire nell'informativa un elenco di informazioni obbligatorie di natura qualitativa, ma richiederà di fornire informazioni aggiuntive ritenute rilevanti per gli utilizzatori del bilancio; per quei contratti di *leasing* che presentano caratteristiche complesse, lo IFRS 16 prevede che debbano essere fornite informazioni di natura specifica che altrimenti non sarebbero state presenti in bilancio.

⁴² Rubricato "Disposizioni di coordinamento tra il principio contabile internazionale adottato con il regolamento (UE) n. 2017/1986 della Commissione del 31 ottobre 2017 che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda l'International Financial Reporting Standard 16, e le regole di determinazione della base imponibile dell'IRES e dell'IRAP, ai sensi dell'articolo 4, comma 7-*quater*, del decreto legislativo 28 febbraio 2005, n. 38" in GU n.191 del 16-08-2019. Esso chiarisce, quindi, la rilevanza ai fini IRES ed IRAP della nuova modalità di rilevazione in bilancio del *leasing* per il locatario. In particolare, l'art. 1 del decreto è dedicato alla deducibilità dell'ammortamento del diritto all'uso, distinguendo dapprima il caso dell'ammortamento del diritto all'uso fino alla fine della vita utile dell'attività sottostante, da quello di ammortamento fino al termine della durata del contratto e la rilevanza ai fini IRES ed IRAP delle modifiche successive di tale valore, ad esclusione delle svalutazioni e rivalutazioni. Per queste ultime, il successivo art. 2 ne dispone l'irrilevanza tanto ai fini IRES, quanto ai fini IRAP, salvo il caso di svalutazioni e rivalutazioni imputate a conto economico in applicazione del modello di *fair value* previsto dal par. 34 dell'IFRS 16 per gli investimenti immobiliari. I successivi artt. 3 e 4 regolamentano, rispettivamente, i casi di vendita e retrolocazione e il caso di raggruppamento di più contratti di *leasing*, mentre l'ultimo art. 5 stabilisce la decorrenza delle predette disposizioni, coincidente generalmente con l'esercizio 2019. Come rilevato da alcuni commentatori (si v. Meulepas, Micanti, 2019), il decreto non contiene disposizioni relative alla fase di transizione, che pure sarebbe stato opportuno prevedere (in considerazione di eventuali profili di criticità emergenti, v. Fabi, 2016, *passim*), per cui dovrebbero trovare applicazione le norme sul riallineamento contenute nel D.L. n. 185/2008, ed in relazione alla deducibilità degli interessi passivi rilevati nel conto economico nell'ambito del processo di ammortamento finanziario della passività iscritta a fronte del diritto all'uso (su cui v. Manguso, 2019).

⁴³ L'IFRS 16 potrà avere un forte impatto sul piano economico, per esempio a seguito della rilevazione nel conto economico degli oneri finanziari dovuti sul debito iscritto in bilancio e dell'ammortamento del *right of use asset*.

⁴⁴ A tale argomento si collega quello dell'efficacia dei principi contabili internazionali ai fini della determinazione del reddito d'impresa. Sull'argomento v. Tinelli, 2010b; Zizzo, 2006, 1165 ss.; Id., 2008, 316; Salvini, 2007, 193 ss.; Stevanato, 2008, 72 ss.

⁴⁵ Si ritiene che l'IFRS 16, prevedendo il riconoscimento a stato patrimoniale di tutti i *leasing*, potrà modificare l'esposizione debitoria verso i terzi di un'impresa individuata, per esempio, dal rapporto di indebitamento.

⁴⁶ Su cui v. Fabi, 2016.

dell'intero *business* del *leasing* e l'appetibilità di tale contratto sul mercato nazionale ed internazionale⁴⁷.

Il principio contabile IFRS 16, come si è visto, non è applicabile al bilancio redatto secondo la normativa domestica.

Ciò non esclude, però, che il metodo finanziario possa essere ugualmente adottato per la rappresentazione del *leasing* finanziario e ciò in forza proprio del principio della *substance over form*, il quale, in relazione al modo stesso di definire ed intendere – in senso economico – l'oggetto dell'ordinaria rappresentazione in bilancio, presuppone che l'iscrizione e la cancellazione di un bene dal bilancio scaturisca dal trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al controllo di un bene e non dal trasferimento del relativo titolo di proprietà. Tali presupposti sussistono proprio con riferimento al *leasing* finanziario, imponendosi la rilevazione sia del bene nelle attività, sia del relativo debito nelle passività. D'altra parte, l'art. 2427 cod. civ. consente ma non impone, nel bilancio d'esercizio, l'utilizzo del metodo patrimoniale. Quest'ultimo – in relazione al fatto che l'art. 102 del TUIR consente la deducibilità dell'intero canone (compresa la quota capitale) alla condizione prevista dal principio di imputazione *ex art.* 109 del TUIR (ossia che lo stesso canone sia imputabile al conto economico) – appare come un residuo caso di "dipendenza rovesciata" o di "inquinamento fiscale" che il legislatore nazionale ha ammesso al solo fine di consentire al locatore l'integrale deduzione dei canoni di *leasing*⁴⁸.

Di fatto, quindi, le imprese potrebbero ugualmente utilizzare il metodo finanziario rinunciando logicamente alla suddetta opportunità fiscale, così come avviene per i soggetti che adottano i principi contabili internazionali⁴⁹. A ciò non sembrerebbero contrapporsi particolari vincoli di carattere civilistico⁵⁰. La stessa relazione all'art. 6 della legge n. 366/2001 (Legge delega per la riforma del diritto societario), prevedeva una sorta di prevalenza del metodo finanziario rispetto a quello patrimoniale («...*parrebbe corretto prevedere la contabilizzazione secondo il c.d. metodo finanziario...*»), essendosi limitato il legislatore a prescrivere solo un nuovo punto nella nota integrativa, ossia il n. 22, al fine di dare informazioni derivanti dall'applicazione del metodo patrimoniale proprio per non far perdere il beneficio fiscale inerente alla deducibilità integrale dei canoni.

Non a caso, guardando all'esperienza giuridica dei Paesi anglosassoni – Regno Unito ed Irlanda, in particolar modo – che ha indubbiamente esercitato una forte influenza nell'ambito del processo europeo di armonizzazione contabile – l'oggetto del bilancio è sempre stato inteso in senso economico, anche prima che si radicalizzasse il principio della *substance over form* ed il metodo finanziario è sempre stato il metodo ordinario di contabilizzazione⁵¹.

⁴⁷ Si vedano le notazioni di Miele e Russo (2018), svolte soprattutto con riferimento ai soggetti *OIC adopter*.

⁴⁸ L'elemento fiscale appare come l'unico motivo che impone l'uso del metodo patrimoniale nel bilancio d'esercizio. Ciò è dimostrato dal fatto che nel bilancio consolidato – non interessato all'inquinamento fiscale correlato al principio di imputazione – la prassi era già orientata nell'utilizzo del metodo finanziario. Si v. il principio contabile n. 17 approvato dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e dei ragionieri nel marzo 1996, 86 ss. Sul tema v. A. Fantozzi, 1991, 587; Falsitta, 1987, 113; Lupi, 1990, 699.

⁴⁹ Su cui v. Albertinazzi, 2020, 5 ss.

⁵⁰ Su cui v. anche la posizione contraria di G. Vasapolli, A. Vasapolli, 2006, 1059 ss.

⁵¹ Su cui v. sempre Albertinazzi, 2020, 5 ss.

Bibliografia

- ABATE, E.; ACUNZO, G. A.; FONTANA, N. 2018. N. *IFRS 16. Il nuovo principio contabile sul leasing*. Milano, Egea.
- ALBERTINAZZI, G. 2020. Il leasing dopo l'entrata in vigore dell'IFRS 16. *Bil. e rev.*, 4:5-17.
- CORDAZZO, M.; ROSSI, P.; LUBIAN, L. 2019. *Implicazioni teoriche ed empiriche del nuovo principio contabile IFRS 16 sul leasing*. Milano, FrancoAngeli.
- DEL FEDERICO, L. 2017. Forma e sostanza nella tassazione del reddito d'impresa: spunti per qualche chiarimento concettuale. *Riv. Dir. Trib.*, 2:139-153.
- FABI, T. 2016. Il nuovo IFRS 16 sui contratti di leasing. *Il Fisco*, 9:866-870.
- FRADEANI, A. 2012. *Il leasing nel bilancio del locatario. Dai metodi tradizionali al "right of use" approach*. Torino, Giappichelli.
- FRANSONI, G. 2018. Il principio della prevalenza della sostanza sulla forma nel nuovo Conceptual Framework for Financial Reporting. *Riv. Dir. Trib.*, supplemento online.
- MANGUSO, G. 2019. Leasing, l'Ifrs 16 «rilancia» la deduzione degli interessi passivi. *Il Sole 24 Ore*, 05 settembre.
- MEULEPAS, M.; MICANTI, P. 2019. IFRS 16: emanato il decreto che disciplina gli impatti fiscali. *PWC Newsletter*, 11 settembre.
- MIELE, L.; RUSSO, V. 2018. Gli effetti contabili e fiscali del nuovo standard internazionale IFRS 16 sul leasing. *Corr. Trib.*, 30:2331 ss..
- SALVINI, L. 2007. Gli IAS/IFRS e il principio fiscale di derivazione. In: AA.VV. *IAS/IFRS. La modernizzazione del diritto contabile in Italia*. Milano, Giuffrè.
- SANTESSO, E.; SÒSTERO, U. 2006. *Il bilancio principi generali, struttura e regole di valutazione*. *Il Sole 24 Ore*, 1 gennaio.
- SAPONARO, F. 2020. *Atipicità contrattuale e causa concreta nella disciplina fiscale della locazione finanziaria*. Lecce, Pensa Multimedia.
- STEVANATO, D. 2008. Dal "principio di derivazione" alla diretta rilevanza dei principi contabili internazionali nella determinazione del reddito fiscale. *Dial. Trib.*, 1 gennaio, 72 ss.
- TINELLI, G. 2010a. Bilancio d'esercizio, principi contabili internazionali e accertamento tributario (parte I). *Riv. Dir. Trib.*, 2:163-179.
- _____. 2010b. Bilancio d'esercizio, principi contabili e accertamento tributario (parte II). *Riv. Dir. Trib.*, 3:267-297.
- RUSSO, V. 2018. La fiscalità degli IAS 17 e IFRS 16 a confronto: da derivazione rafforzata a "ragionata"? *Bil. Redd. Impr.*, 62 ss.
- VASAPOLLI, G.; VASAPOLLI, A. 2006. I costi deducibili quando i leasing sono rilevati con il metodo patrimoniale. *Corr. Trib.*, 1059 ss.
- VICINI RONCHETTI, A. 2007. Il leasing finanziario nello IAS 17. *Corr. Trib.*, 3606 ss.
- ZIZZO, G. 2005. Beni in leasing, soluzione doppia? *Il Sole - 24 Ore*, 11 giugno.
- _____. 2006. I principi contabili internazionali nei rapporti tra determinazione del risultato d'esercizio e determinazione del reddito imponibile. *Riv. Dir. Trib.*, 1:1165-ss.
- _____. 2008. L'Ires e i principi contabili internazionali: dalla neutralità sostanziale alla neutralità procedurale. *Rass. Trib.*, 2:316-ss.

Submetido: 09/02/2024

Aceito: 28/07/2024