



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



IFRS 16 - LEASING

Modello contabile del locatore, sub-leasing, presentazione, informativa in bilancio e prima applicazione

FRANCESCO CALIGIORE

6 novembre 2018 - Milano

Agenda

Modello contabile del locatore (lessor)

Sub-leasing

Presentazione

Informativa in bilancio

Prima applicazione

Considerazioni finali

Overview

Nell'IFRS 16 è stato mantenuto, per il locatore, il modello contabile dell'attuale IAS 17 che si differenzia in base alla tipologia di *leasing*

Leasing finanziario

(rischi e benefici del bene in capo al locatario)

- Eliminazione contabile del bene
- Iscrizione di un credito finanziario
- Rilevazione dell'utile/perdita per l'eliminazione contabile del bene
- Rilevazione dei proventi finanziari lungo la durata del *leasing*

Leasing operativo

(rischi e benefici del bene in capo al locatore)

- Il bene è mantenuto in bilancio
- Rilevazione dei ricavi per i canoni lungo la durata del *leasing*
- Rilevazione degli ammortamenti del bene concesso in *leasing* lungo la sua vita utile



- Le **esenzioni** relative ai *leasing* di breve termine e ai *leasing* di beni aventi modico valore **non sono applicabili** dal locatore
- Il locatore è **obbligato a separare le non-lease component** (es. servizi) dalle *lease component*

Classificazione del *leasing* (1/2)

Il locatore deve analizzare e classificare il *leasing* utilizzando i seguenti indicatori, che sono rimasti invariati rispetto all'attuale IAS 17:



Classificazione del *leasing* (2/2)

Ulteriori indicatori che individualmente o in combinazione con altri possono far classificare il *leasing* come *leasing* finanziario

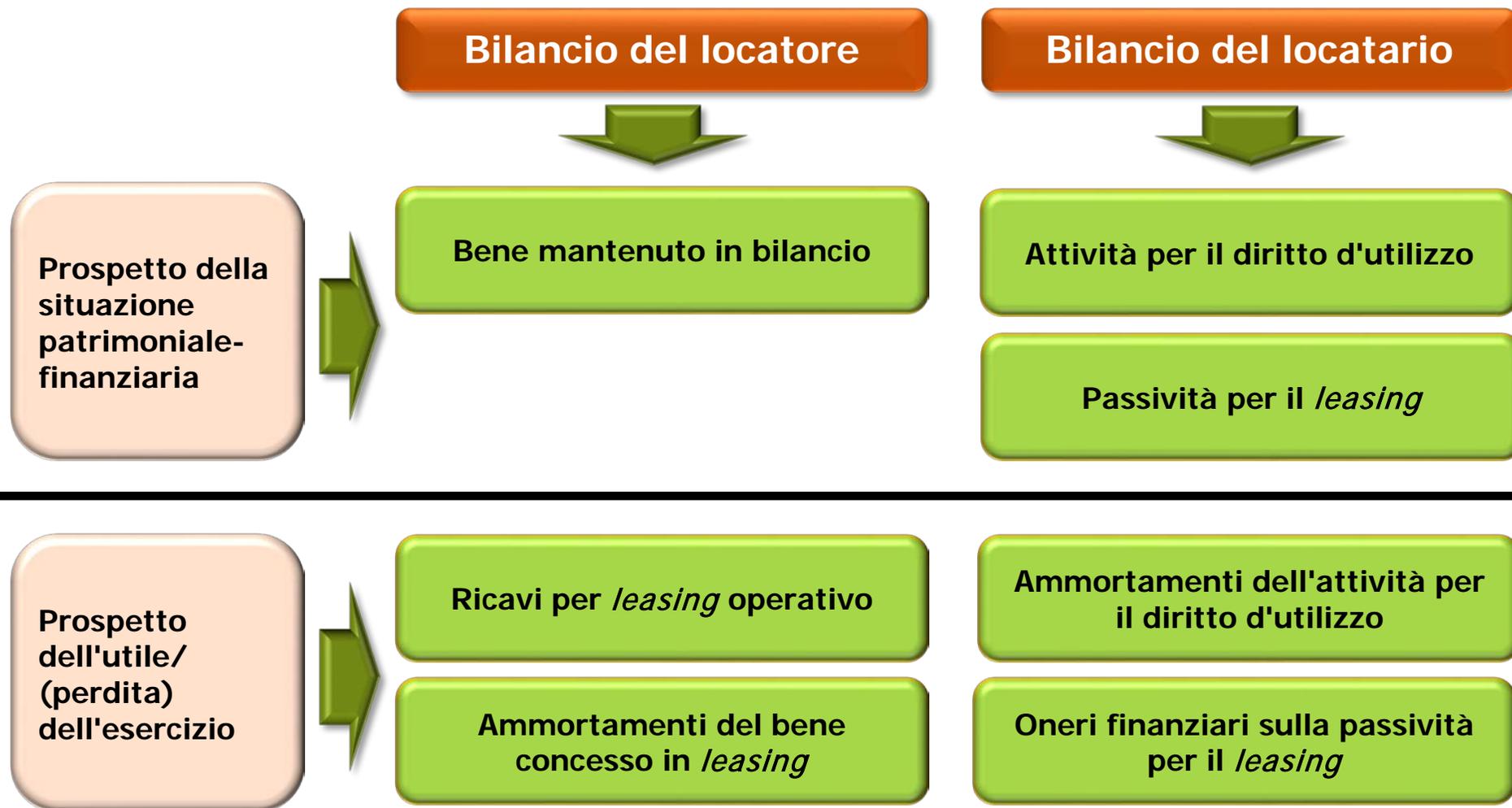
Il locatario può decidere il recesso anticipato dal contratto di *leasing*, prendendosi in carico le perdite derivanti da tale recesso

Il locatario ha la possibilità di prolungare il *leasing* con un canone sostanzialmente inferiore a quello di mercato

Le eventuali variazioni di *fair value* del valore residuo del bene sono a carico del locatario

Modello contabile per il locatore (*lessor*)

Leasing operativo – asimmetria tra locatore e locatario



Differenze rispetto all'attuale IAS 17

Cosa cambia per il locatore?



Nuova definizione di *leasing*

Contabilizzazione delle modifiche contrattuali

Contabilizzazione dei contratti di *sub-leasing*

Contabilizzazione degli accordi di *sale & leaseback*

Nuove *disclosures* da fornire nelle note al bilancio

Modello contabile per il locatore (*lessor*)

Contabilizzazione delle modifiche contrattuali

Modifica dei termini e delle condizioni del contratto originario

(es: cambiamento dell'oggetto del contratto con l'inclusione o esclusione di beni specifici, modifiche agli importi dei canoni, modifiche della durata del contratto)



(*) Alla data di modifica, il locatore deve rilevare il nuovo *leasing* operativo iscrivendo il bene nell'attivo patrimoniale pari al valore dell'investimento netto nel *leasing* finanziario originario

Agenda

Modello contabile del locatore (lessor)

Sub-leasing

Presentazione

Informativa in bilancio

Prima applicazione

Considerazioni finali

Trattamento contabile per il locatore intermedio

In un *sub-leasing*, il locatario di un bene (*leasing* originario) concede, in qualità di locatore intermedio, il diritto d'utilizzo del bene stesso ad un terzo soggetto (*sub-locatario*)

Locatore originario



Locatario originario

Locatore intermedio



Sub-locatario

- Contabilizzazione del *leasing* originario e del *sub-leasing* come due contratti separati
- Il *leasing* originario è contabilizzato in base al modello generale del locatario (Diritto d'utilizzo @ passività per *leasing*)
- L'esenzione per i beni aventi un modico valore non è applicabile ai beni concessi in *sub-leasing*
- Il *sub-leasing* è contabilizzato in base alla sua classificazione:
 - *leasing* finanziario, oppure
 - *leasing* operativo
- **Con l'IFRS 16, molti *sub-leasing* potrebbero essere considerati *leasing* finanziari** in quanto l'analisi del trasferimento dei rischi e benefici dal locatore al locatario sarà fatta considerando l'attività per il diritto d'utilizzo e non il bene sottostante

Sub-leasing

Esempio

Leasing originario: Al 1° gennaio 200X, la Società A (locatore originario) concede in *leasing* un immobile per cinque anni alla Società B (locatario originario)

Sub-leasing: Il 1° gennaio 200X+3, la società B (locatario originario-locatore intermedio) concede in *sub-leasing* l'immobile ad un terzo soggetto (*sub*-locatario) per i rimanenti 2 anni

Trattamento contabile del locatore intermedio

La Società B classifica il contratto di *sub-leasing* con riferimento all'attività per il diritto d'utilizzo derivante dal *leasing* originario. Dato che la durata del *sub-leasing* è pari alla durata residua del *leasing* originario, il *sub-leasing* è classificato come *leasing* finanziario.

Alla data di decorrenza del *leasing*, la Società B:

- elimina l'attività per il diritto d'utilizzo relativa al *leasing* originario e rileva l'investimento netto nel *sub-leasing*;
- rileva nell'utile/(perdita) dell'esercizio la differenza tra il valore contabile dell'attività per il diritto d'utilizzo e l'investimento netto nel *sub-leasing*; e
- continua a rilevare la passività finanziaria relativa al *leasing* originario.

Lungo la durata del *sub-leasing*, la Società B rileva sia i proventi finanziari del *sub-leasing*, sia gli oneri finanziari del *leasing* originario.

Agenda

Modello contabile del locatore (lessor)

Sub-leasing

Presentazione

Informativa in bilancio

Prima applicazione

Considerazioni finali

Presentazione Locatario (*lessee*)

	Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria	Prospetto dell'utile/(perdita) dell'esercizio	Rendiconto finanziario
Leasing di breve termine o di modico valore	N/A	Costi operativi per i canoni rilevati in modo lineare lungo la durata del <i>leasing</i>	Pagamenti rilevati come flussi finanziari dell'attività operativa
Tutti gli altri leasing	<p>Attività per il diritto d'utilizzo e passività per <i>leasing</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> — rilevate come voci separate, oppure — incluse in altre voci e descritte separatamente nelle note <p><i>Nota: Se l'attività per il diritto d'utilizzo è presentata in altre voci deve essere classificata in base alla natura del bene sottostante (es: immobile, impianto, ecc.)</i></p>	<p>Ammortamenti dell'attività per il diritto d'utilizzo</p> <p>Oneri finanziari calcolati sulla passività per <i>leasing</i></p> <p>Costi operativi per i canoni variabili che non erano inclusi nella determinazione della passività per <i>leasing</i></p>	<p>Flussi finanziari dell'attività operativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> — pagamenti per canoni variabili non inclusi nella passività per <i>leasing</i> <p>Flussi finanziari dell'attività di finanziamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> — pagamenti per quote capitali della passività per <i>leasing</i> <p><i>I pagamenti per interessi sono classificati nell'attività operativa o di finanziamento ("election accounting policy")</i></p>

Presentazione Locatore (*lessor*)

	Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria	Prospetto dell'utile/(perdita) dell'esercizio	Rendiconto finanziario
<i>Leasing finanziario</i>	<p>Eliminazione del bene concesso in <i>leasing</i> ed iscrizione del credito pari all'investimento netto nel <i>leasing</i> finanziario</p>	<p>Proventi finanziari maturati sul credito</p> <p>Utile/(perdita) per l'eliminazione contabile del bene</p>	<p>Incassi per quote capitali rilevati come flussi dell'attività di investimento</p> <p><i>Gli incassi per interessi sono classificati nell'attività operativa o di investimento ('election accounting policy').</i></p>
<i>Leasing operativo</i>	<p>Bene di proprietà concesso in <i>leasing</i></p>	<p>Ricavi per canoni rilevati in modo lineare lungo la durata del <i>leasing</i></p> <p>Ammortamenti del bene concesso in <i>leasing</i></p>	<p>Incassi rilevati come flussi dell'attività operativa</p>

Agenda

Modello contabile del locatore

Sub-leasing

Presentazione

Informativa in bilancio

Prima applicazione

Considerazioni finali

Locatario (*lessee*) – (1/2)

Informazioni integrative con riferimento al prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria

- **Importo dell'attività per il diritto d'utilizzo a fine esercizio suddiviso per classe di beni** (per raggruppamento di beni di similare natura e utilizzo nell'attività dell'entità). Se l'attività per il diritto d'utilizzo non è presentata separatamente nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria deve essere indicata la voce di bilancio che include tale attività
- **Incrementi dell'attività per diritto d'utilizzo**
- **Scomposizione per periodo** (es: entro l'anno successivo, entro cinque e oltre cinque anni) **dei pagamenti non attualizzati legati alla passività per *leasing***

Informazioni integrative con riferimento al prospetto dell'utile/(perdita) dell'esercizio

- **Ammortamenti dell'attività per il diritto d'utilizzo** suddivisi in base alla natura del bene sottostante, **oneri finanziari legati al *leasing*, proventi da *sub-leasing*, proventi/oneri per operazioni di *sale & leaseback***
- **Costi per pagamenti non inclusi nella passività per *leasing*** (es: canoni variabili non basati su indici o tassi, costi per *leasing* di breve termine o di modico valore). E' consentito escludere i *leasing* di breve termine con durata inferiore a 1 mese
- Indicazione separata dei **costi per *leasing*** che non sono stati rilevati nell'utile/(perdita) dell'esercizio ma sono stati **inclusi nel valore contabile di un'altra attività**

Informazioni integrative con riferimento al rendiconto finanziario

- **Totale dei pagamenti per *leasing***

Locatario (*lessee*) – (2/2)

Altre informazioni integrative

- Descrizione delle **significative valutazioni e assunzioni** fatte nell'applicazione dell'IFRS 16 e indicazione dell'**utilizzo delle esenzioni** per i *leasing* di breve termine o di beni aventi modico valore
- **Impegni alla data di chiusura del bilancio per i contratti di *leasing* di breve termine** se tali impegni differiscono significativamente dai costi rilevati nell'esercizio corrente
- **Ulteriori informazioni qualitative e quantitative.** L'FRS 16.59 include i seguenti esempi:
 - Descrizione della **natura dei *leasing***
 - Descrizione delle modalità di **gestione del rischio di liquidità** connesso alle passività per *leasing*
 - Indicazione dei **potenziali flussi di cassa in uscita** che non sono riflessi nella passività del *leasing* derivanti ad esempio da pagamenti variabili, opzioni di estensione e/o interruzione del contratto di *leasing*, garanzie del valore residuo del bene, impegni per *leasing* con decorrenza futura
 - Indicazione di **eventuali restrizioni o *covenant*** imposti dal locatore

Ulteriori esempi di informazioni qualitative che potrebbero essere rilevanti per il lettore del bilancio sono inclusi nei paragrafi B48-B52

Rinvio a obblighi informativi di altri principi contabili

- **Disclosures IAS 40** se l'attività per il diritto d'utilizzo è un **investimento immobiliare**
- **Disclosures IAS 16** se l'attività per il diritto d'utilizzo è **valutata con il metodo della rideterminazione del valore**

Locatore (*lessor*)

Informazioni integrative con riferimento ai *leasing* finanziari

- Indicazione dei seguenti importi rilevati nell'esercizio:
 - **utile/(perdita) per l'eliminazione contabile del bene** concesso in *leasing*
 - **proventi finanziari** maturati sul credito per il *leasing* finanziario
 - **ricavi per canoni variabili** che erano esclusi dall'investimento netto nel *leasing* finanziario
- **Informazioni qualitative e quantitative sulle significative variazioni dell'investimento netto** nel *leasing* finanziario
- **Scomposizione per periodo** (es: entro l'anno successivo, entro cinque e oltre cinque anni) **degli incassi futuri non attualizzati** dei *leasing* finanziari e una riconciliazione dei flussi finanziari con il credito rilevato in bilancio (indicazione separata dei proventi finanziari non maturati e del valore residuo garantito attualizzato)

Informazioni integrative con riferimento ai *leasing* operativi

- **Indicazione separata dei beni dati in *leasing*** dai beni di proprietà
- **Ricavi per canoni con indicazione separata dei canoni variabili non basati su tassi o indici**
- **Scomposizione per periodo** (es: entro l'anno successivo, entro cinque e oltre cinque anni) **degli incassi futuri non attualizzati** dei *leasing* operativi
- Rinvio alle informazioni integrative previste dallo IAS 36, 38, 40 e 41 per i beni concessi in *leasing* operativo

Altre informazioni integrative

- Descrizione delle **significative valutazioni e assunzioni** fatte nell'applicazione dell'IFRS 16
- **Informazioni qualitative e quantitative**. L'FRS 16.92 include i seguenti esempi:
 - descrizione della **natura dei *leasing***
 - descrizione delle modalità di **gestione del rischio connesso al valore residuo** del bene concesso in *leasing* (es. accordi di *buy-back*, valore residuo garantito dal locatario o da terze parti, canoni variabili in funzione dell'utilizzo del bene, ecc.)

Agenda

Modello contabile del locatore

Sub-leasing

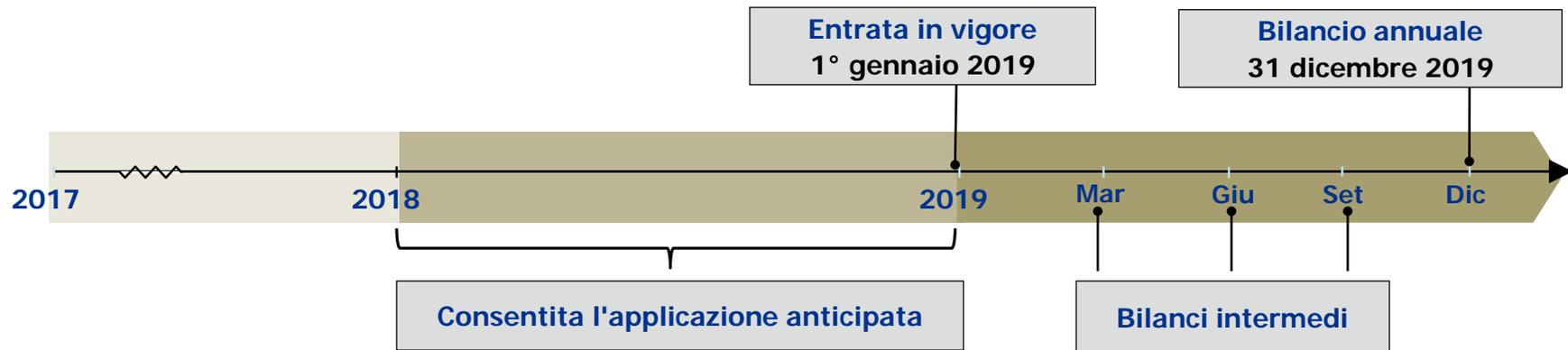
Presentazione

Informativa in bilancio

Prima applicazione

Considerazioni finali

Prima applicazione Entrata in vigore



IFRS 16 Leasing

*Omologazione UE
Regolamento (UE)
2017/1986 del
31 ottobre 2017
(GUUE del 9 novembre 2017)*



~~IAS 17 Leasing~~

~~l'IFRIC 1 Determinare se un accordo contiene un leasing~~

~~SIC 15 Leasing operativo - incentivi~~

~~SIC 27 La valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing~~

Prima applicazione

Locatario (*lessee*) e locatore (*lessor*) - definizione di *leasing*

	Regola generale	Possibile semplificazione
Applicazione della definizione di <i>leasing</i>	<ul style="list-style-type: none">• Alla data di prima applicazione dell'IFRS 16 (1° gennaio 2019) identifico tutti i contratti di <i>leasing</i> sulla base della nuova definizione introdotta dall'IFRS 16	<ul style="list-style-type: none">• Alla data di prima applicazione applico i nuovi modelli contabili introdotti dall'IFRS 16 ai soli contratti che sono o contengono un <i>leasing</i> in base alle definizioni dello IAS 17 e dell'IFRIC 4• Non applico l'IFRS 16 ai contratti per i quali non è stato identificato un <i>leasing</i> in base allo IAS 17 e all'IFRIC 4• Applico la nuova definizione di <i>leasing</i> dell'IFRS 16 solo ai contratti sottoscritti o modificati dopo la data di prima applicazione (1° gennaio 2019)

	Applic. retroattiva piena	Applicazione retroattiva modificata
Applicazione dei modelli contabili per il locatario	<ul style="list-style-type: none">● Rilevo gli impatti dell'IFRS 16 in modo retroattivo modificando i dati comparativi	<ul style="list-style-type: none">● I dati comparativi non sono modificati● L'effetto cumulato derivante dall'applicazione dell'IFRS 16 si rileva nel patrimonio netto alla data di prima applicazione (1° gennaio 2019):<ul style="list-style-type: none">– <u>Leasing finanziari</u>: riclassifica del valore del bene preso in <i>leasing</i> come attività per il diritto d'utilizzo e mantengo iscritta la passività finanziaria– <u>Leasing operativi</u>: rilevazione dell'attività per il diritto d'utilizzo e della passività per <i>leasing</i> (*)

(*) Per i *leasing* operativi, il locatario ha la facoltà, contratto per contratto, di decidere due diverse opzioni:

- **OPZIONE 1**: determinare il valore dell'attività per il diritto d'utilizzo e della passività finanziaria come se avesse da sempre applicato l'IFRS 16, utilizzando il tasso di finanziamento marginale alla data di prima applicazione
- **OPZIONE 2**: determinare la passività finanziaria come sopra indicato e rilevare un'attività per il diritto d'utilizzo di pari ammontare, rettificata per eventuali pagamenti anticipati/maturati alla data di prima applicazione

Prima applicazione

Locatario (*lessee*) – applicazione retroattiva modificata - espedienti pratici

1

I contratti di *leasing* che alla data di prima applicazione dell'IFRS 16 *hanno* un periodo residuo inferiore a 12 mesi possono essere considerati *leasing* di breve termine

Passività per *leasing*

2

Applicazione di un unico tasso di sconto ad un portafoglio di contratti con caratteristiche simili

3

Utilizzo delle informazioni disponibili alla data di prima applicazione ("*hindsight*").

Attività per diritto d'utilizzo

4

Esclusione dei costi diretti iniziali per la valutazione dell'attività per diritto d'utilizzo

5

Contratti onerosi - possibile alternativa all'effettuazione dell'*impairment test*

Disclosures in caso di applicazione retrospettiva modificata

L'entità deve indicare nelle note al bilancio:

- gli espedienti pratici che sono stati utilizzati per la prima applicazione dell'IFRS 16
- il tasso medio marginale di finanziamento applicato alla data di prima applicazione dell'IFRS 16
- spiegazione dell'eventuale differenza tra la passività per *leasing* calcolata in accordo all'IFRS 16 e gli impegni per *leasing* operativi indicati in accordo allo IAS 17 nel bilancio precedente

Agenda

Modello contabile del locatore

Sub-leasing

Presentazione

Informativa in bilancio

Prima applicazione

Considerazioni finali

Considerazioni finali

Mappatura dei contratti che sono o potrebbero contenere un leasing

Ove applicabile, identificare i leasing di modico valore e i leasing di breve termine

Decidere le modalità di prima applicazione del nuovo principio (disposizioni transitorie)

Raccogliere le informazioni di tutti i contratti per determinare gli impatti contabili

Considerare gli impatti su covenants, budget, remunerazione del personale, calcolo imposte

Valutare gli impatti sui sistemi informativi e sulla reportistica interna

Valutare gli impatti sulle politiche commerciali (lessor) o di investimento (lessee)

Comunicare gli impatti contabili agli stakeholders

Grazie

Francesco Caligiore

Professional Practice IFRS

KPMG S.p.A., Milano

Telefono: +39 02 67632811

Mobile: +39 348 3060318

E-mail: fcaligiore@kpmg.it

Disclaimer

Tutte le informazioni qui fornite sono di carattere generale e non intendono prendere in considerazione fatti riguardanti persone o entità particolari. Nonostante tutti i nostri sforzi, non siamo in grado di garantire che le informazioni qui fornite siano precise ed accurate al momento in cui vengono ricevute o che continueranno ad esserlo anche in futuro. Non è consigliabile agire sulla base delle informazioni qui fornite senza prima aver consultato un professionista ed aver minuziosamente controllato tutti i fatti relativi ad una particolare situazione.

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.