

Ed sale and lease back

di Paola Pedotti (*)

Ulteriori necessarie modifiche al principio IFRS 16 relativamente al trattamento contabile delle operazioni di sale and lease back proposte dallo IASB.

Premessa

Nel mese di novembre 2020 il *Board* ha presentato un *exposure draft* di emendamento all'IFRS 16. La consultazione era aperta sino a fine marzo 2021.

In questo emendamento il *Board* vuole spiegare il metodo che il venditore - locatario deve usare per l'iscrizione iniziale del diritto d'uso di attività e passività in una operazione di vendita e retrolocazione e per le valutazioni successive della passività.

Tale emendamento si applica alle operazioni di vendita con retrolocazione trattate nel paragrafo 99 dell'IFRS 16 nelle quali il trasferimento del bene soddisfa i requisiti per essere iscritto come una vendita del bene (secondo IFRS 15).

L'emendamento è nato da una richiesta rivolta all'IFRS *Interpretation Committee* (IFRIC) su una operazione di vendita e retrolocazione che includeva pagamenti variabili, nel quesito si chiedeva come il venditore locatario dovesse misurare il diritto d'uso che emergeva dall'operazione di vendita e retrolocazione e come determinare eventuali utili o perdite da iscrivere alla data dell'operazione.

L'IFRIC aveva concluso che il principio IFRS 16 conteneva le indicazioni necessarie per la contabilizzazione alla data dell'operazione e aveva pubblicato una agenda *decision* nella quale spiegava tale conclusione. Tuttavia, le discussioni dell'IFRIC su questo aspetto avevano evidenziato che il principio non conteneva nessun requisito per le misurazioni successive della passività. Ne fu informato il *Board* che di conseguenza decise di predisporre un emendamento all'IFRS 16, aggiungere requisiti sulle misurazioni successive, e proporre il metodo di iscrizione di attività e passività del diritto d'uso in questa tipologia di operazioni.

Il *Board* ha esaminato due diversi metodi per la misurazione successiva, scegliendone uno che è quello proposto nell'emendamento e che prevede una misurazione coerente con la misurazione iniziale, la quale include tutti i pagamenti indipendentemente dal fatto che rispettino la definizione di pagamento di *leasing*. In questo modo si vuole sì che il venditore-locatario, detentore del bene tramite la retrolocazione, rilevi un utile o una perdita sul diritto d'uso. Con questo approccio si richiede al venditore-locatario di includere tutti i pagamenti nella valutazione della passività di *leasing*, evitando in tal modo che si riconosca utili aggiuntivi associati alla vendita con retrolocazione del bene, in tutte le situazioni in cui non siano intervenuti eventi che generino tali utili.

A tal fine, l'uso del valore corrente dei pagamenti attesi per *leasing* nella determinazione del valore iniziale del diritto d'uso e della passività pare il più adatto perché richiede requisiti più semplici e comprensibili anche nelle valutazioni successive dal lato del venditore locatario. Il *Board* inoltre si aspetta che i venditori locatari non avranno grosse difficoltà a determinare i pagamenti attesi del *leasing* perché hanno la disponibilità e il controllo sul bene sottostante all'operazione e quindi accesso a tutte le informazioni necessarie per determinare in modo ragionevole la stima del *fair value* del bene sottostante e i pagamenti attesi. Nelle motivazioni alla base della presentazione dell'emendamento infatti, il *Board* spiega che nella prassi sono stati rilevati trattamenti contabili molto differenti su tali operazioni, che molto spesso hanno ad oggetto immobili, impianti e macchinari con una vita economica molto lunga e di valore rilevante, per cui la loro contabilizzazione può avere

Nota:

(*) Senior manager - BDO Italia S.p.A.

Principi contabili internazionali

effetti significativi e di lungo termine sulla posizione finanziaria dei venditori locatori. È dunque importante, spiega il *Board*, che questi soggetti applichino in maniera consistente i requisiti dello IFRS 16 alle operazioni di vendita e retrolocazione, sia in sede di iscrizione iniziale che nelle misurazioni successive. La proposta di emendamento pertanto è volta a migliorare i requisiti di misurazione iniziale specificando il metodo utilizzato dal venditore-locatario per la misurazione iniziale del diritto d'uso e della passività che emergono in queste operazioni, aggiungendo alcuni requisiti aggiuntivi per la misurazione successiva della passività. In aggiunta si chiarisce che, anche se si applicherà a tutte le operazioni di vendita con retrolocazione che rispettano le disposizioni dell'IFRS 15 per essere contabilizzate come vendite di attività, avrà effetto in particolare per quelle operazioni di vendita con retrolocazione che includono componenti variabili.

Non si tratta dell'unica modifica proposta dal *Board* al principio; nel mese di febbraio 2021 il *Board* ha pubblicato in consultazione un'altra proposta per estendere sino al 30 giugno 2022 il periodo di applicazione della modifica all'IFRS 16 che aveva emesso nel 2020 sull'esenzione alle concessioni correlate alla pandemia del COVID-19.

Misurazione iniziale

Alla data della misurazione iniziale il venditore deve registrare tra le attività il diritto d'uso, come percentuale del precedente valore contabile da esso trattenuto, a seguito della vendita con retrolocazione, confrontando il valore attuale dei pagamenti attesi (definito nel paragrafo 100A), attualizzati al tasso di interesse implicito del contratto con il *fair value* del bene venduto. Di conseguenza il venditore deve riconoscere solo l'importo corrispondente all'utile o perdita correlato alla parte di diritto che viene trasferita al compratore con l'operazione.

Contestualmente il venditore registra una passività pari al valore attuale delle passività del *leasing* che non sono state pagate alla data iniziale, attualizzate al tasso di interesse implicito del contratto. È stato quindi inserito un nuovo paragrafo, il 100 A, che chiarisce come determinare la passività per i pagamenti attesi del *leasing*, relativi al diritto d'uso dell'attività sottostante lungo tutta la durata del contratto,

a tassi di mercato: la passività totale è determinata da quattro diverse componenti:

- a) pagamenti fissi (compresi i pagamenti fissi nella sostanza), al netto degli incentivi;
- b) canoni di locazione variabili (indipendentemente dal fatto che dipendano da un'indice o tasso);
- c) eventuali importi che il venditore-locatario dovrà pagare in base a garanzie di valore residue; e
- d) pagamento di penali per la cessazione del *leasing*, se è prevista una opzione del venditore-locatario di recesso dal contratto.

Esempio

Nell'esempio 24 del principio, un'entità (venditore locatore) vende un edificio a un'altra entità (acquirente-locatore) per cassa per CU2,000,000. Subito prima dell'operazione, l'edificio è iscritto al costo di CU1,000,000. Contemporaneamente, il venditore locatore stipula un contratto con il compratore locatario per il diritto d'uso dell'edificio per una durata di 18 anni, con pagamenti annuali di CU120,000 pagabili alla fine di ciascun anno. I termini e le condizioni dell'operazione sono tali che il trasferimento dell'edificio da parte del venditore locatore soddisfa i requisiti per determinare quando la *performance obligation* è soddisfatta nell'ambito dell'IFRS 15. Di conseguenza, Venditore-locatario e Acquirente-locatore contabilizzano l'operazione come vendita con retrolocazione. In questo esempio non si considerano i costi diretti iniziali. Il *fair value* dell'edificio alla data della vendita è CU1,800,000.

Poiché il corrispettivo per la vendita dell'edificio non è al *fair value*, il venditore-locatario e il compratore-locatore apportano rettifiche per valutare i proventi della vendita al *fair value*. Applicando il paragrafo 101 (b) dello IFRS 16, L'importo in eccesso del prezzo di vendita pari a CU200,000 [determinato come differenza tra (CU2,000,000 = prezzo di vendita meno CU1,800,000 = *fair value* alla data di vendita)] è riconosciuto come finanziamento aggiuntivo fornito dal compratore locatore al venditore-locatario.

Il tasso di interesse implicito del *leasing* è del 4.5% per anno, che è immediatamente determinabile da parte del Venditore-locatario.

Il valore attuale dei pagamenti annuali (18 rate per CU1200, attualizzate al 4.5% annuali) è pari a CU1,459,200, dei quali CU200,000 si

riferiscono alla componente finanziaria aggiuntiva (come sopra determinata) e CU1,259,200 invece si riferisce al contratto di *leasing* corrispondenti a 18 rate annuali di CU16,447 e CU103,553, rispettivamente.

Alla data di inizio, il venditore locatario registra la transazione come mostrato in Tavola 1.

Misurazioni successive

L'emendamento introduce il meccanismo per le valutazioni successive sia dell'attività relativo al diritto d'uso, sia delle passività del *leasing*, in un nuovo paragrafo (102A) del principio, e fornisce anche alcuni utili esempi di contabilizzazione (si veda l'esempio 25 nelle Tavole da 2 a 10). Per quanto riguarda la valutazione successiva della passività, si devono considerare diverse componenti, di segno opposto:

- in aumento, per la parte attribuibile agli interessi sulla passività derivante dal *leasing*;
- in diminuzione, per riflettere i pagamenti attesi per il *leasing* per il periodo di riferimento determinati alla data iniziale, o se del caso, i pagamenti attesi, sempre per il periodo di riferimento, rideterminati alla data della nuova misurazione;
- rideterminare il valore contabile dei canoni attesi per tener conto di eventuali nuove valutazioni o modifiche del *leasing*, o della revisione dei pagamenti dovuti per il *leasing* fissi nella sostanza (tranne quelli dovuti alle variazioni dell'indice o tasso utilizzato per determinare i pagamenti), alla data della nuova misurazione;
- riconoscere l'eventuale differenza tra i pagamenti effettivi effettuati per *leasing* e i pagamenti attesi per il periodo di riferimento a rettifica della passività.

A supporto dell'applicazione di queste novità è stato predisposto l'esempio di una operazione di vendita con retrolocazione a canoni variabili

di un immobile. L'esempio fornisce in dettaglio sia le scritture che i calcoli che il venditore locatario deve fare al momento della iscrizione iniziale e poi successivamente nelle misurazioni successive ed illustra quanto siano rilevanti gli effetti a conto economico della componente variabile del canone e della sua eventuale modifica.

Nell'esempio, un'entità (venditore-locatario) vende un edificio ad un'altra entità (compratore locatore) per cassa per CU1,800,000 (il *fair value* dell'edificio alla data della vendita). Subito prima dell'operazione, l'edificio è iscritto al costo di CU1,000,000. Alla stessa data, il venditore-locatario stipula un contratto con il compratore locatore per il diritto ad usare l'edificio per 5 anni. Il contratto prevede che il venditore locatario faccia pagamenti annuali pari al 7% del fatturato del venditore locatario generato dall'uso dell'edificio durante ciascuna annualità; il contratto prevede un pagamento annuo minimo di CU85,000 per ciascun anno (i pagamenti sono a condizioni di mercato). Il fatturato generato dall'uso dell'immobile previsto e i pagamenti di *leasing* previsti per ciascuno dei 5 anni sono riepilogati come riportato in Tavola 2. I termini e le condizioni dell'operazione sono tali che il trasferimento dell'edificio da parte del venditore locatario soddisfano i requisiti stabiliti dallo IFRS 15 per determinare quando una *performance obligation* è soddisfatta. Di conseguenza, il venditore locatario registra l'operazione come una vendita con retrolocazione. Il tasso di interesse implicito nel *leasing* non può essere immediatamente determinato. Il tasso incrementale di finanziamento del venditore locatario è di 3.5% per anno. Il valore attuale dei pagamenti futuri di *leasing* (attualizzati al 3.5% per anno) è CU449,642. Alla data iniziale, il venditore locatario valuta il diritto d'uso del bene che deriva

Tavola 1 - Scritture contabili all'inizio della retrolocazione

Dare	Avere
Cassa CU2,000,000 Diritto d'uso CU699,555 Edificio CU1,000,000	Passività per leasing CU1,259,200 Passività finanziaria CU200,000 Utile sui diritti d'uso trasferiti CU240,355

Principi contabili internazionali

Tavola 2 - Fatturato e pagamenti previsti alla data iniziale del contratto di vendita con retrolocazione

Anno	Fatturato previsto Cu	Pagamenti di <i>leasing</i> Previsti Cu
1	1,300,000	91,000
2	1,400,000	98,000
3	1,450,000	101,500
4	1,480,000	103,600
5	1,500,000	105,000

dalla vendita con retrolocazione confrontando il valore attuale dei pagamenti futuri di *leasing* attualizzati al tasso incrementale di finanziamento, con il *fair value* dell'edificio (paragrafo 100 (a) (i) dello IFRS 16).

Su tali basi, il Venditore locatario valuta il diritto d'uso del bene pari a CU249,801, calcolato come segue: $CU1,000,000$ (il valore di iscrizione dell'edificio) \times $CU449,642$ (il valore attuale dei pagamenti futuri di *leasing* per i 5 anni di diritto d'uso del bene) \div $CU1,800,000$ (il *fair value* dell'edificio).

L'utile sulla vendita dell'edificio è pari a $CU800,000$ ($CU1,800,000 - CU1,000,000$).

Applicando il paragrafo 100 (a) (i) dell'IFRS 16, il venditore locatario riconosce in bilancio solo l'importo di utile che è correlato al diritto d'uso trasferito al compratore locatore, pari a $CU600,159$ così calcolato:

a) $CU199,841$ ($CU800,000 \times CU449,642 \div CU1,800,000$) relativo al diritto d'uso dell'edificio trattenuto dal Venditore locatario; e

b) $CU600,159$ ($CU800,000 \times (CU1,800,000 - CU449,642) \div CU1,800,000$) relativo al diritto d'uso trasferito al Compratore locatore.

Alla data iniziale, le scritture che il venditore locatario farà sono quelle riportate in Tavola 3.

Valutazioni successive

Il venditore locatario prevede di consumare i benefici economici futuri dell'attività di diritto d'uso in modo uniforme lungo tutta la durata del *leasing* e, pertanto, ammortizza l'attività per il diritto d'uso in modo lineare.

Esso quindi paga $CU92,000$ nell'anno 1, $CU96,000$ negli anni 2 e 3 e $CU104,000$ negli anni 4 e 5 (determinati come 7% del fatturato generato dall'uso dell'edificio per il venditore locatario). In sintesi, i calcoli che il venditore locatario fa per determinare diritto d'uso dell'edificio e passività del *leasing* sono riportati nella Tavola 4. Applicando il paragrafo 102B (d) dell'IFRS 16, il venditore locatario riconosce a conto economico la differenza tra i pagamenti attuali effettuati per il *leasing* e i pagamenti futuri di *leasing* (non ci sono mancati pagamenti). Si veda in merito la Tavola 5.

Si presume poi che all'inizio dell'anno 3, il venditore locatario e il compratore locatore concordino una modifica al contratto originario, prevedendo che i pagamenti annuali di *leasing* saranno determinati in base al 6% del fatturato generato dal diritto d'uso dell'edificio per la durata rimanente del *leasing* (a partire dall'anno 3 e sino all'anno 5)

Tavola 3 - Scritture contabili alla data iniziale del contratto di retrolocazione

Dare	Avere
Cassa CU1,800,000 Diritto d'uso del bene CU249,801 Edificio CU1,000,000	Passività di <i>leasing</i> CU449,642 Utile sui diritti trasferiti CU600,159

Tavola 4 - Diritti d'uso e passività di leasing attese: situazione iniziale

Anno	Passività di <i>leasing</i>				Diritto d'uso		
	Saldo iniziale	Pagamenti attesi	3,5% int. passivi	Saldo finale	Saldo iniziale	Ammort.	Saldo finale
1	449.642	-91.000	15.738	374.380	249.801	-49.960	199.841
2	374.380	-98.000	13.103	289.483	199.841	-49.960	149.881
3	289.483	-101.500	10.132	198.115	149.881	-49.960	99.921
4	198.115	-103.600	6.934	101.449	99.921	-49.960	49.961
5	101.449	-105.000	3.551	0	49.961	-49.960	1

Tavola 5 - Effetto a conto economico

Anno	Pagamenti attuali	Pagamenti attesi	Differenza a P/L
1	92.000	91.000	(1.000)
2	96.000	98.000	2.000
3	96.000	101.500	5.500
4	104.000	103.600	(400)
5	104.000	105.000	1.000

mantenendo inalterato il canone minimo annuale in CU85,000. Si presuppone inoltre che il fatturato previsto dal Venditore locatario nel periodo che va dall'anno 3 all'anno 5 non varia. Inoltre, il tasso incrementale di finanziamento del Venditore locatario all'inizio dell'anno 3 è pari a 3% per anno. Il venditore locatario determina quindi i pagamenti rivisti del *leasing* come risulta dalla Tavola 6. Il venditore locatore paga CU88.000 negli anni 3 e 4 e CU 92.000 nell'anno 5 per il *leasing* (calcolati al 6% del fatturato generato dal diritto d'uso dell'edificio del venditore locatore). I riferimenti pre-modifica del contratto erano quelli riportati in Tavola 7.

Nell'anno 3, alla data di decorrenza della modifica (inizio anno 3), il venditore locatore rimedia la passività del *leasing* sulla base di:

a) la passività per i pagamenti rivisti pari a CU87.000 nell'anno 3, CU88.800 nell'anno 4 e CU90.000 nell'anno 5, e

b) il suo tasso incrementale di finanziamento rivisto pari al 3% per anno.

Applicando il paragrafo 46 (b) di IFRS 16, il venditore locatore deve quindi iscrivere la

differenza tra il valore contabile della passività modificata (CU250.531) e la passività per *leasing* immediatamente prima della modifica del contratto (CU289.483) pari a CU38.952 a rettifica all'attività per diritto d'uso. Le scritture saranno quindi quelle rappresentate in Tavola 8. I valori *post* modifica sono riportati nella Tavola 9 Applicando il paragrafo 102B (d) dell'IFRS 16, il venditore locatore si iscriverà a conto economico la differenza tra i valori attuali dei pagamenti effettuati per il *leasing* e i pagamenti futuri rivisti alla luce della modifica, come evidenziato nella Tavola 10.

Si può quindi notare come il diverso approccio determini effetti significativi a conto economico proprio in quei contratti che prevedono componenti variabili.

Applicazione dell'emendamento

Si propone l'applicazione retrospettiva dell'emendamento in accordo con i requisiti dello IAS 8, alle operazioni di retrolocazione realizzate dopo la data di applicazione iniziale. Tuttavia, si precisa che qualora l'applicazione retrospettiva fosse possibile solo con l'uso del

Principi contabili internazionali

Tavola 6 - Rimisurazione della passività per pagamenti attesi derivante dalla modifica alle condizioni del contratto

Anno	Fatturato previsto CU	Pagamenti rivisti del <i>leasing</i> CU
3	1.450.000	87.000
4	1.480.000	88.800
5	1.500.000	90.000

Tavola 7 - Passività del leasing e diritto d'uso ante modifica al contratto nell'anno 3

Anno	Passività di <i>leasing</i>				Diritto d'uso		
	Saldo iniziale CU	Pagamenti futuri di <i>leasing</i> CU	Interessi pas- sivi 3,5% CU	Saldo finale CU	Saldo iniziale CU	Quota ammorta- mento CU	Saldo finale CU
1	449.642	-91.000	15.738	374.380	249.081	-49.960	199.121
2	374.380	-98.000	13.103	289.483	199.121	-49.960	149.161
3	289.483				149.161		

Tavola 8 - Scritture contabili alla data di rimisurazione (prima della modifica)

Dare	Avere
Passività di leasing CU38.952	
	Diritto d'uso del bene CU38.952

senno del poi, il venditore locatario deve determinare i pagamenti futuri attesi all'inizio del periodo di applicazione iniziale dell'emendamento. In queste circostanze, il venditore locatario deve:

- valutare la passività derivante dalla retrolocazione al valore corrente dei pagamenti residui attesi per il *leasing* alla data di applicazione iniziale, attualizzati al tasso di interesse implicito del *leasing*, se è possibile determinarlo facilmente. Se non è possibile, il locatario deve utilizzare il suo tasso di finanziamento marginale;

- valutare l'attività per il diritto d'uso al suo valore corrente come se l'emendamento fosse stato applicato sin dalla data di inizio, ma valutato utilizzando i pagamenti residui attesi alla data di applicazione iniziale dell'emendamento più i pagamenti effettivi effettuati per il *leasing* fino a tale data; e
- riconoscere l'effetto cumulativo dell'applicazione dell'emendamento come rettifica del saldo di apertura degli utili portati a nuovo alla data di applicazione iniziale dell'emendamento.

Tavola 9 - Passività del leasing e diritto d'uso post modifica al contratto nell'anno 3

	Passività di <i>leasing</i>				Diritto d'uso		
	Saldo iniziale	Pagamenti futuri di <i>leasing</i>	Interessi passivi 3,5%	Saldo finale	Saldo iniziale	Quota ammortamento	Saldo finale
Anno	CU	CU	CU	CU	CU	CU	CU
3	250.531	-87.000	7.516	171.047	110.929	-36.976	73.953
4	171.047	-88.800	5.1323	87.379	73.953	-36.976	36.977
5	87.379	-90.000	2.621		36.977		

Tavola 10 - Effetto a conto economico post modifica: confronto Tavola 5

Anno	Pagamenti attuali	Pagamenti attesi	Differenza a P/L	Effetto pre modifica Tavola 5
1	92.000	91.000	(1.000)	
2	96.000	98.000	2.000	
3	88.000	87.000	1.000	5.500
4	88.000	88.800	(800)	(400)
5	92.000	90.000	(2.000)	1.000

Risposte alla consultazione

L'EFRAG nella sua risposta osserva che gli emendamenti proposti non comporterebbero modifiche le disposizioni vigenti in materia di valutazione di cui all'IFRS 16 applicabili a tutti i contratti di *leasing*, ma spiegano piuttosto come applicare i principi esistenti ai contratti di *leasing* derivanti da operazioni di vendita e retrolocazione che prevedono pagamenti variabili non basati su un indice o su un tasso. L'EFRAG sostiene le proposte contenute nell'ed in quanto affrontano aspetti che il principio attualmente non tratta e in tal modo consente di limitare applicazioni pratiche differenti, basandosi sui principi che sono stati valutati per ottenere informazioni pertinenti. In particolare, sostiene l'autorità, concorda con la proposta che il venditore locatario si riconosca solo quella parte di guadagno corrispondente ai diritti trasferiti al locatore acquirente, perché il riconoscimento dell'utile o perdita complessivo non avrebbe rispecchiato la vera sostanza economica dell'operazione di retrolocazione. EFRAG nota però che l'emendamento proposto contiene una sfida operativa rappresentata dal

livello di giudizio coinvolto nella stima dei pagamenti futuri del *leasing*; suggerisce quindi allo IASB di considerare la richiesta di informazioni aggiuntive sul livello di giudizio applicato dall'entità per effettuare la stima, quali quelle relative all'impatto delle stime sulla valutazione delle attività di diritto d'uso e della passività per *leasing* e la loro sensibilità alle ipotesi utilizzate. EFRAG è d'accordo inoltre con il metodo retrospettico proposto come requisito in fase di transizione ai nuovi emendamenti, a meno di situazioni particolari in cui tale metodo non possa essere applicato senza uso del senno del poi. Tuttavia, l'EFRAG riconosce che la questione è molto più ampia, e invita lo IASB a riconsiderare il progetto in modo più ampio nella fase di *Post Implementation Review* dell'IFRS 16, perché esiste un conflitto tra due principali principi contenuto nell'IFRS 16:

- l'esclusione dei pagamenti variabili (non basati su indici o tassi) dalla definizione di pagamento del *leasing*; e
- il principio secondo il quale, quando si effettua una operazione di retrolocazione, non ci dovrebbe essere nessun guadagno sugli interessi trattenuti dal venditore-locatario.