

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Analisi e commenti

## In preparazione un nuovo las 17. Continuiamo a discuterne un po'

27 Gennaio 2011

Lo standard rinnovato non eliminerebbe del tutto le valutazioni. Vediamo a cosa ci riferiamo



Dopo esserci soffermati sui cambiamenti che attenderebbero il locatario (vedi la **prima parte** dell'articolo, pubblicata lo scorso 19 gennaio), ci occupiamo dei mutamenti nei panni del locatore.

Il riferimento è a quello contabile

L'*exposure draft* prevede due modelli contabili, si badi bene non opzionali: il *performance obligation approach* e il *derecognition approach*.

Il locatore dovrebbe (all'inizio del leasing, senza cambiare strada) applicare il primo o il secondo, in base alla sua esposizione (significativa o meno) ai rischi e ai benefici associati all'asset dato in leasing. Per inciso, una valutazione che non si discosta poi tanto da quella richiesta oggi per distinguere fra leasing operativo e leasing finanziario.

L'ED, nell'individuazione del modello, dà indicazione di considerare:

- l'eventuale esistenza di canoni condizionati basati sulle performance dell'asset locato
- l'esistenza di opzioni di rinnovo, di estinzione anticipata, di assistenza
- la durata del leasing in rapporto alla vita utile del bene
- il significativo o meno deprezzamento del bene atteso alla fine del leasing.

Si potrebbe, in un certo senso, sintetizzare dicendo che tutto dipende dal modello di gestione del *lessor*: " se la sua maggiore esposizione è al "rischio asset" (perché lo concede in locazione a più controparti nel corso della sua vita utile, vendendolo alla fine), occorre applicare il *performance obligation approach*

" se la sua maggiore esposizione è al "rischio credito" (perché concede l'asset in locazione a una sola parte per tutta la sua vita utile), si andrà sul *derecognition approach*.

#### *Rilevazione iniziale*

Con il *performance obligation approach*, il bene concesso in leasing continua a trovare posto nell'attivo del locatore, che provvederà a iscrivere il credito rappresentato dal diritto di ricevere i pagamenti (valore attuale dei pagamenti del locatario e dei costi iniziali diretti, calcolato utilizzando il tasso caricato per il leasing) e, nel passivo, il debito consistente nell'obbligazione di permettere al lessee di utilizzare il bene (valore attuale dei pagamenti del locatario, calcolato utilizzando il tasso caricato per il leasing).

Nei suoi calcoli anche il lessor, come il locatario, dovrà considerare la durata più lunga con la più alta probabilità cumulata di rivelarsi effettiva. A differenza, invece, di quanto fa il locatario, i *contingent rentals* (canoni condizionati) vanno presi in considerazione solo se la loro misurazione è affidabile.

Con il *derecognition approach*, il locatore iscrive il credito rappresentato dal diritto di ricevere i canoni (calcolato come nel *performance obligation approach*) ed elimina dal bilancio una parte del bene concesso in leasing pari a:

$(\text{credito iscritto} / \text{fair value del bene in leasing}) \times \text{valore contabile bene in leasing}$ .

Consideriamo questi dati:

- valore attuale diritti = 90.000
- fair value bene in leasing = 100.000
- valore contabile bene in leasing = 60.000.

Il locatore:

1. iscriverà nell'attivo il credito di 90.000
2. cancellerà una parte del bene pari a  $(90.000 / 100.000) \times 60.000 = 54.000$ , che rappresenta il costo del leasing
3. rileverà una plusvalenza pari a 36.000  $(90.000 - 54.000)$ .

### *Rilevazione successiva*

Sotto *performance obligation approach*, il credito sarà trattato con il metodo del costo ammortizzato (tasso di interesse effettivo) e sottoposto annualmente a test di *impairment* in base a quanto prescritto dallo IAS 39; l'obbligazione sarà ammortizzata su una base anche lineare.

Anche il lessor dovrà fare i conti con il *reassessment*. Sarà, infatti, chiamato a verificare se vi sono cambiamenti nell'ammontare del credito, provocati da fattori quali la durata stimata, i *contingent rentals*, le penalità per estinzioni anticipate. Nel caso sia la stima del *lease term* a cambiare, allora la variazione del credito troverà contropartita in quella dell'obbligazione. Se invece la causa della modifica è da ricercarsi nei pagamenti e l'obbligazione è stata soddisfatta (estinta), sarà interessato il conto economico.

Con il *derecognition approach* il locatore misurerà il credito al costo ammortizzato e lo sottoporrà a *impairment test* secondo lo IAS 39. Il valore residuo dell'asset non deve essere toccato, a meno che non ci siano cambiamenti nella durata del leasing o per effetto dell'*impairment test* (IAS 36).

Per quanto riguarda il *reassessment*, gli effetti dei cambiamenti nella durata stimata del leasing che incidono sul credito sono imputati all'asset residuo. Le altre modifiche incidono sul conto economico.

di

**Alfonso Lucarelli**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/preparazione-nuovo-ias-17-continuiamo-discuterne-po>