

Contabilità 28 Aprile 2020

Lease back da rilanciare per dare liquidità alle imprese

di Franco Roscini Vitali

◀ Stampa

In breve

In queste operazioni il bene non si “sposta”, ma resta nella piena disponibilità dell'utilizzatore che lo cede alla società di leasing per ottenere risorse finanziarie e contestualmente lo riprende in locazione finanziaria

Lease back, contratto sovente male utilizzato per cercare di risollevare imprese in crisi che, tuttavia, se correttamente impostato, può essere di aiuto nella situazione che stiamo vivendo al fine di dare disponibilità finanziaria alle imprese. Con tale contratto che, utilizzando la terminologia nazionale si definisce “retrolocazione finanziaria”, un'impresa cede a una società di leasing un bene materiale, generalmente un immobile, per poi utilizzarlo in base a un contratto di locazione finanziaria.

Pertanto, in queste operazioni il bene non si “sposta”, ma resta nella piena disponibilità dell'utilizzatore che lo cede alla società di leasing per ottenere risorse finanziarie e contestualmente lo riprende in locazione finanziaria: inoltre, contabilizza la plusvalenza derivante dalla cessione, ripartendola sulla durata della locazione.

Il trattamento contabile

Proprio il trattamento contabile della plusvalenza è stato oggetto in anni passati, prima dell'introduzione nel [Codice civile del comma 4 dell'articolo 2425-bis](#), di comportamenti non sempre rispettosi dei principi contabili nazionali, che anticipavano la norma di legge.

Per esempio, la compagnia aerea nazionale cedeva gli aeromobili di proprietà e li riprendeva in leasing imputando la plusvalenza da cessione integralmente nell'esercizio della vendita: in tal modo il bilancio veniva “abbellito”, come da notizie riportate dal “Sole 24 Ore” (14 dicembre 2000, 30 marzo 2001 e da ultimo 3 aprile 2001); questo comportamento contabile fu poi riveduto dal nuovo amministratore delegato.

Analogo comportamento, seguito dalla compagnia Lauda Air, era costato le dimissioni al presidente, l'ex campione di formula 1, a seguito di un rapporto preliminare della società di revisione (“Sole 24 Ore” del 22 novembre 2000).

La liquidità

Tuttavia, nella situazione di crisi che stiamo vivendo, che si ripercuote pesantemente anche sulle disponibilità finanziarie delle imprese, il contratto di retrolocazione finanziaria può consentire di ottenere liquidità immediata da destinare alla gestione corrente o, al limite, a nuovi investimenti con previsione di un pagamento dilazionato.

Dal punto di vista sostanziale, nulla cambia perché, per esempio, ai fini degli indici di bilancio i beni detenuti in leasing finanziario devono comunque essere considerati nell'attivo, così come i debiti nel passivo.

Tutto questo, sempre in attesa che il legislatore intervenga sulle norme del Codice civile che prevedono la sola informativa nella nota integrativa, anziché la rilevazione dei beni e dei debiti nello schema di stato patrimoniale.

Il Codice civile

In proposito, è sufficiente introdurre nel Codice civile una norma simile a quella contemplata dal decreto 118 del 2011 per gli enti locali: con riferimento alle immobilizzazioni, è prevista l'iscrizione degli elementi patrimoniali destinati a essere utilizzati durevolmente dall'ente.

Sono compresi in tale ambito i beni che entrano nella disponibilità dell'ente a seguito di un'operazione di leasing finanziario o di compravendita con “patto di riservato dominio”, che si considerano acquisiti al patrimonio dell'amministrazione pubblica alla data della consegna, rappresentati nello stato patrimoniale con apposite voci in modo da evidenziare che trattasi di beni non ancora di proprietà dell'ente.

