

ITAS 7

Locazioni

(approvato il 26 giugno 2024)

ITAS 7 – Locazioni

Sommario

Premessa	1
Definizioni	1
Ambito di applicazione	3
Classificazione delle operazioni di locazione.....	3
Le operazioni di locazione nel bilancio dell'amministrazione locataria	5
Locazioni finanziarie	5
Rilevazione e valutazione	5
Locazioni operative.....	6
Rilevazione e valutazione	6
Informazione integrativa	6
Le operazioni di locazione nel bilancio dell'amministrazione locatrice.....	6
Locazioni finanziarie	6
Rilevazione e valutazione	6
Informazione integrativa	7
Locazioni operative.....	7
Rilevazione e valutazione	7
Informazione integrativa	8
Operazioni di vendita e retrolocazione.....	8
Informazione integrativa	8

ITAS 7 – Locazioni

Premessa

1 Il presente standard disciplina il trattamento contabile delle operazioni di locazione, concluse da una amministrazione locataria o locatrice, nonché le informazioni da presentare nella nota integrativa.

Definizioni

2 I termini seguenti vengono usati nel presente standard con i significati indicati.

Il contratto di locazione è un contratto che trasferisce il diritto di utilizzo di un bene per un periodo di tempo in cambio di un corrispettivo, di norma periodico.

La **locazione finanziaria** è quella tipologia di locazione in cui tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene oggetto della locazione sono nella sostanza trasferiti al locatario. Il diritto di proprietà può essere trasferito o meno al termine del contratto.

La **locazione operativa** è quella tipologia di locazione in cui non tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene oggetto della locazione sono nella sostanza trasferiti al locatario.

La **data di decorrenza della locazione** è la data dalla quale il locatore mette a disposizione del locatario il bene oggetto della locazione.

La **data di inizio della locazione** è la data di stipula del contratto salvo che non sia pattuito un termine diverso, successivo alla data di stipula.

La **durata della locazione** è il periodo durante il quale il locatario ha il diritto non revocabile di utilizzare il bene in locazione. A tale periodo vanno aggiunti eventuali ulteriori periodi coperti dall'opzione di proroga dei termini della locazione, se all'inizio del contratto è ragionevolmente certo che il locatario eserciterà tale opzione, tenendo presenti le condizioni e gli elementi previsti dal contratto per l'opzione di proroga.

Il valore residuo garantito del bene in locazione è:

- per il locatario, la parte del valore residuo del bene oggetto di una locazione finanziaria garantita dal locatario o da un terzo collegato al locatario (il valore della garanzia corrisponde all'ammontare massimo che, in qualsiasi situazione, può divenire esigibile);
- per il locatore, la parte del valore residuo del bene oggetto di una locazione finanziaria garantita dal locatario o da una terza parte non collegata al locatore e avente la capacità finanziaria di soddisfare gli impegni in garanzia.

Il valore residuo non garantito è la parte del valore residuo del bene oggetto di una locazione finanziaria il cui realizzo da parte del locatore non è certo o è garantito unicamente da un terzo collegato con il locatore.

I **pagamenti minimi dovuti per la locazione** includono:

- i pagamenti dovuti dal locatario al locatore nel corso della locazione e
- il prezzo di esercizio dell'opzione di acquisto, se è ragionevolmente certo che sarà esercitata, tenendo presenti le condizioni e gli elementi previsti dal contratto per l'opzione di proroga.

Inoltre, i pagamenti minimi dovuti per la locazione includono:

- per il locatario, il valore residuo del bene oggetto di locazione garantito da parte del locatario o da un terzo collegato al locatario;

- 2) per il locatore, il valore residuo garantito al locatore:
- dal locatario;
 - da un terzo collegato al locatario;
 - da una terza parte indipendente, non collegata al locatore, avente la capacità finanziaria di soddisfare le obbligazioni di garanzia.

I pagamenti minimi dovuti per la locazione, invece, non includono i canoni potenziali di locazione, e i costi per servizi non inerenti alla locazione.

I **costi diretti iniziali** sono quei costi relativi alla negoziazione e al perfezionamento della locazione che non sarebbero stati sostenuti se la locazione non fosse stata stipulata.

Il **canone potenziale di locazione** è la parte dei canoni che non è prefissata nell'ammontare, ma è indicizzata al valore futuro di un parametro variabile nel tempo (per esempio, una percentuale di vendite future, un ammontare d'utilizzo futuro, indici di prezzo futuri, futuri tassi di interesse di mercato).

L'**investimento lordo nella locazione** è la somma:

- dei pagamenti minimi dovuti al locatore nel contesto di una locazione finanziaria; e
- del valore residuo non garantito spettante al locatore.

L'**investimento netto nella locazione** è l'investimento lordo nella locazione attualizzato al tasso di interesse implicito della locazione finanziaria.

Il **tasso di interesse implicito** nell'ambito di una locazione finanziaria è il tasso di interesse che rende il valore attuale della somma

- dei pagamenti dovuti per la locazione e
- del valore residuo non garantito uguale alla somma
 - del valore di mercato del bene oggetto della locazione e
 - degli eventuali costi diretti iniziali del locatore.

Il **ricavo finanziario non maturato** è la differenza tra l'investimento lordo e l'investimento netto nella locazione finanziaria.

Il **tasso di finanziamento marginale del locatario** è il tasso di interesse che il locatario dovrebbe pagare per una locazione simile o, se questo non è determinabile, il tasso che il locatario dovrebbe pagare all'inizio della locazione per ottenere un prestito, con una durata e con garanzie simili, per acquistare il bene.

La **vita economica** è alternativamente:

- il periodo di tempo nel quale ci si attende che un bene possa apportare benefici economici o potenziale di servizio; o
- la quantità di prodotti o unità simili che ci si attende di poter ottenere dall'utilizzo di tale bene.

La **vita utile** è:

- il periodo di tempo nel quale ci si attende che il bene in locazione sia utilizzabile dall'amministrazione che redige il bilancio d'esercizio; ovvero
- la quantità di prodotti o unità simili che l'amministrazione che redige il bilancio d'esercizio si aspetta di ottenere dall'utilizzo del bene.

La **sublocazione** è un contratto con il quale il locatario («locatore intermedio») dà a sua volta in locazione il bene ad una terza parte, pur rimanendo in vigore la «locazione principale» tra il locatore principale e il locatario.

Un'**operazione di vendita e retrolocazione** comporta la vendita di un bene e la retrolocazione dello stesso bene. In una operazione di vendita e retrolocazione, i canoni delle locazioni e il prezzo di vendita sono, di solito, interdipendenti essendo negoziati congiuntamente.

Ambito di applicazione

3 L'amministrazione applica il presente standard a tutte le operazioni di locazione, eccetto che per:

- a) le locazioni di diritti per l'esplorazione o l'estrazione di minerali petrolio, gas e risorse simili non rinnovabili;
- b) i diritti detenuti dal locatario in forza di licenze rientranti nell'ambito di applicazione dell'ITAS 5 - *Immobilizzazioni immateriali* (quali film, registrazioni video, opere, manoscritti, brevetti e diritti d'autore);
- c) gli accordi per la concessione di servizi rientranti nell'ambito di applicazione dell'ITAS 6 - *Accordi per servizi in concessione: concedente*.

Nel caso di contratti di locazione riguardanti infrastrutture, l'amministrazione che redige il bilancio d'esercizio stabilisce se detto contratto costituisca un accordo per servizi in concessione disciplinato da ITAS 6 – *Accordi per servizi in concessione: concedente*.

4 Il contratto di locazione può includere una clausola di rettifica dei pagamenti della locazione qualora, durante il periodo che intercorre tra la data di inizio della locazione e l'inizio della decorrenza del contratto di locazione, si verifichino:

- a) cambiamenti dei costi di costruzione o d'acquisto del bene locato; o
- b) cambiamenti di altri parametri del costo o valore, quali il tasso di inflazione, o dei costi di finanziamento della locazione per il locatario.

Per le finalità del presente standard, l'effetto di tali cambiamenti, qualora si verifichino, decorre dalla data di inizio della locazione.

Classificazione delle operazioni di locazione

5 Le operazioni di locazione sono classificate in locazioni operative o locazioni finanziarie sulla base della ripartizione dei rischi e benefici derivanti dalla proprietà del bene tra locatario e locatore. I rischi comprendono le possibilità di:

- a) perdite derivanti da capacità inutilizzata o da obsolescenza tecnologica; o
- b) variazioni del valore dovute a cambiamenti nelle condizioni economiche.

I benefici possono essere rappresentati dal potenziale di servizio o dai benefici economici attesi durante la vita economica del bene oggetto della locazione e da ricavi connessi agli incrementi di valore al realizzo del relativo valore residuo.

6 Poiché la transazione tra un locatore e un locatario si basa sul medesimo contratto, ogni locazione dovrebbe essere classificata nel medesimo modo da entrambe le parti. Tuttavia, in base alle differenti situazioni in cui possono trovarsi rispettivamente il locatore e il locatario, il medesimo contratto di locazione può essere classificato in modo differente dal locatore e dal locatario.

7 La classificazione di una locazione come finanziaria od operativa dipende dalla sostanza dell'operazione piuttosto che dalla forma del contratto. Le circostanze che, individualmente o

congiuntamente, consentono di presumere che una locazione sia da considerarsi finanziaria sono le seguenti:

- a) la locazione prevede il trasferimento della proprietà del bene oggetto della locazione al locatario al termine del contratto di locazione;
- b) la locazione include un'opzione di acquisto del bene oggetto della locazione da parte del locatario a un prezzo che ci si attende sia sufficientemente inferiore al valore di mercato alla data alla quale si può esercitare l'opzione, cosicché, all'inizio della locazione, è ragionevolmente certo che essa sarà esercitata;
- c) la durata della locazione copre la maggior parte della vita economica del bene anche se la proprietà non è trasferita;
- d) all'inizio della locazione il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per la locazione equivale almeno al valore di mercato del bene locato;
- e) i beni locati sono di natura così particolare che solo il locatario può utilizzarli senza importanti modifiche;
- f) i beni locati non possono essere facilmente sostituiti con altri beni.

8 Ulteriori circostanze che possono condurre a classificare una locazione come finanziaria sono:

- a) il locatario può risolvere il contratto di locazione ed è tenuto a coprire le perdite eventualmente sostenute dal locatore per effetto della risoluzione;
- b) gli utili o perdite derivanti dalle variazioni del valore di mercato del valore residuo ricadono sul locatario;
- c) il locatario ha la possibilità di rinnovare la locazione per un ulteriore periodo a un canone significativamente inferiore rispetto a quello di mercato.

9 Se sulla base di altre circostanze risulti evidente che la locazione non trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e benefici derivanti dalla proprietà, la locazione è classificata come locazione operativa.

10 La classificazione della locazione come operativa o finanziaria è effettuata alla data di inizio della locazione stessa. Se, durante la locazione, il locatario e il locatore, senza ricorrere a una formale modifica del contratto, cambiano le clausole della locazione in modo tale da condurre a una sua diversa classificazione in base ai criteri dei paragrafi da 5 a 9, il contratto modificato è considerato come un nuovo contratto. Tuttavia, cambiamenti nelle stime (per esempio, modifiche nella stima della vita economica o del valore residuo del bene locato) o in presenza di modificate circostanze (per esempio, inadempienza del locatario) non danno origine, ai fini contabili, a una nuova classificazione della locazione.

11 Quando una locazione include sia terreni sia fabbricati, l'amministrazione valuta la classificazione di ciascun elemento come locazione operativa o locazione finanziaria separatamente in conformità ai paragrafi da 5 a 9. Nello stabilire se la parte di contratto riguardante il terreno sia una locazione operativa o una locazione finanziaria, è importante considerare che i terreni hanno normalmente una vita economica indefinita.

12 Ogni qualvolta risulti necessario classificare e contabilizzare una locazione di terreni e fabbricati, i pagamenti minimi dovuti per la locazione (incluso qualsiasi pagamento anticipato in un'unica soluzione) sono suddivisi in pagamenti relativi al terreno e pagamenti relativi al fabbricato in proporzione ai relativi valori di mercato del diritto di locazione del terreno e del fabbricato all'inizio del contratto di locazione. Se non è possibile suddividere attendibilmente i pagamenti dei canoni, l'intera locazione è classificata come una locazione finanziaria, a meno che non sia evidente che entrambi gli elementi sono locazioni operative, nel qual caso l'intera locazione è classificata come locazione operativa.

13 Per una locazione di terreni e fabbricati in cui il valore attribuito al terreno, secondo quanto previsto dal paragrafo 14, è irrilevante, il terreno e il fabbricato possono essere trattati come un'unità singola ai fini della classificazione della locazione ed essere classificati come locazione finanziaria od operativa secondo quanto previsto dai paragrafi da 5 a 9. In tale caso, la vita economica del fabbricato è assunta come vita economica dell'intero bene locato.

Le operazioni di locazione nel bilancio dell'amministrazione locataria

Locazioni finanziarie

Rilevazione e valutazione

14 All'inizio della decorrenza della locazione, l'amministrazione locataria rileva i beni acquisiti mediante locazione finanziaria come attività, e le connesse obbligazioni come passività. Le attività e le passività sono rilevate al minore tra il valore di mercato dei beni oggetto della locazione e il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per la locazione, ciascuno determinato all'inizio della locazione. Nel determinare il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per la locazione, il tasso di attualizzazione da utilizzare è il tasso di interesse implicito della locazione. Qualora non sia possibile determinare tale tasso, si utilizza il tasso di finanziamento marginale del locatario.

15 L'amministrazione locataria aggiunge i costi diretti iniziali sostenuti nell'ambito di una locazione finanziaria al valore rilevato come attività.

16 L'amministrazione locataria suddivide i pagamenti minimi dovuti per la locazione tra oneri finanziari e rimborso del debito. Gli oneri finanziari sono ripartiti tra gli esercizi nel corso della locazione in modo da ottenere un tasso d'interesse periodico costante sulla passività residua. I canoni potenziali di locazione sono rilevati come costi nell'esercizio nel quale sono sostenuti.

17 Una locazione finanziaria comporta una quota di ammortamento dei beni ammortizzabili e di oneri finanziari per ciascun esercizio. Il criterio di ammortamento usato per i beni ammortizzabili in locazione finanziaria è coerente con quello adottato per i beni ammortizzabili di proprietà, e l'ammortamento da rilevare è calcolato secondo quanto previsto dall'ITAS 4 - *Immobilizzazioni materiali* e dall'ITAS 5 - *Immobilizzazioni immateriali*. Se non esiste una ragionevole certezza che il locatario acquisirà la proprietà del bene al termine della locazione, il bene è completamente ammortizzato nel tempo più breve fra la durata della locazione e la sua vita utile.

18 L'amministrazione applica l'ITAS 8 – *Riduzione di valore delle attività*, per determinare se il bene oggetto di locazione finanziaria ha subito una riduzione di valore e per rilevare le relative svalutazioni.

19 Per le locazioni finanziarie, l'amministrazione locataria fornisce le seguenti informazioni in nota integrativa:

- a) per ciascuna categoria di beni, il valore contabile netto alla data di chiusura dell'esercizio;
- b) l'analisi delle scadenze dei pagamenti dovuti per le locazioni, indicando i pagamenti da effettuare non attualizzati, su base annua almeno per i primi cinque anni e il totale degli importi per gli anni restanti;
- c) gli interessi passivi sulle passività delle locazioni;
- d) i canoni potenziali di locazione;
- e) il totale dei futuri pagamenti minimi che ci si attende di ricevere da una sub-locazione alla data di chiusura dell'esercizio; e

- f) una descrizione generale dei contratti significativi di locazione, inclusi, tra gli altri:
 - i. la durata della locazione;
 - ii. il criterio con il quale sono determinati i canoni potenziali di locazione;
 - iii. l'esistenza e i termini dell'opzione di rinnovo o di acquisto e le clausole di indicizzazione;
 - iv. le restrizioni imposte da contratti di locazione.

Locazioni operative

Rilevazione e valutazione

20 L'amministrazione locataria rileva i pagamenti per una locazione operativa come costo di esercizio con un criterio a quote costanti per la durata della locazione oppure secondo un altro criterio sistematico che fornisca una migliore rappresentazione della modalità con la quale i benefici della locazione si distribuiscono nel tempo.

Informazione integrativa

21 Per le locazioni operative, l'amministrazione locataria fornisce le seguenti informazioni in nota integrativa:

- a) il totale dei pagamenti minimi futuri dovuti per le operazioni di locazione operativa non annullabili, su base annua almeno per i primi cinque anni e il totale degli importi per gli anni restanti;
- b) i pagamenti per locazioni e sub-locazioni rilevati come costo nell'esercizio, con valori distinti per i pagamenti minimi dovuti per locazioni e sub-locazioni; e
- c) una descrizione generale dei contratti rilevanti di locazione inclusi, tra gli altri:
 - i. la durata della locazione;
 - ii. il criterio con il quale sono determinati i canoni potenziali di locazione;
 - iii. l'esistenza e i termini dell'opzione di rinnovo o di acquisto e le clausole di indicizzazione;
 - iv. le restrizioni imposte dai contratti di locazione.

Le operazioni di locazione nel bilancio dell'amministrazione locatrice

Locazioni finanziarie

Rilevazione e valutazione

22 L'amministrazione locatrice elimina contabilmente dallo stato patrimoniale, alla data di decorrenza della locazione, i beni concessi in locazione finanziaria e contestualmente rileva un credito ad un valore pari all'investimento netto nella locazione.

23 I canoni dalla locazione finanziaria sono trattati dall'amministrazione locatrice come rimborso del capitale investito e come ricavo finanziario.

24 I costi diretti iniziali sostenuti sono inclusi nella valutazione iniziale dell'investimento netto nella locazione e riducono il valore dei ricavi rilevati lungo la durata della locazione stessa. Il tasso di interesse implicito della locazione è definito in modo tale che i costi diretti iniziali siano inclusi automaticamente nell'investimento netto nella locazione. L'amministrazione locatrice utilizza il tasso di interesse implicito della locazione per valutare l'investimento netto nella locazione.

25 L'amministrazione locatrice rileva i ricavi finanziari lungo la durata della locazione in modo da riflettere un tasso di rendimento periodico costante sull'investimento netto nella locazione.

26 L'amministrazione locatrice rivede periodicamente le stime dei valori residui non garantiti utilizzate nel calcolo dell'investimento lordo nella locazione. In presenza di una revisione in riduzione della stima del valore residuo non garantito, l'amministrazione locatrice rivede la ripartizione dei proventi lungo la durata della locazione e rileva immediatamente qualsiasi riduzione relativa a importi già maturati.

Informazione integrativa

27 Per le locazioni finanziarie, l'amministrazione locatrice fornisce in nota integrativa le seguenti informazioni:

- a) una riconciliazione fra i pagamenti minimi dovuti per la locazione non attualizzati e l'investimento netto nella locazione;
- b) un'analisi delle scadenze dei pagamenti minimi futuri relativi alle locazioni da ricevere, che riporti i pagamenti non attualizzati per le locazioni da ricevere su base annua almeno per ciascuno dei primi cinque anni e il totale degli importi per gli anni restanti;
- c) i ricavi finanziari sull'investimento netto della locazione rilevati nell'esercizio;
- d) i valori residui non garantiti spettanti all'amministrazione locatrice;
- e) il fondo svalutazione crediti riferibile ai pagamenti da ricevere per la locazione;
- f) i canoni potenziali di locazione rilevati nel conto economico;
- g) una descrizione generale dei contratti significativi di locazione del locatore, inclusa la durata della locazione.

Locazioni operative

Rilevazione e valutazione

28 L'amministrazione locatrice espone i beni oggetto di locazione operativa nell'attivo dello stato patrimoniale secondo la loro natura.

29 L'amministrazione locatrice rileva i pagamenti per le locazioni operative come ricavi con un criterio a quote costanti o secondo un altro criterio sistematico. L'amministrazione applica un altro criterio sistematico se questo fornisce una migliore rappresentazione delle modalità temporali con le quali si riducono i benefici derivanti dal bene locato.

30 L'amministrazione locatrice rileva i costi sostenuti per ottenere i ricavi derivanti dalla locazione operativa, compreso l'ammortamento, come costi di esercizio.

31 L'amministrazione locatrice aggiunge i costi diretti iniziali sostenuti nell'ambito di una locazione operativa al valore contabile del bene locato e li ripartisce come costo di esercizio lungo la durata della locazione con lo stesso criterio di imputazione dei ricavi della locazione.

32 L'ammortamento dei beni ammortizzabili locati è effettuato in coerenza con il criterio di ammortamento normalmente utilizzato dal locatore per beni simili. L'amministrazione locatrice calcola l'ammortamento conformemente all'ITAS 4 - *Immobilizzazioni materiali* e all'ITAS 5 - *Immobilizzazioni immateriali*.

33 L'amministrazione locatrice applica l'ITAS 8 - *Riduzione di valore delle attività*, per determinare se il bene oggetto di locazione operativa ha subito una riduzione di valore e per rilevare le relative svalutazioni.

Informazione integrativa

34 Per le locazioni operative, l'amministrazione locatrice fornisce in nota integrativa le seguenti informazioni:

- a) i ricavi delle locazioni operative;
- b) l'analisi delle scadenze dei pagamenti dovuti per le locazioni, indicando i pagamenti da ricevere non attualizzati, su base annua almeno per i primi cinque anni e il totale degli importi per gli anni restanti;
- c) i canoni potenziali di locazione rilevati nel conto economico;
- d) una descrizione generale dei contratti significativi di locazione del locatore, inclusa la durata della locazione.

Operazioni di vendita e retrolocazione

35 Il trattamento contabile di un'operazione di vendita e retrolocazione dipende dalla relativa tipologia di locazione.

36 Se un'operazione di vendita e retrolocazione corrisponde a una locazione finanziaria, qualsiasi eccedenza del corrispettivo di vendita rispetto al valore contabile è differita e imputata lungo la durata della locazione.

37 Se un'operazione di vendita e retrolocazione corrisponde a una locazione operativa ogni plusvalenza o minusvalenza data dalla differenza tra il prezzo netto di vendita e il valore contabile dell'immobilizzazione è rilevata immediatamente.

Informazione integrativa

38 Le disposizioni sulle informazioni integrative previste per locatari e locatori si applicano allo stesso modo anche alle operazioni di vendita e retrolocazione. La descrizione richiesta dei contratti significativi di locazione comporta l'indicazione delle clausole particolari o inusuali del contratto o delle condizioni delle operazioni di vendita e retrolocazione.