

IFRS 16: implicazioni del COVID-19 per i locatori

di Francesco Ballarin (*)

Nel mese di maggio 2020 lo IASB ha emesso alcuni emendamenti al Principio contabile IFRS 16 che prevedono per i locatori una serie di agevolazioni nella rilevazione delle concessioni ottenute dai locatori come diretta conseguenza della pandemia da COVID-19. Lo IASB non ha apportato modifiche alla disciplina contabile per il locatore. Tuttavia, le tipologie di concessioni concesse dai locatori come diretta conseguenza della pandemia hanno fatto emergere numerose tematiche applicative non solo per i locatari, ma anche per gli stessi locatori che si trovano dunque a fronteggiare, seppur da una diversa angolatura, tali questioni per la prima volta. Il presente contributo si propone di fare una disamina delle principali implicazioni per i locatori e, tramite l'uso di alcuni esempi, dei relativi approcci alle stesse presenti negli attuali Principi contabili internazionali IAS/IFRS.

Premessa

Il 28 maggio 2020 l'*International accounting standards board* ha emesso delle modifiche al Principio internazionale IFRS 16 - *Leases* che, come noto, a partire dal 1° gennaio 2019 ha modificato notevolmente la disciplina per la rilevazione dei contratti di locazione rispetto al suo predecessore IAS 17 - *Leasing*. Tali modifiche, al momento, rappresentano il primo intervento ai Principi contabili internazionali a seguito della pandemia da COVID-19 da parte dello IASB. Si evidenzia che per tali modifiche non risulta ancora concluso il processo di omologazione per l'applicazione delle stesse da parte dei Paesi membri dell'Unione Europea (1). Lo IASB non ha modificato la disciplina contabile per il locatore. Tuttavia le concessioni date al locatario, hanno un corrispondente effetto sul locatore, seppur da una diversa prospettiva. Così il locatore non potrà avvalersi dei *practical expedients* previsti dalle modifiche all'IFRS 16 per il locatario e dovrà quindi valutare se ogni concessione sui contratti di locazione si configuri come una *lease modification* oppure no.

Nei prossimi paragrafi si riportano una serie di tematiche applicative che potrebbero sorgere come conseguenza diretta della pandemia da COVID-19 e, tramite l'uso di alcuni esempi, si riportano i possibili approcci previsti dai Principi IAS/IFRS.

Aumento del rischio di insolvenza del locatario

Tra i possibili effetti della pandemia COVID-19 si evidenzia l'aumento del rischio che il locatario non sarà in grado di effettuare i pagamenti previsti dal contratto di locazione. Si analizzano di seguito quali potrebbero essere gli approcci previsti per la rilevazione di un *operating leasing* quando l'incasso dei canoni di locazione diviene incerto.

Un primo approccio, in linea con il precedente Principio IAS 17, potrebbe essere quello di continuare a rilevare i proventi per canoni di locazione e di verificare contestualmente se vi siano delle svalutazioni da apportare sul credito per i canoni di locazione non incassati. In tal caso i proventi per la locazione verranno rilevati fintanto che il contratto di locazione non terminerà. Quando, ad esempio, il locatore eserciterà il suo diritto contrattuale alla chiusura del contratto per morosità del locatario. A supporto di questo approccio si evidenzia che l'IFRS 16 non prevede che debbano essere rispettati dei requisiti di esigibilità per la rilevazione dei canoni di locazione (cfr. IFRS

Note:

(*) Partner - BDO Italia S.p.A.

(1) In base al EU *Endorsement status report* dell'EFRAG le modifiche dovrebbero essere omologate nel terzo/quarto trimestre del 2020.

16.81) e, poiché l'IFRS 16 prevede dei requisiti per la rilevazione dei proventi da locazione non sarebbe appropriato ricercare una analogia con altri IFRS o altri *standards* come previsto dalla gerarchia contenuta nello IAS 8 - Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori.

Un metodo alternativo a quanto descritto, potrebbe essere quello di rilevare i proventi per *leasing* operativo nella misura in cui il locatore ritiene che tali proventi siano incassabili. A supporto di questo approccio si evidenzia la mancanza di requisiti specifici nell'IFRS 16 in merito all'esigibilità dei crediti per locazioni. In aggiunta, tali crediti potrebbero non soddisfare la definizione di *asset* presente nel *conceptual framework*. Pertanto, continuare a rilevare dei crediti che ad un certo momento non saranno più esigibili, potrebbe portare a rilevare delle attività che non soddisfano la definizione di *asset* presente negli IFRS.

Esempio 1

Si supponga che il 1° gennaio 2019, locatore e locatario abbiano concluso un contratto per la locazione di uno spazio di vendita per un periodo di 5 anni che preveda il pagamento di 10.000 euro al mese con pagamenti anticipati. Il locatario ha pagato tutti i canoni previsti dal contratto da gennaio 2019 fino a marzo 2020. Dal 1° aprile 2020 il locatore si aspetta che non riuscirà ad incassare i canoni di 10.000 euro previsti. Il locatario gli comunica che sarà in grado di pagare solo 4.000 euro per il mese di aprile 2020 ed il locatore prevede quindi che solo 4.000 euro saranno incassabili a causa delle significative difficoltà finanziarie del locatario per gli effetti della pandemia da COVID-19. La Tavola 1 riporta le scritture contabili secondo i due approcci descritti in precedenza.

Gli effetti delle restrizioni imposte sull'utilizzo del bene da parte del locatario

Le restrizioni imposte da alcuni Stati per il contenimento della diffusione della pandemia hanno causato conseguenti restrizioni all'utilizzo dei beni in locazione operativa da parte del locatario. Si pensi ad esempio alle restrizioni del c.d. *lockdown* che hanno impedito di usufruire di stabilimenti, Uffici e negozi. Di conseguenza ci si domanda se il locatore possa cambiare la modalità di rilevazione dei *leasing* operativi.

Il paragrafo 81 dell'IFRS 16 prevede che il locatore debba rilevare i pagamenti dovuti per *leasing* operativi come proventi con un criterio a quote costanti o secondo un altro criterio sistematico. Il locatore deve applicare un altro criterio sistematico se più rappresentativo delle modalità con le quali si riduce il beneficio derivante dall'uso dell'attività sottostante.

Il locatore pertanto ha elaborato una *accounting policy* per la rilevazione dei *leasing* operativi prima degli effetti della pandemia da COVID-19. Nella prassi, la maggior parte dei proventi da *leasing* operativi vengono rilevati con un criterio a quote costanti (*straight-line basis*) in quanto generalmente tale metodologia ben rappresenta la riduzione del valore dell'*asset* sottostante, mentre risulta raro l'utilizzo di un'altra metodologia quando ritenuta maggiormente rappresentativa.

Inoltre nel caso il locatore volesse cambiare la propria *accounting policy* dovrebbe verificare il rispetto dei requisiti previsti dal paragrafo 14B dello IAS 8 che prevede che l'entità possa cambiare un Principio contabile soltanto se il cambiamento, non richiesto da un Principio contabile, produrrà un bilancio in grado di

Tavola 1 - Rilevazioni contabili crediti da leasing operativo inesigibili

Approccio	Scritture contabili aprile 2020 (Importi in euro)	
Approccio 1 - Rilevazione <i>gross income</i> e svalutazione (ECLs)	Rilevazione del <i>gross income</i>	
	D.SP - Crediti per <i>leasing</i> operativi	10.000
	A.CE - Ricavi per locazioni	10.000
	Rilevazione ECLs	
	D.CE - Svalutazione crediti (ECLs)	6.000
Approccio 2 - Rilevazione per la sola parte esigibile	A.SP - Crediti per <i>leasing</i> operativi	6.000
	Rilevazione del <i>net income</i>	
	D.SP - Crediti per <i>leasing</i> operativi	4.000
	A.CE - Ricavi per locazioni	4.000

fornire informazioni attendibili e più rilevanti in merito agli effetti delle operazioni, altri fatti o circostanze sulla situazione patrimoniale-finanziaria, sul risultato economico o sui flussi finanziari dell'entità.

Raramente un cambiamento nella *policy* di rilevazione dei ricavi dovuta agli effetti della pandemia da COVID-19 potrebbe soddisfare il predetto requisito.

Ad esempio, se il locatore sospendesse la rilevazione dei ricavi delle locazioni operative a causa della privazione della disponibilità al locatario dell'utilizzo dell'*asset* sottostante a causa del *lockdown*, in linea generale non rappresenterebbe meglio la diminuzione dell'*asset* sottostante tramite l'uso. Infatti il locatore conserva il diritto di dirigere l'utilizzo dell'*asset* previsto dal contratto di locazione anche durante il *lockdown*. Tali diritti sono semplicemente modificati in base alle norme locali o ai regolamenti nel periodo di pandemia.

Individuazione di una *lease modification*

L'Appendice A dell'IFRS 16 definisce una *lease modification* come una modifica dell'oggetto o del corrispettivo del *leasing* non prevista nelle condizioni contrattuali originarie del *leasing* (ad esempio, aggiunta o revoca di un diritto di utilizzo di una o più attività sottostanti o proroga o riduzione della durata contrattuale del *leasing*).

Quindi, nel determinare quando una *lease modification* sia avvenuta e se questa debba essere trattata come previsto dall'IFRS 16, il locatore dovrà verificare se tale modifica fosse stata prevista o meno nel contratto di locazione originario. Questo *assessment* è molto importante in quanto le previsioni dell'IFRS 16 differiscono significativamente se il cambiamento nei corrispettivi dovuti derivi o meno da una modifica del *leasing* o dai termini e dalle condizioni originarie del contratto di locazione. Ad esempio, si supponga che un locatore concluda un contratto di locazione di un negozio della durata di cinque anni con pagamenti di 10.000 euro al mese e si considerino gli scenari riportati nella Tavola 2.

Alcuni contratti di locazione potrebbero contenere delle clausole che potrebbero cambiare i termini e le condizioni pattuite all'avverarsi di determinati eventi futuri. Un esempio di queste clausole sono le c.d. cause di forza maggiore che si possono applicare quando degli eventi inaspettati avvengono e tali eventi possono interferire con la capacità di una o di entrambe le parti di adempiere alle rispettive obbligazioni. Tali clausole variano molto in base alla legge dei Paesi e, ad ogni modo, devono essere verificate al livello dei singoli contratti di locazione per capire se la presenza di queste clausole possa significare che tali eventi inaspettati siano stati previsti nei contratti originari o se siano una *lease modification*.

Tavola 2 - Modifiche ai contratti di locazione

Scenario	<i>Lease modification</i>
A - Il contratto originario di locazione contiene una clausola che prevede che il locatario riceva uno sconto del 75% sui canoni di locazione se il centro commerciale venisse chiuso a seguito di restrizioni imposte dal governo.	NO - non si tratta di una <i>lease modification</i> in quanto la variazione dei corrispettivi risulta dai termini e dalle condizioni del contratto originario. Il locatore non rileva la variazione dei corrispettivi come una <i>lease modification</i> .
B - Il contratto originario di locazione non contiene una clausola come nello scenario A. Il locatore negozia con il locatario una riduzione del 75% del canone mensile per i prossimi 3 mesi.	SÌ - si tratta di una <i>lease modification</i> in quanto il cambiamento dei corrispettivi non è previsto dal contratto originario. Il locatore deve rilevare il cambiamento dei corrispettivi come una <i>lease modification</i> .
C - Il contratto originario di locazione non contiene una clausola come nello scenario A. Il governo approva una legge che prevede una riduzione dei canoni di locazione del 75% per i prossimi 3 mesi.	NO - non si tratta di una <i>lease modification</i> , in quanto il contratto originario rimane invariato. Il contratto di locazione è soggetto a leggi e regolamenti, pertanto un cambiamento dei corrispettivi della locazione dovuti ad un intervento normativo, viene considerata come parte dei termini e delle condizioni del contratto originario. Ciò vale quand'anche i cambiamenti delle leggi e regolamenti non fossero stati contemplati precedentemente.

Rilevazioni contabili del locatore per un cambiamento che non sia una *lease modification*

Quando un cambiamento dei corrispettivi non è una *lease modification* (si vedano ad esempio gli scenari A e C della Tavola 2) il locatore dovrà rilevare questi pagamenti come se fossero parte dei termini e delle condizioni originarie del contratto di locazione. L'IFRS 16 non contiene una specifica disciplina per il locatario relativamente a come questi debba rilevare gli effetti di un contratto di locazione con corrispettivi variabili. Ad ogni modo l'IFRS 16, al paragrafo 90, prevede che venga fornita adeguata informativa nelle note esplicative in merito ai corrispettivi variabili derivanti da un contratto di locazione che non dipendano da un indice o da un tasso, prevedendo che tali corrispettivi siano rilevati nel conto economico dell'esercizio in linea con quanto previsto per il locatario. Pertanto, in via generale il locatore dovrà riflettere gli effetti dei cambiamenti dei corrispettivi che non derivino da un indice o da un tasso nel conto economico dell'esercizio nel periodo in cui questi cambiamenti avvengono. Ad esempio, nello scenario A della Tavola 2, il locatore dovrà riflettere la riduzione nei proventi da locazione in ciascun periodo in cui tali cambiamenti si verificano ovvero quando il negozio del centro commerciale è rimasto chiuso. Quindi se il corrispettivo per la locazione del negozio all'interno del centro commerciale era di 10.000 euro al mese, il locatore rileverà 2.500 euro (riduzione del 75% di 10.000) come provento dalla locazione nei mesi di chiusura.

Rilevazioni contabili del locatore in caso di condoni sui canoni concessi al locatario

Le regole per la cancellazione (*derecognition*) e la svalutazione (*impairment*) previste dall'IFRS 9 si applicano alle attività finanziarie rilevate a seguito di *leasing* finanziari o *leasing* operativi dal locatario. Quindi se questi concede una riduzione parziale o totale del proprio credito nei confronti del locatario, trovano applicazione le regole dell'IFRS 9 - *Financial instruments*.

Il paragrafo 3.2.3A dell'IFRS 9 prevede che l'entità debba eliminare contabilmente l'attività finanziaria quando, e soltanto quando

i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dall'attività finanziaria scadono. Pertanto, se un locatore condona il proprio credito per locazioni, si applica l'IFRS 9, assumendo che tale concessione non sia condizionata.

Il paragrafo 3.2.12 dell'IFRS 9 prevede inoltre che al momento dell'eliminazione contabile dell'attività finanziaria nella sua integralità, la differenza tra:

- il valore contabile (valutato alla data dell'eliminazione contabile); e
- il corrispettivo ricevuto (inclusa qualsiasi nuova attività ottenuta meno qualsiasi nuova passività assunta) debba essere rilevata nell'utile (perdita) d'esercizio.

Pertanto, il locatore deve applicare le regole di svalutazione basate sulla *Expected credit losses* (ECLs) previsto dall'IFRS 9 prima di applicare le regole di *derecognition* di cui al paragrafo 3.2.12 dell'IFRS 9.

Sebbene il condono di un credito per locazione sembri essere contemplato dalle regole previste dall'IFRS 9, esso può essere visto come una modifica del *leasing* in quanto tale condono può essere interpretato come una revisione del corrispettivo complessivo del contratto di locazione.

Applicando le previsioni dell'IFRS 9 per la *derecognition* dei crediti da *leasing* operativi, gli effetti del condono concesso (al netto delle svalutazioni rilevate in base al Modello delle ECLs) verranno rilevati a conto economico nel momento in cui verranno soddisfatti i requisiti di cui al paragrafo 3.2.3A dell'IFRS 9 descritto in precedenza. Mentre applicando le regole previste dall'IFRS 16 per le *lease modifications* il condono concesso verrebbe spalmato per tutta la durata residua del contratto di locazione.

Entrambi gli approcci possono essere accettabili purché applicati consistentemente e ne venga data informativa tra le *policy* contabili adottate della nota integrativa.

I due esempi che seguono riportano due modalità di come possano essere applicati gli approcci previsti dall'IFRS 9 e dall'IFRS 16 ad una comune fattispecie.

Esempio 1 (approccio IFRS 9)

Si ipotizzi che un locatore abbia stipulato un contratto di locazione per un ufficio dal 1° gennaio 2019 per una durata di 5 anni ad un corrispettivo di 1.000 euro al mese. Il

corrispettivo totale è dunque pari a 60.000 euro (= 1.000 euro x 60 mesi). Al 1° maggio 2020 il locatario non ha pagato i canoni di marzo e aprile 2020. Il locatore dapprima rileva una svalutazione (ECL) stimata di 750 euro sul credito di 2.000 euro relativo ai due mesi di locazione non incassati. Il locatore successivamente intraprende una negoziazione per ridurre i 2 canoni di locazione non incassati a 500 euro anziché 1.000 originari a causa degli effetti della pandemia e il locatario si impegna a pagare quanto dovuto al netto della predetta riduzione. La riduzione del canone di locazione per i due mesi non è soggetta a condizioni.

Se il locatario utilizza l'approccio previsto dall'IFRS 9 alla data dell'accordo rileverà la perdita prevista al netto di quanto già rilevato come ECLs ovvero 250 euro che corrisponde alla perdita da rilevare per adeguare il credito di 1.250 euro al valore esigibile in base all'accordo ovvero euro 1.000.

Esempio 2 (approccio IFRS 16)

La fattispecie è la stessa dell'esempio 1. Il locatore anche in questo caso rileverà una svalutazione (ECL) stimata per 750 euro così da ridurre il credito nei confronti del locatario a 1.250 euro (= 2.000 - 750). Il 1° maggio 2020 a seguito delle negoziazioni con il locatario, il locatario concede una riduzione del 50% dei canoni di locazione per i mesi di marzo e aprile 2020. In base al paragrafo 87 dell'IFRS 16, il locatore deve contabilizzare la modifica del *leasing* operativo come un nuovo *leasing* dalla data di efficacia della modifica, considerando i risconti passivi o ratei attivi derivanti dal *leasing* originario come parte dei pagamenti dovuti per il nuovo *leasing*. Pertanto prima di rilevare la *lease modification* il locatore deve stornare le svalutazioni (ECLs) precedentemente accantonate in quanto vanno considerate come parte dei pagamenti dovuti per il nuovo *leasing* ai sensi del paragrafo 87 dell'IFRS 16.

Una volta incassato il 50% dei canoni di marzo e aprile (complessivamente 1.000 euro) il credito residuo pari a 1.000 euro deve essere considerato quale *lease incentive* in quanto il condono concesso incide sul corrispettivo totale del nuovo *leasing*. Una volta rilevato l'incentivo al *leasing* di 1.000 euro (riclassifica da crediti per *leasing* operativi a incentivi *leasing*) tale *asset* verrà incluso nella determinazione

dei proventi da *leasing* operativo per il periodo che da maggio 2020 a dicembre 2023.

Il locatario rileva quindi il corrispettivo pattuito di 1.000 euro per il mese di maggio 2020 e allo stesso tempo ammortizza l'*asset* per *lease incentive* per la parte di competenza pari a 22,8 euro (= 1.000 euro / 44mesi). Così facendo il locatore rileverà su base netta 977,2 euro ogni mese.

La Tavola 3 riporta le relative scritture contabili in capo al locatore nei due approcci sopra descritti.

Dilazioni di pagamento dei canoni di locazione che rimangono invariati

Generalmente nella rilevazione dei proventi da locazione nel corso della durata del contratto di locazione il locatario non considera gli effetti di una loro attualizzazione (*time value for money*). Ad esempio, nel caso di un contratto di locazione che inizi il 1° gennaio 2019 con canoni mensili di 1.000 euro, il locatore rileva nell'esercizio proventi per 1.000 euro al mese indipendentemente dal fatto che il valore attuale degli ultimi canoni sarebbe inferiore a quello dei canoni presenti.

Nel caso in cui il locatore conceda una dilazione dei tempi di pagamento dei canoni, senza che il valore nominale degli stessi venga modificato, e tale variazione sia una *lease modification* (modifica non prevista nel contratto originario), la dilazione non incide sul valore dei proventi rilevati dal locatore in quanto, come detto in precedenza, non si considera il *time value for money* degli stessi.

Pertanto, se ad esempio il locatore concede al locatario di differire i canoni di locazione di aprile, maggio e giugno 2020 per 1/12 nei mesi da luglio 2020 a giugno 2021, non si rileva un cambiamento dei proventi da locazione rilevati su base mensile. Tuttavia, si evidenzia che la dilazione potrebbe ridurre l'importo della stima delle *Expected credit losses* dato che è stato concesso al locatario un tempo addizionale per il pagamento dei canoni.

Locazioni finanziarie: impatti di una lease modification per il locatario

Nel caso in cui la *lease modification* non sia rilevata come un *leasing* separato, gli effetti della *lease modification* dipendono dal fatto che la stessa incida o meno sulla

Tavola 3 - Rilevazioni contabili delle modifiche ai contratti di locazione da parte del locatario

Cambiamento corrispettivi - <i>leasing</i> operativo (approccio IFRS 9) Importi espressi in euro		Cambiamento corrispettivi - <i>leasing</i> operativo (approccio IFRS 16) Importi espressi in euro	
1° maggio 2020 - rilevazione ECLs		1° maggio 2020 - rilevazione ECLs	
D.CE - Svalutazione crediti (ECLs)	750	D.CE - Svalutazione crediti (ECLs)	750
A.SP - Crediti per <i>leasing</i> operativi	750	A.SP - Crediti per <i>leasing</i> operativi	750
Accordo con il locatario - <i>derecognition</i>		Accordo con il locatario - <i>reversal</i> ECLs	
D.CE - Perdite su crediti	250	D.SP - Crediti per <i>leasing</i> operativi	750
A.SP - Crediti per <i>leasing</i> operativi	250	A.CE - Svalutazione crediti (ECLs)	750
Incasso del credito residuo per locazioni		Incasso del credito residuo per locazioni	
D.SP - Cassa	1.000	D.SP - Cassa	1.000
A.SP - Crediti per <i>leasing</i> operativi	1.000	A.SP - Crediti per <i>leasing</i> operativi	1.000
		Rilevazione del <i>lease incentive</i>	
		D.SP - <i>Lease incentive</i>	1.000
		A.SP - Crediti per <i>leasing</i> operativi	1.000
		Rilevazione del canone di maggio 2020	
		D.SP - Crediti per <i>leasing</i> operativi.	1.000
		A.CE - Proventi per locazione	1.000
		Ammortamento del <i>lease incentive</i>	
		D.CE - Proventi per locazione	22,8
		A.SP - <i>Lease incentive</i>	22,8

classificazione del *leasing* finanziario come *leasing* operativo.

Per esempio, se la riduzione dei corrispettivi è una *lease modification* e comporta la riclassifica del *leasing* da *leasing* finanziario a *leasing* operativo, gli effetti della *lease modification* vengono rilevati immediatamente a conto economico. Ciò in quanto l'IFRS 16 richiede che venga applicato il paragrafo 5.4.3 dell'IFRS 9. Il paragrafo 5.4.3 dell'IFRS 9 prevede infatti che, se i flussi finanziari contrattuali dell'attività finanziaria sono rinegoziati o altrimenti modificati e la rinegoziazione o la modifica non determina l'eliminazione contabile dell'attività finanziaria, l'entità deve ricalcolare il valore contabile lordo dell'attività finanziaria e rilevare nell'utile (perdita) d'esercizio un utile o una perdita derivante da modifica. Il valore contabile lordo dell'attività finanziaria deve essere ricalcolato come il valore attuale dei flussi finanziari rinegoziati o modificati che sono attualizzati al tasso di interesse effettivo originario dell'attività finanziaria.

Pertanto, se la concessione sui canoni di locazione riduce il corrispettivo del *leasing* (sia condonando o deferendo il pagamento dei canoni), l'applicazione del paragrafo 5.4.3 dell'IFRS 9 comporterà per il locatario una perdita a conto economico in quanto il valore attuale dei relativi crediti risulterà diminuito.

Conclusioni

Al contrario di quanto è stato fatto per i locatari, l'IFRS 16 - *Leases* non è stato modificato per tener conto degli effetti della pandemia da COVID-19 e per fornire anche ai locatori degli espedienti pratici per la rilevazione dei cambiamenti nei contratti di locazione dovuti agli affetti pandemici di questo periodo. Pertanto, i locatori dovranno applicare con molta attenzione le previsioni contenute negli attuali Principi IAS/IFRS nella rilevazione contabile dei cambiamenti nei contratti di *leasing*.