

Michela Cordazzo
Paola Rossi
Laura Lubian

IMPLICAZIONI TEORICHE ED EMPIRICHE DEL NUOVO PRINCIPIO CONTABILE IFRS 16 SUL LEASING



FrancoAngeli



Informazioni per il lettore

Questo file PDF è una versione gratuita di sole 20 pagine ed è leggibile con



La versione completa dell'e-book (a pagamento) è leggibile con Adobe Digital Editions. Per tutte le informazioni sulle condizioni dei nostri e-book (con quali dispositivi leggerli e quali funzioni sono consentite) consulta [cliccando qui](#) le nostre F.A.Q.



Informazioni per il lettore

Questo file PDF è una versione gratuita di sole 20 pagine ed è leggibile con



La versione completa dell'e-book (a pagamento) è leggibile con Adobe Digital Editions. Per tutte le informazioni sulle condizioni dei nostri e-book (con quali dispositivi leggerli e quali funzioni sono consentite) consulta [cliccando qui](#) le nostre F.A.Q.



*THEORY AND PRACTICE IN ACCOUNTING, AUDITING
AND RISK MANAGEMENT*

The series – supported by BDO Italia - aims to address the relation between academic research and professional practice by exploring trends, paradigms and perspectives in accounting, auditing and risk management. The focus of the series is to promote a dialogue between academics and practitioners, as well as to bring academic research to practitioners by offering a platform where to communicate together. It is a specific aim of the series to publish high quality empirical research with real impact factor, useful to practitioners, standard setters and policy makers. The series publishes books in the subjects of financial accounting, internal and external auditing, risk management, corporate disclosure and communication to financial market, non-financial information and reporting, management accounting, corporate governance, company valuation, fundamental analysis and security valuation, and insolvency risk.

Theory and practice in accounting, auditing and risk management accepts email submissions of books and book proposals.

If you wish to contribute to the series with a book or book proposal, please contact the Editors, Dr Stefano Bianchi at stefano.bianchi@bdo.it and Prof Michela Cordazzo at michela.cordazzo@unive.it

The Editors select and address the publication proposals. The Editorial Board assists the Editors in the review process and in selecting the reviewers. The members of the Editorial Board can contribute as reviewers. In this case, the members of the Editorial Board cannot be involved in the review process.

Editors:

Stefano Bianchi, BDO Italia

Michela Cordazzo, Ca' Foscari University of Venice

Editorial Board:

Francesco Avallone, University of Genoa

Giulio Greco, University of Pisa

Giuseppe Marzo, University of Ferrara

Marco Maria Mattei, University of Bologna


Marco Mongiello, University of Surrey

Marco Santi, Chartered Accountant expert in legal audit matters & Università Cattolica del Sacro Cuore.

Theory and practice in accounting, auditing and risk management collaborates with FINANCIAL REPORTING, Journal of Financial Communication.

BDO Italia supports all the publishing expenses.

I lettori che desiderano informarsi sui libri e le riviste da noi pubblicati possono consultare il nostro sito Internet: *www.francoangeli.it* e iscriversi nella home page al servizio “Informatemi” per ricevere via e-mail le segnalazioni delle novità.



Michela Cordazzo
Paola Rossi
Laura Lubian

IMPLICAZIONI TEORICHE ED EMPIRICHE DEL NUOVO PRINCIPIO CONTABILE IFRS 16 SUL LEASING



FrancoAngeli



BDO

Copyright © 2019 by FrancoAngeli s.r.l., Milano, Italy.

L'opera, comprese tutte le sue parti, è tutelata dalla legge sul diritto d'autore. L'Utente nel momento in cui effettua il download dell'opera accetta tutte le condizioni della licenza d'uso dell'opera previste e comunicate sul sito www.francoangeli.it.

INDICE

Presentazione , a cura di <i>Stefano Bianchi</i>	pag.	9
Premessa	»	13
1. Il leasing: Il riconoscimento e la valutazione a bilancio in un contesto internazionale	»	17
1.1. I principi contabili a valenza internazionale sul leasing	»	17
1.1.1. Il Statement of Financial Accounting Standards no. 13 – Accounting for leases (SFAS 13)	»	19
1.1.2. L’International Accounting Standard 17 – Leasing (IAS 17)	»	21
1.2. Alcune criticità nel riconoscimento e nella valutazione a bilancio del leasing	»	24
1.3. Il processo di revisione dei principi contabili a valenza internazionale sul leasing	»	25
1.3.1. Il progetto congiunto Memorandum of Understanding (MoU) del FASB e dello IASB	»	25
1.3.2. Il Discussion Paper 2009, le Exposure Draft 2010 e 2013 sul leasing dello IASB e del FASB	»	27
1.4. L’International Financial Reporting Standard 16 – Leasing (IFRS 16)	»	29
1.4.1. Il trattamento contabile del leasing per il locatario	»	30
1.4.2. Il trattamento contabile del leasing per il locatore	»	45
1.4.3. I principali cambiamenti introdotti dall’IFRS 16	»	46
1.4.4. Aspetti problematici nell’applicazione dell’IFRS 16	»	49

2. Gli studi in letteratura sul leasing: un'analisi per filoni di ricerca	pag.	53
2.1. Introduzione	»	53
2.2. La reazione degli operatori nei mercati finanziari e degli utilizzatori del bilancio	»	55
2.3. La relazione tra la capitalizzazione del leasing operativo e la performance economico-finanziaria	»	56
2.4. Le determinanti del debito fuori bilancio	»	59
3. La capitalizzazione del leasing operativo, la performance economico-finanziaria e le variabili esplicative del debito fuori bilancio: gli strumenti metodologici d'analisi	»	63
3.1. Il campione di imprese	»	63
3.2. Il constructive capitalization method e il factor method	»	65
3.3. Il constructive capitalization method modificato	»	74
3.4. Gli indicatori economico-finanziari	»	75
3.5. Le variabili esplicative del debito fuori bilancio	»	78
4. Le conseguenze dell'applicazione dell'IFRS 16 sui bilanci delle imprese quotate italiane: un'analisi empirica	»	81
4.1. Gli aggregati di bilancio	»	81
4.2. La performance economico-finanziaria	»	89
4.3. Il debito fuori bilancio e le sue determinanti	»	96
5. Considerazioni conclusive	»	103
Appendice – Le imprese quotate alla Borsa Italiana al 1° marzo 2018 con contratti di leasing operativo	»	109
Bibliografia	»	111

TABELLE E FIGURE

Tab. 3.1 – I criteri per la selezione del campione di imprese	pag.	64
Tab. 3.2 – La variazione attesa degli indicatori economico-finanziari dopo la capitalizzazione del leasing operativo	»	76
Tab. 4.1 – Gli aggregati a stato patrimoniale per settore di attività	»	83
Tab. 4.2 – Il test parametrico t di Student a due code e il test non parametrico dei segni a due code applicati alla media e alla mediana delle differenze degli aggregati a stato patrimoniale prima e dopo la capitalizzazione del leasing operativo	»	84
Tab. 4.3 – Gli aggregati a conto economico per settore di attività	»	87
Tab. 4.4 – Il test parametrico t di Student a due code e il test non parametrico dei segni a due code applicati alla media e alla mediana delle differenze degli aggregati a conto economico prima e dopo la capitalizzazione del leasing operativo	»	88
Tab. 4.5 – Gli indicatori economico-finanziari per settore di attività	»	91
Tab. 4.6 – Il test parametrico t di Student ad una coda e il test non parametrico dei segni ad una coda applicati alla media e alla mediana delle differenze degli indicatori economico-finanziari prima e dopo la capitalizzazione del leasing operativo	»	94
Tab. 4.7 – Le statistiche descrittive del debito fuori bilancio e delle sue determinanti, e la classificazione per settore di attività	»	99
Tab. 4.8 – La matrice di correlazione di Pearson	»	100
Tab. 4.9 – La regressione lineare	»	101
Fig. 1.1 – Lo schema per la definizione del leasing	»	33
Fig. 1.2 – L'applicazione retroattiva dell'IFRS 16: l'approccio retrospettivo	»	43
Fig. 1.3 – L'applicazione retroattiva dell'IFRS 16: l'approccio rispettivo modificato	»	44

PRESENTAZIONE

I principi contabili rappresentano un'area dove la ricerca accademica, in cui comprendere anche gli *standard setters*, deve necessariamente confrontarsi con la pratica professionale per definire gli obiettivi e per verificare i risultati empirici raggiunti. Nonostante ciò, non mancano esempi dove nuovi principi contabili si siano rilevati problematici nella loro applicazione o abbiano determinato effetti non previsti. Come non considerare *in primis* il *fair value* introdotto dai principi contabili internazionali come uno degli aspetti più controversi. Ad esempio quando un mercato non esiste oppure sia illiquido, oppure l'effetto pro-ciclico dello stesso *fair value* – moltiplicativo in caso di trend positivi e di segno opposto in caso di flessioni dei valori di mercato – addirittura additato da alcuni come una delle concause della crisi finanziaria del 2008. Come pure non evidenziare la discussione relativa al modello dell'*impairment* soprattutto in relazione all'avviamento iscritto a bilancio a seguito di acquisizioni, non più ammortizzato ma assoggettato ad *impairment test* secondo lo IAS 36 – *Riduzione di valore di attività*. Un modello complesso e con molte variabili soggettive, che sono decise dalla stessa entità che dovrebbe decidere se svalutare o meno, introducendo indubbiamente delle debolezze nella sua applicazione.

La distanza tra la ricerca accademica e la pratica professionale è stata negli ultimi anni oggetto di analisi e di discussione, dato che per alcuni lo scopo ultimo della ricerca nell'ambito di temi contabili dovrebbe essere quello di migliorare la pratica contabile, evidenziando così la necessità di colmare questo gap e di stabilire dei collegamenti tra ricerca, pratica e impatto sociale.

La collana *Theory and practice in accounting, auditing and risk management*, supportata da BDO Italia e coordinata da un comitato editoriale composto da accademici e professionisti, mira ad affrontare la relazione tra ricerca accademica e pratica professionale esplorando tendenze, paradigmi e

prospettive in materia di contabilità, controllo e gestione dei rischi. L'obiettivo della collana è promuovere un dialogo tra accademici e professionisti, offrendo una piattaforma in cui comunicare insieme.

Il primo volume della collana *Implicazioni teoriche ed empiriche del nuovo principio contabile IFRS 16 sul leasing* si indirizza proprio verso questo obiettivo, con un'analisi prima teorica e poi empirica, per valutare e prevedere gli effetti significativi che si evidenzieranno nei bilanci a partire dal 1° gennaio 2019 a seguito della prima applicazione dell'IFRS 16 – *Leasing*. È una delle prime analisi empiriche sull'applicazione dell'IFRS 16 ed è indubbiamente innovativa perché, grazie alle tecniche statistiche di analisi applicate, è possibile quantificarne l'impatto sulle performance economico-finanziarie e sul debito fuori bilancio su cui si è tanto discusso nella fase di preparazione dello standard contabile.

La grande novità rappresentata dall'eliminazione della differenziazione tra leasing operativo e leasing finanziario porterà all'evidenziazione del debito fuori bilancio. Infatti il locatario, in sede di rilevazione iniziale, rileverà due poste patrimoniali di segno opposto: il diritto all'uso di qualsiasi bene in locazione finanziaria fra le attività; e il debito verso la società di leasing o l'intermediario finanziario fra le passività, determinato come già fatto sinora con lo IAS 17 – *Leasing*. Un impatto questo significativo, perché lo IASB già nel gennaio 2016 stimava le passività relative ai *lease off-balance sheet* (non attualizzati) in 2.860 miliardi USD ed il loro valore attuale in 2.180 miliardi USD per le società che applicano IFRS e US GAAP a livello mondiale.

Questo volume anticipa perciò l'esercizio che alcuni analisti già facevano nella valutazione aziendale, cioè rettificando con nuove attività e passività e apportando una maggiore trasparenza al bilancio.

Le difficoltà operative nell'applicazione dell'IFRS 16 non saranno poche, e trasversali a molte funzioni operative aziendali tra cui quella IT. Altra sfida nell'applicazione dell'IFRS 16 è la variabile soggettiva, tra cui il numero elevato di stime, il determinare la durata del leasing quando il locatario ha un'opzione di estensione o di risoluzione, l'individuare il tasso di interesse implicito nel leasing ed eventuali penalità ed importi da corrispondere in garanzie di valore residuo.

L'analisi empirica proposta in questo volume potrà essere altresì di supporto alla discussione dell'applicazione del metodo finanziario nei bilanci preparati secondo i principi contabili OIC. Il D.Lgs. 139/2015 ha introdotto in maniera definitiva il principio di prevalenza della sostanza sulla forma con il nuovo art. 2423-bis, co. 1, n. 1-bis) c.c., principio che dovrebbe perciò portare a contabilizzare le operazioni di leasing secondo il metodo

finanziario che rappresenta la metodologia più appropriata per fornire l'effetto di impatto.

Ma in realtà il D.Lgs. 139/2015 non ha apportato modifiche alle norme civili né ai principi contabili OIC, circostanza che presuppone l'adozione del c.d. metodo patrimoniale per i bilanci civilistici, mentre per i consolidati è ammessa dall'OIC 17 – *Bilancio consolidato e metodo del patrimonio netto* l'applicazione della metodologia finanziaria per i leasing.

Viene perciò mantenuto l'attuale impianto normativo in attesa, secondo la relazione illustrativa al Decreto, che si definisca il quadro regolatorio internazionale sul leasing e si possa quindi riorganizzare la materia in modo complessivo. Sulla scorta dell'approvazione del nuovo principio contabile IFRS 16, potrebbe perciò diventare fattibile che si applichino in futuro le nuove regole internazionali anche nel contesto italiano.

Stefano Bianchi
BDO Italia

PREMESSA

L'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 – *Leasing* a partire dal 1° gennaio 2019 è il risultato di un lungo percorso di revisione dei criteri di riconoscimento e di valutazione a bilancio del leasing.

L'esigenza di promuovere una revisione dei criteri contabili sul leasing è stata avvertita dai molteplici e diversi attori del sistema economico-finanziario. Gli Organismi di statuizione contabile a valenza internazionale IASB e FASB, l'EFRAG, gli operatori di mercato, i revisori, e i *preparers* hanno sostenuto negli anni un dibattito sul leasing che ha sottolineato, in particolare, l'importanza di rappresentare e di valutare a bilancio i leasing operativi con criteri analoghi a quelli dei leasing finanziari per i benefici che ne derivano in termini di miglioramento della qualità e della comparabilità di natura informativa. Nel corso del dibattito sono stati tuttavia evidenziati i potenziali impatti sulla performance economico-finanziaria e i costi che le imprese dovrebbero sostenere per l'implementazione e per l'adeguamento dei processi ai nuovi criteri contabili, che hanno sollevato dubbi e perplessità sull'opportunità di rivedere i criteri contabili già in vigore sul leasing.

Le criticità che sono emerse dalla perseveranza, nel tempo e nei contenuti, con cui è stato condotto questo dibattito hanno indotto lo IASB e il FASB ad avviare un programma di revisione dei principi contabili in vigore o di emanazione di nuovi principi contabili sul leasing all'interno del processo di convergenza *Memorandum of Understanding* (MoU) tra i principi contabili statunitensi (US GAAP) e gli IFRS, che ha avuto inizio nel 2008. Nel corso della revisione sono state avviate diverse consultazioni da parte degli Organismi per la raccolta di pareri sulle proposte di nuovi modelli di contabilizzazione del leasing operativo e di classificazione dei leasing finanziari e di quelli operativi, che hanno contribuito a sviluppare successivi progetti di

cambiamento e di revisione presentati nel *Discussion Paper* del 2009 e nelle *Exposure Drafts* del 2010 e del 2013.

Il complesso percorso di revisione si è concluso con l’emanazione dell’IFRS 16. I principali cambiamenti introdotti dal principio contabile sono relativi alla capitalizzazione del leasing operativo e all’eliminazione della classificazione tra i leasing finanziari e quelli operativi. Questo comporta che nei bilanci dei locatari tutti i contratti di leasing vengano rilevati nello stato patrimoniale come un’attività consistente nel diritto di utilizzo e una passività del leasing, mentre nel bilancio dei locatori i criteri di rappresentazione e di valutazione del leasing rimangono sostanzialmente invariati rispetto al precedente principio contabile IAS 17 – *Leasing*.

Il presente lavoro prende avvio da questi recenti sviluppi nel campo della disciplina contabile internazionale. In particolare, si vuole analizzare se l’adozione di nuovi criteri sulla rappresentazione e sulla valutazione a bilancio del leasing conduca a risultati economico-finanziari diversi. L’applicazione di un diverso trattamento contabile per il leasing operativo e il venir meno della classificazione tra i leasing finanziari e i leasing operativi potrebbe infatti determinare cambiamenti nei valori di bilancio e nella performance economico-finanziaria d’impresa. Si ritiene quindi di rilievo approfondire le implicazioni dell’applicazione dell’IFRS 16 sul bilancio.

L’obiettivo del lavoro è di natura sia teorica che empirica.

Da un punto di vista teorico, viene offerta una descrizione dell’evoluzione dei criteri di rappresentazione e di valutazione a bilancio sul leasing, con particolare attenzione al ruolo svolto dallo IASB e dal FASB, nonché delle novità e delle criticità introdotte dall’emanazione dell’IFRS 16 (Capitolo 1). Il contributo degli studi presenti in letteratura al dibattito sul leasing viene rappresentato per filoni di ricerca, che sono riconducibili all’analisi della reazione degli operatori nei mercati finanziari e degli utilizzatori di bilancio alle proposte avanzate dallo IASB e dal FASB sul modello di contabilizzazione del leasing, all’esame della relazione tra la capitalizzazione del leasing operativo e la performance economico-finanziaria, e alla verifica delle determinanti del debito fuori bilancio (Capitolo 2).

Da un punto di vista empirico, viene proposto il *constructive capitalization method modificato* per la stima delle variazioni determinate dalla capitalizzazione del leasing operativo nelle voci di stato patrimoniale e di conto economico (Capitolo 3). I cambiamenti introdotti dall’IFRS 16 nei bilanci delle imprese quotate italiane vengono approfonditi attraverso una rilevazione e un’analisi delle variazioni degli aggregati di bilancio e degli indicatori economico-finanziari, e dell’influenza di alcune caratteristiche specifiche del-

l'impresa sul debito fuori bilancio dopo la capitalizzazione del leasing operativo (Capitolo 4).

Nella sezione conclusiva vengono svolte alcune considerazioni di sintesi sui temi trattati, sui risultati emersi, e sulle ipotesi avanzate nel corso del lavoro (Capitolo 5).

Dicembre 2018

Michela Cordazzo
Università Ca' Foscari di Venezia

Paola Rossi
Università di Trento

Laura Lubian
Università di Trento

1. IL LEASING: IL RICONOSCIMENTO E LA VALUTAZIONE A BILANCIO IN UN CONTESTO INTERNAZIONALE

1.1. I principi contabili a valenza internazionale sul leasing

I problemi di natura contabile che possono sorgere in relazione alla capitalizzazione del leasing sono state affrontati *in primis* nel 1949 da parte del *Committee on Accounting procedure* dell'*American Institute of Certified Public Accountants* (AICPA) con la pubblicazione del documento *Accounting Research Bulletin no. 38 – Disclosure of long-term leases in financial statement of lessees* (ARB 38) (AICPA, 1949). In tale documento vengono riportati alcuni criteri di riconoscimento e di valutazione a bilancio dell'operazione *buy-build-sell-and-lease*. In tale operazione il locatario è una persona fisica o un'impresa proprietaria di un terreno sul quale viene costruito dal locatario un edificio, che successivamente è venduto al locatore il quale lo rimette a propria volta a disposizione del locatario avvalendosi di un contratto di leasing. Il locatario riconosce a conto economico solo i pagamenti periodici del leasing dovuti al locatore, ma senza iscrivere a stato patrimoniale il bene e il relativo debito. La mancata rilevazione a bilancio da parte del locatario del bene comporta che l'AICPA richieda ai locatari in caso di locazioni a lungo termine di includere nella nota integrativa gli importi periodici dovuti per tutta la durata del leasing, nonché gli eventuali obblighi assunti o le garanzie prestate in concomitanza al contratto di leasing; e di comunicare a partire dal primo anno ogni ulteriore dettaglio considerato rilevante che riguardi la vendita del bene e la successiva locazione. L'AICPA ha poi precisato che qualsiasi riconoscimento a bilancio di beni oggetto di locazione a breve termine non è appropriato in quanto il locatario in nessun caso detiene la proprietà del bene.

Nel 1962 l'AICPA ha pubblicato il documento *Accounting Research Study no. 4 – Reporting of leases in financial statements* (ARS 4) (AICPA,

1962), in cui viene rivisto il trattamento contabile del leasing e le informazioni in nota integrativa. In particolare, viene evidenziato che l'importanza che ha assunto l'utilizzo del leasing dalla prima versione dell'ARB 38, poi rivisto nel 1953 con l'ARB 43, ha determinato la necessità di rivedere i criteri di divulgazione delle informazioni riportate in nota integrativa, in quanto gli analisti finanziari richiedevano maggiori informazioni, e di proporre un nuovo trattamento contabile del leasing. Il nuovo trattamento contabile deve tener conto che un contratto di leasing trasmette diritti sulla proprietà del bene da locatore a locatario indipendentemente da quanto tali diritti siano allineati o vicini all'effettiva proprietà del bene; e i diritti acquisiti possono essere considerati come un'attività anche se la durata del leasing è relativamente breve. Questa revisione ha visto quindi l'applicazione del *property right model*, quale anticipazione del *right-of-use model*, ovvero la capitalizzazione del diritto di utilizzare il bene oggetto del contratto di leasing iscrivendo come contropartita il valore attuale dei pagamenti futuri (cfr. *ultra*, Paragrafi 2.3. e 2.4.).

Nel 1973 la *Securities and Exchange Commission* (SEC) ha pubblicato il documento *Accounting Series Release no. 147 – Notice of adoption of amendments to regulations S-X requiring improved disclosure of lease* (ARS 147) (SEC, 1973), in cui vengono riportate per i locatari indicazioni sulla capitalizzazione dei contratti di leasing, nonché sulle operazioni di rinnovo, sul *fair value* del bene locato, sui canoni di locazione minimi dovuti, sui pagamenti netti del leasing e sui tassi di interesse impliciti del leasing.

Nel 1976 il *Financial Accounting Standards Board* (FASB) ha pubblicato il principio contabile *Statement of Financial Accounting Standards no. 13 – Accounting for leases* (SFAS 13) (FASB, 1976), che rappresenta il primo principio contabile sui contratti di leasing in vigore negli Stati Uniti. Il principio è stato poi rivisto nel 1982, quale conseguenza della pubblicazione da parte dell'*International Accounting Standards Committee* (IASC) del principio contabile *International Accounting Standard 17 – Leasing* che richiede un trattamento contabile sostanzialmente simile a quello previsto per l'acquisto di proprietà in quanto il leasing costituisce una forma di finanziamento. Questo comporta che i contratti di leasing, che trasferiscono tutti i rischi ed i benefici derivanti dall'utilizzo del bene oggetto di locazione dal locatore al locatario, siano classificati come leasing finanziari. Il riconoscimento di leasing finanziario porta ad una rilevazione, da parte del locatario, del bene locato nell'attivo e del debito dovuto al locatore nel passivo dello stato patrimoniale. Se un contratto di leasing non trasferisce tutti i rischi ed i benefici connessi alla proprietà del bene viene classificato come leasing di tipo operativo. In questo caso non è richiesta l'iscrizione di alcuna attività o

passività da parte del locatario, che invece rileva a conto economico i pagamenti dovuti al locatore a quote costanti per tutta la durata del leasing.

1.1.1. Il Statement of Financial Accounting Standards no. 13 – Accounting for leases (SFAS 13)

Il principio contabile *Statement of Financial Accounting Standards no. 13 – Accounting for leases* (SFAS 13) definisce il leasing come un contratto che trasferisce il diritto di utilizzo di un bene per un periodo prestabilito. Il principio contabile si basa su un rapporto *risk-reward* e fa prevalere la sostanza dell'operazione sulla forma individuando per il locatario due tipi di leasing di tipo finanziario ed operativo, ovvero il *capital lease* e l'*operating lease*.

Secondo quanto stabilito dal principio, il locatario classifica un leasing come leasing finanziario ogniqualvolta venga soddisfatta anche solo una delle seguenti condizioni:

- se si verifica il trasferimento della proprietà del bene dal locatore al locatario al termine del contratto;
- l'esistenza di un'opzione di acquisto finale che può essere esercitata ad un prezzo inferiore al *fair value*;
- la durata del leasing è uguale o superiore al 75% della stima della vita utile del bene;
- il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing, definito all'inizio del contratto, è uguale o superiore al 90% del *fair value* del bene in locazione.

Sulla base di tali condizioni, il locatario è dunque considerato il proprietario sostanziale del bene oggetto del contratto di leasing. Il locatario è quindi tenuto ad iscriverne all'inizio del contratto il bene locato tra le attività e un'obbligazione nei confronti del locatore corrispondente ai canoni periodici di leasing tra le passività dello stato patrimoniale. Il valore da iscriverne tra le attività e le passività è il medesimo e corrisponde al minore tra il *fair value* e il valore attuale dei canoni futuri attualizzati al tasso di interesse implicito del leasing. Durante il contratto, ciascun canone va iscritto a stato patrimoniale a riduzione del debito nei confronti del locatore e a conto economico come onere finanziario. Questa rilevazione richiede, tuttavia, l'individuazione di un tasso di interesse periodico costante sul valore residuo del debito.

Diversa risulta invece essere la contabilizzazione del leasing operativo, ovvero di quel contratto che non soddisfi nessuna delle condizioni