

IFRS 16: le novità introdotte dal principio e la comparazione con lo IAS 17

Giugno 2018



Executive Summary

- Obiettivi della nuova disciplina
- Principali novità
- Confronto tra IFRS 16 e IAS 17
- IFRS 16: un esempio applicativo
- Analisi costi e benefici

Il 13 gennaio 2016, l'International Accounting Standards Board ("IASB") ha emanato il nuovo standard contabile IFRS 16 Leases che, a partire dal primo gennaio 2019, dovrà essere applicato a tutti i contratti di leasing, in sostituzione dell'attuale principio contabile IAS 17 Leases e delle relative interpretazioni (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27).

La presente pubblicazione illustra ed evidenzia i principali effetti derivanti dall'introduzione del nuovo principio, con particolare riguardo all'analisi comparativa rispetto alle valutazioni condotte secondo l'attuale IAS 17. Tale comparazione verrà illustrata ricorrendo a un esempio applicativo.

Obiettivi della nuova disciplina

L'IFRS 16 *Leases* nasce per perseguire diversi obiettivi.

Anzitutto, è frutto della volontà da parte dello IASB di risolvere la tematica relativa ai cosiddetti contratti di leasing *off-balance*. Per leasing *off-balance* si intendono tutti i leasing operativi ai sensi dello IAS 17 che non trovano rilevazione nello stato patrimoniale del soggetto locatario e che producono effetti nel solo conto economico.

Da una ricerca condotta congiuntamente dallo IASB e dal FASB (*Financial Accounting Standards Board*) è emerso che, allo stato attuale, l'85% dei contratti di leasing stipulati dalle aziende quotate oggetto di ricerca è rappresentato da leasing *off-balance*, per un equivalente di circa 2,86 trilioni di dollari. Con l'introduzione del nuovo principio contabile sarà pertanto possibile far "emergere" in bilancio tale ammontare.

Ulteriore obiettivo è quello di migliorare la qualità dell'informativa fornita dai locatari verso la platea di stakeholder, in particolare verso investitori e analisti, in modo che questi possano facilitare il proprio processo decisionale nonché migliorare la bontà della valutazione delle aziende locatarie, non dovendo ricorrere a metodologie di stima delle componenti *off-balance*.

Ancora, l'applicazione dell'IFRS 16 permetterà, oltre ad equiparare le aziende locatarie che ricorrono a leasing operativi e finanziari, di comparare le aziende che optano per l'acquisizione di un bene in leasing e quelle che invece decidono di acquistare il bene medesimo. Pertanto il nuovo standard contabile ha l'obiettivo di incentivare, in definitiva, la migliore allocazione delle risorse e dei capitali attraverso la valorizzazione della trasparenza, della prevalenza della sostanza economica sulla forma e della comparabilità dei bilanci delle aziende locatarie.

Principali novità

La principale novità introdotta dall'IFRS 16 rispetto alla disciplina prevista dallo IAS 17 consiste nell'uniformare, in capo al locatario (*lessee*), il trattamento contabile di tutti i contratti di *leasing*. In altre parole per la figura del *lessee*, viene meno la distinzione tra *leasing* finanziario e *leasing* operativo proposto dallo IAS 17 e viene così a definirsi un unico modello contabile per tutti i contratti di locazione.

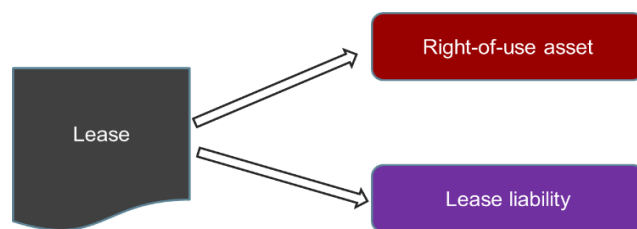
Di fatto tutti i contratti di leasing stipulati dal locatario, nella nuova disciplina verranno contabilizzati seguendo il metodo finanziario ad

oggi utilizzato per la rilevazione dei soli leasing finanziari.

In tal modo le aziende che, allo stato attuale, dispongono di beni in leasing qualificati e riconosciuti come operativi, saranno le principali protagoniste di questa fase preparatoria e i destinatari degli effetti prodotti dall'applicazione della nuova disciplina. Infatti, queste Società attueranno, per la prima volta, nella redazione dei bilanci in ottemperanza all'IFRS 16 la rilevazione nello stato patrimoniale delle attività e passività inerenti l'operazione di leasing nonché una differente contabilizzazione dei costi in conto economico, in linea con quanto previsto dal metodo finanziario.

Per ciò che concerne lo stato patrimoniale, al momento della rilevazione iniziale verranno registrati:

- un'attività per il diritto all'uso (*Right of use Asset – ROU Asset*) del bene, ovvero l'iscrizione del bene in leasing all'interno delle immobilizzazioni materiali nell'attivo patrimoniale;
- una passività per il contratto di *leasing*



stipulato (*Lease Liability*).

Nelle rilevazioni successive entrerà in gioco l'ammortamento del *ROU Asset* e, dal lato delle passività, verranno considerate le quote capitale portate a diminuzione del valore della passività per diritto d'uso.

Inizialmente, l'attività per il diritto d'uso è valutata come la sommatoria delle seguenti componenti:

- il valore attuale dei pagamenti futuri (medesimo valore inserito nella *Lease Liability*);
- eventuali costi diretti iniziali sostenuti da locatario come ad esempio *costi per agenti* o il *pagamento key money*;
- i canoni di *leasing* pagati in via anticipata quali ad esempio i *maxi-canoni*;
- la stima di eventuali costi per smantellamento, rimozione e ripristino del bene in accordo con lo IAS 37.

La passività per *leasing* che inizialmente il locatario andrà a registrare sarà pari al valore attuale dei pagamenti futuri del *leasing* lungo la sua durata. Il tasso al quale vengono scontati i flussi è individuato dallo standard internazionale come il tasso d'interesse implicito del *leasing*, che permette di eguagliare il valore attuale dei pagamenti futuri al *fair value* del bene sottostante al contratto (inclusi i costi diretti iniziali).

In altri termini:

$$VA_{\text{Pagamenti Futuri}} = FV_{\text{Bene Sottostante}} + \text{Costi Diretti Iniziali}$$

Da tale definizione si evince come il tasso di sconto indicato nell'IFRS 16 rappresenti proprio il tasso interno di rendimento (TIR) dell'operazione.

In conto economico invece, a differenza della contabilizzazione prevista dalla disciplina attuale ove entra in gioco il solo canone di leasing all'interno dei costi operativi, dovrà esser fatta distinzione tra la componente di ammortamento del ROU e la quota di interessi passivi maturati sulla Lease Liability.

Confronto tra IFRS 16 e IAS 17

Come già anticipato l'entrata in vigore dell'IFRS 16 obbliga le aziende locatarie alla rappresentazione in stato patrimoniale dell'operazione di leasing, mediante l'iscrizione del *ROU Asset* e della *Lease Liability*.

Figura 2. Contabilizzazione in stato patrimoniale: IAS 17 e IFRS 16

	IAS 17 / Topic 840		IFRS 16 / FASB model ⁶
	Finance leases	Operating leases	All leases
Assets	→ 🏠	---	→ → → 🏠
Liabilities	\$\$	---	\$\$\$\$\$\$\$
Off balance sheet rights / obligations	---	→ 🏠 \$\$\$\$	---

Come diretta conseguenza i locatari osserveranno un incremento nel valore delle attività e passività patrimoniali rispetto alla reportistica attuata secondo lo IAS 17.

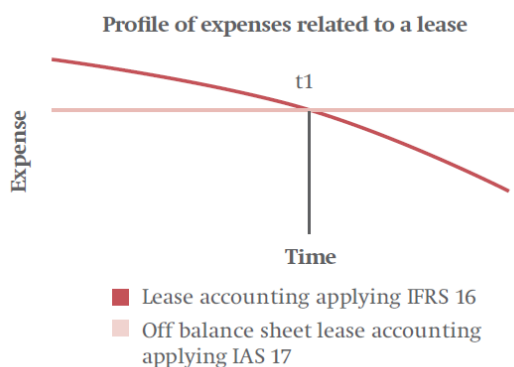
L'effetto dell'iscrizione è neutro (del tutto simmetrico) alla rilevazione iniziale e alla scadenza del contratto, ma non lo è nei periodi intermedi di durata contrattuale.

Infatti, assumendo per semplicità che non vi siano maxi-canoni o costi inizialmente imputabili e che il bene sottostante sia stato interamente finanziato mediante indebitamento, alla prima rilevazione il valore del *ROU Asset* è il medesimo di quello della *Lease Liability*, mentre alla scadenza del contratto ovviamente il valore di entrambe le voci sarà nullo. Tuttavia è bene sottolineare che durante la durata contrattuale le due voci subiscono variazioni imputabili a determinanti diverse. Il valore dell'attività viene diminuito di una quota costante di ammortamento per tener conto dell'obsolescenza del bene e pertanto generalmente decresce linearmente durante gli esercizi, invece il valore della passività decresce a "ritmi" diversi in quanto vengono sottratte periodo dopo periodo quote capitali via via maggiori: in altri termini si potrebbe affermare che le due poste presentino una "decadenza" diversa.

Un effetto analogo si osserva in conto economico. Infatti, mentre nell'ipotesi di leasing operativo nel conto economico redatto secondo lo IAS 17 entrano in gioco i soli canoni, costanti per tutta la durata contrattuale, ora l'importo dei costi si articolerà in una componente costante – l'ammortamento del bene oggetto del contratto – e di una componente decrescente nel tempo – la quota di interessi passivi sulla *Lease Liability*.

Emerge pertanto una differenza tra l'ammontare totale delle spese registrate in conto economico in applicazione dello IAS 17 e l'ammontare derivante dall'applicazione dell'IFRS 16. I costi del leasing risulteranno maggiori negli esercizi iniziali per il ruolo giocato dalla componente di interessi che presenterà un peso maggiore in quanto associata a elevati valori del debito residuo sull'importo finanziato. Nelle scadenze conclusive, in maniera speculare e per la medesima ragione, si osserverà un'eccedenza dell'ammontare di spesa descritto dal solo canone di leasing rispetto alla somma delle componenti di ammortamento e interessi prevista dalla contabilizzazione ai sensi dell'IFRS 16. Tale differenza è evidenziata dalla figura 3.

Figura 3. Emersione dei costi tra vecchio e nuovo standard contabili



Gli effetti della scomposizione delle voci di costo si manifestano sulla struttura stessa del conto economico e, come conseguenza, sugli indicatori economici. In particolare, secondo il trattamento contabile previsto dalla disciplina attuale, il canone di leasing viene inserito all'interno dei costi operativi dell'impresa e pertanto influenza negativamente il computo dell' EBITDA. La nuova metodologia di contabilizzazione comporta invece un miglioramento dell'EBITDA in quanto le voci di costo vengono inserite tra gli ammortamenti e gli oneri finanziari, "al di sotto" del medesimo indicatore economico EBITDA.

L'effetto è pertanto duplice: da un lato, a parità di condizioni l'EBITDA risulterà più elevato e, dall'altro, si osserverà un miglioramento anche nell'EBIT dovuto al fatto che la componente per interessi del canone di leasing figurerà all'interno degli oneri finanziari. In base a quanto già indicato va, infine, sottolineato come l'effetto economico relativo agli oneri finanziari sarà decrescente nel tempo, rilevando pertanto un maggior impatto nei

primi esercizi e un effetto via via sempre più marginale nelle ultime scadenze contrattuali. In figura 4 viene rappresentata la modifica nella struttura del conto economico del locatario a seguito dell'introduzione dell'IFRS 16.

Figura 4. Contabilizzazione in conto economico : IAS 17 e IFRS 16.

	IAS 17 / Topic 840 / FASB model		IFRS 16
	Finance leases	Operating leases	All leases
Revenue	x	x	x
Operating costs (excluding depreciation and amortisation)	---	Single expense	---
EBITDA			↑↑
Depreciation and amortisation	Depreciation	---	Depreciation
Operating profit			↑
Finance costs	Interest	---	Interest
Profit before tax			↔

Di seguito si riportano i risultati di una ricerca condotta dallo IASB sui dati forniti dalle imprese del campione negli Annual Report del 2014, volti a mostrare gli effetti sul conto economico, delle aziende del campione analizzato, in termini di redditività operativa, evidenziando inoltre il diverso impatto al variare del settore di attività delle aziende locatarie. Tali risultati sono sintetizzati in Figura 5, dove sulla terza, quinta e sesta colonna si quantificano gli effetti descritti sopra.

Figura 5. Gli effetti sul conto economico dell'IFRS 16: evidenze empiriche. Fonte IFRS 16 – Effect Analysis

Industry sector	EBITDA (in millions of US\$)		Profit before interest and tax / total revenue		Increase in profit margin % before interest and tax (percentage points)
	Reported (IAS 17)	If all leases on balance sheet (IFRS 16)	Reported (IAS 17)	If all leases on balance sheet (IFRS 16)	
Airlines	51,624	73,849	6.33%	7.69%	1.36 (=136 basis points)
Retailers	270,403	347,716	6.01%	6.66%	0.65
Travel and leisure	50,299	63,279	11.80%	13.15%	1.35
Transport	71,177	87,580	10.00%	10.70%	0.70
Telecommunications	399,328	434,452	13.18%	13.80%	0.62
Energy	688,370	745,273	8.11%	8.42%	0.31
Media	118,156	128,959	17.70%	18.29%	0.59
Distributors	29,350	35,047	3.70%	3.94%	0.24
Information technology	298,655	312,392	18.28%	18.50%	0.22
Healthcare	254,616	265,181	15.41%	15.63%	0.22
Others	1,162,512	1,228,643	10.63%	10.83%	0.20
Total	3,394,490	3,722,371	10.19%	10.58%	0.39

IFRS 16: un esempio applicativo

Per illustrare al meglio gli effetti del nuovo trattamento contabile per i contratti di leasing si fornisce un'esemplificazione numerica.

Si consideri un contratto di leasing di durata quinquennale, per un bene il cui valore (Fair Value) è pari a 200 000 € e che prevede il pagamento di un canone annuo di 43 500 €.

Per prima cosa si procede col determinare il tasso interno di rendimento dell'operazione, ovvero il tasso i che risolve la seguente equazione:

$$200.000 = \sum_{t=1}^5 (1+i)^{-t} * 43.500$$

Il TIR di tale operazione è pari al 2,86%. Questo sarà il tasso utilizzato per la determinazione dei fattori di attualizzazione e per il computo della quota interessi da riportare in conto economico.

Ai fini della rilevazione iniziale si definisce il valore dell'attività per diritto d'uso e della relativa passività al modo seguente:

$$ROU\ Asset = Lease\ Liability = \sum_{t=1}^5 VA_{Canoni\ Leasing} = \sum_{t=1}^5 v(0, t) * 43.500 .$$

Tale calcolo è esteso nella sottostante Tabella 2.

Tabella 2.

Determinazione ROU ASSETS / Lease Liability			
T	tasso	Canone di Leasing	Valore Attuale Canone
1	2,86%	43.500,00	42.289,33
2	2,86%	43.500,00	41.112,36
3	2,86%	43.500,00	39.968,15
4	2,86%	43.500,00	38.855,78
5	2,86%	43.500,00	37.774,37

In tal modo il valore della attività/passività è pari a 200.000€, ovvero al Fair Value del bene, in linea con quanto indicato nelle sezioni precedenti.

Nelle contabilizzazioni successive, il bene verrà ammortizzato in relazione ad una quota annua costante di 40.000€, ottenuta rapportando il valore del ROU Asset alla durata del contratto di leasing. L'ammortamento del bene è riportato in Tabella 3.

Tabella 3.

Ammortamento ROU Assets				
t	ROU ASSET	F.do AMM.TO	Quota AMM.TO	Valore Residuo in SP
1	200.000,00	40.000,00	40.000,00	160.000,00
2	200.000,00	80.000,00	40.000,00	120.000,00
3	200.000,00	120.000,00	40.000,00	80.000,00
4	200.000,00	160.000,00	40.000,00	40.000,00
5	200.000,00	200.000,00	40.000,00	-



Per la Lease Liability è invece previsto un piano di ammortamento alla francese come riportato in Tabella 4.

Tabella 4

Piano di Ammortamento Lease Liability						
t	Debito Iniziale	Tasso interesse	Quota Interessi Qi	Quota Capitale Qc	Canone di Leasing	Debito Finale
1	200.000,00	2,86%	5.725,63	37.774,37	43.500,00	162.225,63
2	162.225,63	2,86%	4.644,22	38.855,78	43.500,00	123.369,85
3	123.369,85	2,86%	3.531,85	39.968,15	43.500,00	83.401,70
4	83.401,70	2,86%	2.387,64	41.112,36	43.500,00	42.289,33
5	42.289,33	2,86%	1.210,67	42.289,33	43.500,00	-
Totale			17.500,00	200.000,00	217.500,00	

Giunti alla fine di questa breve esemplificazione si vuol fornire una sintesi del confronto tra le due metodologie di contabilizzazione ed i loro effetti in conto economico. Nella Tabella 5 vengono riassunte le differenze tra le voci di costo riportate secondo la disciplina IAS 17 e definite ai sensi dell'IFRS 16, corroborando quanto sostenuto precedentemente.

Rendicontazione in conto economico: IFRS 16 vs IAS 17					
	IFRS 16			IAS 17	
t	Quota Interessi Qi	Ammortamento ROU	Costi Totali	Canone di Leasing	Delta Spese
1	5.725,63	40.000,00	45.725,63	43.500,00	2.225,63
2	4.644,22	40.000,00	44.644,22	43.500,00	1.144,22
3	3.531,85	40.000,00	43.531,85	43.500,00	31,85
4	2.387,64	40.000,00	42.387,64	43.500,00	1.112,36
5	1.210,67	40.000,00	41.210,67	43.500,00	2.289,33

Analisi costi e benefici

In questa sezione conclusiva si riporta una breve disamina, prevalentemente di tipo qualitativo, in merito ai costi e ai benefici conseguenti all'applicazione dell'IFRS 16.

Sul versante dei benefici, l'obbligo in capo al locatario di individuare tutte le attività e passività derivanti dai contratti di leasing porta, anzitutto, ad una rappresentazione più fedele della posizione finanziaria dell'azienda nonché a una maggior trasparenza in merito all'effettivo indebitamento e al capitale impiegato dalla stessa.

In tal modo, come già anticipato, si riesce a migliorare il processo di valutazione delle performance dell'azienda evitando il ricorso a metodologie di stima e approssimazione delle poste "mancanti" del bilancio.

Oltre agli stakeholders, su tutti investitori e analisti finanziari, a beneficiare di questo miglioramento nella qualità della reportistica sono le stesse compagnie locatarie. Infatti, dovendo ora individuare tutti i leasing nello stato patrimoniale, oltrechè i tassi di sconto impliciti nell'operazione, i

locatari dovranno porre più attenzione sull'efficienza di tali operazioni. Questo rappresenta un'opportunità per migliorare il processo di definizione della *capital structure* dell'azienda in quanto il nuovo trattamento contabile assimila le operazioni di leasing a quelle di acquisto e pertanto amplia il novero delle alternative attuabili in sede di *capital budgeting*.



È bene sottolineare come l’emanazione e, soprattutto, il processo di transizione verso l’adattamento alla nuova disciplina porta con sé un incremento dei costi sostenuti dalle aziende locatarie.

Sono attesi costi aggiuntivi in tutte le aziende che, allo stato attuale, presentano esclusivamente o prevalentemente *leasing off-balance* nella determinazione del tasso di sconto associato a ciascuna operazione. Va altresì detto che tale problematica può essere mitigata grazie alla possibilità, concessa dallo IASB, di approssimare il tasso implicito in ciascuna operazione con il tasso incrementale di indebitamento, ovvero il tasso d’interesse che il locatario dovrebbe pagare per un prestito con una durata e con garanzie simili.

Un ulteriore costo in capo ai locatari riguarda l’onere per formare ed educare le risorse, deputate alla gestione e al controllo delle operazioni di *leasing*, alla nuova disciplina. Ovviamente, si ripete, tali costi impattano maggiormente sui locatari che, ai sensi dello IAS 17, presentano esclusivamente *leasing* operativi e in maniera del tutto marginale su quelli che dispongono di portafogli composti sia da *leasing* operativi che finanziari, già “abituati” al trattamento contabile previsto dalla disciplina.

Sulla stessa falsariga dei costi sostenuti per l’educazione del personale si inseriscono quelli legati alla comunicazione delle modifiche sostanziali apportate dalla disciplina verso le principali controparti dell’azienda locataria, come ad esempio la comunità degli investitori o la platea di creditori dell’azienda. Secondo lo IASB tale comunicazione si sostanzia nella spiegazione alle controparti degli effetti sostanziali indotti dal nuovo standard e molto meno nella descrizione del mero trattamento contabile.

Possiamo pertanto concludere che, nonostante l’entrata in vigore dell’IFRS 16 comporti il sostenimento di costi e oneri legati all’applicazione e alla *compliance* con lo stesso, tali costi risultano essere limitati temporalmente al solo periodo di transizione relativo all’entrata in vigore dello standard mentre i benefici in termini di trasparenza, comparabilità e, in generale, qualità della reportistica, saranno di tipo sistematico e pluriennali.



MAZARS È UN'ORGANIZZAZIONE INTERNAZIONALE INDIPENDENTE E INTEGRATA, SPECIALIZZATA IN AUDIT, COMPLIANCE, ADVISORY, ACCOUNTANCY E TAX.

È PRESENTE IN 102 PAESI CON OLTRE 20.000 PROFESSIONISTI AL SERVIZIO DI GRANDI GRUPPI INTERNAZIONALI, PMI NAZIONALI, INVESTITORI PRIVATI E ISTITUZIONI PUBBLICHE.

Contacts

Sylvain Rousmant

Partner

+39 335 825 05 29

sylvain.rousmant@mazars.it

Marco Micocci

Partner

+39 339 46 39 678

marco.micocci@mazars.it

Andrea Boldi

Partner

+39 338 82 33 285

andrea.boldi@mazars.it

Silvia Carrara

Senior Manager

+39 345 84 32 336

silvia.carrara@mazars.it

Mazars Insight è pubblicato da Mazars Italia.

L'obiettivo di questa pubblicazione è quello di informare gli utilizzatori degli sviluppi in ambito contabile. Mazars Insight non può in alcun modo essere associato, in tutto o in parte, a un'opinione emessa da Mazars Italia. Nonostante l'attenzione meticolosa nella predisposizione di questa pubblicazione, Mazars Italia non può essere ritenuta responsabile di qualsiasi errore o emissione contenuto in Mazars Insight.

La redazione di questa edizione è stata completata il 29 giugno 2018.

© Mazars – Giugno 2018 - Tutti i diritti riservati