



**IFRS UPDATE**

4 | 2022

**NOVITÀ PER LE OPERAZIONI  
DI SALE AND LEASEBACK**

## PREMESSA

Il 22 settembre 2022 lo IASB ha approvato gli emendamenti all'IFRS 16 - *Lease Liability in a Sale and Leaseback* (gli Emendamenti).

In un'operazione di *Sale and Leaseback*, il venditore-locatario rileva solo l'importo di utile o perdita che si riferisce ai diritti trasferiti all'acquirente-locatore. La valutazione iniziale della passività per leasing derivante da un'operazione di vendita e retrolocazione (*leaseback*) è il risultato di come il venditore-locatario misura l'attività per il diritto d'uso e l'utile o la perdita rilevati alla data dell'operazione.

Prima di questi emendamenti, l'IFRS 16 non conteneva requisiti di valutazione specifici per le passività per leasing che possono contenere canoni variabili derivanti da un'operazione di *Sale and leaseback*.

Gli Emendamenti richiedono che, nell'applicazione dei seguenti requisiti di valutazione delle passività per leasing in un'operazione di vendita e retrolocazione, il venditore-locatario determini i "canoni leasing" o i "canoni leasing rivisti" in modo tale da non rilevare alcun importo di utile o perdita riferito al diritto d'uso trattenuto dal venditore-locatario stesso.

### Entità interessate

Si prevede che gli Emendamenti influiranno sulla valutazione successiva delle passività per leasing derivanti da un'operazione di *Sale and Leaseback* con canoni di locazione variabili non dipendenti da un indice o da un tasso (es. canoni dipendenti da una percentuale dei ricavi derivanti dall'utilizzo del bene).

#### STATO

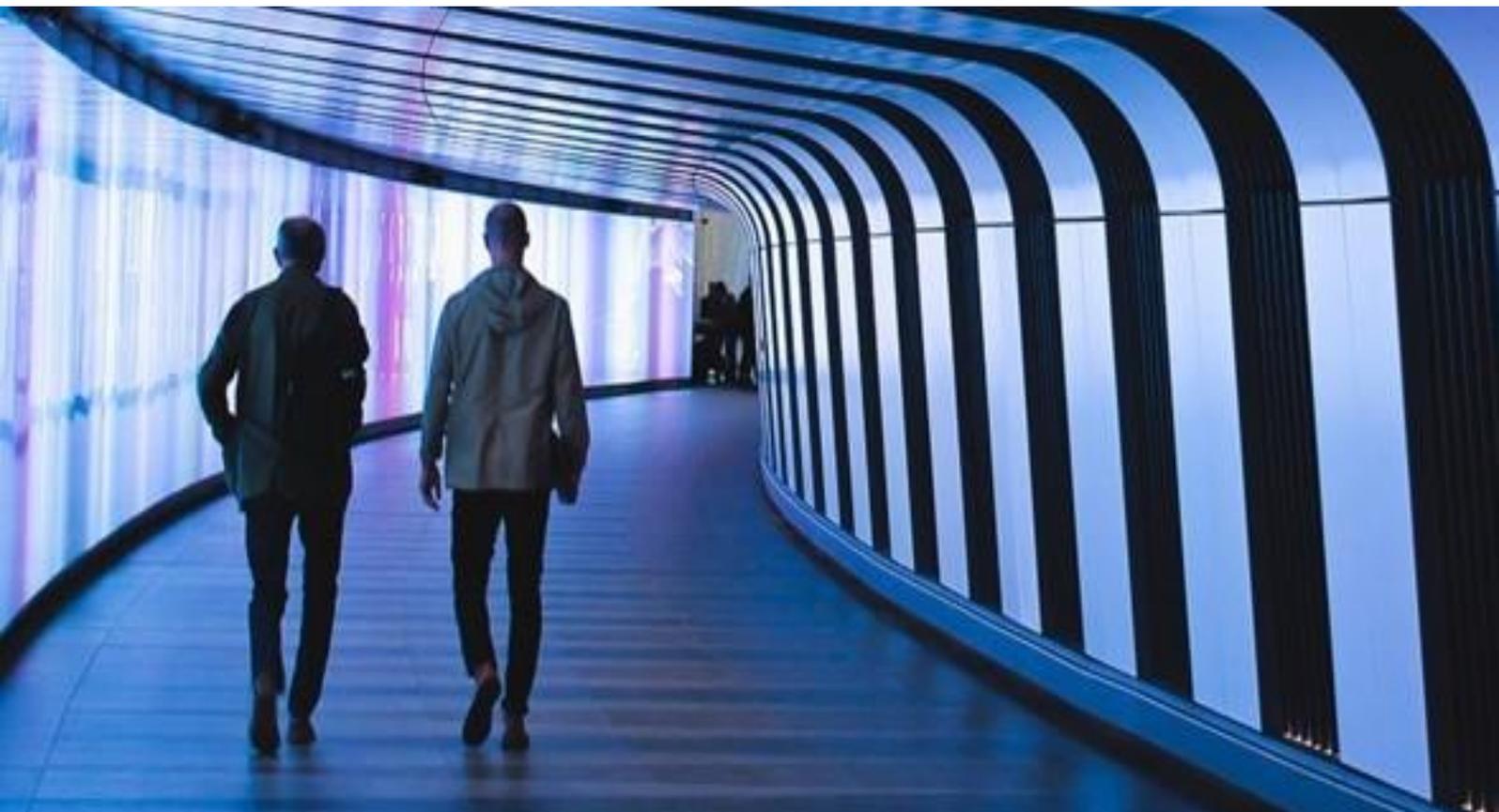
Finale

#### DATA DI ENTRATA IN VIGORE

1° gennaio 2024

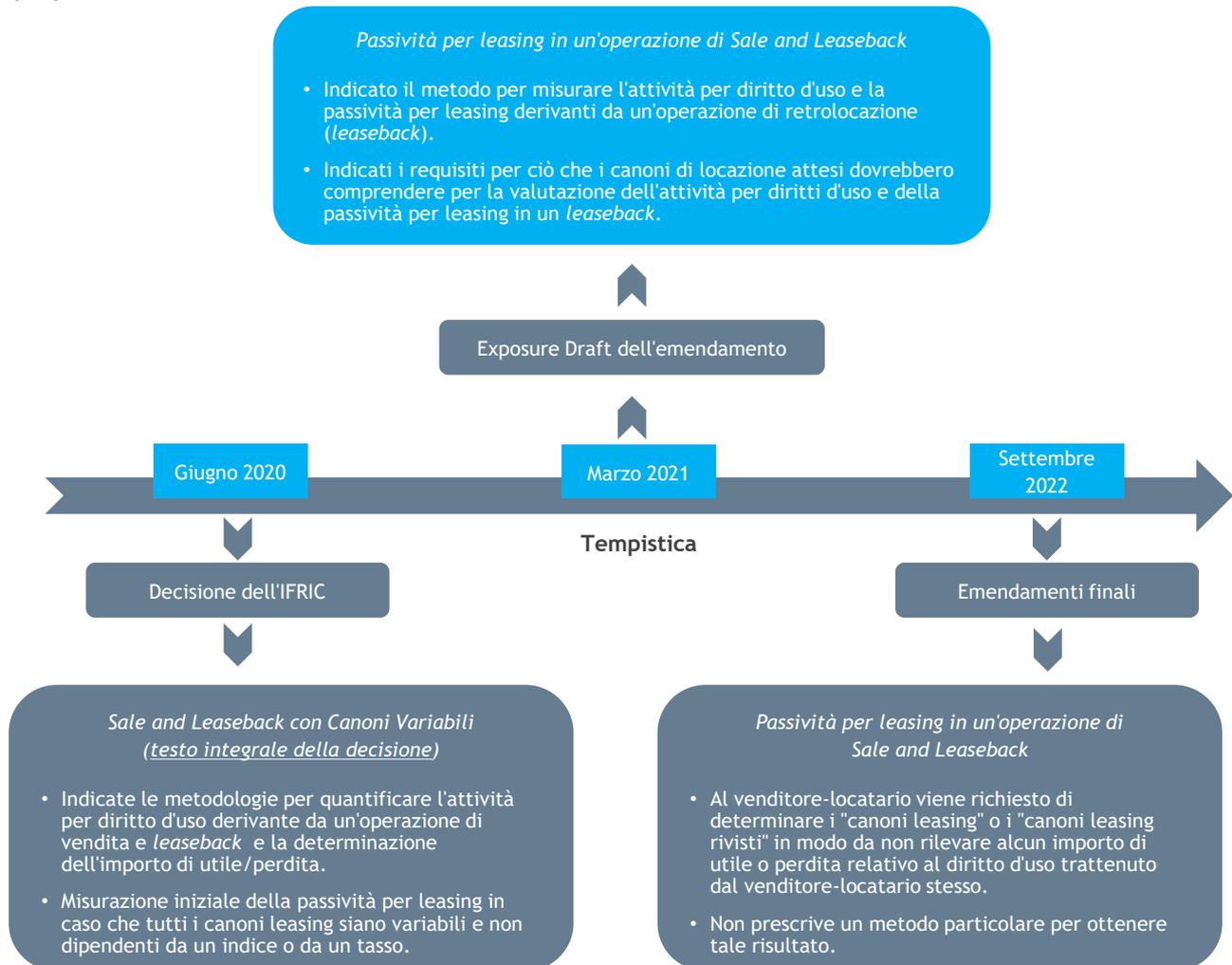
#### IMPATTO CONTABILE

Gli emendamenti possono influenzare in modo significativo la successiva valutazione delle passività per leasing derivanti da un'operazione di vendita e *leaseback* con canoni variabili non dipendenti da un indice o da un tasso.



## STORIA DELLA QUESTIONE

Il diagramma seguente riassume gli eventi che hanno portato agli Emendamenti. Le sezioni seguenti spiegano tali eventi:



### Cosa ha portato alla decisione dell'IFRIC?

L'IFRS 16 Appendice A definisce i "canoni leasing" che devono essere inclusi nella valutazione delle passività per leasing. I canoni di locazione definiti nell'Appendice A escludono i canoni variabili non dipendenti da un indice o da un tasso (ad es. canoni dipendenti da una percentuale dei ricavi derivanti dall'utilizzo del bene). Tali canoni variabili devono essere rilevati a conto economico nell'esercizio in cui si verifica l'evento o la condizione che produce tali pagamenti.

In caso di un'operazione di *Sale and Leaseback*, il venditore-locatario trasferisce il bene all'acquirente-locatore il quale lo cede in locazione al venditore-locatario. In caso di cessione di un bene da parte del venditore-locatario che soddisfi i requisiti dell'IFRS 15 *Ricavi da contratti con i clienti* da contabilizzare come vendita dell'attività, l'IFRS 16.100(a) richiede al venditore-locatario di valutare l'attività di diritto d'uso derivante dalla retrolocazione in proporzione al valore contabile precedente dell'attività che si riferisce al diritto di utilizzo trattenuto dal venditore-locatario. Di conseguenza, il venditore-locatario deve rilevare solo l'importo di qualsiasi utile o perdita che si riferisca ai diritti trasferiti all'acquirente-locatore.

L'IFRS 16 non prevede una metodologia per determinare la quota del valore contabile dell'attività di diritto d'uso trattenuto dal venditore-locatario. L'IFRS 16, inoltre, non prevede requisiti per la valutazione successiva di una passività per leasing derivante da un'operazione di vendita e retrolocazione.

In particolare, nel caso di operazioni di vendita e retrolocazione aventi ad oggetto canoni variabili non dipendenti da un indice o da un tasso, nella valutazione della passività per leasing, il venditore-locatario dovrebbe escludere i canoni variabili non dipendenti da un indice o da un tasso in quanto esclusi dalla definizione dei canoni di locazione nell'Appendice A. Questa valutazione della passività per leasing può comportare la rilevazione di un utile sul diritto d'uso trattenuto dal venditore-locatario, in quanto le operazioni di vendita e retrolocazione dovrebbe generalmente essere strutturate economicamente considerando i canoni di locazione attesi, che includono i canoni variabili.

L'esempio seguente illustra la questione:

### Esempio 1

#### Scenario A - I canoni di locazione variabili non dipendenti da un indice o da un tasso vengono esclusi

Un'entità (venditore-locatario) vende un edificio a un'altra entità (acquirente-locatore) per € 1.000.000, che rappresenta il fair value dell'attività alla data di vendita. Il venditore-locatario riprende in locazione l'edificio dall'acquirente-locatore per un periodo di cinque anni. I canoni di locazione comprendono un canone fisso annuale di € 50.000 e un canone variabile del 2% dei ricavi generati dal venditore-locatario attraverso l'uso dell'edificio.

Il valore contabile dell'immobile alla data dell'operazione è di € 800.000. Il tasso di interesse implicito nel contratto di locazione non è facilmente determinabile. Il tasso di finanziamento incrementale del venditore-locatario è del 3%.

Il valore attuale dei canoni di locazione fissi annuali di CU 50.000 per cinque anni scontati al tasso di finanziamento incrementale del 3% del venditore-locatario è di € 228.985.

Il venditore-locatario valuta l'attività di diritto d'uso derivante dalla retrolocazione dell'immobile in proporzione al precedente valore contabile dell'immobile stesso riferito al diritto d'uso trattenuto dal venditore-locatario, calcolato come:

$$\begin{aligned}
 &= \text{Valore contabile precedente} * (\text{valore attuale dei canoni fissi} / \text{fair value dell'immobile}) \\
 &= 800.000 * (228.985 / 1.000.000) \\
 &= 800.000 * 22,89\% \\
 &= 183.188
 \end{aligned}$$

Il ricavo sui diritti ceduti è il ricavo totale moltiplicato per l'inverso della percentuale dei diritti mantenuti:

$$\begin{aligned}
 &= \text{Utile totale} * (1 - \text{diritti mantenuti}) \\
 &= (1.000.000 - 800.000) * (1 - 22,89\%) \\
 &= 200.000 * 77,11\% \\
 &= 154.203
 \end{aligned}$$

Il venditore-locatario dovrebbe effettuare la seguente registrazione alla data della transazione:

DARE Cassa € 1.000.000  
 DARE Attività di diritto d'uso € 183.188  
 AVERE Edificio € 800.000  
 AVERE Passività € 228.985  
 AVERE Plusvalenza vendita € 154.203

### **Scenario B - I canoni di locazione variabili non dipendenti da un indice o da un tasso vengono inclusi**

Supponiamo che il valore attuale di tutti i canoni di locazione, compresi quelli variabili stimati non dipendenti da un indice o da un tasso sia € 400.000.

Se questo valore attuale fosse utilizzato per misurare la quota di diritto d'uso trattenuto, l'attività per diritto d'uso derivante dalla retrolocazione sarebbe € 320.000:

= Valore contabile precedente \* (valore attuale di tutti i canoni di locazione/fair value dell'immobile)  
 = 800.000 \* (400.000/1.000.000)  
 = 800.000 \* 40,00%  
 = 320.000

L'utile sui diritti trasferiti ammonterebbe a CU 120.000 calcolato come:

= Utile totale \* (1 - diritti mantenuti)  
 = (1.000.000 - 800.000) \* (1 - 40,00%)  
 = 200.000 \* 60,00%  
 = 120.000

Il venditore-locatario dovrebbe effettuare la seguente registrazione alla data della transazione:

DARE Cassa € 1.000.000  
 DARE Attività per diritto d'uso € 320.000  
 AVERE Edificio € 800.000  
 AVERE Passività € 400.000  
 AVERE Plusvalenza vendita € 120.000

L'utile totale nello Scenario A è maggiore perché i canoni di locazione variabili non sono considerati nella valutazione della passività per leasing.

Questa questione è stata trattata in una decisione dell'IFRIC da giugno 2020.

### **Decisione all'ordine del giorno dell' IFRIC**

Nel giugno 2020, l'IFRIC ha pubblicato una decisione ([Vendita e retrolocazione con Canoni Variabili](#)) che ha risposto ad una richiesta sulle operazioni di vendita e retrolocazione con canoni variabili.

La richiesta descriveva un'operazione di vendita e retrolocazione in cui i canoni leasing includevano canoni variabili non dipendenti da un indice o da un tasso. I canoni variabili erano stati determinati come versamenti "fissi nella sostanza" come descritto nell'IFRS 16.

La richiesta chiedeva come il venditore-locatario misuri l'attività per diritto d'uso derivante dalla retrolocazione, determinando così l'importo dell'eventuale utile o perdita rilevata alla data dell'operazione.

Come rilevato dall'IFRIC nella decisione, l'IFRS 16 non prevede un metodo per determinare la quota del bene ceduto (generalmente immobili, impianti e macchinari) all'acquirente-locatore che si riferisca al diritto d'uso trattenuto.

L'IFRIC aveva osservato che nell'operazione descritta nella richiesta il venditore-locatario potrebbe determinare la proporzione confrontando, ad esempio, (a) il valore attuale dei canoni attesi per il leasing (**compresi quelli variabili**), con (b) il fair value di immobili, impianti e macchinari alla data dell'operazione.

L'importo dell'utile o della perdita rilevato è relativo ai soli diritti trasferiti all'acquirente-locatore. Il Comitato aveva inoltre chiarito che il venditore-locatario rileva anche una passività alla data dell'operazione, anche se tutti i canoni leasing sono variabili e non dipendono da un indice o da un tasso.

La decisione includeva anche un esempio che descriveva la valutazione dell'attività per il diritto d'uso, la passività per leasing e il calcolo dell'utile o della perdita da rilevare al momento del trasferimento per un modello di fatto simile a quello descritto nella richiesta.

Nella decisione, il Comitato ha concluso che l'IFRS 16 fornisce una base adeguata per un venditore-locatario per determinare la contabilizzazione dell'operazione di vendita e retrolocazione alla data dell'operazione.

Tuttavia, nella fase iniziale della decisione, l'IFRIC aveva raccomandato al Board di modificare l'IFRS 16 per specificare come il venditore-locatario dovesse applicare i successivi requisiti di valutazione dell'IFRS 16 alla passività per leasing che sorge nell'operazione di vendita e retrolocazione. Ciò perché i successivi requisiti di valutazione dell'IFRS 16 comporterebbero l'iscrizione a conto economico dei canoni variabili nel periodo in cui si verifica l'evento o la condizione da cui derivano tali pagamenti, il che sarebbe incoerente in quanto la Decisione richiederebbe che tutti i canoni vengano inclusi nella valutazione iniziale della passività per leasing derivante da un'operazione di vendita e retrolocazione.

## GLI EMENDAMENTI

Nel settembre 2022 lo IASB ha modificato l'IFRS 16. Gli emendamenti aggiungono il paragrafo 102A all'IFRS 16:

Dopo la data iniziale, il venditore-locatario dovrà applicare i paragrafi 29-35 all'attività di diritto d'uso derivante dalla retrolocazione e i paragrafi 36-46 alla passività per leasing derivante dalla retrolocazione. Nell'applicare i paragrafi da 36 a 46, il venditore-locatario determinerà i "canoni leasing" o i "canoni leasing rivisti" in modo da non rilevare alcun importo di utile o perdita riferito al diritto d'uso trattenuto dallo stesso venditore-locatario. L'applicazione dei requisiti di cui al presente paragrafo non impedisce al venditore-locatario di rilevare a conto economico utili o perdite relative alla risoluzione parziale o totale di un contratto di locazione come previsto dal paragrafo 46(a).

Di seguito sono esposti i punti chiave da notare in merito agli emendamenti:

1. Eccezione ai requisiti generali per la determinazione dei "canoni di locazione":

I canoni di locazione definiti nell'Appendice A dell'IFRS 16 comprendono quanto segue:

- a) *canoni fissi (compresi quelli fissi in sostanza), meno qualsiasi incentivo per il leasing*
- b) *canoni di locazione variabili dipendenti da un indice o da un tasso*
- c) *prezzo di esercizio di un'opzione di acquisto se il locatario è ragionevolmente certo di esercitare tale opzione; e*
- d) *pagamento delle penali per la risoluzione del contratto di locazione, se la durata del contratto riflette l'esercizio dell'opzione di risoluzione del contratto da parte del locatario.*

I canoni di locazione variabili non dipendenti da un indice o da un tasso non sono inclusi nella definizione dei canoni di locazione e tali pagamenti non sono inclusi nella valutazione delle passività per leasing.

Se la stessa definizione è applicata a un'operazione di retrolocazione, e se l'operazione di retrolocazione prevede canoni variabili non dipendenti da un indice o da un tasso, il venditore-locatario dovrebbe misurare la passività per leasing senza considerare tali pagamenti variabili. Ciò può comportare il riconoscimento di un utile sul diritto d'uso trattenuto dal venditore-locatario, come illustrato nell'Esempio 1 - Scenario A di cui sopra.

Per evitare questo risultato contabile, gli Emendamenti creano un'eccezione alla definizione di "canoni di locazione" applicabile per operazioni diverse da vendita e retrolocazione, richiedendo al venditore-locatario di determinare i "canoni di locazione" o i "canoni di locazione rivisti" in modo tale che il venditore-locatario non dovrà rilevare alcun importo dell'utile o perdita relativo al diritto d'uso trattenuto dallo stesso.

## 2. Requisiti di misurazione specifici non richiesti

Gli Emendamenti non richiedono requisiti di valutazione specifici per le passività per leasing derivanti da una vendita e retrolocazione.

Fare riferimento agli esempi seguenti, che mostrano gli approcci che possono essere seguiti dal venditore-locatario. Il venditore-locatario può applicare altre metodologie a determinati canoni di locazione soggetti ai requisiti degli Emendamenti, ovvero il venditore-locatario non dovrebbe riconoscere alcun importo di utile o perdita relativo al diritto d'uso trattenuto dallo stesso.

## Esempio

L'esempio seguente illustra l'applicazione dei requisiti degli Emendamenti per un'operazione di vendita e retrolocazione con canoni variabili non dipendenti da un indice o da un tasso:

### Esempio 2

Il 1 gennaio 20X1, l'Entità A (venditore-locatario) vende un macchinario all'Entità B (acquirente-locatore) per un corrispettivo di € 2.500.000, che è il fair value del macchinario alla data di vendita. Il valore di iscrizione dei macchinari immediatamente prima della vendita è di € 2.000.000.

Contestualmente all'operazione di vendita, il venditore-locatario stipula un contratto di locazione con l'acquirente-locatore per l'utilizzo del macchinario, per un periodo di cinque anni. I canoni di locazione consistono in canoni fissi per € 50.000 all'anno e canoni variabili al 3% dei ricavi generati dall'uso dei macchinari. I canoni variabili sono determinati come pagamenti "fissi non nella sostanza".

Il trasferimento del macchinario soddisfa i requisiti dell'IFRS 15 Ricavi da contratti con i clienti da contabilizzare come vendita. Di conseguenza, il venditore-locatario contabilizza la transazione come vendita e retrolocazione. Il tasso di interesse implicito nel contratto di locazione non può essere facilmente determinabile. Il tasso di finanziamento incrementale del venditore-locatario è del 4%

Il venditore-locatario prevede di consumare i benefici economici futuri dell'attività di diritto d'uso in modo uniforme durante la durata del contratto di locazione.

### Scenario 1:

All'inizio del leasing, il venditore-locatario è in grado di stimare il ricavo per il periodo del leasing. Il ricavo stimato all'inizio della locazione è il seguente:

Anno	Ricavo (€)
20X1	1.500.000
20X2	1.600.000
20X3	1.650.000
20X4	1.700.000
20X5	1.800.000

### Valutazione:

#### A. Determinazione della quota di diritto d'uso trattenuto

L'IFRS 16.100(a) richiede al venditore-locatario di valutare l'attività di diritto d'uso derivante dalla retrolocazione in proporzione al precedente valore contabile dell'attività di diritto d'uso trattenuto dallo stesso.

L'IFRS 16, come modificato, non prevede un metodo per la determinazione di tale proporzione.

Un metodo possibile consiste nel confrontare il valore attuale dei canoni di locazione attesi (inclusi quelli variabili) con il fair value dell'attività alla data dell'operazione.

Con questo metodo, il venditore-locatario misura il valore attuale dei canoni di locazione attesi come indicato di seguito:

(Importi in €)

Anno	Canone di locazione fisso	Ricavo stimato	Canoni di locazione variabili (3% del ricavo stimato)	Canone di locazione totale	Valore attuale (scontato al tasso di finanziamento incrementale del 4%)
20X1	50.000	1.500.000	45.000	95.000	91.346
20X2	50.000	1.600.000	48.000	98.000	90.607
20X3	50.000	1.650.000	49.500	99.500	88.455
20X4	50.000	1.700.000	51.000	101.000	86.335
20X5	50.000	1.800.000	54.000	104.000	85.480
				Totale	442.223

Il venditore-locatario arriva al 17,7% della proporzione del valore contabile del diritto d'uso del macchinario, calcolato come  $[\text{€ } 442.223 \text{ (valore attuale dei canoni di locazione attesi)} / \text{€ } 2.500.000 \text{ (valore equo del macchinario)}]$ .

Si segnala che l'IFRS 16 non prevede un metodo per determinare la proporzione del valore contabile dell'attività che si riferisce al diritto d'uso trattenuto.

L'approccio sopra descritto è uno dei metodi possibili. Le entità possono utilizzare altri metodi a seconda dei fatti e delle circostanze.

#### B. Misurazione dell'attività per diritto d'uso e della passività per leasing iniziali

La passività per leasing all'inizio dell'operazione di retrolocazione è valutata in CU 442.223, che è il valore attuale dei canoni previsti per il leasing.

L'attività per il diritto d'uso all'inizio è valutata in € 353.778, calcolata come € 2.000.000 (valore contabile precedente del macchinario) \* 17,7% (percentuale del macchinario che si riferisce al diritto d'uso trattenuto).

#### C. Determinazione dell'utile sui diritti ceduti

La quota dei diritti trasferiti è dell'82,3% (1 - 17,7%). L'utile sui diritti trasferiti è misurato in € 411.555, calcolato come € 500.000 (ricavo totale dalla vendita dei macchinari (€ 2.500.000 - € 2.000.000) \* 82,3%.

#### D. Registrazione contabile alla data della transazione

Alla data della transazione, il venditore-locatario contabilizza la transazione come segue:

DARE Cassa € 2.500.000  
 DARE Diritto d'uso € 353.778  
 AVERE Macchinario € 2.000.000  
 AVERE Passività per leasing € 442.223  
 AVERE Ricavo sui diritti trasferiti € 411.555

#### E. Valutazione successiva dell'attività per diritto d'uso

Il venditore-locatario prevede di consumare i benefici economici futuri dell'attività per diritto d'uso in modo uniforme durante la durata del contratto di locazione e, quindi, ammortizza l'attività per diritto d'uso a quote costanti.

## F. Valutazione successiva della passività per leasing

### Approccio - Canoni di locazione attesi alla data di inizio

Applicando l'IFRS 16.102A, il venditore-locatario determina i "canoni leasing" per riflettere i pagamenti del leasing attesi alla data di inizio che, se attualizzati utilizzando il suo tasso di finanziamento incrementale, determinano il valore contabile della passività per leasing a quella data in € 442.223 .

Secondo questo approccio, la passività per leasing derivante dalla retrolocazione è:

Anno	Passività per locazione iniziale	Interessi @ tasso di finanziamento incrementale del 4%	Canoni di locazione	Canoni di locazione finali
20X1	442.223	17.689	95.000	364.912
20X2	364.912	14.596	98.000	281.509
20X3	281.509	11.260	99.500	193.269
20X4	193.269	7.731	101.000	100.000
20X5	100.000	4.000	104.000	-

In conformità ai requisiti dell'IFRS 16.102A e all'IFRS 16.38(b), l'eventuale differenza tra i pagamenti effettuati per il leasing e i canoni di leasing che riducono il valore contabile della passività per leasing è rilevata a conto economico. Ad esempio, se il venditore-locatario paga € 103.000 nell'anno 20X2 per l'uso del macchinario, rileva € 5.000 (€ 103.000 - € 98.000) a conto economico.

### Scenario 2:

All'inizio del leasing, il venditore-locatario non è in grado di stimare il ricavo per la durata del leasing stesso.

La vita utile residua stimata del macchinario è di 20 anni.

### Valutazione:

#### A. Determinazione della quota di diritto d'uso trattenuto

L'IFRS 16.100(a) richiede al venditore-locatario di valutare l'attività di diritto d'uso derivante dalla retrolocazione in proporzione al precedente valore contabile dell'attività di diritto d'uso trattenuto dal venditore-locatario.

L'IFRS 16, come modificato, non prevede un metodo per la determinazione di tale proporzione.

Poiché il venditore-locatario non è in grado di stimare i ricavi per la durata della locazione, non è possibile seguire il metodo seguito nello Scenario 1 per stimare i canoni di locazione attesi.

Considerati i fatti e le circostanze, un possibile approccio consiste nel confrontare il periodo di locazione (5 anni con la vita utile residua del bene (20 anni)). Sulla base di ciò, la quota del valore contabile precedente dell'attività di diritto d'uso trattenuto dal venditore-locatario è pari al 25%.

Si segnala che l'IFRS 16 non prevede un metodo per determinare la proporzione del valore contabile dell'attività che si riferisce al diritto d'uso mantenuto.

L'approccio sopra descritto è uno dei metodi possibili. Le entità possono utilizzare altri metodi a seconda dei fatti e delle circostanze.

#### B. Misurazione dell'attività per diritto d'uso e della passività per leasing iniziali

L'attività per diritto d'uso iniziale è valutata in € 500.000, calcolata come € 2.000.000 (valore contabile precedente del macchinario) \* 25% (percentuale del macchinario che si riferisce al diritto d'uso mantenuto).

La passività per leasing all'inizio dell'operazione di retrolocazione è valutata in € 625.000, calcolata come € 2.500.000 (valore equo del macchinario alla data dell'operazione) \* 25% (percentuale del macchinario riferita al diritto d'uso mantenuto).

### C. Determinazione dell'utile sui diritti ceduti

La quota dei diritti trasferiti è del 75% (1 - 25%). L'utile sui diritti trasferiti è misurato in € 375.000, calcolato come € 500.000 (ricavo totale dalla vendita dei macchinari (€ 2.500.000 - € 2.000.000) \* 75%.

### D. Registrazione contabile alla data della transazione

Alla data della transazione, il venditore-locatario contabilizza la transazione come segue:

DARE	Cassa € 500.000
DARE	Attività per diritto d'uso € 500.000
AVERE	Macchinario € 2.000.000
AVERE	Passività per leasing €625,000
AVERE	Ricavo sui diritti trasferiti € 375.000

### E. Valutazione successiva dell'attività per diritto d'uso

Il venditore-locatario prevede di consumare i benefici economici futuri dell'attività per diritto d'uso in modo uniforme durante la durata del contratto di locazione e, quindi, ammortizza tale attività per diritto d'uso a quote costanti.

### F. Valutazioni successive della passività per leasing

#### Approccio - Canoni di locazione uguali per tutta la durata del contratto di locazione

Poiché il venditore-locatario non è in grado di stimare i ricavi per la durata del leasing e la passività per leasing al momento della rilevazione iniziale non è misurata come valore attuale dei canoni attesi, il venditore-locatario non sarà in grado di seguire l'approccio o la successiva misurazione di passività per leasing utilizzata nello scenario 1.

Un approccio alternativo che il venditore-locatario può utilizzare consiste nell'imputare canoni di locazione uguali per tutta la durata del contratto di locazione.

In base a questo approccio, applicando l'IFRS 16.102A, il venditore-locatario determina i "canoni leasing" per riflettere uguali pagamenti periodici lungo la durata del leasing stesso che, se attualizzati utilizzando il suo tasso di finanziamento incrementale, determinano il valore contabile della passività per leasing alla data iniziale in € 625.000.

Secondo questo approccio, la passività per leasing derivante dalla retrolocazione è:

Anno	Passività per locazione iniziale	Interessi @ tasso di finanziamento incrementale del 4%	Canoni di locazione	Canoni di locazione finali
20X1	625.000	25.000	140.392	509.608
20X2	509.608	20.384	140.392	389.600
20X3	389.600	15.584	140.392	264.792
20X4	264.792	10.592	140.392	134.992
20X5	134.992	5.400	140.392	-

In conformità ai requisiti dell'IFRS 16.102A e all'IFRS 16.38(b), l'eventuale differenza tra i pagamenti effettuati per il leasing e i canoni di leasing che riducono il valore contabile della passività per leasing è rilevata a conto economico. Ad esempio, se il venditore-locatario paga € 150.000 nell'anno 20X2 per l'uso del macchinario, rileva € 9.608 (€ 150.000 - € 140.392) a conto economico.

Come si può vedere dall'esempio precedente, la valutazione dell'attività di diritto d'uso e della passività per leasing rilevata in un'operazione di vendita e retrolocazione differirà in base a fatti e circostanze di ciascun caso, anche se i termini contrattuali del contratto di locazione sono gli stessi.

Come osservato dallo IASB nelle Basis for Conclusions to the Amendments (IFRS 16.BC294A(c)), gli Emendamenti non richiedono al venditore-locatario di stimare i canoni di locazione attesi.

Pertanto, nel caso di un leaseback che includa canoni di leasing variabili non dipendenti da un indice o da un tasso, il venditore-locatario dovrà sviluppare il proprio principio contabile per la determinazione dei canoni di locazione come richiesto dall'IFRS 16.102A. In altre parole, i canoni di locazione dovrebbero essere determinati in modo tale che il venditore-locatario non riconosca alcun importo dell'utile o della perdita che si riferisce al diritto d'uso trattenuto dallo stesso. Una metodologia specifica per questa determinazione non è indicata negli emendamenti. Il venditore-locatario dovrebbe formulare la metodologia in base ai fatti e alle circostanze del caso.

### Data di entrata in vigore e disposizioni transitorie

Gli Emendamenti sono efficaci per i periodi di rendicontazione annuale che iniziano il o dopo il 1 gennaio 2024, con applicazione anticipata consentita. Se un venditore-locatario applica queste modifiche per un periodo precedente, deve rivelarlo.

Un venditore-locatario deve applicare gli emendamenti retrospettivamente in conformità allo IAS 8 alle operazioni di vendita e retrolocazione concluse dopo la data di **applicazione iniziale dell'IFRS 16**. Pertanto, se la data di applicazione iniziale dell'IFRS 16 per un venditore-locatario fosse il 1° gennaio 2019, gli Emendamenti dovrebbero essere applicati alle operazioni di vendita e retrolocazione concluse dopo il 1° gennaio 2019. Ciò è dovuto al fatto che specifici requisiti transitori si applicano alle operazioni di vendita e retrolocazione avvenute prima della data di applicazione iniziale dell'IFRS 16 e tali operazioni non sono interessate dagli Emendamenti.

### Quali entità saranno interessate in modo significativo?

Come rilevato dallo IASB nelle Basis for Conclusions (IFRS 16.BC294A(b)), si prevede che le modifiche influiranno solo sulla valutazione successiva delle passività relative a leasing derivanti da un'operazione di vendita e retrolocazione:

- (i) con canoni di locazione variabili;
- (ii) avvenute dalla data di prima applicazione dell'IFRS 16 (1 gennaio 2019 per la maggior parte dei venditori-locatari); e
- (i) per cui il principio contabile del venditore-locatario differisce dai requisiti specificati in questi emendamenti.

Tuttavia, le transazioni di vendita e retrolocazione spesso coinvolgono elementi di alto valore come immobili, impianti e macchinari con una lunga vita economica. Qualora la metodologia di valutazione seguita dal venditore-locatario non fosse conforme ai requisiti degli Emendamenti, essi potrebbero avere effetti significativi sul bilancio di transizione. Ciò sarebbe probabile nei casi in cui il leaseback comporti pagamenti variabili non dipendenti da un indice o da un tasso e questi non sono considerati nella passività per leasing derivante dal leaseback, ovvero la passività per leasing considera solo i canoni fissi, se presenti. Tale trattamento potrebbe aver comportato il riconoscimento di un ricavo relativo al diritto d'uso trattenuto dal venditore-locatario.

## Contatti:

BDO Italia S.p.A.

[financialreportingstandards.helpdesk@bdo.it](mailto:financialreportingstandards.helpdesk@bdo.it).

Viale Abruzzi, 94

20131 Milano

Tel: 02 58 20 1

[www.bdo.it](http://www.bdo.it)



Nonostante l'attenzione con cui è stata preparata, la presente pubblicazione deve essere considerata soltanto come un'indicazione di massima e non può, in nessuna circostanza, essere associata, in parte o in toto, ad un'opinione espressa da BDO. BDO non può essere ritenuta responsabile di eventuali errori od omissioni contenuti nel documento. Non si deve fare affidamento sulla pubblicazione per trattare situazioni specifiche e non si deve agire, o astenersi dall'agire, sulla base delle informazioni ivi contenute senza un parere professionale specifico. Si prega di rivolgersi alla società membro di BDO della propria area geografica per discutere di queste questioni tenendo conto delle proprie particolari circostanze.

BDO IFR Advisory Limited, Brussels Worldwide Services BV, BDO International Limited e altre società membri di BDO e i rispettivi partner, dipendenti e/o agenti non accettano o non si assumono alcuna responsabilità o dovere di diligenza per qualsiasi perdita derivante da un'azione intrapresa o non intrapresa da chiunque sulla base delle informazioni contenute nella presente pubblicazione o per qualsiasi decisione basata su di esse.

Ciascuna società di BDO International Limited (l'entità che guida la rete BDO), Brussels Worldwide Services BV, BDO IFR Advisory Limited e le società membri è una persona giuridica separata e non risponde degli atti o delle omissioni di un'altra entità della rete. Nulla negli accordi o nelle regole della rete BDO costituisce o implica un rapporto di agenzia o di partenariato tra BDO International Limited, Brussels Worldwide Services BV, BDO IFR Advisory Limited e/o le società membri della rete BDO.

BDO Italia S.p.A. società per azioni italiana, è membro di BDO International Limited, società di diritto inglese (company limited by guarantee), e fa parte della rete internazionale BDO, network di società indipendenti. BDO è il marchio utilizzato dal network BDO e dalle singole società indipendenti che ne fanno parte.

© 2022 BDO IFR Advisory Limited, a UK registered company limited by guarantee.  
All rights reserved.

Tradotto in italiano e pubblicato da:

BDO Italia S.p.A., società per azioni italiana, è membro di BDO International Limited, società di diritto inglese (company limited by guarantee), e fa parte della rete internazionale BDO, network di società indipendenti. BDO è il marchio utilizzato dal network BDO e dalle singole società indipendenti che ne fanno parte.

© 4/2022 BDO (Italia) – IFRS UPDATE - Tutti i diritti riservati.