

*International Public Sector  
Accounting Standards Board*

---

# Principio contabile internazionale per il settore pubblico (IPSAS) 13 Leasing

**BOZZA DI TRADUZIONE A CURA DEL CNDCEC  
DAL TESTO ORIGINALE INGLESE PUBBLICATO DA IPSASB**



Consiglio Nazionale  
dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili

Traduzione dall'inglese  
Mariarita Cafulli  
*Responsabile Ufficio traduzioni CNDCEC*  
Elena Florimo  
*Ufficio traduzioni CNDCEC*

Supervisione scientifica della traduzione dall'inglese  
Matteo Pozzoli  
*Ricercatore CNDCEC*

*Consiglieri CNDCEC Delegati Area Internazionale*  
Giovanni Gerardo Parente  
Ugo Marco Pollice

Il presente documento è una traduzione in bozza, realizzata dal CNDCEC, e viene pubblicato unicamente per raccogliere suggerimenti e proposte in ordine alla traduzione e alla terminologia adottata, in linea con quanto previsto dalla [Policy for Translating and Reproducing Standards Published by the International Federation of Accountants](#).

Per eventuali commenti e proposte, si invita a mandare una email all'indirizzo: [traduzioni@commercialisti.it](mailto:traduzioni@commercialisti.it) entro il 22 dicembre 2016.

Trattandosi di una traduzione fedele del testo originale in lingua inglese, i commenti dovrebbero riguardare unicamente la correttezza e la comprensibilità della traduzione senza entrare nel merito del principio stesso. I testi originali in lingua inglese sono pubblicati da IFAC e liberamente consultabili sul sito [www.ifac.org/public-sector](http://www.ifac.org/public-sector).

Inoltre poiché gli IPSAS sono prevalentemente basati sugli IAS/IFRS, secondo la corrispondenza indicata alla fine di ciascun documento, si evidenzia che, in presenza di paragrafi identici tra gli IPSAS e gli IAS/IFRS, è stata mantenuta la traduzione ufficiale dello IAS/IFRS di riferimento, apportando solo gli eventuali adattamenti necessari per rendere il testo comprensibile con riferimento al settore pubblico.

International Federation of Accountants®

529 Fifth Avenue, 6<sup>th</sup> Floor

New York, New York 10017 USA

Il presente documento è stato pubblicato dall'International Federation of Accountants (IFAC). L'IFAC è un'organizzazione internazionale al servizio del pubblico interesse, la sua missione è quella di rafforzare la professione contabile in ogni parte del mondo e di contribuire allo sviluppo di economie internazionali forti mediante la definizione e la promozione di standard professionali di elevata qualità, favorendo la convergenza a livello internazionale su tali standard e contribuendo al dibattito sulle questioni di interesse pubblico nelle quali le competenze professionali sono maggiormente rilevanti. È possibile scaricare la pubblicazione in lingua inglese gratuitamente, esclusivamente per uso personale, sul sito dell'IPSASB [www.ipsasb.org](http://www.ipsasb.org).

International Public Sector Accounting Standards, Exposure Drafts, Consultation Papers, e altre pubblicazioni dell'IPSASB sono pubblicate dall'IFAC cui appartiene il copyright delle stesse. Il testo approvato di tutte le pubblicazioni dell'IFAC è quello pubblicato dall'IFAC nella versione originale inglese.

IPSASB e IFAC declinano ogni responsabilità diretta o indiretta per le conseguenze derivanti dall'uso e dall'applicazione della presente pubblicazione, siano esse causate da negligenza o altro.

I loghi IPSASB, 'International Public Sector Accounting Standards Board', 'IPSASB', 'International Public Sector Accounting Standards' 'IPSAS', i loghi IFAC, 'International Federation of Accountants', e 'IFAC' sono marchi registrati dell'IFAC.

Copyright © giugno 2013 dell'International Federation of Accountants (IFAC). Tutti i diritti riservati. È necessario il permesso di IFAC per riprodurre, custodire o trasmettere il presente documento, eccetto per quanto consentito dalla legge. A tal fine è possibile contattare: [permissions@ifac.org](mailto:permissions@ifac.org).

ISBN: 978-1-60815-151-6

Il presente principio “Leasing” dell’International Public Sector Accounting Standards Board (IPSASB) è stato pubblicato in lingua inglese dall’International Federation of Accountants (IFAC) all’interno dell’Handbook of International Public Sector Accounting Pronouncements nel giugno 2013. È stato tradotto in italiano dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili nel 2016 e riprodotto con il permesso dell’IFAC. Il processo di traduzione dell’Handbook of International Public Sector Accounting Pronouncements è stato approvato dall’IFAC e la traduzione è stata svolta in conformità al “Policy Statement—Policy for Translating and Reproducing Standards Published by IFAC.” Il testo approvato dell’Handbook of International Public Sector Accounting Pronouncements è quello pubblicato dall’IFAC in lingua inglese.

Testo in lingua inglese dell’IPSAS 13 “Leases” © 2006 International Federation of Accountants (IFAC). Tutti i diritti riservati.

Testo in lingua italiana dell’IPSAS 13 “Leasing” © 2016 International Federation of Accountants (IFAC). Tutti i diritti riservati.

Titolo originale IPSAS 13: Leases - ISBN 978-1-60815-151-6

## IPSAS 13 - LEASING

### Riconoscimenti

Il presente Principio contabile internazionale per il settore pubblico (IPSAS) è tratto principalmente dal Principio Contabile Internazionale IAS 17 (rivisto nella sostanza nel 2003) *Leasing*, pubblicato dall'International Accounting Standards Board (IASB). Parti dello IAS 17 sono riprodotte in questa pubblicazione dell'International Public Sector Accounting Standards Board (IPSASB) della International Federation of Accountants (IFAC) con il consenso della International Financial Reporting Standards Foundation.

Il testo approvato degli International Financial Reporting Standards (IFRS) è quello pubblicato dallo IASB in lingua inglese; le copie si possono ottenere direttamente presso l'IFRS Publications Department, primo piano, 30 Cannon Street, Londra EC4M 6XH, Regno Unito.

E-mail: [publications@ifrs.org](mailto:publications@ifrs.org)

Sito internet: [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org)

Gli IFRS, gli IAS, le Exposure Draft e le altre pubblicazioni IASB sono protetti da diritti d'autore appartenenti alla IFRS Foundation.

“IFRS”, “IAS”, “IASB”, “IFRS Foundation”, “International Accounting Standards” e “International Financial Reporting Standards” sono marchi registrati della IFRS Foundation e non possono essere utilizzati senza il consenso della IFRS Foundation.

## IPSAS 13 - LEASING

### Storia dell'IPSAS 13

*La presente versione include i cambiamenti risultanti dagli IPSAS emessi fino al 15 gennaio 2013.*

L'IPSAS 13, Leasing è stato pubblicato a dicembre 2001.

A dicembre 2006 l'IPSASB ha pubblicato l'IPSAS 13 aggiornato.

Da allora, l'IPSAS 3 è stato modificato dai seguenti IPSAS:

- IPSAS 32, *Accordi per servizi in concessione - Concedente* (pubblicato a ottobre 2011)
- *Miglioramenti agli IPSAS* (pubblicato a ottobre 2011)
- IPSAS 27, *Agricoltura* (pubblicato nel dicembre 2009);
- IPSAS 31, *Attività immateriali* (pubblicato a gennaio 2010)
- *Miglioramenti agli IPSAS* (pubblicato a novembre 2010)

### Tabella dei paragrafi modificati nell'IPSAS 13

Paragrafo modificato	Tipo di modifica	Modificato da
Introduzione	Eliminato	Miglioramenti agli IPSAS, ottobre 2011
2	Modificato	IPSAS 27, dicembre 2009
19	Eliminato	Miglioramenti agli IPSAS, novembre 2010
20	Eliminato	Miglioramenti agli IPSAS, novembre 2010
20A	Nuovo	Miglioramenti agli IPSAS, novembre 2010
25	Modificato	IPSAS 32, ottobre 2011
26	Modificato	IPSAS 32, ottobre 2011
27	Modificato	IPSAS 32, ottobre 2011
36	Modificato	IPSAS 31, gennaio 2010
40	Modificato	Miglioramenti agli IPSAS, novembre 2010
41	Modificato	IPSAS 31, gennaio 2010

<b>Paragrafo modificato</b>	<b>Tipo di modifica</b>	<b>Modificato da</b>
44	Modificato	Miglioramenti agli IPSAS, novembre 2010
66	Modificato	IPSAS 31, gennaio 2010
84A	Nuovo	Miglioramenti agli IPSAS, novembre 2010
85A	Nuovo	Miglioramenti agli IPSAS, novembre 2010
85B	Nuovo	IPSAS 32, ottobre 2011

**IPSAS 13 - LEASING****SOMMARIO**

	Paragrafo
Finalità .....	1
Ambito di applicazione .....	2-7
Definizioni .....	8-11
Variazioni del canone di locazione tra l'inizio del leasing e l'inizio della decorrenza del leasing .....	9
Contratti noleggio/acquisto .....	10
Tasso di finanziamento marginale.....	11
Classificazione delle operazioni di leasing .....	12-24
Il contratto di leasing e altri contratti .....	25-27
Le operazioni di leasing nel bilancio dei locatari.....	28-44
Leasing finanziari .....	28-41
Leasing operativi .....	42-44
Le operazioni di leasing nel bilancio dei locatori .....	45-69
Leasing finanziari .....	45-61
Rilevazione iniziale.....	50-61
Leasing operativi .....	62-69
Operazioni di vendita e retrolocazione .....	70-78
Disposizioni transitorie .....	79-84
Data di entrata in vigore .....	85-86
Ritiro dell'IPSAS 13 (2001) .....	87
Motivazioni per le conclusioni	
Guida applicativa	
Confronto con lo IAS 17	



Il Principio contabile internazionale per il settore pubblico 13 *Leasing*, è illustrato nei paragrafi 1–87. Tutti i paragrafi hanno pari autorità. L’IPSAS 13 dovrebbe essere letto nel contesto della sua *Finalità*, delle *Motivazioni per le conclusioni* e della *Prefazione ai Principi contabili internazionali per il settore pubblico*. L’IPSAS 3, *Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori* fornisce una base per la scelta e l’applicazione di principi contabili in assenza di linee guida specifiche.

## Finalità

1. La finalità del presente Principio è quella di definire, per locatari e locatori, il trattamento contabile e l'informazione integrativa appropriati per le operazioni di leasing finanziario e operativo.

## Ambito di applicazione

2. **Un'entità che redige e presenta il bilancio in base al principio di competenza economica deve applicare il presente Principio nella contabilizzazione di tutti i leasing, fatta eccezione per:**
  - a) i leasing per l'esplorazione o per l'estrazione di minerali, petrolio, gas naturali e risorse non rinnovabili simili; e
  - b) i contratti di concessione di licenza per beni quali film, registrazioni video, spettacoli, manoscritti, brevetti e copyright.

**Tuttavia, il presente Principio non deve essere applicato come base di valutazione per:**

- a) immobili posseduti da locatari che sono contabilizzati come investimenti immobiliari (vedere l'IPSAS 16 *Investimenti immobiliari*);
  - b) investimenti immobiliari concessi dai locatori tramite leasing operativi (vedere l'IPSAS 16);
  - c) attività biologiche utilizzate da locatari tramite leasing finanziari (vedere IPSAS 27 *Agricoltura*); o
  - d) attività biologiche concesse dai locatori tramite leasing operativi (vedere IPSAS 27).
3. **Il presente Principio si applica a tutte le entità del settore pubblico diverse dalle imprese a controllo pubblico.**
  4. La *Prefazione ai Principi contabili internazionali per il settore pubblico* pubblicata dall'IPSASB spiega che le Imprese a Controllo Pubblico (ICP) applicano gli IFRS pubblicati dallo IASB. La definizione di ICP è riportata nell'IPSAS 1, *Presentazione del bilancio*.
  5. Il presente Principio si applica ai contratti che trasferiscono il diritto di utilizzo di beni, anche se al locatore possono essere richiesti rilevanti servizi in relazione all'utilizzo o alla manutenzione di tali beni. Il presente Principio non si applica ai contratti per servizi che non trasferiscono il diritto all'utilizzo dei beni da una parte contraente all'altra. Le entità del settore pubblico possono stipulare accordi complessi per la fornitura di servizi, che possono o meno includere il leasing di beni. Tali accordi sono esaminati nei paragrafi 25-27.

6. Il presente Principio non si applica a) ai leasing per l'esplorazione o per l'estrazione di risorse naturali quali petrolio, gas, legname, metalli e altri diritti minerari e b) alle concessione di licenza per beni quali film, registrazioni video, spettacoli, manoscritti, brevetti e copyright. Il motivo di questa esclusione è che tali accordi possono generare complesse questioni di contabilizzazione che vanno trattate separatamente.
7. Il presente Principio non si applica agli investimenti immobiliari. Gli investimenti immobiliari sono valutati dal locatore e dal locatario in conformità alle disposizioni contenute nell'IPSAS 16.

## Definizioni

8. I seguenti termini sono usati nel presente Principio con i significati indicati:

**Inizio della decorrenza del leasing** (*Commencement of the leasing term*) - La data dalla quale il locatario è autorizzato all'esercizio del suo diritto all'utilizzo del bene locato. È la data della rilevazione iniziale del leasing (ossia la rilevazione, nei modi appropriati, di attività, passività, proventi e costi risultanti dal leasing).

**Canone potenziale di locazione** (*Contingent rent*) - La parte dei canoni che non è prefissata nell'ammontare ma che è basata sul valore futuro di un parametro che cambia per motivi diversi dal passare del tempo (ad esempio, una percentuale di future vendite, un ammontare d'utilizzo futuro, indici di prezzo futuri, futuri tassi di interesse di mercato).

**Vita economica** (*Economic life*) - È alternativamente:

- a) il periodo di tempo nel quale ci si attende che un bene apporti benefici economici o potenziale di servizio a uno o più utilizzatori; o
- b) la quantità di prodotti o unità simili che uno o più utilizzatori si attendono di ottenere dall'utilizzo di tale bene.

**Leasing finanziario** (*Financial lease*) - È un leasing che trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene. Il diritto di proprietà può essere trasferito o meno al termine del contratto.

**Investimento lordo nel leasing** (*Gross investment in the lease*) - È la sommatoria:

- a) dei pagamenti minimi dovuti per il leasing esigibili dal locatore nel contesto di un leasing finanziario, e
- b) di qualsiasi valore residuo non garantito spettante al locatore.

**Valore residuo garantito** (*Guaranteed residual value*) – È:

- a) con riferimento al locatario, la parte del valore residuo garantita dal locatario o da un terzo collegato al locatario (il valore della garanzia

corrisponde all'ammontare massimo che, in qualsiasi situazione, può divenire esigibile);

- b) con riferimento al locatore, la parte del valore residuo garantita dal locatario o da una terza parte non collegata al locatore avente la capacità finanziaria di soddisfare gli impegni in garanzia.

**Inizio del leasing** (*Inception of lease*) - Coincide con la data anteriore tra quella di stipula del contratto di leasing e quella dell'impegno delle parti sulle principali clausole del leasing. A questa data:

- a) un leasing è classificato come un leasing operativo o finanziario;
- b) nel caso del leasing finanziario, gli importi da rilevare dalla decorrenza del leasing sono determinati.

**Costi diretti iniziali** (*Initial direct costs*) - Costi addizionali che sono direttamente attribuibili alla negoziazione e al perfezionamento di un'operazione di leasing ad eccezione dei costi sostenuti dai locatori che siano produttori o commercianti.

**Tasso di interesse implicito del leasing** (*Interest rate implicit in the lease*) - È il tasso di attualizzazione che, all'inizio del leasing, fa sì che il valore attuale complessivo:

- a) dei pagamenti minimi dovuti per il leasing e
- b) del valore residuo non garantito

sia uguale alla somma di i) il fair value del bene locato e ii) gli eventuali costi diretti iniziali del locatore.

**Leasing** (*Lease*) - 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 stabilito.

**Durata del leasing** (*Lease term*) - Il periodo non annullabile per il quale il locatario ha preso in leasing il bene insieme a eventuali ulteriori periodi per i quali il locatario ha il diritto di opzione per continuare nel leasing del bene, con o senza ulteriori pagamenti, quando all'inizio del contratto è ragionevolmente certo che il locatario eserciterà l'opzione.

**Tasso di finanziamento marginale del locatario** (*Lessee's incremental borrowing rate of interest*) - Il tasso di interesse che il locatario dovrebbe pagare per un leasing similare o, se questo non è determinabile, il tasso che, all'inizio del leasing, il locatario dovrebbe pagare per un prestito, con una durata e con garanzie simili, necessario per acquistare il bene.

**Pagamenti minimi dovuti per il leasing** (*Minimum lease payments*) - I pagamenti richiesti o che possono essere richiesti al locatario nel corso della durata del leasing, esclusi i canoni potenziali di locazione, i costi per

servizi e, ove appropriato, le imposte che devono essere pagati dal locatore ed essere a lui rimborsati, insieme a:

- a) con riferimento al locatario, qualsiasi importo garantito dal locatario o da un terzo a lui collegato; o
- b) con riferimento al locatore, qualsiasi valore residuo garantito al locatore:
  - i) dal locatario;
  - ii) da un terzo collegato al locatario;
  - iii) da una terza parte indipendente, non collegata al locatore, avente la capacità finanziaria di soddisfare gli impegni in garanzia.

Tuttavia, se il locatario ha un'opzione di acquisto del bene a un prezzo che si ritiene sarà sufficientemente inferiore al fair value alla data in cui l'opzione sarà esercitabile, cosicché all'inizio del leasing è ragionevolmente certo che essa sarà esercitata, i pagamenti minimi dovuti per il leasing comprendono i canoni minimi da pagare per tutta la durata del leasing fino alla data prevista di esercizio dell'opzione di acquisto e il pagamento richiesto per esercitarla.

**Investimento netto nel leasing** (*Net investment in the lease*) - L'investimento lordo nel leasing attualizzato al tasso di interesse implicito del leasing.

**Leasing non annullabile** (*Non-cancelable lease*) - Un leasing che può essere annullato solo:

- a) al verificarsi di alcune remote eventualità;
- b) con l'autorizzazione del locatore;
- c) se il locatario stipula con il medesimo locatore un nuovo leasing per lo stesso bene o per un bene equivalente;
- d) a seguito del pagamento da parte del locatario di un ulteriore ammontare tale che la continuazione del leasing sia ragionevolmente certa fin dall'inizio.

**Leasing operativo** (*Operating lease*) - Leasing diverso dal leasing finanziario.

**Provento finanziario non maturato** (*Unearned finance revenue*) - La differenza tra:

- a) l'investimento lordo nel leasing, e
- b) l'investimento netto nel leasing.

**Valore residuo non garantito** (*Unguaranteed residual value*) - La parte del valore residuo del bene locato il cui realizzo da parte del locatore non è certo o è garantito unicamente da un terzo collegato con il locatore.

**Vita utile** (*Useful life*) - Il periodo restante stimato, dall'inizio della decorrenza del leasing, senza limitazioni nella durata del leasing, nel quale

**ci si attende che i benefici economici o il potenziale di servizio incorporati nel bene siano utilizzati dall'entità.**

**I termini definiti in altri IPSAS sono utilizzati nel presente Principio con lo stesso significato loro attribuito negli altri Principi e sono riportati nel *Glossario* pubblicato separatamente.**

### **Variazioni del canone di locazione tra l'inizio del leasing e l'inizio della decorrenza del leasing**

9. Un contratto o un impegno di leasing può includere una clausola per rettificare i pagamenti della locazione in seguito a: a) cambiamenti nei costi di costruzione o acquisto dell'immobile locato o b) cambiamenti di altri parametri del costo o valore, quali il tasso di inflazione o costi di finanziamento del leasing per il locatore, durante il periodo tra l'inizio del leasing e l'inizio della decorrenza del contratto di leasing. Per le finalità del presente Principio, se ciò si verifica, si deve presumere che l'effetto di tali cambiamenti sia avvenuto all'inizio del leasing.

### **Contratti noleggio/acquisto**

10. Nella definizione di leasing sono inclusi i contratti per la locazione di un bene aventi una clausola che attribuisce al conduttore l'opzione per l'acquisto della proprietà del bene all'adempimento delle condizioni stabilite. Questi contratti sono talvolta noti come "hire purchase contract", contratti noleggio/acquisto.

### **Tasso di finanziamento marginale**

11. Quando l'entità detiene finanziamenti garantiti dall'amministrazione pubblica, la determinazione del tasso di finanziamento marginale del locatario riflette l'esistenza delle garanzie dell'amministrazione pubblica e di eventuali relative commissioni. Ciò conduce solitamente all'utilizzo di un tasso di finanziamento marginale più basso.

### **Classificazione delle operazioni di leasing**

12. La classificazione delle operazioni di leasing adottata nel presente Principio si basa sull'attribuzione al locatore o al locatario dei rischi e dei benefici derivanti dalla proprietà di un bene locato. I rischi comprendono le possibilità a) di perdite derivanti da capacità inutilizzata o da obsolescenza tecnologica o b) di variazioni del valore dovute a cambiamenti nelle condizioni economiche. I benefici possono essere rappresentati da un potenziale di servizio o un utilizzo redditizio attesi durante la vita economica del bene e da utili connessi alla rivalutazione o al realizzo del valore residuo.
13. **Un leasing è classificato come finanziario se trasferisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà. Un leasing è classificato come operativo se, sostanzialmente, non trasferisce tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà.**

14. Poiché l'operazione tra un locatore e un locatario si basa su un contratto di leasing tra le parti, è opportuno utilizzare definizioni uniformi. L'applicazione di queste definizioni alle differenti situazioni del locatore e locatario possono avere come conseguenza che il medesimo contratto di leasing sia classificato in modo differente dal locatore e dal locatario. Per esempio, ciò si potrebbe verificare se il locatore gode di una garanzia sul valore residuo prestata da una parte non collegata al locatario.
15. La classificazione di un leasing come finanziario od operativo dipende dalla sostanza dell'operazione piuttosto che dalla forma del contratto. Sebbene i seguenti esempi indichino situazioni che individualmente o congiuntamente porterebbero di norma a classificare un leasing come finanziario, un leasing non deve necessariamente soddisfare tutti questi criteri per essere classificato come finanziario:
  - a) il leasing trasferisce la proprietà del bene al locatario al termine del contratto di leasing;
  - b) il locatario ha l'opzione di acquisto del bene a un prezzo che ci si attende sia sufficientemente inferiore al fair value alla data alla quale si può esercitare l'opzione, cosicché, all'inizio del leasing, è ragionevolmente certo che essa sarà esercitata;
  - c) la durata del leasing copre la maggior parte della vita economica del bene anche se la proprietà non è trasferita;
  - d) all'inizio del leasing il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing equivale almeno al fair value del bene locato;
  - e) i beni locati sono di natura così particolare che solo il locatario può utilizzarli senza importanti modifiche;
  - f) i beni locati non possono essere facilmente sostituiti con altri beni
16. Altri indicatori di situazioni che, individualmente o congiuntamente, potrebbero condurre a classificare un leasing come finanziario sono:
  - a) ove il locatario può risolvere il leasing, le perdite del locatore relative alla risoluzione sono sostenute dal locatario;
  - b) gli utili o le perdite derivanti dalle variazioni del fair value del valore residuo ricadono sul locatario (per esempio sotto forma di restituzione di canoni equivalenti alla maggior parte dei proventi di vendita al termine del leasing); e
  - c) il locatario ha la possibilità di continuare il leasing per un ulteriore periodo a un canone sostanzialmente inferiore a quello di mercato.
17. Gli esempi e gli indicatori dei paragrafi 15 e 16 non sono sempre conclusivi. Se risulta chiaro da altre caratteristiche che il leasing non trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e benefici derivanti dalla proprietà, il leasing è classificato come leasing operativo. Questo potrebbe verificarsi, per esempio:
  - a) se la proprietà del bene venisse trasferita alla fine del leasing per un pagamento variabile pari al suo fair value a quel tempo, o b) se ci fossero canoni

potenziali di locazione tali per cui il locatario non ha sostanzialmente tutti detti rischi e benefici.

18. La classificazione del leasing viene fatta all'inizio del leasing stesso. Se, in qualsiasi momento, il locatario e il locatore decidono di modificare le clausole del leasing, escludendo il rinnovo del leasing, in modo tale che, se la modifica fosse avvenuta all'inizio del leasing, avrebbe determinato una sua differente classificazione in base ai criteri dei paragrafi 12-17, il contratto modificato è considerato come un nuovo contratto per la sua durata. Tuttavia, modifiche nelle stime (per esempio, modifiche nella stima della vita economica o del valore residuo del bene locato) o modifiche nelle situazioni (per esempio, inadempienza del locatario) non danno origine, ai fini contabili, a una nuova classificazione del leasing.
19. [Eliminato]
20. [Eliminato]
- 20A. Quando un leasing include elementi sia di terreni sia di fabbricati, l'entità valuta la classificazione di ciascun elemento come leasing operativo o leasing finanziario separatamente in conformità ai paragrafi 12 –18. Nello stabilire se un elemento terreno sia un leasing operativo o un leasing finanziario, una considerazione importante è che i terreni hanno normalmente una vita economica indefinita.
21. Ogni qualvolta risulti necessario nella classificazione e nella contabilizzazione di un leasing di terreni e fabbricati, i pagamenti minimi dovuti per il leasing (incluso qualsiasi pagamento anticipato in un'unica soluzione) sono suddivisi tra gli elementi terreno e fabbricato in proporzione ai relativi fair value dei diritti di locazione degli immobili locati degli elementi terreno e fabbricato del leasing all'inizio del leasing. Se non è possibile suddividere attendibilmente i pagamenti dei canoni tra questi due elementi, l'intero leasing è classificato come un leasing finanziario, a meno che non sia evidente che entrambi gli elementi sono leasing operativi, nel qual caso l'intero leasing è classificato come leasing operativo.
22. Per un leasing di terreni e fabbricati in cui il valore che inizialmente è rilevato per l'elemento terreno, secondo quanto previsto dal paragrafo 28, è irrilevante, il terreno e il fabbricato possono essere trattati come un'unità singola ai fini della classificazione del leasing ed essere classificati come leasing finanziario od operativo secondo quanto previsto dai paragrafi 12-18. In tale caso, la vita economica del fabbricato è considerata la vita economica dell'intero bene locato.
23. La valutazione separata degli elementi terreno e fabbricato non è richiesta quando il diritto del locatario sia nei terreni sia nei fabbricati è classificato come investimento immobiliare secondo quanto previsto dall'IPSAS 16 ed è adottato



il modello del fair value. I calcoli dettagliati per questa valutazione sono richiesti soltanto se la classificazione di uno o entrambi gli elementi è incerta.

24. Secondo quanto previsto dall'IPSAS 16, un locatario può classificare un'interessenza in un immobile posseduto con un leasing operativo come un investimento immobiliare. In tale caso, l'interessenza in un immobile è contabilizzata come se fosse un leasing finanziario e, inoltre, il modello del fair value è utilizzato per l'attività iscritta. Il locatario deve continuare a contabilizzare il leasing come un leasing finanziario, anche se un evento successivo cambia la natura dell'interessenza in un immobile del locatario in modo da non classificarla più come un investimento immobiliare. Questo si verificherà se, per esempio, il locatario:
- a) impiega a fini propri l'immobile, il quale rientra quindi nella categoria degli immobili ad uso del proprietario ed è iscritto al sostituto del costo pari al relativo fair value alla data del cambiamento d'uso; ovvero
  - b) concede un sub-leasing che trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà dell'interessenza a terzi non correlati. Tale sub-leasing è contabilizzato dal locatario come un leasing finanziario a terzi, sebbene possa essere contabilizzato come un leasing operativo dal terzo.

## **Il contratto di leasing e altri contratti**

25. Un contratto può consistere unicamente in un contratto di leasing di un bene. Tuttavia, il leasing può anche essere un elemento di un insieme più ampio di contratti con le entità del settore privato per costruire, possedere, gestire e/o trasferire beni. Le entità del settore pubblico stipulano spesso tali contratti, soprattutto in relazione a infrastrutture e beni materiali a utilità protratta. Altri contratti possono prevedere il leasing da parte di un'entità del settore pubblico di infrastrutture dal settore privato. L'entità stabilisce se l'accordo sia un accordo per servizi in concessione, così come definito nell'IPSAS 32, *Accordi per servizi in concessione: Concedente*.
26. Quando un accordo non rispetta le condizioni per la rilevazione di un bene per servizi in concessione in conformità all'IPSAS 32 e l'accordo contiene un leasing operativo o un leasing finanziario identificabili, così come definiti nel presente principio, si applicano le disposizioni del presente Principio nel contabilizzare la componente di leasing dell'accordo.
27. Le entità del settore pubblico possono inoltre stipulare una varietà di contratti per la fornitura di beni e/o servizi, che necessariamente includono l'utilizzo di beni dedicati. In alcuni di questi accordi può non essere chiaro se si tratti di un accordo per servizi in concessione, come definito nell'IPSAS 32, ovvero di un leasing, come definito nel presente Principio. In tali casi, si esercita il giudizio professionale e, se si tratta di un leasing, si applica il presente Principio; in caso

contrario, le entità contabilizzano tali accordi applicando le disposizioni di altri IPSAS rilevanti, o in mancanza di questi, dei principi contabili internazionali e/o nazionali di riferimento.

## Le operazioni di leasing nel bilancio dei locatari

### Leasing finanziari

28. **All'inizio della decorrenza del leasing, i locatari devono rilevare nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria i beni acquisiti mediante leasing finanziario come attività, e le connesse obbligazioni come passività. Le attività e le passività devono essere rilevate a valori pari al fair value del bene locato o, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing, ciascuno determinato all'inizio del leasing. Nel determinare il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing, il tasso di attualizzazione da utilizzare è il tasso di interesse implicito del leasing, ove sia possibile determinarlo; qualora invece non sia possibile, deve essere utilizzato il tasso di finanziamento marginale del locatario.**
29. Le operazioni e gli altri fatti sono contabilizzati ed esposti tenendo conto della loro natura sostanziale e finanziaria e non semplicemente della loro forma giuridica. Sebbene la forma giuridica di un contratto di leasing stabilisca che il locatario può non acquisire la proprietà del bene locato, nel caso di leasing finanziario la natura sostanziale e finanziaria è tale che il locatario acquisisce i benefici economici o il potenziale di servizio derivanti dall'uso del bene locato per la maggior parte della sua vita economica in cambio dell'impegno a pagare un corrispettivo che all'inizio del leasing approssima il fair value del bene e i relativi oneri finanziari.
30. Se tali operazioni di leasing non vengono rappresentate nel bilancio del locatario, le attività e le passività di un'entità sono sottostimate, distorcendo così gli indici finanziari. Quindi è corretto che un leasing finanziario sia rilevato nel bilancio del locatario sia come attività sia come obbligazione a sostenere futuri pagamenti per il leasing. All'inizio della decorrenza del leasing, l'attività e la passività per i pagamenti futuri per il leasing sono rilevati nel bilancio con gli stessi importi, ad eccezione dei costi diretti iniziali del locatario che sono aggiunti all'importo rilevato come attività.
31. Non è corretto esporre nel bilancio le passività per i beni presi in locazione come deduzione da tali beni.
32. Se viene fatta una distinzione tra passività correnti e non correnti nell'esposizione nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, la stessa distinzione deve essere fatta per le passività delle operazioni di leasing.
33. In relazione a specifiche operazioni di leasing sono spesso sostenuti costi diretti iniziali, come i costi di negoziazione e di perfezionamento dell'operazione di leasing. I costi identificati come direttamente attribuibili alle attività svolte dal

locatario per un leasing finanziario sono aggiunti al valore rilevato come attività.

34. **I pagamenti minimi dovuti per il leasing devono essere suddivisi tra oneri finanziari e riduzione del debito residuo. Gli oneri finanziari devono essere ripartiti tra gli esercizi nel corso del leasing in modo da ottenere un tasso d'interesse periodico costante sulla passività residua. I canoni potenziali di locazione devono essere rilevati come costi nell'esercizio nel quale sono sostenuti.**
35. Nella pratica, per ripartire l'onere finanziario sulla durata del leasing, un locatario può utilizzare alcune forme di approssimazione, per semplificare il calcolo.
36. **Un leasing finanziario comporta una quota di ammortamento delle attività ammortizzabili e di oneri finanziari per ciascun esercizio. Il criterio di ammortamento usato per i beni ammortizzabili in locazione deve essere coerente con quello adottato per i beni ammortizzabili di proprietà, e l'ammortamento da rilevare deve essere calcolato secondo quanto previsto dall'IPSAS 17 *Immobili, impianti e macchinari* e dall'IPSAS 31 *Attività immateriali*, come appropriato. Se non esiste una ragionevole certezza che il locatario acquisirà la proprietà del bene al termine del leasing, il bene deve essere completamente ammortizzato nel tempo più breve fra la durata del leasing e la sua vita utile.**
37. Il valore ammortizzabile di un bene in locazione è imputato a ciascun esercizio del periodo nel quale ci si attende di utilizzarlo, con un criterio sistematico, coerente con il criterio di ammortamento che il locatario impiega per i beni di proprietà. Se esiste una ragionevole certezza che il locatario acquisirà la proprietà al termine del leasing, il periodo atteso di utilizzo coincide con la vita utile del bene; altrimenti il bene è ammortizzato nel tempo più breve fra la durata del leasing e la sua vita utile.
38. La somma della quota di ammortamento di un bene e dell'onere finanziario per l'esercizio è raramente equivalente ai canoni di leasing dovuti con riferimento all'esercizio; perciò non è corretta la mera rilevazione come costo d'esercizio dei canoni di leasing. È improbabile, quindi, che il bene e la relativa passività abbiano lo stesso valore dopo l'inizio della decorrenza del leasing.
39. Per stabilire se un bene acquisito in leasing ha subito una perdita per riduzione di valore, l'entità applica le opportune verifiche per riduzione di valore, previste dai Principi contabili internazionali e/o nazionali.
40. **Per il leasing finanziario, i locatari devono indicare le seguenti informazioni:**
  - a) **per ciascuna categoria di beni, il valore contabile netto alla data di riferimento del bilancio;**

- b) una riconciliazione tra il totale dei pagamenti minimi futuri dovuti per il leasing alla data di riferimento del bilancio e il loro valore attuale;
- c) l'entità deve indicare anche il totale dei pagamenti minimi futuri dovuti per il leasing alla data di riferimento del bilancio, e il loro valore attuale, per ciascuno dei seguenti periodi:
  - i) entro un anno;
  - ii) tra uno e cinque anni; e
  - iii) oltre cinque anni;
- d) i canoni potenziali di locazione rilevati come spesa nell'esercizio;
- e) il totale dei futuri pagamenti minimi derivanti da un subleasing che ci si attende di ricevere per subleasing non annullabili alla data di riferimento del bilancio; e
- f) una descrizione generale dei contratti significativi di leasing del locatario inclusi, tra gli altri, i seguenti:
  - i) il criterio con il quale sono determinati i canoni potenziali di leasing;
  - ii) l'esistenza e i termini dell'opzione di rinnovo o di acquisto e le clausole di indicizzazione;
  - iii) le restrizioni imposte da contratti di leasing, quali quelle riguardanti i rimborsi degli avanzi di esercizio, la remunerazione degli apporti di capitale, dividendi o distribuzioni similari, nuovo indebitamento e ulteriori operazioni di leasing.

41. Inoltre, gli obblighi d'informativa previsti dall'IPSAS 16, dall'IPSAS 17, dall'IPSAS 21 *Riduzione di valore delle attività non generatrici di flussi finanziari*, dall'IPSAS 26, *Riduzione di valore delle attività generatrici di flussi finanziari*, e dall'IPSAS 31 che sono stati adottati dall'entità, si applicano agli importi relativi alle attività acquisite tramite leasing finanziari che sono contabilizzate dal locatario come un'acquisizione di attività.

### **Leasing operativi**

42. **I pagamenti per un leasing operativo devono essere rilevati come costo a quote costanti lungo la durata del leasing a meno che vi sia un altro criterio sistematico rappresentativo delle modalità temporali di godimento dei benefici da parte dell'utilizzatore.**
43. Per i leasing operativi, i pagamenti (esclusi i costi per servizi quali l'assicurazione e la manutenzione) sono rilevati come costo con un criterio a quote costanti a meno che vi sia un altro criterio sistematico più rappresentativo delle modalità temporali di godimento dei benefici da parte dell'utilizzatore, anche se i pagamenti non sono eseguiti sulla base di quel criterio.
44. **Per il leasing operativo, i locatari devono indicare le seguenti informazioni:**

- a) **il totale dei pagamenti minimi futuri dovuti per le operazioni di leasing operativo non annullabili per ciascuno dei seguenti periodi:**
  - i) **entro un anno;**
  - ii) **tra uno e cinque anni; e**
  - iii) **oltre cinque anni;**
- b) **il totale dei pagamenti minimi futuri derivanti da un subleasing che ci si attende di ricevere per subleasing non annullabili alla data di riferimento del bilancio;**
- c) **i pagamenti per leasing e subleasing rilevati come costo nell'esercizio, con valori distinti per i pagamenti minimi dovuti per il leasing, i canoni potenziali di locazione e i pagamenti da subleasing; e**
- d) **una descrizione generale dei contratti rilevanti di leasing del locatario inclusi, tra gli altri, i seguenti:**
  - i) **il criterio con il quale sono determinati i canoni potenziali di locazione;**
  - ii) **l'esistenza e i termini dell'opzione di rinnovo o di acquisto e le clausole di indicizzazione;**
  - iii) **le restrizioni imposte da contratti di leasing, quali quelle riguardanti i rimborsi degli avanzi di esercizio, la remunerazione dei conferimenti di capitale, dividendi o distribuzioni similari, nuovo indebitamento e ulteriori operazioni di leasing.**

## **Le operazioni di leasing nel bilancio dei locatori**

### **Leasing finanziari**

- 45. Il presente Principio descrive le modalità per trattare i proventi finanziari derivanti dal leasing finanziario. Il termine "locatore produttore o commerciante" viene utilizzato nel presente Principio con riferimento a tutte le entità del settore pubblico che producono o commerciano beni e che agiscono altresì come locatori di tali beni, indipendentemente dalla portata delle attività di leasing, commerciali e produttive. Con riferimento a un'entità che sia locatore produttore o commerciante, il Principio descrive il trattamento di utili e perdite derivante dal trasferimento dei beni.
- 46. Le entità del settore pubblico possono stipulare contratti di leasing finanziario in qualità di locatori in diverse circostanze. Alcune entità del settore pubblico possono commerciare beni regolarmente. Per esempio, le amministrazioni pubbliche possono dar vita a entità veicolo che siano responsabili dell'approvvigionamento a livello centrale di beni e rifornimenti per tutte le altre entità. L'accentramento della funzione di acquisto può dare maggiori opportunità di ottenere sconti o altre condizioni vantaggiose. In alcuni ordinamenti giuridici, un'entità di acquisto centrale può acquisire beni per conto di altre entità, conducendo tutte le operazioni per conto di quelle entità.

In altri ordinamenti giuridici, un'entità di acquisto centrale può acquisire beni in nome proprio e le sue funzioni possono includere:

- a) approvvigionamento di beni e rifornimenti;
- b) trasferimento di beni a mezzo vendita o mediante un leasing finanziario; e/o
- c) la gestione di un portafoglio di beni, come un parco auto, per l'utilizzo da parte di altre entità, rendendo tali beni disponibili per leasing a breve o lungo termine o per l'acquisto.

47. Altre entità del settore pubblico possono concludere operazioni di leasing su scala più limitata e ad intervalli meno frequenti. In particolare, in alcuni ordinamenti giuridici le entità del settore pubblico che per tradizione hanno posseduto e gestito infrastrutture quali strade, dighe e impianti di trattamento dell'acqua, non assumono più automaticamente la piena proprietà e la responsabilità operativa per la gestione di tali beni. Le entità del settore pubblico possono alienare le infrastrutture esistenti ad entità del settore privato a mezzo vendita o mediante un leasing finanziario. Inoltre, le entità del settore pubblico possono costruire nuove infrastrutture e beni materiali a utilità protratta in partnership con entità del settore privato con il proposito di far assumere al privato la responsabilità per i beni attraverso il normale acquisto (ossia nel caso in cui esso non sia effettuato per mezzo di un contratto di leasing) o tramite leasing finanziario non appena questi siano terminati. In alcuni casi, l'accordo prevede un controllo da parte dell'entità del settore privato nel periodo che precede la riacquisizione del diritto e del controllo del bene da parte del settore pubblico – ad esempio un ente locale può costruire un ospedale e affittare la struttura ad una società del settore privato per un periodo di venti anni, periodo dopo il quale la struttura torna ad essere sotto il controllo pubblico.

48. **I locatori devono rilevare i canoni esigibili nel contesto di un leasing finanziario come attività nel loro prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria. Essi devono esporre tali attività come credito a un valore uguale all'investimento netto nel leasing.**

49. In un leasing finanziario tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà vengono, sostanzialmente, trasferiti dal locatore e, di conseguenza, i canoni esigibili derivanti dal leasing devono essere trattati dal locatore come rimborso del capitale e come provento finanziario al fine di rimborsare e remunerare il locatore per il suo investimento e per i servizi prestati.

#### *Rilevazione iniziale*

50. I locatori sostengono spesso costi diretti iniziali che includono somme quali le commissioni, le spese legali e i costi interni che sono incrementali e direttamente attribuibili alla negoziazione e al perfezionamento del leasing. Essi non includono le spese generali di gestione, quali le spese di vendita e marketing. Per i leasing finanziari diversi da quelli in cui il locatore è produttore

o commerciante, i costi diretti iniziali sono inclusi nella valutazione iniziale dei crediti impliciti del leasing finanziario e riducono il valore dei proventi rilevati nel corso del leasing. Il tasso di interesse implicito del leasing è definito in modo tale che i costi diretti iniziali siano inclusi automaticamente nei crediti impliciti del leasing finanziario; non è necessario aggiungerli separatamente. I costi sostenuti dai locatori produttori o commercianti attribuibili alla negoziazione e al perfezionamento di un leasing non rientrano nella definizione di costi diretti iniziali. Di conseguenza sono esclusi dall'investimento netto nel leasing e sono rilevati come un costo quando sono rilevati l'utile o la perdita derivante dalla vendita, cosa che per un contratto di leasing finanziario normalmente si verifica all'inizio della decorrenza del leasing.

51. **Con riferimento al leasing finanziario, la rilevazione dei proventi finanziari deve essere basata su modalità che riflettano un tasso di rendimento periodico costante sull'investimento netto del locatore.**
52. Un locatore tende a ripartire i proventi finanziari sulla durata del leasing con un criterio sistematico e razionale. Questa ripartizione dei proventi si basa su modalità che riflettono un rendimento periodico costante sull'investimento netto del locatore. I canoni di leasing relativi all'esercizio, esclusi i costi per servizi, sono attribuiti all'investimento lordo del leasing per ridurre sia l'importo capitale sia il provento finanziario non maturato.
53. Le stime dei valori residui non garantiti utilizzate nel calcolo dell'investimento lordo del locatore in un leasing sono periodicamente riviste. Se c'è stata una riduzione nella stima del valore residuo non garantito, la ripartizione dei proventi nel corso del leasing è rivista e qualsiasi riduzione relativa a importi già imputati è immediatamente rilevata.
54. **I locatori produttori o commercianti devono rilevare l'utile o la perdita derivante dalla vendita dei beni nell'esercizio, secondo quanto previsto dal criterio seguito dall'entità per le normali vendite.**
55. **Se sono applicati tassi di interesse artificiosamente bassi, l'utile o la perdita derivante dalla vendita dei beni deve essere limitato all'importo che risulterebbe se fosse applicato un tasso di interesse di mercato. I costi sostenuti dai locatori, che siano produttori o commercianti, finalizzati alla negoziazione e al perfezionamento di un leasing devono essere rilevati come un costo quando è rilevato l'utile o la perdita.**
56. Le entità del settore pubblico che producono o commerciano beni possono offrire ai potenziali acquirenti la scelta tra l'acquisto e la locazione di un bene. Il leasing finanziario di un bene da parte di un locatore produttore o commerciante genera due tipi di proventi:
  - a) l'utile o la perdita equivalente all'utile o alla perdita derivante da una normale vendita del bene (ossia nel caso in cui essa non sia effettuata

per mezzo di un contratto di leasing), ai normali prezzi di vendita, e tenendo conto di eventuali sconti quantità o commerciali; e

b) i proventi finanziari sulla durata del leasing.

57. Il provento della vendita rilevato all'inizio della decorrenza di un leasing da un locatore produttore o commerciante è rappresentato dal fair value del bene o, se inferiore, dal valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing che competono al locatore, calcolato a un tasso d'interesse di mercato. Il costo della vendita del bene rilevato all'inizio della decorrenza del leasing è il costo o, se differente, il valore contabile, del bene locato meno il valore attuale del valore residuo non garantito. La differenza tra i proventi della vendita e il costo della vendita è l'utile o la perdita derivante dalla vendita, rilevato conformemente al criterio adottato dall'entità per le normali vendite.
58. I locatori produttori o commercianti talvolta offrono alla clientela tassi di interesse più bassi rispetto ai loro tassi di interesse normali. Al momento della vendita l'utilizzo di tali tassi può generare la rilevazione di una parte eccessiva rispetto ai proventi totali derivanti dall'operazione. Se sono applicati tassi di interesse artificiosamente bassi, il provento rilevato come utile o perdita sulla vendita è limitato a quello che si sarebbe ottenuto se fosse stato applicato il tasso di interesse normale dell'entità per quella tipologia di operazione.
59. I costi diretti iniziali sono rilevati come una spesa all'inizio della decorrenza del leasing in quanto sono connessi principalmente alla produzione di un utile o di una perdita sulla vendita per il produttore o il commerciante.
60. **Per il leasing finanziario, i locatori devono indicare quanto segue:**
- a) **una riconciliazione tra l'investimento lordo totale nel leasing alla data di riferimento del bilancio e il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing alla data di riferimento del bilancio. Inoltre, l'entità deve indicare l'investimento lordo totale nel leasing e il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing alla data di riferimento del bilancio per ciascuno dei seguenti periodi:**
    - i) **entro un anno;**
    - ii) **tra uno e cinque anni; e**
    - iii) **oltre cinque anni;**
  - b) **il provento finanziario non maturato;**
  - c) **i valori residui non garantiti spettanti al locatore;**
  - d) **il fondo svalutazione crediti riferibile ai pagamenti minimi dovuti per il leasing;**
  - e) **i canoni potenziali di locazione rilevati nel prospetto del risultato economico; e**
  - f) **una descrizione generale dei contratti significativi di leasing del locatore.**



61. Come indicatore di crescita nelle attività di leasing, è spesso utile menzionare anche l'investimento lordo meno i proventi differiti su nuove operazioni iscritte nell'esercizio, al netto dei valori per le operazioni di leasing annullate.

### **Leasing operativi**

62. **I locatori devono esporre i beni oggetto di operazioni di leasing operativo nei loro prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria secondo la natura del bene.**
63. **I proventi del leasing derivanti da leasing operativi devono essere rilevati a quote costanti per la durata del leasing, a meno che un altro criterio sistematico sia più rappresentativo delle modalità temporali con le quali si riducono i benefici derivanti dal bene locato.**
64. Gli oneri, compreso l'ammortamento, sostenuti per realizzare i proventi del leasing devono essere rilevati come costo. I proventi del leasing (esclusi i corrispettivi per servizi forniti, quali l'assicurazione e la manutenzione) sono rilevati come proventi a quote costanti per la durata del leasing anche se i corrispettivi hanno un diverso andamento, a meno che un diverso criterio sistematico sia più rappresentativo delle modalità temporali con le quali si riduce il beneficio derivante dall'uso del bene locato.
65. **I costi diretti iniziali sostenuti dai locatori nella negoziazione e nel perfezionamento di un leasing operativo devono essere aggiunti al valore contabile del bene locato e rilevati come costo lungo la durata del leasing con lo stesso criterio di rilevazione dei proventi della locazione.**
66. **L'ammortamento di beni ammortizzabili locati deve essere effettuato con un criterio coerente con il criterio di ammortamento normalmente utilizzato dal locatore per beni simili, e la quota di ammortamento deve essere determinata con il criterio previsto dall'IPSAS 17 o dall'IPSAS 31, come appropriato.**
67. Per stabilire se un bene locato ha subito una perdita per riduzione di valore, l'entità applica le opportune verifiche per riduzione di valore, previste dai principi contabili internazionali e/o nazionali.
68. Un locatore produttore o commerciante non rileva gli utili della vendita alla stipula di un leasing operativo perché questo non è equivalente a una vendita.
69. **Per il leasing operativo, i locatori devono indicare le seguenti informazioni:**
- a) **i pagamenti minimi futuri derivanti da un leasing operativo non annullabile, complessivamente e per ciascuno dei seguenti periodi:**
    - i) **entro un anno;**
    - ii) **tra uno e cinque anni; e**
    - iii) **oltre cinque anni;**
  - b) **i canoni potenziali di locazione totali rilevati nel prospetto del risultato economico dell'esercizio; e**

- c) **una descrizione generale dei contratti significativi di leasing del locatore.**

## **Operazioni di vendita e retrolocazione**

70. Un'operazione di vendita e retrolocazione comporta la vendita di un bene e la retrolocazione dello stesso bene. I canoni delle operazioni di leasing e il prezzo di vendita sono, di solito, interdipendenti essendo negoziati congiuntamente. Il trattamento contabile di un'operazione di vendita e retrolocazione dipende dalla relativa tipologia di leasing.
71. **Se un'operazione di vendita e retrolocazione corrisponde a un leasing finanziario, qualsiasi eccedenza del corrispettivo di vendita rispetto al valore contabile non deve essere rilevata immediatamente come provento dal venditore-locatario. La sua rilevazione, invece, deve essere differita e imputata lungo la durata del leasing.**
72. Se la retrolocazione corrisponde a un leasing finanziario, l'operazione rappresenta un mezzo con il quale il locatore procura mezzi finanziari al locatario, avendo il bene come garanzia. Per tale motivo non è corretto considerare come provento l'eccedenza del corrispettivo di vendita, rispetto al valore contabile. Tale eccedenza è differita e imputata lungo la durata del leasing.
73. **Se un'operazione di vendita e retrolocazione corrisponde a un leasing operativo, ed è evidente che l'operazione è effettuata al fair value, ogni utile o perdita deve essere rilevato immediatamente. Se il prezzo di vendita è inferiore al fair value, ogni utile o perdita deve essere rilevato immediatamente, eccetto il caso in cui, se la perdita è compensata da futuri canoni delle operazioni di leasing inferiori ai livelli di mercato, esso deve essere differito e imputato in proporzione ai canoni delle operazioni di leasing durante il periodo atteso di utilizzo del bene. Se il prezzo di vendita è maggiore del fair value, l'eccedenza rispetto al fair value deve essere differita e rilevata con riferimento al medesimo periodo.**
74. Se la retrolocazione corrisponde a un leasing operativo, e i canoni delle operazioni di leasing e il prezzo di vendita sono al fair value, si è in presenza di una normale operazione di vendita e qualsiasi utile o perdita è rilevato immediatamente.
75. **Per le operazioni di leasing operativo, se il fair value al momento della vendita e retrolocazione è minore del valore contabile per il bene, la perdita pari alla differenza tra il valore contabile e il fair value deve essere rilevata immediatamente.**
76. Per le operazioni di leasing finanziario, non sono necessarie rettifiche di questo tipo a meno che a) ci sia stata una riduzione di valore e b) che la rilevazione di

tale riduzione di valore sia richiesta dai principi contabili nazionali e/o internazionali adottati dall'entità che riguardano le riduzioni di valore.

77. Le disposizioni sulle informazioni integrative previste per locatari e locatori si applicano allo stesso modo anche alle operazioni di vendita e retrolocazione. La descrizione richiesta dei contratti significativi di leasing comporta l'indicazione delle clausole particolari o inusuali del contratto o delle condizioni delle operazioni di vendita e retrolocazione.
78. Può essere necessario indicare le operazioni di vendita e retrolocazione con una informativa separata in conformità alle disposizioni contenute nell'IPSAS 1, *Presentazione del bilancio*.

### Disposizioni transitorie

79. **Tutte le disposizioni del presente Principio devono essere applicate a partire dalla data di prima adozione del principio di competenza economica, fatta eccezione per i beni locati che non sono stati rilevati a seguito dell'applicazione delle disposizioni transitorie previste da un altro IPSAS. Non è necessario applicare a tali beni gli obblighi d'informativa contenuti nel presente Principio in vigore del regime transitorio previsto da altri IPSAS. L'esistenza di disposizioni transitorie contenute in altri Principi non preclude comunque l'applicazione completa del principio di competenza economica in conformità ai Principi contabili internazionali per il settore pubblico.**
80. Malgrado un altro IPSAS possa contenere delle disposizioni transitorie, si consiglia alle entità che hanno avviato il processo di adozione del principio della competenza economica ai fini della preparazione dell'informativa economico-finanziaria di uniformarsi completamente alle disposizioni contenute in tale altro Principio.
81. **Subordinatamente al paragrafo 83, si consiglia, sebbene non esista un obbligo in tal senso, l'applicazione retroattiva del presente Principio alle entità che hanno già adottato il principio di competenza economica e che intendono uniformarsi ai Principi contabili internazionali per il settore pubblico dal momento della loro pubblicazione. Se il presente Principio non è applicato retroattivamente, si ritiene che il saldo delle operazioni di leasing finanziario preesistenti sia stato correttamente determinato dal locatore e successivamente esso deve essere contabilizzato in conformità alle disposizioni del presente Principio.**
82. Le entità che hanno già adottato il principio di competenza economica e che intendono uniformarsi ai Principi contabili internazionali per il settore pubblico dal momento della loro pubblicazione, possono avere operazioni di leasing finanziario preesistenti che sono state rilevate come attività o passività nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria. Si consiglia l'applicazione retroattiva del presente Principio alle operazioni di leasing finanziario esistenti.

L'applicazione retroattiva può comportare la rideterminazione dei valori di tali attività e passività. Tali attività e passività devono essere rideterminate solo se il Principio è applicato retroattivamente.

83. **Un'entità che abbia precedentemente applicato l'IPSAS 13 (2001) deve applicare le modifiche apportate dal presente Principio retroattivamente a tutti i contratti di leasing che sono stati rilevati in conformità a tale Principio, o se l'IPSAS 13 (2001) non era stato applicato retroattivamente, per tutti i leasing sottoscritti a partire dalla prima applicazione del precedente Principio e rilevati in conformità a questo.**
84. Le disposizioni transitorie contenute nell'IPSAS 13 (2001) consentono alle entità di rilevare tutti i contratti di leasing entro cinque anni dalla data della prima applicazione del Principio. Le entità che hanno precedentemente applicato l'IPSAS 13 (2001) possono continuare a beneficiare di questo periodo transitorio di cinque anni dalla data della prima applicazione dell'IPSAS 13 (2001).
- 84A. **Un'entità che abbia precedentemente applicato l'IPSAS 13 (2006) deve valutare nuovamente la classificazione degli elementi terreno dei leasing in essere alla data in cui essa adotta le modifiche di cui al paragrafo 85 A sulla base delle informazioni esistenti all'inizio di tali leasing. Essa deve rilevare un leasing ora classificato come leasing finanziario retroattivamente in conformità all'IPSAS 3, *Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori*. Tuttavia, se un'entità non ha le informazioni necessarie per applicare le modifiche retroattivamente, essa deve:**
- a) **applicare le modifiche a tali leasing sulla base dei fatti e delle circostanze esistenti alla data in cui adotta le modifiche; e**
  - b) **rilevare le attività e le passività relative a un leasing di terreno di nuova classificazione come leasing finanziario ai rispettivi fair value a quella data; eventuali differenze tra quei fair value sono rilevate nell'avanzo o disavanzo di esercizio accumulato.**

### **Data di entrata in vigore**

85. **Un'entità deve applicare il presente Principio a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2008 o da data successiva. Si consiglia un'applicazione anticipata. Se l'entità applica il presente Principio per un esercizio che ha inizio prima del 1° gennaio 2008, tale fatto deve essere indicato.**
- 85A. **I paragrafi 19 e 20 sono stati eliminati, e sono stati aggiunti i paragrafi 20A e 84A con i *Miglioramenti agli IPSAS* pubblicati a novembre 2010. L'entità deve applicare tali modifiche a partire dai bilanci annuali degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2012 o da data successiva. Si consiglia un'applicazione anticipata. Se l'entità applica tali modifiche per un**

**esercizio che ha inizio prima del 1° gennaio 2012, tale fatto deve essere indicato.**

- 85B. **I paragrafi 25, 26 e 27 sono stati modificati dall'IPSAS 32, *Accordi per servizi in concessione: Concedente*, pubblicato a ottobre 2011. Un'entità deve applicare il presente Principio a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2014 o da data successiva. Si consiglia un'applicazione anticipata. Se l'entità applica le modifiche a partire da un esercizio antecedente il 1° gennaio 2014, deve indicare tale fatto e contemporaneamente applicare l'IPSAS 32, le modifiche ai paragrafi 6 e 42A dell'IPSAS 5, le modifiche ai paragrafi 5, 7 e 107C dell'IPSAS 17, le modifiche ai paragrafi 2 e 125A dell'IPSAS 29 e le modifiche ai paragrafi 6 e 132A dell'IPSAS 31.**
86. Quando, ai fini del reporting economico-finanziario, un'entità adotta il principio di competenza economica definito dagli IPSAS successivamente a tale data di entrata in vigore, il presente Principio si applica ai bilanci degli esercizi che hanno inizio dalla data di adozione o da data successiva.

### **Ritiro dell'IPSAS 13 (2001)**

87. Il presente Principio sostituisce l'IPSAS 13, *Leasing*, pubblicato nel 2001.

## Motivazioni per le conclusioni

*Le presenti Motivazioni per le conclusioni sono allegate all'IPSAS 13, ma non ne costituiscono parte integrante.*

### Revisione dell'IPSAS 13 sulla base del Progetto di Revisione Generale dello IASB del 2003

#### Contesto

- BC1. Il Programma di Convergenza con gli IFRS dell'IPSASB è un elemento importante del programma di lavoro dell'IPSASB. La politica dell'IPSASB mira a far convergere gli IPSAS redatti secondo il principio di competenza economica con gli IFRS pubblicati dallo IASB, laddove se ne riscontri l'appropriatezza, per le entità del settore pubblico.
- BC2. Gli IPSAS redatti secondo il principio della competenza economica che convergono con gli IFRS mantengono le disposizioni, la struttura e il testo degli IFRS, a meno che non vi siano dei motivi specifici relativi al settore pubblico per non applicare tali disposizioni. La deroga all'IFRS equivalente si verifica quando le disposizioni o la terminologia nell'IFRS non sono appropriati per il settore pubblico, o quando l'inserimento di commenti o esempi aggiuntivi è necessario per illustrare alcune disposizioni nel contesto del settore pubblico. Le differenze tra gli IPSAS e gli IFRS equivalenti sono identificate nel *Confronto con l'IFRS* incluso in ciascun IPSAS. Il Confronto con lo IAS 8 fa riferimento alla versione dello IAS 8 di dicembre 2003 e non ad altre versioni.
- BC3. Nel maggio 2002, lo IASB ha pubblicato una Exposure Draft (bozza sottoposta a pubblica consultazione) delle modifiche proposte a tredici IAS<sup>1</sup> come parte del suo Progetto di Revisione Generale. Le finalità del Progetto di Revisione Generale dello IASB erano di “ridurre o eliminare alternative, ridondanze e conflitti tra Principi, di affrontare alcune problematiche di convergenza contabile e di apportare ulteriori miglioramenti”. Gli IAS definitivi sono stati pubblicati a dicembre 2003.
- BC4. L'IPSAS 13, pubblicato a dicembre 2001, si basava sullo IAS 17 (rivisto nel 1997), *Leasing*, che è stato pubblicato nuovamente a dicembre 2003. Alla fine

<sup>1</sup>

I Principi Contabili Internazionali IAS (International Accounting Standards) sono stati pubblicati dal predecessore dello IASB, l'International Accounting Standards Committee. I Principi emanati dallo IASB sono denominati International Financial Reporting Standards (IFRS). Lo IASB ha definito gli IFRS come comprendenti gli IFRS, gli IAS e le Interpretazioni dei Principi. In alcuni casi, lo IASB ha modificato, e non sostituito, gli IAS; in questi casi viene mantenuto il numero originario dello IAS.

del 2003, il predecessore dell'IPSASB, il Public Sector Committee (PSC),<sup>2</sup> ha attuato un Progetto di Revisione degli IPSAS per far convergere gli IPSAS, dove opportuno, con gli IAS rivisti e pubblicati nel dicembre del 2003.

- BC5. L'IPSASB ha considerato le modifiche presentate dallo IAS 17 rivisto e, per linee generali, concorda con le ragioni dello IASB nel rivedere gli IAS e con le modifiche apportate. Le *Motivazioni per le Conclusioni* dello IASB non sono riprodotte in questo testo. Coloro che sono iscritti al *Comprehensive Subscription Service* (Servizio di Abbonamento Generale) dello IASB possono prendere visione delle Motivazioni per le Conclusioni sul sito web dello IASB: all'indirizzo <http://www.iasb.org>. Nei casi in cui l'IPSAS si discosta dallo IAS corrispondente, le Motivazioni per le conclusioni illustrano i motivi specifici del settore pubblico che giustificano lo scostamento.
- BC6. Lo IAS 17 è stato modificato ulteriormente come conseguenza degli IFRS pubblicati dopo il dicembre 2003. L'IPSAS 12 non include le modifiche conseguenti derivanti dagli IFRS pubblicati dopo dicembre 2003. Ciò in quanto l'IPSASB non ha ancora esaminato né formulato un suo parere circa l'applicabilità delle disposizioni contenute in tali IFRS alle entità del settore pubblico.

#### **Revisione dell'IPSAS 13 sulla base dei *Miglioramenti agli IFRS* dello IASB pubblicati nel 2009**

- BC7. L'IPSASB ha esaminato le revisioni allo IAS 17 incluse nei *Miglioramenti agli IFRS* pubblicati dallo IASB nell'aprile del 2009 e in linea generale concorda con le ragioni dello IASB nel rivedere nella sostanza il Principio. L'IPSASB ha concluso che non sussistevano ragioni specifiche del settore pubblico per non adottare tali modifiche.

<sup>2</sup> Il Public Sector Committee (PSC) è diventato IPSASB allorché il Comitato IFAC ha modificato il mandato del PSC rendendolo nel novembre 2004 un organismo indipendente di standard setting.

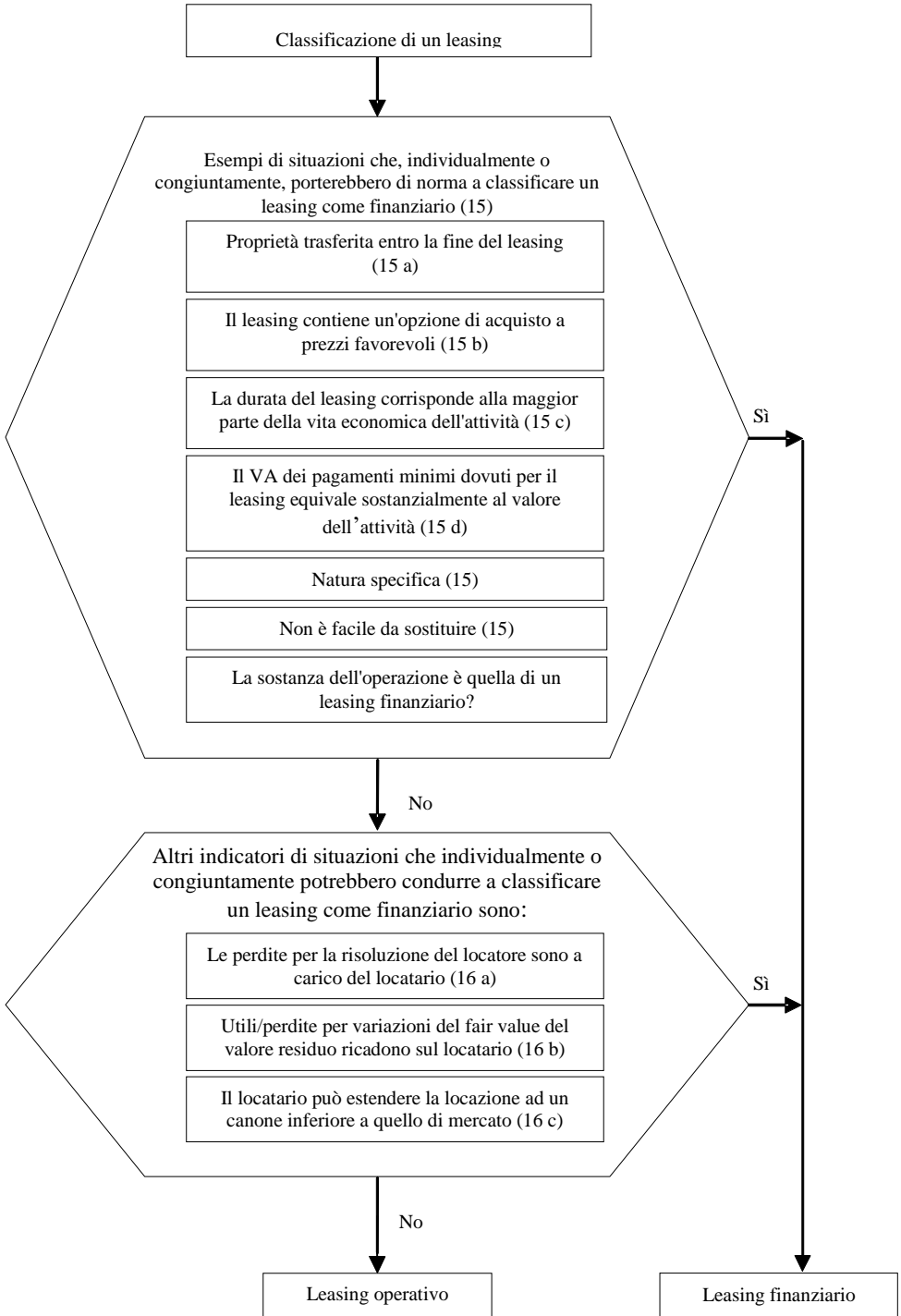
## Guida applicativa

*La presente Guida Applicativa è allegata all'IPSAS 13 ma non ne costituisce parte integrante.*

### Classificazione di un leasing

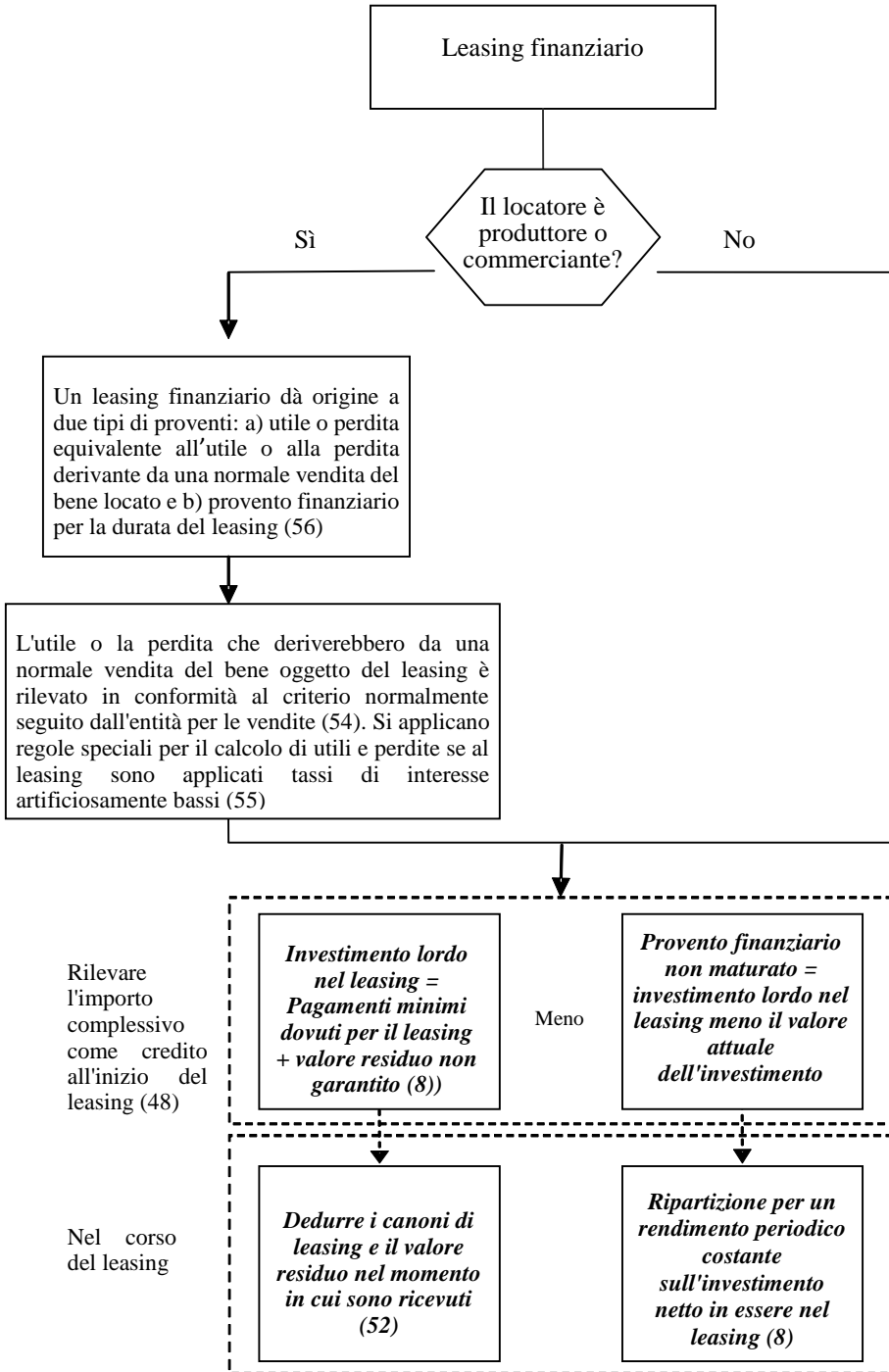
- IG1. L'obiettivo del diagramma di flusso nella pagina seguente è di guidare alla classificazione di un leasing come finanziario o operativo. Il leasing finanziario è un leasing che trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene. Il leasing operativo è un leasing di tipo diverso dal leasing finanziario.
- IG2. Gli esempi riportati nel diagramma non riflettono necessariamente tutte le possibili circostanze in cui un leasing può essere classificato come leasing finanziario, né un leasing dovrebbe necessariamente essere classificato come finanziario in virtù delle indicazioni del diagramma. La classificazione di un leasing come finanziario od operativo dipende dalla sostanza dell'operazione piuttosto che dalla forma del contratto (paragrafo 15).
- IG3. Nel diagramma di flusso, i numeri tra parentesi fanno riferimento ai numeri dei paragrafi del presente Principio.





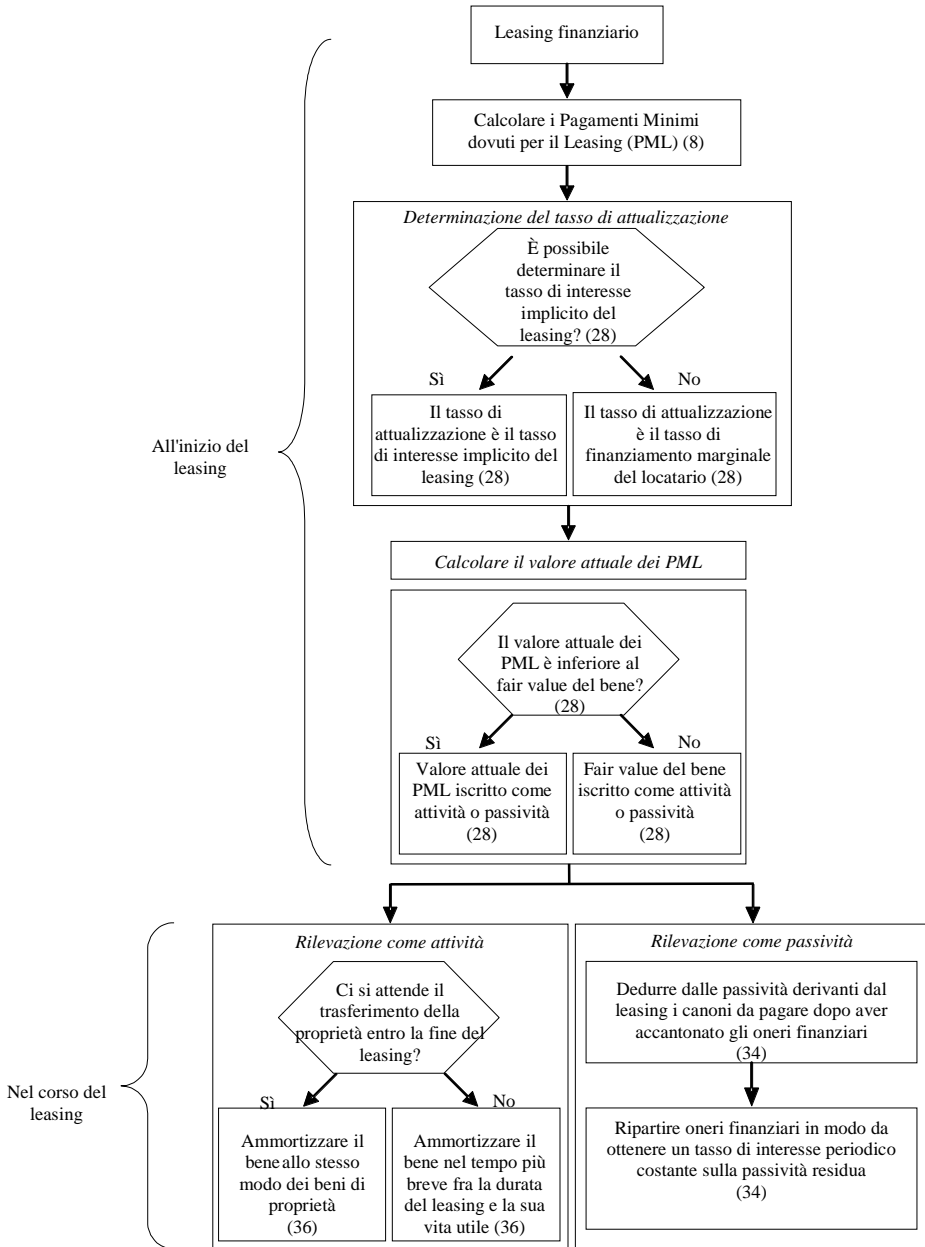
### Contabilizzazione di un leasing finanziario da parte di un locatore

IG4. Nel diagramma di flusso, i numeri tra parentesi fanno riferimento ai numeri dei paragrafi del presente Principio



## Contabilizzazione di un leasing finanziario da parte di un locatario

IG5. Nel diagramma di flusso, i numeri tra parentesi fanno riferimento ai numeri dei paragrafi del presente Principio.



### Operazioni di vendita e retrolocazione che costituiscono leasing operativi

IG6. Un'operazione di vendita e retrolocazione che rappresenta un leasing operativo può dare luogo a un utile o a una perdita, la cui determinazione e il cui trattamento contabile dipendono dal valore contabile, dal fair value e dal prezzo di vendita del bene locato. La tabella che segue illustra le disposizioni del presente Principio nelle diverse situazioni.

<b>Prezzo di vendita determinato al fair value (paragrafo 65)</b>	<b>Valore contabile pari al fair value</b>	<b>Valore contabile inferiore al fair value</b>	<b>Valore contabile superiore al fair value</b>
<b>Utile</b>	nessun utile	rilevare immediatamente l'utile	nessun utile
<b>Perdita</b>	nessuna perdita	nessuna perdita	rilevare immediatamente la perdita

<b>Prezzo di vendita inferiore al fair value (paragrafo 65)</b>	<b>Valore contabile pari al fair value</b>	<b>Valore contabile inferiore al fair value</b>	<b>Valore contabile superiore al fair value</b>
<b>Utile</b>	nessun utile	rilevare immediatamente l'utile	nessun utile (nota 1)
<b>Perdita <u>non</u> compensata da pagamenti futuri dovuti per il leasing inferiori al prezzo di mercato</b>	rilevare immediatamente la perdita	rilevare immediatamente la perdita	(nota 1)
<b>Perdita compensata da pagamenti futuri dovuti per il leasing inferiori al prezzo di mercato</b>	differire e ammortizzare la perdita	differire e ammortizzare la perdita	(nota 1)

<b>Prezzo di vendita superiore al fair value (paragrafo 65)</b>	<b>Valore contabile pari al fair value</b>	<b>Valore contabile inferiore al fair value</b>	<b>Valore contabile superiore al fair value</b>
<b>Utile</b>	differire e ammortizzare l'utile	differire e ammortizzare l'utile (nota 2)	differire e ammortizzare l'utile (nota 3)
<b>Perdita</b>	nessuna perdita	nessuna perdita	(nota 1)

Nota 1 Queste parti della tabella rappresentano situazioni trattate secondo le disposizioni del paragrafo 75 del presente Principio. Il paragrafo 75 richiede che il valore contabile di un bene sia svalutato al fair value laddove sia soggetto a una vendita e retrolocazione.

Nota 2 Se il prezzo di vendita è maggiore del fair value, l'eccedenza rispetto al fair value dovrebbe essere differita e rilevata con riferimento al medesimo periodo (paragrafo 73).

Nota 3 L'utile è la differenza tra il fair value e il prezzo di vendita, poiché il valore contabile avrebbe dovuto essere ridotto al fair value secondo quanto previsto dal paragrafo 75.

### **Calcolo del tasso di interesse implicito di un leasing finanziario**

IG7. Il Principio (paragrafo 28) richiede che il locatario dei beni acquisiti mediante leasing finanziario calcoli il tasso di interesse implicito del leasing, quando ciò sia possibile. Il paragrafo 34 richiede che il locatario suddivida i canoni di leasing tra oneri finanziari e riduzione del debito residuo, utilizzando il tasso di interesse implicito del leasing. Molti contratti di leasing individuano espressamente il tasso di interesse implicito del leasing, mentre altri non lo indicano. Se un contratto di leasing non individua il tasso di interesse implicito del leasing, occorre che il locatario calcoli il tasso utilizzando il metodo di attualizzazione. Le calcolatrici finanziarie e i fogli di calcolo elettronici calcolano automaticamente il tasso di interesse implicito del leasing. Qualora questi non fossero disponibili, le entità possono utilizzare il metodo di attualizzazione per effettuare il calcolo del tasso manualmente. La presente guida illustra i due principali metodi di calcolo del tasso di interesse: il metodo della prova e dell'errore e il metodo dell'interpolazione. Entrambi calcolano il tasso di interesse mediante il metodo di attualizzazione.

IG8. Formule di calcolo del valore attuale si riscontrano facilmente nei testi di contabilità e finanza. Il valore attuale (VA) dei pagamenti minimi dovuti per il leasing (PML) si calcola mediante la seguente formula:

$$VA(PML) = \frac{S}{(1+r)^n} + \frac{A}{r} \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

dove:

“S” è il valore residuo garantito;

“A” è il pagamento periodico dei canoni;

“r” è il tasso di interesse implicito periodico del leasing in decimali;

“n” è il numero di periodi della durata del leasing;

### Esempio

IG8. L'Ufficio X stipula un contratto per l'acquisizione di un automezzo mediante leasing finanziario. Il fair value dell'automezzo all'inizio del leasing è di 25.000 unità di moneta, il canone annuale è di 5.429 unità di moneta da pagare posticipatamente, la durata del leasing è di quattro anni e il valore residuo garantito è di 10.000 unità di moneta. Il contratto di leasing non prevede alcun servizio aggiuntivo alla fornitura dell'automezzo. L'Ufficio X è responsabile dei costi correnti connessi all'automezzo, quali assicurazione, carburante e manutenzione. Il contratto di leasing non specifica il tasso di interesse implicito del leasing. Il tasso di finanziamento marginale dell'Ufficio è del 7% annuo. Numerosi istituti finanziari promuovono prestiti garantiti con automezzi a tassi compresi tra il 7,5% e il 10%.

### Metodo della prova e dell'errore

IG9. Il calcolo è un processo iterativo, ossia il locatario deve formulare la migliore supposizione del tasso di interesse e calcolare il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing e confrontare il risultato con il fair value del bene locato all'inizio del leasing. Se il risultato è minore del fair value, il tasso di interesse scelto era troppo alto; se il risultato è maggiore del fair value, il tasso di interesse scelto era troppo basso. Il tasso di interesse implicito del leasing è il tasso utilizzato quando il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing è pari al fair value del bene locato all'inizio del leasing.

IG10. L'Ufficio X inizierà i calcoli utilizzando la migliore stima - per esempio il suo tasso di finanziamento marginale del 7% annuo, che è troppo basso. Poi utilizzerà il tasso massimo fattibile - per esempio il tasso del 10% annuo offerto per finanziamenti garantiti con automezzi, che risulterebbe troppo alto. Dopo numerosi calcoli, si arriverà al tasso corretto dell'8,5% annuo.

IG11. Per calcolare il tasso di interesse, l'Ufficio utilizza il metodo del VA (PML), di cui sopra, nella cui formula:

$S = 10.000$     $n = 4$     $r = \text{Tasso di interesse annuo espresso in decimali}$   
 $A = 5.429$     $VA \text{ Target (MLP)} = 25.000$

IG12. Al tasso di finanziamento marginale dell'Ufficio X del 7% (0,07) annuo (i dati sono arrotondati):

$$VA(PML) = \frac{10.000}{(1 + 0,07)^4} + \frac{5.429}{0,07} \left[ 1 - \frac{1}{(1 + 0,07)^4} \right]$$

$$= 7.629 + 18.390$$

$$= 26.019$$

IG13. Il VA (PML) ottenuto utilizzando il tasso di finanziamento marginale è maggiore del fair value del bene locato, quindi il tasso implicito del leasing è più alto. L'Ufficio deve effettuare i calcoli utilizzando altri tassi per determinare il tasso effettivo (numeri arrotondati):

VA(PML) al 7,5% = 25.673 Tasso di interesse troppo basso

VA(PML) al 10% = 24.040 Tasso di interesse troppo alto

VA(PML) al 9% = 24.674 Tasso di interesse troppo alto

VA(PML) al 8% = 25.333 Tasso di interesse troppo basso

VA(PML) all'8,5% = 25.000 Tasso di interesse corretto

IG14. L'Ufficio utilizzerà il tasso di interesse dell'8,5% per suddividere i canoni di leasing tra oneri finanziari e riduzione delle passività derivanti dal leasing, come indicato nella tabella seguente.

### *Metodo di interpolazione*

IG15. Il calcolo del tasso di interesse implicito nel leasing richiede che i locatari calcolino inizialmente il valore attuale con un tasso di interesse molto alto ed uno con un tasso molto basso. Le differenze (in termini assoluti) tra i risultati ottenuti e il valore attuale netto effettivo sono utilizzate per interpolare il tasso di interesse corretto. Utilizzando i dati su indicati, ed i risultati relativi al 7% e al 10%, il tasso effettivo può essere interpolato come segue (i dati sono arrotondati):

VA al 7% = 26.019, differenza = 1.019 (ossia 26.019 – 25.000)

VA al 10% = 24.040, differenza = 960 (ossia 24.040 – 25.000)

= 7% + (3% × 0,5)

= 7% + 1,5%

= 8,5%

IG16. L'Ufficio X utilizzerà ora il tasso di interesse dell'8,5% per registrare il contratto di leasing nei propri libri contabili e ripartire i canoni di leasing tra oneri finanziari e riduzione delle passività derivanti dal leasing, come indicato nella tabella riportata di seguito.

*Suddivisione dei canoni di leasing (numeri arrotondati):*

	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4
VA iniziale delle passività derivanti dal leasing	25.000	25.000	21.696	18.110	14.221
Interessi passivi	—	2.125	1.884	1.539	1.209
Riduzione delle passività derivanti dal leasing	—	3.304	3.585	3.890	14.221*
Passività conclusive derivanti dal leasing	25.000	21.696	18.110	14.221	—

\* comprende il pagamento del valore residuo garantito.



### Confronto con lo IAS 17

L'IPSAS 13, *Leasing*, è tratto principalmente dallo IAS 17 *Leasing* e include le modifiche apportate allo IAS 17 nell'ambito dei *Miglioramenti agli IFRS* pubblicati a aprile 2009. Le principali differenze tra l'IPSAS 13 e lo IAS 17 sono indicate di seguito.

- Nell'IPSAS 13 sono stati inclusi dei commenti aggiuntivi rispetto a quelli contenuti nello IAS 17 per chiarire l'applicabilità dei principi alla contabilità delle entità del settore pubblico.
- L'IPSAS 13 utilizza, in certe occasioni, una terminologia diversa rispetto allo IAS 17. L'esempio più significativo riguarda l'uso del termine “prospetto del risultato economico” (*statement of financial performance*) nell'IPSAS 13. Il termine equivalente nello IAS 17 è “conto economico” (*income statement*).
- L'IPSAS 13 non utilizza il termine “ricavi” (*income*) che nello IAS 17 ha un significato più ampio di “proventi” (*revenue*).
- Tra le definizioni dei termini tecnici lo IAS 17 include quella di “fair value”. L'IPSAS 13 non include tale definizione, poiché essa è già inclusa nel Glossario, pubblicato separatamente (paragrafo 7).
- L'IPSAS 13 presenta una guida applicativa aggiuntiva che illustra la classificazione del leasing, il trattamento di un leasing finanziario da parte del locatario, il trattamento di un leasing finanziario da parte del locatore e il calcolo del tasso di interesse implicito del leasing finanziario.