

Leasing: aspetti finanziari e valutazione dei costi

Descrizione

Il leasing è un contratto mediante il quale una parte (locatore), cede ad un altro soggetto (locatario), per un periodo di tempo prefissato, uno o più beni, siano essi mobili (autovetture, mobili d'ufficio, ecc.) o immobili (fabbricati industriali o commerciali) contro il pagamento di un canone periodico. Alla scadenza del periodo di locazione viene concessa al locatario la possibilità di riscattare il bene, pagando una somma determinata in via preventiva.

Caratteristiche

Le principali tipologie sono:

- a) Leasing operativo: in questa forma il locatore, solitamente il produttore o il distributore dei beni (spesso è una società collegata), offre al locatario la disponibilità di un bene strumentale per un lasso di tempo normalmente inferiore alla vita economica del bene. La volontà del locatario è quella di eliminare i rischi di obsolescenza tecnologica e di svalutazione del bene sul mercato dell'usato. Sono infatti poco frequenti i casi di riscatto; i contratti di leasing sono solitamente sostituiti da rinnovi o restituzione dei beni. Questa forma contrattuale viene di norma utilizzata per beni durevoli ad alto deperimento tecnologico come ad esempio i sistemi informatici e comprende molto spesso una serie di servizi di assistenza e manutenzione remunerati attraverso il pagamento della rata.
- b) Leasing finanziario: è una operazione di finanziamento a medio-lungo termine mediante la quale il locatore su richiesta del locatario acquista beni mobili o immobili per poi concederli in leasing allo stesso. I canoni conterranno una quota di rimborso del

capitale ed una di interessi come remunerazione per il finanziamento concesso al locatore. In prima approssimazione, il canone è determinato come una rata costante di un finanziamento con ammortamento graduale alla francese.

- c) Altre forme di leasing: esistono altre forme meno utilizzate quali il lease back, il leasing all'esportazione, ed il leasing azionario. Le ultime due sono praticamente sconosciute in Italia mentre la prima viene nuovamente utilizzata dopo che ha riacquisito piena legittimità a seguito del parere favorevole della Corte di Cassazione datato 7 maggio 1998 (n.4612). Il contratto di lease back si configura nel seguente modo: un'impresa vende un bene strumentale all'attività (mobile o immobile) ad una società di leasing la quale ne paga il corrispettivo diventandone proprietario e, contestualmente, lo concede in leasing alla stessa contro il pagamento di canoni periodici con il diritto di riscattarlo al termine del contratto ad un prezzo predeterminato.

Effettuando un confronto con forme alternative di finanziamento si dovranno tenere in considerazione i seguenti aspetti:

Vantaggi

- Il leasing è sicuramente la forma più semplice e agevole per il finanziamento di investimenti in impianti e macchinari; per l'immobiliare consente di coprire una quota molto più elevata del mutuo bancario
- Anticipazione della detrazione di costi (ammortamenti). Il vantaggio è particolarmente significativo nel caso del leasing immobiliare
- Frazionamento dell'IVA su tutto il periodo della locazione

Svantaggi

- Mancanza della proprietà del bene

- Tasso d'interesse spesso superiore rispetto a forme alternative di finanziamento
- Minore trasparenza riguardo il costo effettivo dell'operazione, in quanto nei contratti di leasing non viene espresso il tasso di interesse bensì il canone; per calcolare il tasso effettivo del leasing occorre utilizzare apposite calcolatrici finanziarie
- Impatto sul bilancio in termini di sottostima delle immobilizzazioni (verrà inserito a cespite il solo valore di riscatto) e in termini di minori ammortamenti con conseguente penalizzazione del cash flow (utili + ammortamenti) a livello di mero "indice statistico": un'analisi più attenta del bilancio dovrebbe portare a considerare la quota in linea capitale dei canoni di leasing pagati e assimilare i medesimi alle quote di ammortamento. Occorre tuttavia sottolineare che in determinati casi quelli citati possono risultare (al contrario) dei vantaggi, nel caso in cui l'azienda preferisca (a livello di indici di bilancio) ridurre l'ammontare delle immobilizzazioni e/o dell'indebitamento verso Banche

Costo effettivo

Dal punto di vista operativo bisogna distinguere fra i due casi seguenti:

- a) Dato il tasso applicato, il valore del bene, l'anticipo ed il riscatto determinare il valore del canone.
- b) Dato il valore del canone, il valore del bene, l'anticipo ed il riscatto determinare il tasso applicato

I calcoli dei suddetti valori si ottengono attraverso le formule di matematica finanziaria che di seguito riportiamo, a puro titolo accademico

Consideriamo il caso a. (determinazione del valore del canone).

$$V = \text{canone} \times a_{\bar{n}|i}$$

dove:

V = Valore del bene locato al netto del riscatto moltiplicato a figurato
 n al tasso i .

i = tasso periodale

n = numero di canoni

$$a_{\bar{n}|i} = 1 - \left(\frac{1}{1+i} \right)^n$$

Tale formula indica il valore della rata costante, calcolata al tasso i , necessaria per estinguere in n periodi il debito di 1 euro.

A questo punto bisogna calcolare il prezzo di riscatto (r) attualizzato al tempo zero:

$$\text{Riscatto} = r (1+i)^{-n} = r \left(\frac{1}{1+i} \right)^n$$

A questo punto, essendo noto il tasso (i) si potrà, determinare il valore del canone:

$$V = [\text{canone} (a_{\bar{n}|i})] + r (1+i)^{-n}$$

$$\text{Canone} = \frac{V - r (1+i)^{-n}}{a_{\bar{n}|i}}$$

Se invece si conosce il valore del canone, la determinazione del tasso avverrà per successivi tentativi fino ad individuare il TIR che renderà uguali a zero i flussi scontati.

Esistono naturalmente apposite calcolatrici finanziarie o le funzioni finanziarie del programma Excel in grado di risolvere agevolmente i calcoli in questione. In ogni caso, per calcolare il costo effettivo del leasing, vanno considerati altri elementi quali:

- Spese di istruttoria
- Eventuali spese di incasso
- Spese assicurative

Ma l'elemento fondamentale che spesso sfugge ai non addetti ai lavori e che consente alla Società di leasing di aumentare il rendimento dell'operazione (e quindi di rendere più oneroso il tasso implicito effettivo del leasing) è la dilazione di pagamento leasing/fornitore. Al tasso nominale risultante dal contratto di leasing, occorre aggiungere l'incidenza del vantaggio monetario collegato alla dilazione ottenuta. In questo caso, il calcolo del tasso effettivo diventa più complesso rendendo necessario l'ausilio di un esperto.

Consigli operativi

- calcolare il tasso effettivo delle operazioni proposte, tenendo conto di tutte le componenti, compreso l'effetto dilazione leasing/fornitore;
- controllare nel caso di leasing indicizzato (Euribor) la base di riferimento indicata nella proposta/contratto; in altri termini, dal tasso effettivo risultante dai conteggi sottrarre il livello della base Euribor, ottenendo in tal modo il livello dello spread praticato sull'operazione dalla Società di leasing.