

Newsletter n. 7/2017

Legge sulla Concorrenza: il Contratto di Leasing

La Legge n. 124 del 4 agosto 2017, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 189 il 14 agosto 2017 ed in vigore dal 29 agosto, (di seguito anche “Legge sulla Concorrenza”), anche in applicazione alle norme di Diritto Comunitario, ha regolamentato, tra l'altro, la disciplina del contratto di leasing, annoverato, sinora tra contratti atipici ovvero privi di una specifica norma primaria di riferimento.

Vengono, così, date al leasing definizione e regole certe a garanzia delle parti contraenti, in linea con le disposizioni presenti nella legge fallimentare, in modo da avere una disciplina univoca, coerente anche con la natura dei soggetti concedenti, che possono essere solo banche ed intermediari finanziari vigilati dalla Banca d'Italia.

Con la presente Newsletter si intende far luce sugli aspetti principali della novella disciplina, chiarendo in particolar modo quali siano i diritti e gli obblighi della società di leasing e del cliente, e quali le cause e gli effetti della risoluzione per inadempimento, con un cenno anche alle eventuali ricadute contabili e fiscali.

1. Definizione di “Contratto di Leasing”

L'art. 1 della Legge sulla Concorrenza, al comma 136 dispone che: «Per locazione finanziaria si intende il contratto con il quale la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo».

Tale definizione di fatto determina l'estinzione del dualismo che la giurisprudenza aveva ideato per risolvere le controversie giudiziarie, tra il “leasing di godimento” (o anche “leasing operativo”) e quello “traslativo”, il primo ricondotto nell'ambito della disciplina dei contratti ad esecuzione continuata o periodica di cui all'art. 1458 c.c., ed il secondo ricondotto

nell'ambito della disciplina della vendita rateale con riserva della proprietà di cui all'art. 1523 c.c. e ss.

La nuova disciplina ribadisce che la locazione finanziaria è un contratto di durata il cui corrispettivo va calcolato secondo criteri finanziari e quindi tenendo conto non soltanto del costo del bene, ma anche del prezzo pattuito per l'opzione d'acquisto finale e della durata del contratto.

Elemento essenziale del contratto è la previsione dell'opzione finale di acquisto del bene a favore dell'utilizzatore ad un prezzo prestabilito. Alla scadenza, l'utilizzatore ha il diritto di divenire proprietario del bene esercitando l'opzione di riscatto; in caso contrario ha l'obbligo di restituire il bene al concedente.

2. Risoluzione per “grave inadempimento”

Aspetti fondamentali della nuova disciplina sono l'espressa previsione dei casi di risoluzione contrattuale per inadempimento, nonché le procedure e le modalità da seguire in tali casi.

I commi 137 e 138 dell'art. 1, disciplinano gli effetti e le conseguenze della risoluzione del contratto di leasing finanziario in caso di inadempimento dell'utilizzatore. In particolare il comma 137 considera grave inadempimento dell'utilizzatore, tale da giustificare la risoluzione anticipata del contratto, il mancato pagamento di almeno sei canoni mensili o due canoni trimestrali, anche non consecutivi, per quanto riguarda il leasing immobiliare.

Per le altre tipologie di leasing è considerato grave inadempimento dell'utilizzatore, il mancato pagamento di quattro canoni mensili anche non consecutivi.

Con il comma 137 è stato dato un contenuto certo fissando il numero dei canoni impagati. In questo modo il Legislatore ha cercato di prevedere un inadempimento qualificato, in analogia a quanto previsto nell'art. 1525 c.c. o in materia di mutuo fondiario dall'art. 40, comma 2, del t.u. bancario (7 rate anche non consecutive pagate in ritardo da 30 a 180 gg), identificando in maniera precisa le cause di risoluzione per inadempimento ed evitando di lasciare libero arbitrio alla identificazione del lieve o grave inadempimento.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore per i motivi di cui sopra, il comma 138 prevede che il concedente:

- 1) ha diritto alla restituzione del bene;

- 2) è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene;
- 3) da quanto ricavato dalla vendita o da altra utilizzazione del bene deve essere dedotta la somma corrispondente all'ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere, del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto nonché le spese anticipate per il recupero del bene, per la stima e per la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita.

Quando il valore realizzato con la vendita o da altra collocazione del bene sia inferiore rispetto a quanto dovuto dall'utilizzatore al concedente, quest'ultimo mantiene il diritto di credito per la differenza. La previsione che quanto ricavato dalla vendita o riallocazione del bene viene detratto da quanto dovuto dall'utilizzatore impedisce l'insorgere di un ingiustificato arricchimento, ripristinando il sinallagma contrattuale anche in sede di patologia del contratto. Peraltro, la nuova norma prevede espressamente che nelle attività di vendita e ricollocazione del bene la società di leasing si attenga a criteri di celerità, trasparenza e pubblicità adottando modalità tali da consentire l'individuazione del miglior offerente possibile con obbligo di informazione dell'utilizzatore.

Il comma 139 detta la procedura che il concedente deve seguire per la vendita o per la ricollocazione del bene. Il valore di cessione deve essere determinato sulla base dei valori risultanti da pubbliche rilevazioni di mercato elaborate da soggetti specializzati, o in assenza, sulla base di una stima effettuata da un perito scelto dalle parti di comune accordo nei venti giorni successivi alla risoluzione del contratto o, ancora, in caso di mancato accordo nel predetto termine, da un perito indipendente scelto dal concedente in una rosa di almeno tre operatori esperti, previamente comunicati all'utilizzatore.

Il comma 140, infine, si preoccupa di coordinare la nuova disciplina con alcune norme che richiamano tale fattispecie contrattuale. In particolare viene fatta salva l'applicazione dell'art. 72-quater del Regio Decreto n. 267/1942 del 16 marzo 1942 (L. Fall.), che disciplina la sorte del contratto di leasing finanziario in caso di fallimento dell'utilizzatore

E' bene precisare che il comma 140 esclude le previsioni di grave inadempimento al nuovo Leasing prima casa, che mantiene le sue specifiche garanzie del cliente fissate per legge che, fra l'altro, prevedono la sospensione del pagamento dei canoni fino a 12 mesi, su richiesta dell'utilizzatore, in caso di perdita del lavoro anche non subordinato.

3. Leasing ed OIC

Ai fini contabili, dal punto di vista dell'utilizzatrice, l'OIC 12 conferma il cd. metodo patrimoniale, ovvero quello basato sull'iscrizione nel conto economico dei canoni passivi di leasing tra i costi per il godimento di beni di terzi (voce B.8 del conto economico) durante l'intera durata del contratto, al termine del quale, in caso di esercizio del diritto di riscatto, il bene viene iscritto nell'attivo dello stato patrimoniale al valore pari al prezzo pagato per il riscatto, e poi sistematicamente ammortizzato, come bene usato, in base alla vita utile residua.

Nell'ipotesi in cui il contratto stabilisca il pagamento di un maxicanone iniziale, anch'esso va ripartito per la durata stabilita contrattualmente; di conseguenza la parte di competenza dell'esercizio va rilevata tra i costi per godimento di beni terzi, mentre la parte di costo non di competenza dell'esercizio è rinviata a quelli successivi mediante l'iscrizione di un risconto attivo.

Nell'ipotesi in cui il bene locato venisse riscattato in anticipo, l'ammontare residuo del risconto attivo relativo al maxicanone andrebbe capitalizzato nel valore del cespite, aggiungendosi al costo sostenuto per riscattare il bene.

E' evidente che la "tipizzazione" dei contratti di leasing avvenuta mediante la recente modifica normativa della Legge sulla Concorrenza, suggerisce un avvicinamento al metodo finanziario seguito dai principi contabili internazionali (IAS 17), che prevede l'iscrizione del bene direttamente nell'attivo patrimoniale, ed il conseguente ammortamento dello stesso.

Tale soluzione di fatto sembrerebbe anche in linea con il criterio della prevalenza della sostanza sulla forma, principio ispiratore del D.LGS 139/2015 che ha profondamente rinnovato il sistema contabile nazionale.

4. Leasing ed II.DD.

La novella disciplina del Contratto di Leasing non modifica, tuttavia gli aspetti fiscali già presenti nell'ordinamento tributario, in particolare per i soggetti in regime d'impresa.

Si ricorda in questa sede che la deduzione dei canoni deve avvenire nel rispetto della durata minima fiscale stabilita dall'art. 102, c. 7, del Tuir.

Per i contratti di leasing stipulati dal 1° Gennaio 2014, restano ferme le previsioni della Legge di Stabilità 2014, che ha portato la durata minima fiscale per i beni mobili a deducibilità integrale, dai 2/3 del periodo di ammortamento alla metà. Per i beni a deducibilità limitata, invece, la durata minima fiscale dei leasing resta pari al periodo di ammortamento.

Nella tabella che segue vengono rappresentate le diverse tipologie di bene oggetto di contratto di leasing con l'indicazione della durata minima fiscale di riferimento ai fini della deducibilità dei canoni, sia ai fini Ires/Irpef che ai fini Irap:

Tipologia di beni	Durata minima fiscale del leasing
Beni immobili	non inferiore a 12 anni
Beni mobili	non inferiore alla metà del periodo di ammortamento
Veicoli a deducibilità limitata	non inferiore al periodo di ammortamento
Veicoli in uso ai dipendenti	non inferiore alla metà del periodo di ammortamento
Veicoli strumentali	non inferiore alla metà del periodo di ammortamento
Veicoli uso pubblico	non inferiore alla metà del periodo di ammortamento

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento ed approfondimento.

Napoli, 15/09/2017

Dott.ssa Francesca Sanseverino

francescasanseverino@fiorentinoassociati.it

Dott. Marco Fiorentino

marcofiorentino@fiorentinoassociati.it

5

DISCLAIMER

Il presente lavoro ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere tecnico né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.

