

numero
4
2006

LA LETTERA DI ASSILEA

mensile di informazione interna
dell'Associazione Italiana Leasing
a cura di Assilea Servizi surl



Assilea Associazione Italiana Leasing

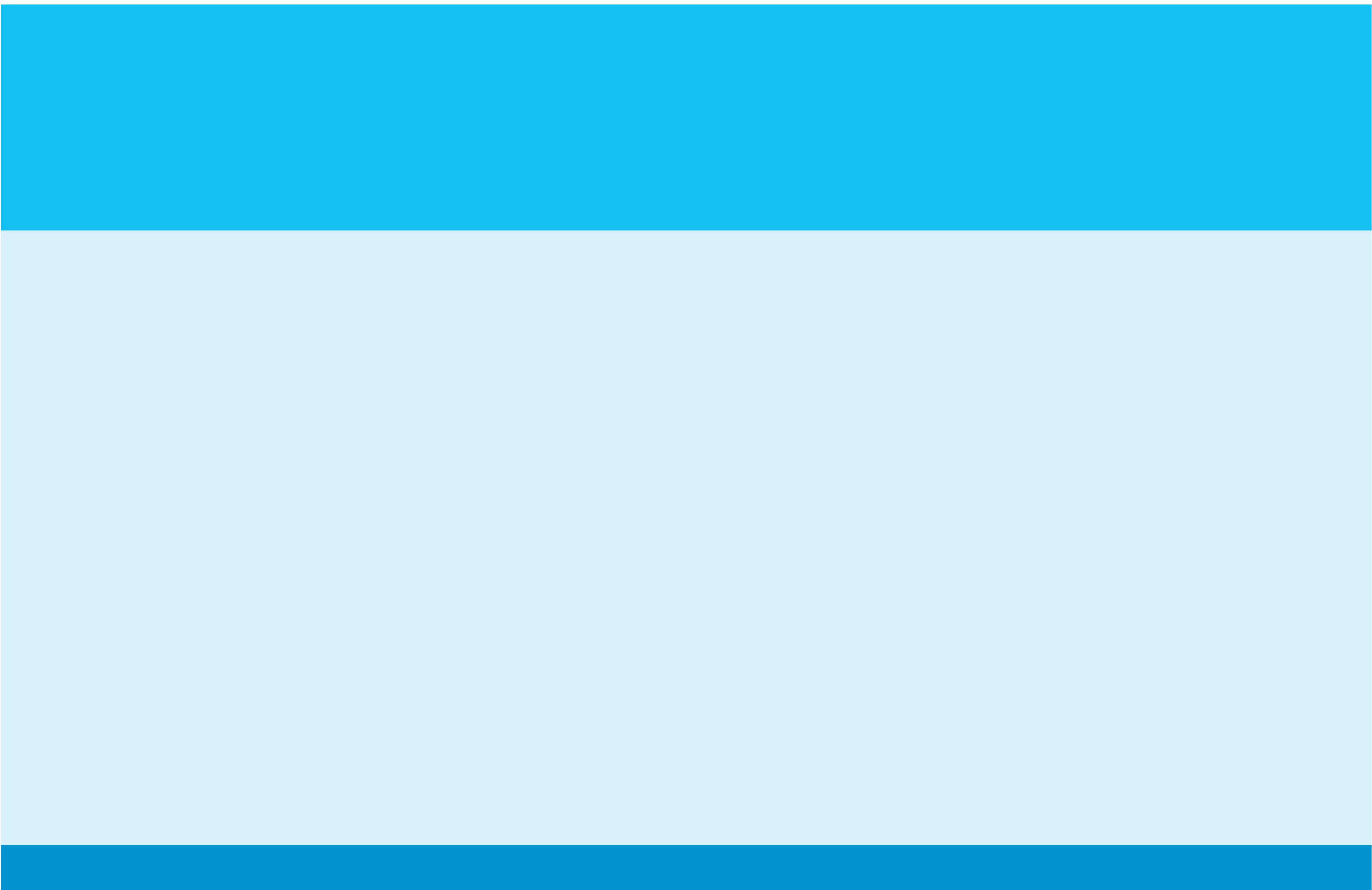
piazzale ezio tarantelli 100 - 00144 roma • tel. 06 997036.1 • fax 06 45440739

Autorizzazione Trib. N. 6/98 del 13.1.98
Poste Italiane S.p.A. Spedizione in Abbonamento Postale D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 n. 46 Art. 1, c. 2 - DCB RM)
Direttore Responsabile Ing. Fabrizio Marafini
Stampa Palombi & Lanci S.r.l. - Tipografia - Via Maremmana Inf. Km. 0,500 (Villa Adriana) - Tivoli

In questo numero

- Editoriale 1**
Fabrizio Marafini
- Consultazione Banca d'Italia in tema di requisiti patrimoniali 2**
Beatrice Tibuzzi
- La contabilizzazione del Leasing: i futuri sviluppi 7**
Gianluca De Candia
- La disciplina IVA nel Leasing Immobiliare 15**
Giampaolo Giuliani
- Il Leasing nello slalom della nuova 488 22**
Maria Olimpia Airoidi
- I chiarimenti dell'esperto: Leasing Nautico a colloquio con Giambattista Ponzetto 26**
Gianluca De Candia
- Gli adempimenti antiriciclaggio presto on line 29**
Alessio Macri
- Usura ed antiriciclaggio sotto la lente d'ingrandimento 30**
Andrea Albeni
- I Bandi di Gara della P.A. 32**
Andrea Albeni
- Curiosità dalla Rassegna Stampa 35**
Emiliano Bellini
- Vita Associativa 37**
- Riunioni 38**
- Circolari e Pareri 39**

In allegato il "Rapporto sul Leasing 2005" e il supplemento n. 38
"Relazione sull'attività svolta da Assilea e Assilea Servizi nel 2005"





Fabrizio Marafini

“ Concorrenza: indica genericamente, gara, rivalità di sforzi di diverse persone le quali tendono ad un certo scopo che non tutte possono raggiungere in uguale misura ”

*Enciclopedia Italiana
Treccani*

“ Competition is a situation in which two or more people or groups are trying to get something which not everyone can have ”

*English
Dictionary
Collins Cobuild*

Nella mappa mentale di ognuno di noi alla parola “concorrenza” sono certamente associati vari significati; talvolta di segno positivo, talaltra negativo. Se mi concentro sulla mia mappa mentale, mi sembra predominino di gran lunga le connotazioni positive rispetto a quelle negative. Non a caso, mi hanno insegnato che la concorrenza perfetta è un ideale a cui tendere: dunque la concorrenza è un valore “buono”. E non a caso abbiamo - sia a livello nazionale che internazionale - una molteplicità di Autorità a tutela della concorrenza (e si tutelano le cose “buone”...).

Eppure se invece di utilizzare l’espressione italiana di “concorrenza” utilizzassimo l’equivalente termine di *competition*, ci verrebbe forse più naturale associare a questo concetto i significati - ben più crudi e “negativi” - che si traggono dalla lettura delle definizioni di concorrenza/competition riportate nei dizionari o nelle enciclopedie.

Il fatto che “non tutte le persone” (“not everyone”) possano raggiungere un determinato scopo o risultato ci associa inevitabilmente a qualcosa di negativo: la definizione ci dice che se c’è *competition* - concorrenza c’è qualcuno che perde. La concorrenza è insomma un processo di selezione dei migliori *competitor* a danno dei meno bravi.

D’altronde, se invece della mappa mentale, passassimo alla mappa emozionale, alla concorrenza/competition sono inevitabilmente associate situazioni di stress, di sforzo, di tensione, di fatica ecc. Tutti valori “cattivi”, che - almeno a sentire i medici - causano pressione alta e colesterolo.

Se però cerchiamo di spersonalizzare i termini del problema e chiamiamo perdenti non le persone che competono, ma i prodotti che essi offrono, allora ci fa meno male accettare, anzi condividere il principio che la concorrenza è un processo di selezione dei prodotti migliori, dei servizi più efficienti. In questa nuova visuale, la concorrenza è un condimento utile, positivo, che ci aiuta ad essere costantemente protesi al miglioramento di nostri stessi e dei prodotti che offriamo.

Volendo cercare una metafora per la concorrenza, direi che la concorrenza è come il sale: da un lato dà sapore e migliora il gusto delle cose; dall’altro fa male, quando lo metti su una ferita aperta, su un prodotto o un servizio che non funziona.

Insomma, più concorrenza = più efficienza. E allora, visto che nel nostro mercato del leasing la concorrenza non ci è mai mancata, diamoci tutti da fare perché questa uguaglianza sia vera e perché la “gara” di ogni giorno sia foriera di efficienza. Anche noi de La Lettera di Assilea ci “sforziamo” a far sempre di meglio: questa volta ci proviamo con un *restiling* grafico della nostra newsletter: speriamo Vi sia gradito!



Beatrice Tibuzzi

CONSULTAZIONE BANCA D'ITALIA IN TEMA DI REQUISITI PATRIMONIALI

Assilea, dopo aver raccolto le osservazioni delle Associate e partecipato a specifici incontri con rappresentanti Banca d'Italia e gruppi di lavoro ABI, ha inviato nei termini previsti per la consultazione, il Position Paper sui tre documenti che sono stati pubblicati lo scorso marzo in tema di recepimento della nuova regolamentazione prudenziale internazionale (nuovo Accordo sul capitale di Basilea e nuova Direttiva C.E. sui requisiti di capitale delle banche e delle imprese di investimenti), con riferimento all'ambito di applicazione dei requisiti prudenziali, al metodo standardizzato per il calcolo del requisito patrimoniale a fronte del rischio di credito, ai rischi operativi.

AMBITO DI APPLICAZIONE

a) **Requisiti patrimoniali per gli I.F. ex art. 107**

E' stata prevista l'applicazione di uno specifico requisito minimo patrimoniale agli intermediari finanziari ex art. 107 "equivalente" a quello delle banche: dell'8% per gli intermediari che svolgono attività di raccolta del risparmio verso il pubblico, del 6% per gli intermediari che non svolgono attività di raccolta del risparmio verso il pubblico e un coefficiente ridotto per gli intermediari che fanno parte di gruppi bancari e sono quindi soggetti ai requisiti di vigilanza a livello consolidato. Assilea ha sottolineato che, qualora il rispetto di questo nuovo requisito divenga obbligatorio, sarà di primaria importanza per il settore che vengano almeno accolte le specifiche richieste in termini di minori requisiti patrimoniali a fronte del rischio di credito, della concentrazione dei rischi e del rischio operativo avanzate in



The Tower

*sede del
Comitato di
Basilea*

più punti dall'Associazione ed, in particolare, quelle inerenti alla ponderazione ridotta del leasing su immobili non residenziali.

E' stato inoltre richiesto che, qualora agli intermediari che svolgono attività di raccolta di risparmio presso il pubblico, attraverso l'emissione di obbligazioni, venga richiesto di rispettare un requisito patrimoniale "equivalente" a quello delle banche, vengano rimossi gli attuali limiti previsti all'emissione obbligazionaria da parte di tali soggetti.

Banca d'Italia dichiara di volersi avvalere della facoltà di ridurre i requisiti patrimoniali minimi individuali applicati a banche e a SIM italiane appartenenti a gruppi di un quarto rispetto ai

requisiti consolidati. Assilea ha dunque richiesto che il coefficiente individuale "ridotto" per gli intermediari appartenenti a gruppi bancari - già previsto come pari al 6% nel caso di intermediari che raccolgono risparmio tra il pubblico - sia non superiore al 4,5% nel caso in cui tali intermediari non raccolgano risparmio tra il pubblico.

b) Concentrazione dei rischi
Nel documento di consultazione Banca d'Italia, viene specificato che i vigenti limiti alla concentrazione dei rischi per gli I.F. ex art. 107 saranno

ricondotti gradualmente a quelli previsti dalla analogia disciplina delle banche (limite individuale pari al 25% del Patrimonio di vigilanza e limite globale pari a 8 volte il Patrimonio di vigilanza). Assilea ha chiesto conferma del fatto che per gli I.F. ex art. 107 facenti parte di gruppi bancari valga quanto stabilito con riferimento alle banche facenti parte di gruppi bancari, vale a dire l'applicazione di un limite individuale del 40%, rispetto al 25% a livello consolidato, e l'assenza del limite globale.

E' stato richiesto che agli intermediari ex art. 107, non facenti parte di un gruppo bancario,

bensì di un gruppo industriale (società di leasing "captive") venga applicato un limite ridotto alla concentrazione dei rischi, nei confronti

delle esposizioni (derivanti ad esempio da operazioni di leasing e/o factoring) verso la loro casa madre e altre società del gruppo.

Si è chiesto conferma che ai fini della regolamentazione della concentrazione dei rischi il trattamento del leasing immobiliare

"Condizioni per l'equiparazione alle banche degli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale previsto dall'articolo 107 TUB"

sia analogo a quello prospettato ai fini del rischio di credito nel metodo standard (una ponderazione al 35% del leasing di immobili residenziali e una ponderazione al 50% del leasing di immobili non residenziali). Tale trattamento dovrà essere omogeneo fra le diverse categorie di operatori (Banche e I.F. ex art. 107).

c) Metodi per il calcolo del rischio di credito e il rischio operativo

L'Associazione ha manifestato perplessità sul fatto che, almeno in via di principio, agli I.F. ex art. 107 sia preclusa la possibilità di validazione in tempi brevi dei metodi più avanzati per la misurazione del rischio di credito e del rischio operativo, a mano che essi non facciano parte di un gruppo bancario già orientatosi verso i metodi avanzati.

Con riferimento al tema del passaggio graduale dai sistemi di

calcolo dei requisiti patrimoniali più semplici e quelli più avanzati - non specificatamente affrontati nei documenti sinora pubblicati - l'Associazione ha richiesto delucidazioni in merito alla possibilità che una banca/I.F. ex art. 107 pronta all'applicazione dell'IRB sul corporate, ma non sul retail, in via transitoria possa comunque applicare il primo metodo sulle esposizioni corporate, continuando ad utilizzare il metodo standard per le classi di esposizioni retail.

METODO STANDARDIZZATO

a) Definizione e trattamento dei debiti scaduti ("past due")

Si è preso atto del fatto che, sulla base di quanto previsto nella Direttiva Comunitaria, il limite di ritardo nei pagamenti ai fini della definizione di "scaduto" è stato fissato a 90 giorni (anziché a 180 giorni come previsto in via transitoria) per le esposizioni verso soggetti sovrani, per le

esposizioni garantite da ipoteche su immobili, per le operazioni di leasing su immobili. Tuttavia, appare discutibile - oltre che gestionalmente oneroso - che ad operazioni di per sé più "sicure" in quanto concesse a soggetti con un alto rating (quali i soggetti sovrani) e operazioni garantite da ipoteche o, nel caso del leasing, dalla proprietà di un immobile, si sia deciso di applicare un termine temporale per i tardati pagamenti più ristretto ai fini della definizione di default.

Si è richiesto di inserire una soglia di materialità ai fini della definizione di past due, sia in termini di percentuale di debito impagato rispetto al totale dell'esposizione originaria, sia in termini di importo assoluto (in maniera analoga a quanto già vigente per la segnalazione di posizioni in sofferenza nella Centrale dei Rischi).

Si è richiesto di prevedere un trattamento analogo per le esposizioni scadute derivanti da operazioni di leasing su immobili residenziali e per

"Una soglia di materialità ai fini della definizione di past due ..."



quelle di leasing sui medesimi non residenziali. Sia alle prime che alle seconde, infatti, si applicherà un fattore di ponderazione del 100%, anziché del 150%. Solo per le prime, però, è previsto che, se le rettifiche di valore a fronte di tali esposizioni sono pari o superiori al 20% del loro ammontare lordo, il fattore di ponderazione della parte rimanente dell'esposizione sarà pari al 50%.

Le esposizioni scadute, totalmente coperte da garanzie reali non riconosciute nell'ambito della disciplina delle tecniche di attenuazione del rischio di credito, verranno ponderate al 100% a condizione che la banca disponga di rigorosi criteri operativi intesi ad assicurare la qualità e la certezza giuridica delle garanzie reali e i relativi accantonamenti siano pari ad almeno il 15% dell'ammontare in essere dell'esposizione. Assilea ha chiesto conferma sulla possibilità di applicare tale disposizione alle operazioni di leasing su beni mobili.



b) Leasing immobiliare

Si è chiesto conferma del fatto che nel metodo standard la periodicità di revisione del valore dell'immobile (tranne nei casi previsti dalla normativa, quali variazioni significative delle condizioni di mercato e diminuzioni rilevanti del valore dell'immobile) sia di tre anni, sia per le esposizioni garantite da immobili residenziali che per quelle garantite da immobili non residenziali. Si è chiesto, inoltre, che nella valutazione della

perdita percentuale massima delle quotazioni immobiliari oltre la quale effettuare la revisione da parte del perito indipendente, si possa tenere conto dell'incidenza relativa dell'esposizione sul valore del bene locato e dell'andamento del rapporto.

Con riferimento alla ponderazione del leasing su immobili non residenziali Assilea ha riporta-

to i punti già espressi nel Position Paper Assilea al documento di consultazione Banca d'Italia di dicembre 2005 sulle tecniche di riduzione del rischio di credito. Più in particolare:

- si è chiesto conferma dell'intenzione della Banca d'Italia di esercitare anche nell'ambito dell'approccio standard per il leasing immobiliare, per analogia con quanto previsto per i crediti con garanzia immobiliare idonea, la discrezionalità

“Assilea ribadisce come punto cruciale delle sue richieste la ponderazione al 50% del leasing su immobili non residenziali”

nazionale per la quale vi è la possibilità di deroga, ai fini dell'ammissibilità della garanzia, al requisito per cui la solvibilità del debitore non debba dipendere in misura rilevante dai proventi derivanti dall'immobile dato in garanzia (o dal progetto immobiliare sottostante).

- si è chiesto di estendere anche al leasing su immobili industriali la possibilità:
 - di ponderazione al 50% - nel regime transitorio dell'approccio standard;
 - di ponderazione al 50%, per la parte del prestito che non supera il 50% del valore di mercato del-

- l'immobile - nell'approccio standard a regime;
- di deroga, ai fini dell'ammissibilità della garanzia, del requisito per il quale la solvibilità del debitore non dipenda in misura rilevante dai proventi derivanti dall'immobile dato in garanzia (o dal progetto immobiliare sottostante).

Con riferimento ai contratti di leasing su immobili destinati ad essere locati, l'Associazione ha chiesto, inoltre, conferma del fatto che la presenza di garanzie specifiche al locatario finale sul pagamento dei canoni leasing al soggetto finanziato in leasing consenta in ogni caso di considerare soddisfatto il principio secondo il quale il rischio del debitore non debba dipendere in misura rilevante dal cash-flow generato dall'immobile.

Poiché il leasing su immobili residenziali potrebbe rivolgersi sia a controparti imprese che a controparti privati consumatori, Assilea ha chiesto conferma che comunque tali operazioni – anche in virtù del fatto che a differenza dei mutui ipotecari sono garantite dalla piena proprietà del bene in capo alla società di leasing – possano essere ponderate al 35%, indipendentemente dalla tipologia di controparte.

c) Temi di carattere generale

Assilea ha richiesto che venga precisata la definizione del patrimonio di vigilanza per gli I.F. ex art. 107 anche in coerenza con altre definizioni già esistenti del patrimonio di vigilanza ai fini della concentrazione dei rischi e di quello che finora era stato il monitoraggio del rischio di credito.

Pur riconoscendo che l'operatività nelle "covered bonds" è ancora in fase di avvio, si è ritenuto opportuno richiedere, in via di principio, che le operazioni di leasing su immobili e navi vengano inserite nell'elenco delle attività ammesse a garanzia di tali investimenti (analogamente ai crediti garantiti da ipoteche su tali beni).

RISCHIO OPERATIVO

Si è richiesto che, nel metodo base, agli I.F. ex art. 107 la cui attività si configuri come un'unica linea di business o più linee di business "retail" si applichi un coefficiente inferiore al 15% del margine di intermediazione, analogamente al coefficiente più basso che viene applicato per quelle

linee di business nel metodo standard.

Si è richiesto che per i soggetti facenti parte di gruppi bancari (che non svolgono attività di raccolta del risparmio) venga previsto un coefficiente ridotto (in considerazione del fatto che tali soggetti già sono sottoposti ai requisiti patrimoniali su base consolidata) e venga consentito di poter adottare, ai fini del calcolo del requisito individuale, il metodo standardizzato o metodi avanzati per il calcolo dei requisiti di capitale per rischio operativo anche qualora la capogruppo adotti il metodo Base.

"Un coefficiente pari al 15% a copertura del rischio operativo risulta penalizzante per il comparto leasing."



Gianluca De Candia

LA CONTABILIZZAZIONE DEL LEASING: I FUTURI SVILUPPI

Il convegno Assilea di aprile ha rappresentato l'occasione per illustrare il metodo "McGregor G4+1", una proposta di nuovo schema di contabilizzazione del leasing che supera l'attuale dicotomia operata dallo IAS 17 tra leasing finanziario e operativo.

Nel mese di aprile l'Assilea ha organizzato un convegno di studio al quale hanno preso parte società di leasing ed esperti contabili per analizzare i possibili nuovi scenari contabili e fiscali che interesseranno le società di leasing e le imprese locatarie che adotteranno e/o non adotteranno i principi contabili internazionali. Tra gli autorevoli interventi che si sono alternati nel corso della giornata, un ruolo da pro-

tagonista lo ha senza dubbio ricoperto Mr. Warren McGregor, membro dell'International Accounting Standard Board ed autore di una proposta di nuovo schema di contabilizzazione del leasing denominato "G4+1 Position Paper - Leases", che ha piacevolmente "monopo-

lizzato" la mattinata illustrando il nuovo schema di contabilizzazione e i possibili sviluppi futuri dello IAS 17 per le PMI.

LO SCHEMA DI CONTABILIZZAZIONE DEL LEASING "G4+1 POSITION PAPER - LEASES"

Avviata nel 1996 con l'intenzione di sviluppare un unico metodo di contabilizzazione del leasing senza distinzioni fra leasing finanziario e leasing operativo, la proposta Mc Gregor prevede di abbandonare l'attuale distinzione fra leasing finanziario ed operativo basata sul criterio dei

"risks and rewards" essenzialmente per due motivi:

- le incertezze, la discrezionalità e la farraginosità applicative dello IAS 17;
- l'eccessiva dicotomia (*"all or nothing"*) nella rappre-

"... nuovo schema di contabilizzazione e i possibili sviluppi futuri dello IAS 17 per le PMI"

sentazione contabile delle operazioni di leasing a seconda che vengano identificate come leasing finanziari ovvero operativi.

A conferma di ciò Mr McGregor, nell'evidenziare che anche il leasing è rimasto coinvolto nei

leasing in quanto gli attuali principi (FAS 13 e IAS 17) non sono efficaci e oltretutto suscettibili di arbitrarie interpretazioni.

A tal proposito ricordiamo che mentre il FAS 13 privilegia un criterio quantitativo¹, di contro

¹ Il Financial Accounting Standard (FAS) 13 stabilisce che per qualificare il leasing finanziario debba essere soddisfatto almeno uno dei seguenti criteri:

- il trasferimento della proprietà al locatario avviene al termine del contratto;
- il leasing contiene un'opzione d'acquisto bargain;
- la durata del leasing è uguale o maggiore del 75% della durata economica del bene;
- il valore attuale dei canoni di leasing, depurati dei costi di mantenimento, assicurazione, imposte e dei costi di gestione finanziaria sostenuti dal locatore, è uguale almeno al 90% del valore dei beni al netto di ogni eventuale credito fiscale per l'investimento da parte del locatore.

² Lo IAS 17 fornisce alcuni indicatori che, individualmente o congiuntamente, potrebbero di norma portare a qualificare un leasing come finanziario; in particolare:

- il contratto prevede il trasferimento della proprietà del bene al locatario al termine del contratto di leasing;
- il locatario ha l'opzione di acquisto del bene ad un prezzo che ci si attende sia sufficientemente inferiore al fair value alla data in cui si potrà esercitare l'opzione, cosicché, all'inizio del contratto di leasing, è ragionevolmente certo che essa sarà esercitata;
- la durata del contratto di leasing copre la maggior parte della vita economica del bene anche se la proprietà non viene trasferita;
- all'inizio del contratto il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing equivale almeno al fair value del bene locato;
- i beni locati sono di natura così particolare che solo il locatario può utilizzarli senza dover apportare loro importanti modifiche;
- le clausole di risoluzione contrattuale prevedono che le perdite derivanti da tale risoluzione siano sopportate dal locatario;
- è prevista la possibilità per il locatario di continuare la locazione dopo la scadenza del contratto per un periodo aggiuntivo ad un canone che è sostanzialmente ridotto rispetto a quello di mercato.

Problemi attuali

- **Piccole differenze che risultano differenze fondamentali nella contabilizzazione**
 - Leasing operativi fuori bilancio
 - Leasing finanziari nel bilancio
- **Distinzioni arbitrarie che causano mancanza di comparabilità**

recenti scandali contabili e finanziari americani (Enron e Worldcom), ha reso noto che da un rapporto della SEC (Securities and Exchange Commission) circa 1.25 trillion \$US di operazioni di leasing operativi non annullabili non sono rilevati nei bilanci delle società emittenti titoli quotati.

Anche per tale ragione la SEC ha incaricato il FASB, l'organismo contabile statunitense, di predisporre un nuovo principio contabile sul

lo IAS 17 adotta un approccio qualitativo e discrezionale basato sul sostanziale trasferimento di tutti i rischi e i benefi-

“circa 1.25 trillion \$US di operazioni di leasing operativi non annullabili non sono rilevati nei bilanci delle società emittenti titoli quotati”

ci derivanti dalla proprietà del bene².

Il nuovo schema di contabilizzazione “G4+1 Position Paper – Leases” si fonderebbe sull’adozione di un unico criterio dei c.d. “*rights and obligations*”, vale a dire dei diritti e delle obbligazioni connessi all’operazione di leasing.

Esso si applicherebbe a tutti i leasing sia finanziari che operativi purchè “non cancellabili” e conseguirebbe

l’obiettivo di riflettere nella contabilità le differenze fra “*leasing and ownership*” che l’attuale versione dello IAS 17 per contro confonde.

Limitandoci per il momento ad esaminare il trattamento contabile di un’operazione di “locazione finanziaria” (intesa secondo le definizioni normative stabilite dalla regolamentazione della Banca d’Italia e dalla normativa fiscale), il metodo Mc Gregor prevederebbe:

- per quanto attiene al bilancio del locatario, la rappresentazione distinta:
 - sul fronte dell’attivo, del Fair value dell’insieme dei diritti acquisiti con la stipula del contratto (n.b. diritto all’utilizzo del bene ed il diritto ad esercitare

l’opzione finale);

- sul fronte del passivo, del debito derivante dall’impegno pluriennale assunto al pagamento dei canoni;

- per quanto attiene al bilancio del locatore, la rappresentazione distinta:

- da un lato dell’attività corrispondente ai canoni leasing che

l’utilizzatore si è impegnato a versargli (a cui è associato lo specifico rischio “creditizio” della controparte utilizzatrice);

- dall’altro dell’attività

corrispondente al c.d. Valore residuo del bene (a cui è associato lo specifico rischio “commerciale” del bene locato).

Come è noto, secondo IAS 17, la qualificazione del leasing in finanziario o operativo impatta in modo determinante sulle modalità di rappresentazione dell’operazione nel bilancio del locatario. In particolare, con specifico riferimento al diritto di opzione, esso trova allocazione tra le attività soltanto se è ragionevolmente certo che sarà esercitato. Da ciò deriva la necessità di prevedere il comportamento prospettico del locatario sin dall’inizio del contratto. Per rispondere a tale necessità:

**“G4+1 Position Paper – Leases”
un unico criterio**



*alcune delle slide
presentate*

(n. 8, 9 e 10)

1. alcuni organismi contabili hanno fissato regole quantitative di riferimento che hanno tuttavia indotto gli operatori a comportamenti elusivi dei limiti quantitativi al solo scopo di mantenere il trattamento “off balance” delle operazioni;
2. è stato proposto un approccio alternativo di contabilizzazione dell’operazione che ne modifica radicalmente i presupposti per l’iscrizione in bilancio.

Quest’ultimo, seppure semplifica il compito del redattore del bilancio, perché non lo costringe a distinguere le operazioni di leasing finanziario da quelle di leasing operativo, non si sofferma con attenzione sul fatto che, in talune circostanze, l’oggetto della transazione tra locatario e locatore non si riduce al solo diritto di utilizzazione del bene perché comprende anche il diritto di opzione sul suo acquisto. Ciò arreca un grave pregiudizio alla verità e alla correttezza della rappresentazione in bilancio specialmente in Italia in cui il prez-

Principali raccomandazioni del G4+1

Principi chiave:

- Il locatario rileva (registra)
 - Il fair value dei diritti (insiti nel bene) trasferiti
 - Obbligazioni assunte (passività)
- Il Fair value dei diritti generalmente è misurato come valore attuale (NPV) dei pagamenti minimi (canoni)
- Il locatore dovrebbe riportare separatamente
 - Asset finanziato (canoni da ricevere)
 - Interessi residui

Implicazioni – metodo corrente

Ipotizziamo un leasing strumentale di 3 anni classificato come leasing operativo

■ Locatario

nessuna passività o attività registrata
indicazione in nota integrativa dei canoni da pagare
I canoni versati imputati a conto economico come costi di competenza

■ Locatore

Continua a registrare il bene di proprietà
Ammortizza il bene locato (proporzionalmente agli utili)
Registrazione dei ricavi derivanti dal leasing

Implicazioni - G4+1

■ Locatario di un Leasing Operativo

Registra il bene – il diritto all’utilizzo del bene per 3 anni
Registra la passività – l’obbligazione a pagare i canoni per 3 anni
Non appena i canoni sono pagati, è imputata a CE una componente finanziaria
Il diritto all’uso del bene è ammortizzato lungo la durata del leasing

■ Locatore di un Leasing Operativo

Registra la reversibilità del bene locato – il diritto all’utilizzo del bene di proprietà dopo i tre anni
Registra il credito – il diritto a ricevere i canoni per 3 anni
Registra l’utile finanziario non appena il canone viene incassato

zo contrattualmente predeterminato per l'esercizio della facoltà di acquistare al termine della locazione il bene locato è solitamente inferiore – talvolta anche significativamente – al valore di mercato del bene stesso.

La metodologia di contabilizzazione

illustrata nel presente documento utilizza la nuova filosofia di approccio della proposta G4+1 e sviluppa dettagliatamente la tecnica contabile con cui si ritiene debba essere trattato il diritto di opzione.

Tale tecnica si fonda sulla consapevolezza che il valore del diritto di opzione:

- debba poter essere evidenziato in bilancio;
- non debba influenzare il risultato economico di esercizio;
- debba poter essere facilmente misurato il suo impatto sulle attività e sulle passività dello stato patrimoniale;
- debba potere essere facilmente calcolato anche dal locatario che non disponga di un sistema informativo

contabile/amministrativo particolarmente sofisticato.

E' interessante infine osservare che secondo Mr. McGregor alcuni "users" di bilanci come agenzie di rating ed enti creditizi già utilizzano queste rettifiche basate su informazioni disponibili.

"alcuni "users" di bilanci come agenzie di rating ed enti creditizi già utilizzano queste rettifiche basate su informazioni disponibili"

I POSSIBILI SVILUPPI FUTURI DELLO IAS 17 PER LE PMI

Sul fronte internazionale e, specificatamente per il comparto delle PMI, rappresentanti la quota prevalente del portafoglio leasing, Mr. McGregor ha confermato l'intenzione dello IASB di rivedere lo IAS 17 prevedendone una rilevazione semplificata.

Nell'aprile 2005 lo IASB ha diffuso agli organismi istituzio-

ESEMPIO PROPOSTO DA MCGREGOR G4+1

- Leasing strumentale con Purchase option³ con durata 3 anni non annullabile⁴
- Canone annuale di € 30
- Valore residuo del bene per il locatore € 40
- Il locatario ha un'opzione finale di acquisto del bene strumentale di € 20
- Il Locatore ha concesso (contestualmente il locatario ha ottenuto) una opzione "call" sul bene locato
- L'opzione ha un valore "materiale" all'inizio del leasing
- Ignorando il fattore tempo, l'opzione ha un valore di €20 all'inizio del leasing (fair value del Valore residuo del bene per il locatore di €40 meno il prezzo di esercizio dell'opzione di € 20)

³ Tale schema contrattuale di locazione finanziaria, rappresentativo della totalità delle operazioni di leasing immobiliare (abitativo e non) è inquadrabile secondo la prassi internazionale nella cd. Locazione finanziaria con opzione "bargain", allorquando al momento della stipula del contratto di locazione finanziaria si prevede che il valore effettivo (Fair value) del bene al tempo dell'esercizio del riscatto sarà significativamente superiore al prezzo di riscatto.

⁴ L'esempio non considera le attualizzazioni.

Attività e passività all'inizio del leasing

	Locatario		Locatore	
	Attivo	Passivo	Attivo	Passivo
Diritto all'utilizzo (anni 1-3)	70			
Call option	20			20
Debiti vs. locatore		90		
Crediti vs. locatario			90	
Valore residuo del bene per il locatore			40	

nali e contabili degli Stati membri e alle principali Associazioni di categoria un questionario contenente alcuni quesiti sull'opportunità di predisporre degli specifici principi contabili per le PMI e sulle principali problematiche rivenienti dall'adozione degli IAS. Nel corso del mese di luglio sono state pubblicate sul sito internet dello IASB 94 lettere di commento, alcune delle quali hanno evidenziato l'esigenza di pervenire ad una semplificazione per le PMI dei criteri per classificare e qualificare il leasing, anche mediante l'eventuale utilizzo di linee guida.

Tale esigenza è stata confermata e condivisa anche nel corso della riunione dello IASB del 14 ottobre 2005 alla quale ha partecipato Assilea in rappresentanza di Leaseurope, la Federazione europea delle associazioni di leasing, ed organizzata proprio al fine di discutere sull'applicazione dei suddetti principi contabili per le PMI.

Come evidenziato nelle Slide (rif. tabelle slide 19 e 20), a



Assilea Servizi e KPMG insieme per aiutarti ad affrontare il cambiamento con un progetto adatto alle tue esigenze

- Formazione IAS - IFRS agli organi societari e ai vertici aziendali
- Supporto tecnico-applicativo alla IAS - conversion
- Assessment IAS - IFRS dei processi del risk management e delle segnalazioni di vigilanza

IAS - IFRS 2006, l'anno della conversione

**Progetto di assistenza alle Associate Assilea
sul processo di conversione ai nuovi
Principi Contabili Internazionali (IAS-IFRS)**

Per informazioni:

PER INFORMAZIONI ASSILEA SERVIZI

Dott. Alessio Macri
ASSILEA SERVIZI
Tel. 06 99703626
E-mail: Alessio.Macri@Assilea.it
www.assilea.it



PER INFORMAZIONI SUL PROGETTO IAS-IFRS

Dott. Raffaele Mazzeo
KPMG Advisory S.p.A.
Tel. 06 80971447 - 348 27 08 826
E-mail: rmazzeo@kpmg.it
www.kpmgadvisory.it





Giampaolo Giuliani

LA DISCIPLINA IVA NEL LEASING IMMOBILIARE

Partito in sordina grazie ai chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate dell'agosto 2005, il leasing immobiliare abitativo sta pian piano interessando i principali operatori leasing, che si sono lanciati nel 2006 con nuove proposte ed offerte rivolte principalmente ai privati consumatori

A distanza ormai di un anno dall'emanazione da parte dell'Agenzia delle Entrate della risoluzione n. 119/E del 12 agosto 2005, dove per la prima volta è stato affrontato il delicato tema della detraibilità IVA nelle operazioni di leasing aventi ad oggetto immobili a destinazione abitativa¹, si ritiene importante fare il punto su questo argomento. In effetti, se da un lato la richiamata risoluzione ha confermato la possibilità di effet-

tuare queste operazioni, dall'altra, ha posto delle condizioni che in alcune situazioni risultano di difficile applicazione e costituiscono per gli operatori del settore motivi di grande incertezza; con tutte le conseguenze che ciò comporta per questo importante settore di attività delle società di leasing. Ad ogni modo, partendo in questa breve disamina dalle conferme contenute nella risoluzione 119/E, si rileva come la posizione assunta su questo

**“detraibilità IVA
nelle operazioni
di leasing
aventi ad oggetto
immobili
a destinazione
abitativa”**

¹ Secondo il consolidato pensiero dell'Amministrazione finanziaria (per tutte si veda la circolare n. 182/E dell'11 luglio 1996) la destinazione abitativa sussiste nel caso in cui si tratti di unità immobiliari catastalmente classificate o classificabili nelle categorie da A/1 ad A/11, escluse quelle classificate o classificabili in A/10, a nulla influenzando il loro tipo di impiego e utilizzo (si pensi, al riguardo, ad un appartamento utilizzato come ufficio). Pertanto, la visura catastale costituisce il documento di riferimento per individuare correttamente e senza alcuna incertezza la categoria a cui appartiene l'immobile.

tema dall'amministrazione finanziaria sia del tutto allineata al costante orientamento giurisprudenziale della Suprema Corte di Cassazione, la quale ha sempre sostenuto (solo per citare le più recenti cfr Cass. civ., sez. III, 29 marzo 2004, n. 6188 e sez. III, 28 novembre 2003, n. 18229) che con il contratto di leasing finanziario immobiliare di tipo traslativo, le parti non intendono realizzare una locazione, bensì, una vendita preceduta da un finanziamento da parte del futuro venditore al futuro potenziale compratore.

Conseguentemente, l'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto che in simili ipotesi le società di leasing possano certamente considerarsi imprese che realizzano la prima immissione sul mercato dei fabbricati, posto che acquistano e "vendono" immobili tramite locazione finanziaria.

Pertanto esse sono considerate società operanti professionalmente nel mercato dell'edilizia, al pari delle imprese di costruzione e delle immobiliari di

compravendita.

La cosa è della massima importanza poiché, grazie a questa parificazione, le società di leasing superano le limitazioni alla detraibilità dell'imposta stabilite dalla lett. i, 1° c., art. 19 bis 1, del DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 che non considera detraibile l'IVA "relativa all'acquisto di fabbricati, o di porzione di fabbricato, a destinazione abitativa né quella relativa alla locazione o alla manutenzione, recupero o gestione degli stessi, salvo che

per le imprese che hanno per oggetto esclusivo principale dell'attività esercitata la costruzione o la rivendita dei predetti fabbricati o delle predette porzioni."

Peraltro, deve essere rilevato come alla posizione assunta dall'Amministrazione nella risoluzione n. 119/E, non può essere attribuita natura innovativa, sicché anche prima dell'intervento dell'Agenzia delle Entrate e pur in assenza di

"Le società di leasing sono considerate società operanti professionalmente nel mercato dell'edilizia, al pari delle imprese di costruzione e delle immobiliari di compravendita."

precedenti chiarimenti, le società di leasing potevano detrarsi (salvo i limiti di cui si dirà) l'imposta per l'acquisto di immobili a destinazione abitativa.

Deve essere rilevato altresì, come la richiamata lett. i non ponga alcun limite all'attività di costruzione degli immobili in questione, per cui le società di leasing possono da sempre detrarsi l'imposta, nel rispetto dei principi di carattere generale, laddove i fabbricati ad uso abitativo siano realizzati per conto dei propri clienti e quindi ad essi locati.

Fin qui le certezze a cui è possibile pervenire dalla lettura della risoluzione 119/E la quale, tuttavia, vincola la detraibilità dell'imposta per



l'acquisto, locazione, manutenzione recupero degli immobili a destinazione abitativa, da parte delle società di leasing, alla circostanza in cui la locazione finanziaria da "leasing traslativo" assuma per la società carattere prevalente rispetto alla restante gestione.

Nel prendere atto di questa ulteriore condizione richiesta dall'Amministrazione è importante formulare alcune considerazioni, poiché si ritiene che essa non sia perfettamente allineata al dettato normativo della più volte richiamata lett. i.

Infatti, per una corretta individuazione delle imprese "che hanno per oggetto esclusivo o principale dell'attività esercitata la costruzione o la rivendita dei predetti fabbricati o delle predette porzioni" - qualora l'operatore economico si strutturi nella forma di società - si ritiene necessario e sufficiente prendere visione dell'atto costitutivo/statuto e dell'oggetto sociale in esso indicato, il quale stabilisce l'attività commerciale essenziale per il cui svolgimento la società è stata costituita.

Nell'oggetto sociale, pertanto, la costruzione e/o la vendita di immobili devono essere indicati quali scopi principali dell'impresa a nulla rilevando le altre attività accessorie presenti nel-

l'oggetto sociale che, si ricorda, sono sempre strumentalmente finalizzate all'attuazione del programma economico per cui la società è stata creata.

Di rilievo la circostanza che nelle società di leasing l'oggetto sociale non lascia trasparire, in termini convenzionali ed espliciti, l'attività di costruzione e/o vendita di fabbricati, posto che normalmente, dette società anche se operano nel settore immobiliare devono limitarsi

(sulla base delle indicazioni dell'organo di vigilanza) ad indicare nell'oggetto sociale che svolgono semplicemente l'attività di locazione finanziaria.

Del tutto evidente che le considerazioni appena espresse divergono profondamente da quelle assunte dall'Amministrazione nella risoluzione 119/E le quali, di fatto, ribadiscono quanto precedentemente sostenuto con la circolare ministeriale n. 182/E dell'11 luglio 1996.

Per memoria si ricorda come in quest'ultimo documento è stato affermato che la società, oltre all'espressa previsione contenuta negli atti societari, deve svolgere "effettivamente, in modo esclusivo o prevalente, operazioni di vendita di fabbricati precedentemente acquistati o costruiti. Non può pertanto ritenersi sufficiente, per l'inclusione nella categoria, la sola circostanza che l'oggetto esclusivo o principale dell'atti-

vità sia dagli atti societari individuato nella rivendita di immobili, dovendo altresì verificarsi che l'attività dell'impresa sia diretta prevalentemente alla effettuazione delle predette

cessioni".

Si tratta, pertanto, di un orientamento che richiede lo svolgimento in forma prevalente delle attività di costruzione e vendita comunque presenti nell'oggetto sociale, senza che, peraltro, tale condizione (la





prevalenza, cioè una connotazione di carattere squisitamente quantitativo) sia stata espressamente indicata dal legislatore che invece, si sottolinea, utilizza l'avverbio "principale".

Ad ogni modo e al di là della diversa valenza da attribuire alle due espressioni, volendo rendere operativo il pensiero dell'Amministrazione, c'è da chiedersi come determinare tale prevalenza per le società di locazione finanziaria atteso che, come dimostra la disciplina del pro-rata, in IVA tali valutazioni possono essere fatte solo a consuntivo, utilizzando il volume d'affari.

Questo significa che la prevalenza dovrebbe essere considerata per periodi d'imposta e laddove tale requisito si perda, ovvero si acquisisca rispetto al periodo precedente o, addirittura in corso d'anno, dovrebbe operare l'art. 26 del DPR n. 633 del 26 ottobre 1972.

Da tenere in debita considerazione, inoltre, che le note di variazione di cui al predetto art. 26, non risolvono comunque i problemi operativi legati alla corretta applicazione dell'imposta di registro in misura proporzionale, atteso che essa è alternativa (cfr art. 40 DPR n. 131 del 26 aprile 1986) all'im-

posta sul valore aggiunto.

In ogni caso, si deve sottolineare le peculiarità dei contratti di

locazione finanziaria che rendono del tutto inadeguato e impraticabile l'utilizzo del volume d'affari:

i lunghi termini di durata dei contratti, i cd. maxicanoni e i riscatti degli immobili, comportano infatti delle forti oscillazioni nel volume d'affari che aggraverebbero ancora di più la difficoltà di individuare la prevalenza dell'attività immobiliare rispetto alle altre.

Del resto, la stessa Agenzia delle Entrate, sembra non interessata al volume d'affari per stabilire la prevalenza atteso

che nel caso preso in esame dalla risoluzione n. 119/E, questa viene determinata "dagli atti societari e dai dati risultanti dal bilancio dell'anno precedente allegato all'istanza d'interpello". Ad ogni modo si deve sottolineare come il carattere della prevalenza debba, secondo quanto indicato nella risoluzione 119/E, essere comunque misurato tenendo conto di tutti gli immobili e non solo di quelli a destinazione abitativa, come potrebbe indurre a pensa-

re il dettato normativo della lettera i: "imprese che hanno per oggetto esclusivo o princi-

"il carattere della prevalenza deve essere misurato tenendo conto di tutti gli immobili e non solo di quelli a destinazione abitativa"

pale dell'attività esercitata la costruzione o la rivendita dei predetti fabbricati o delle predette porzioni"

Si tratta di una indicazione molto importante che evita assurde discriminazioni e calcoli per determinare la percentuale degli immobili a destinazione abitativa rispetto a quelli a destinazione commerciale.

Peraltro, è da ricordare come il ricorso al leasing come mezzo

di finanziamento per l'acquisto di immobili sia più frequente per imprese che intendono acquisire capannoni e fabbricati aventi natura commerciale e industriale.

Non si ritiene necessario procedere oltre nell'esemplificare situazioni operative di grande incertezza, considerando già sufficienti le precedenti considerazioni per evidenziare la necessità che intervenga su questo specifico tema l'Amministrazione finanziaria a cui si presentano sostanzialmente due strade.

La prima strada è quella di stabilire quali parametri utilizzare per determinare la prevalenza e, a questo riguardo, sicuramente più adeguato in considerazione della peculiarità dell'operatività

di una società di leasing, appare il raffronto tra la percentuale di impieghi² del comparto immobiliare (abitativo e non) con quelli degli altri settori di attività (leasing strumentale, targato, aeronavale) globalmente considerati, dando per appurata la condizione di "prevalenza" qualora i primi siano superiori ai secondi.

La seconda strada, invece, è di prendere atto che gli immobili per le società di leasing costituiscono comunque beni oggetto della propria attività indipendentemente dal numero di contratti posti in essere nel periodo di riferimento.

Tale singolare caratteristica, propria soltanto delle società di leasing, deve portare a concludere che esse sono comunque

sempre parificate alle imprese di costruzione e alle immobiliari di compravendita, per le quali la prevalenza è richiesta dall'amministrazione a garanzia che l'attività svolta sia coerente con quanto indicato nell'oggetto sociale e realizzi la "prima immissione sul mercato" degli immobili.

Sulla base di queste riflessioni e in considerazione che per le società di leasing è obbligatoriamente precluso sottrarre dal-

² Tale informazione di dettaglio è peraltro di norma contenuta nella relazione al bilancio d'esercizio.



l'immissione sul mercato i propri immobili, si potrebbe dunque arrivare a riconoscere la detraibilità dell'imposta per l'acquisizione di unità abitative indipendentemente dal fatto che ciò costituisca attività prevalente.

Questa soluzione sarebbe sicuramente più coerente con i principi generali dell'imposta sul valore aggiunto che, non deve essere dimenticato, è un'imposta sui consumi ed inoltre avrebbe il pregio di rendere molto più semplice la gestione delle operazioni di leasing immobiliare.

Ad ogni modo fino a quando non interverrà nuovamente l'Amministrazione finanziaria con nuovi chiarimenti, si deve prendere atto che sulla base di quanto indicato nella risoluzione n. 119/E, le società di leasing possono detrarsi l'imposta per l'acquisto di immobili a destinazione abitativa soltanto quando l'attività immobiliare sia prevalente rispetto alle altre.

Ritenendo esaurito quest'argomento si passa ora ad esaminare il secondo problema affrontato nella risoluzione n. 119/E, vale a dire la determinazione del regime IVA d'applicare sia ai canoni di locazione finanziaria che al prezzo di riscatto delle unità a destinazione abitativa ed eventuali loro pertinenze.

Al riguardo, si sottolinea come secondo l'Amministrazione finanziaria, quando l'imposta sul valore aggiunto assolta in fase di acquisizione dell'immobile è detraibile, la successiva locazione finanziaria deve essere considerata un'operazione imponibile.

Quanto all'aliquota d'applicare sia ai canoni periodici (compreso il maxicanone) che al prezzo del riscatto essa è determinata dalle caratteristiche dell'immobile.

Infatti se le unità abitative possiedono i requisiti non di lusso così come individuati al D.M. 2 agosto 1969 l'aliquota d'applicare è quella del 10 per cento mentre se dette unità immobiliari non possiedono tali requisiti l'aliquota d'applicare è quella del 20 per cento.

Dato il tenore dell'interpello, da cui deriva la risoluzione n. 119/E, l'argomento non viene ulteriormente sviluppato.

Tuttavia il tema presenta altri aspetti che per completezza di trattazione meritano di essere rappresentati in questa sede.

Se ci si pone questo obiettivo, si ritiene opportuno dividere idealmente gli immobili a destinazione abitativa in due gruppi sulla base della possibilità da parte della società di leasing di potersi detrarre l'imposta.

Più precisamente nel primo gruppo devono essere collocati gli immobili costruiti dalla società di leasing per conto dei propri clienti e per i quali si è

detto che l'IVA assolta è sempre detraibile.

Nel secondo gruppo, invece, devono essere disposti quegli immobili acquistati ovvero og-

getto di intervento di manutenzione o recupero dove la detraibilità è condizionata (secondo il parere dell'Agenzia delle Entrate) al caso in cui l'attività immobiliare per la società di leasing sia quella prevalente.

Vale la pena di ricordare come secondo una consolidata giurisprudenza (cfr. Cass. civ. sez. III, n. 5021 del 21 luglio 1983; sez. III, n. 6508 dell'11 dicembre 1984; sez. III, n. 4849 del 7



ottobre 1985; sez. III, n. 5058 del 10 giugno 1987) è stato affermato che gli interventi di manutenzione o recupero rientrano tutti nell'articolo 31 della legge n. 457³ i quali, pertanto, assurgono a principi di carattere generale non derogabili

Premesso ciò, per quel che attiene gli immobili del primo gruppo, sia i canoni di locazione finanziaria (compreso il maxi canone iniziale) che il successivo riscatto, saranno sempre soggetti ad IVA nella misura ordinaria del 20% o del 10%, a seconda che l'immobile possieda o non possieda le caratteristiche di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969.

Tuttavia, nel caso in cui il cliente dichiari di possedere i cosiddetti requisiti "prima casa", dovrà essere applicata ad entrambe le operazioni (canoni e riscatto) l'aliquota IVA ridotta al 4 per cento.

Data l'obbligatorietà di rendere questa dichiarazione nell'atto di compravendita, si ritiene che la stessa debba essere indicata, dapprima nel contratto di leasing e, successivamente, riprodotta nel contratto di compravendita immobiliare al momento del riscatto, pena la perdita dell'agevolazione.

Relativamente agli immobili a destinazione abitativa collocati nel secondo gruppo, vale a dire

quelli acquistati/recuperati dalla società di leasing per conto dei propri clienti, si rileva come i canoni di leasing e il riscatto sono sempre assoggettati ad IVA, quando la società è nelle condizioni di detrarsi l'imposta.

Quanto alle aliquote, si applicherà l'aliquota ordinaria del 20 per cento per i contratti aventi ad oggetto degli immobili con caratteristiche di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969, a meno che l'immobile non sia stato oggetto di un intervento di recupero nel qual caso si applica sempre l'aliquota ridotta del 10 per cento.

Nell'ipotesi in cui oggetto del contratto di locazione finanziaria sia un'unità immobiliare con caratteristiche non di lusso l'aliquota è sempre quella ridotta del 10 per cento, a meno che il cliente dichiari di possedere i cosiddetti requisiti "prima casa" poiché in questa ipotesi è possibile applicare l'aliquota IVA ridotta al 4 per cento.

Diversamente, laddove l'imposta assoluta in fase di acquisto fosse indetraibile, il riscatto dovrebbe essere assoggettato ad imposta di registro e alle imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale, mentre i canoni di leasing devono essere comunque assoggettati ad

imposta sul valore aggiunto.

Chiaro, in questo senso, il dettato della prima parte del n. 8, art. 10, DPR n. 633 del 26 ottobre 1972, che esclude dal regime di esenzione d'imposta le locazioni finanziarie di unità immobiliari.

Un'ultima annotazione, infine, sulle pertinenze e le unità accessorie a quelle abitative dove si rileva come i canoni di leasing e il riscatto sono sempre assoggettati alla stessa aliquota dell'unità abitativa che rappresenta il bene principale.

L'unica eccezione è prevista per i contratti stipulati a favore dei soggetti che hanno dichiarato in atto di essere in possesso dei requisiti "prima casa".

In presenza di più pertinenze della stessa categoria (ad esempio due box auto) l'aliquota ridotta del 4 per cento è infatti riconosciuta soltanto ad un solo garage, per cui nel predisporre i canoni occorrerà separare gli importi da assoggettare ad aliquota del 4 da quella del 10 o del 20 per cento.

³ L'art. 31 della legge ex 457/78 è stato trasfuso nell'art. 3 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (DPR 6 giugno 2001, n. 380), occorre pertanto far riferimento al nuovo articolo 3 che suddivide gli interventi edilizi in sei categorie.



Maria Olimpia Airoidi

IL LEASING NELLO SLALOM DELLA NUOVA 488

E' ormai quasi concluso il lungo e complesso iter di revisione della legge 488/92, primo banco di prova della piu' generale riforma degli incentivi introdotta dalla legge 80/05 basata sul principio della sostituzione del contributo a fondo perduto con il finanziamento agevolato.

L'innovazione ha portato in scena una nuova protagonista, Cassa Depositi e Prestiti, alla quale è stato affidato il compito di erogare i finanziamenti agevolati e che opererà tramite le banche concessionarie già convenzionate con il Ministero delle Attività Produttive.

L'incentivo offerto alle imprese dalla nuova 488 consiste dunque in un'agevolazione composta in parte da un contributo in conto capitale, ridimensionato

rispetto al passato, e in parte da un finanziamento agevolato abbinato ad un finanziamento ordinario. Obiettivo della riforma è quello di creare uno stretto legame fra impresa, pubblica ammi-

nistrazione e sistema creditizio basato sulla indissolubilità dei vincoli che saldano fra loro le tre componenti dell'agevolazione: non può esserci contributo in conto capitale senza finanziamento agevolato, non può esserci finanziamento agevolato senza finanziamento ordinario. Il finanziamento "ordinario", ovvero il finanziamento concesso dagli istituti di credito che condividono pariteticamente il rischio dell'iniziativa con la pubblica amministrazione, è dunque il perno del nuovo sistema agevolativo. Tanto che le imprese per poter presentare

"non può esserci contributo in conto capitale senza finanziamento agevolato, non può esserci finanziamento agevolato senza finanziamento ordinario"

domanda di contributo, a partire dal prossimo bando, devono essere già in possesso della delibera di un istituto di credito.



In tutto questo come entra il leasing? E' innegabile che il nuovo meccanismo ha rappresentato per il nostro settore una difficile sfida. Una sfida che doveva necessariamente essere raccolta e vinta, pena l'emarginazione della locazione finanziaria da una futura significativa componente di investimenti. Un sistema agevolativo pensato per le banche ha dovuto quindi subire un laborioso processo di adattamento nel corso del quale sono state individuate varie soluzioni, fra le quali anche quella estrema: il leasing è incompatibile con il nuovo sistema. Alla fine, grazie alla disponibilità del Ministero alle Attività Produttive e della Cassa Depositi e Prestiti a con-

cedere ragionevoli deroghe laddove alcune rigidità della normativa rendevano effettivamente impossibile l'abbinamento fra leasing e finanziamento agevolato, è stata varata una procedura operativa, sancita dalla normativa emanata dal Ministero delle Attività Produttive, che fa della locazione

finanziaria uno strumento sicuro e molto interessante per le imprese che si accosteranno al prossimo bando 488. Vediamo, in sintesi, come.

Innanzitutto, la locazione finanziaria viene equiparata al finanziamento ordinario e la favorevole delibera sul finanziamento leasing consente alle imprese la presentazione della domanda di agevolazione. Per

poter operare con la nuova 488 le Società di leasing devono preliminarmente sottoscrivere un accordo diretto con Cassa Depositi e Prestiti impegnandosi a svolgere le proprie istruttorie anche nel suo interesse.

Il finanziamento agevolato viene erogato da CDP non direttamente al soggetto beneficiario ma alla Società di leasing che lo utilizza come provvista per la realizzazione dell'investimento e ne trasferisce il beneficio all'impresa mediante riduzione del canone di locazione finanziaria.

"Il finanziamento agevolato viene erogato da CDP alla Società di leasing che lo utilizza come provvista per la realizzazione dell'investimento e trasferisce il beneficio all'impresa mediante riduzione del canone di locazione finanziaria"

Quest'ultimo risulta così la somma di due componenti: una quota calcolata al tasso agevolato, sull'importo corrispondente al finanziamento erogato da CDP, e una quota al tasso

ordinario sull'importo finanziato con provvista ordinaria. E' significativo sottolineare che, come avviene per le operazioni dirette, anche in caso di locazione finanziaria la Cassa Depositi e Prestiti assume la sua parte di rischio tanto da non richiedere il pagamento delle rate del finanziamento agevolato da parte della Società di leasing in caso di mancato pagamento del canone da parte dell'impresa beneficiaria.

La durata del finanziamento agevolato è pari a quella del contratto di leasing o alla sua durata residua, che non può comunque essere inferiore a 18 mesi, laddove il finanziamento agevolato intervenga su un contratto in decorrenza. Già qui si

applica la prima deroga, tenuto conto che per le operazioni dirette è prevista una durata minima di sei anni. Sono così fatte salve le classiche operazioni a cinque anni così frequenti in caso di leasing strumentale. Anche al leasing si applica invece la durata massima di quindici anni, comunque compatibile con la durata minima prevista per il leasing immobiliare.

La deroga più significativa, che attribuisce alla locazione finanziaria quella flessibilità che potrebbe essere oggetto di interesse da parte delle imprese, è il momento fissato per la stipula del contratto di finanziamento agevolato. Per le operazioni dirette si prevede che



l'impresa, entro 90 giorni dalla data del decreto di concessione delle agevolazioni, stipuli il contratto di finanziamento, comprendente sia la quota ordinaria che quella agevolata, indipendentemente dalla stato di realizzazione dell'investimento. In caso di locazione finanziaria si prevede invece che il contratto di finanziamento agevolato venga stipulato subordinatamente alla stipula del contratto di leasing e all'avvenuta consegna dei beni o al raggiungimento di un primo stato di avanzamento. D'altra parte, anche il momento della stipula del contratto di leasing, o dei contratti, è estremamente flessibile e va dalla data di presentazione della domanda di agevolazione da parte dell'impresa fino al termine previsto per l'ultimazione dell'investimento. L'impresa che sceglie il leasing può pertanto disporre immediatamente dei mezzi finanziari per realizzare l'investimento mentre per le operazioni dirette la stipula del contratto di finanziamento,

“L'impresa che sceglie il leasing può disporre immediatamente dei mezzi finanziari per realizzare l'investimento. Per le operazioni dirette la stipula del contratto di finanziamento, anche per la parte ordinaria, è subordinata all'emissione del decreto di concessione delle agevolazioni.”

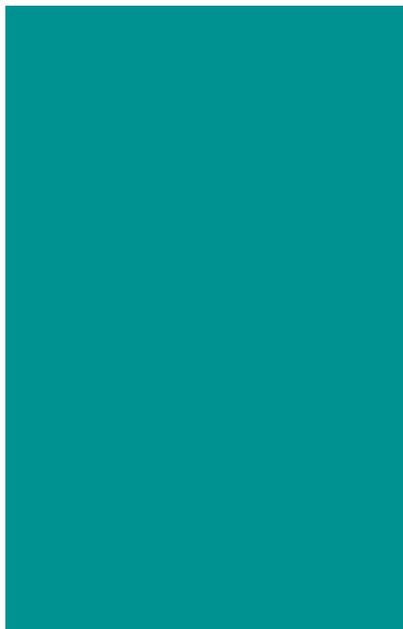
anche per la parte ordinaria, è subordinata all'emissione del decreto di concessione delle agevolazioni. E' comunque importante sottolineare che la scelta di stipulare il contratto di leasing prima della concessione delle agevolazioni deve essere adottata dall'impresa solo in caso di improrogabile esigenza di immediata realizzazione dell'investimento, tenuto conto che i canoni di leasing eventualmente corrisposti prima dell'erogazione del finanziamento agevolato non possono usufruire dell'agevolazione.

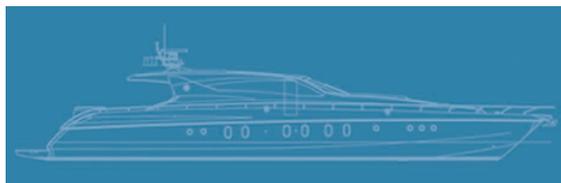
Tra i vantaggi offerti dalla locazione finanziaria possiamo infine segnalare la semplificazione operativa che ne deriva per l'impresa beneficiaria che viene sollevata dall'impegno organizzativo di stipulare il contratto di finanziamento con la banca, impegno reso ancor più gravoso dalla rigidità dei termini previsti per le operazioni dirette.

Questi, in sintesi, i principi fondamentali che regoleranno l'applicazione della nuova 488 alla locazione finanziaria. Sugli aspetti più tecnici si rimanda alle circolari ABI e ASSILEA sull'argomento.

A questo punto siamo pronti ad affrontare la sfida del mercato,

consapevoli che uno degli obiettivi prioritari che ci accomuna all'intero sistema creditizio è quello di rendere il nuovo strumento agevolativo effettivamente ed efficacemente fruibile dalle imprese nazionali.





I chiarimenti dell'esperto: Leasing Nautico

Gianluca De Candia a colloquio con
Giambattista Ponzetto

A quasi nove mesi dell'entrata in vigore del Codice della Nautica da diporto abbiamo sottoposto alcune brevi domande al C.C. (CP) Giambattista PONZETTO del Comando Capitaneria di porto di Genova, già conosciuto dagli operatori leasing per il suo apprezzato intervento al Delphi Leasing Nautico del 10 ottobre 2005.

Ci risulta che qualche problema è sorto con riferimento alla compravendita di una unità da diporto da parte di una società di leasing a mezzo di scrittura privata con firme autenticate. Ci può fare un po' di chiarezza?

Nella ipotesi di compravendita di una unità da diporto da parte di una società di leasing a mezzo di scrittura privata con firme autenticate, così come nella ipotesi di nomina di armatore per mezzo di scrittura privata autenticata, la autentica di firma del rappresentante della società di leasing deve contenere il riconoscimento dei poteri del sottoscrittore da parte del notaio.

Nelle ipotesi di cui all'art. 2 sull'uso commerciale delle unità da diporto, operando il regime di cui all'art. 16, è necessaria la dichiarazione di armatore dell'utilizzatore in locazione finanziaria?

L'art 2 comma del codice della nautica da diporto relativo all'uso commerciale delle unità da diporto è rivolta a proprietari ed armatori. Non è rivolta agli utilizzatori annotati ai sensi dell'art. 16. Nel caso di unità oggetto di locazione finanziaria destinate ad uso commerciale deve provvedersi alla nomina di armatore.

Chi utilizza l'unità da diporto a fine commerciale si pone come imprenditore e pertanto rientra nella figura di armatore, così come concepita dal codice della navigazione.

L'articolo 16 "iscrizione di unità da diporto utilizzate a titolo di locazione finanziaria" del Codice della Nautica da diporto è applicabile soltanto al caso di "iscrizione" di unità in leasing oppure anche al caso di cessione del contratto di leasing?

Come precisato dalla Circolare Min. Infr. Trasporti del 12 aprile u.s. sia dalla rubrica dell'artic. 16 che dalla formulazione letterale del medesimo è sicuramente desumibile che destinatarie della norma siano le unità - oggetto di contratto di leasing - in fase di iscrizione nei registri e non quelle già iscritte, oggetto di successiva cessione del predetto contratto, per le quali si impone la tradizionale procedura di dichiarazione d'armatore a carico del nuovo "utilizzatore".

Nell'ipotesi di fusione per incorporazione di una società di leasing, quali sono gli adempimenti richiesti in capo alla società di leasing incorporante?

Nella ipotesi di fusione di società di leasing, la società di leasing (incorporata) proprietaria dell'unità da diporto locata deve provvedere al trasferimento di proprietà dell'unità a favore della società incorporante. In tale ipotesi dovrà essere presentata doppia nota di trascrizione corredata dall'atto di costituzione, in copia autentica. La società di leasing incorporante dovrà, successivamente, provvedere alla nomina di armatore nei confronti dell'utilizzatore. Ciò in considerazione del fatto che la precedente nomina, espressa da parte della società di leasing incorporata, decade, non essendo più questa ultima proprietaria.

Occorre precisare che il descritto procedimento deve essere svolto ogniqualvolta il soggetto giuridico proprietario muta.

LE INTERVISTE

Cosa fare nell'ipotesi di presentazione alla Capitaneria di Porto per la trascrizione del verbale conseguente al provvedimento di assegnazione giudiziale di una unità di proprietà di una società di leasing?

Nel caso di verbale conseguente al provvedimento di assegnazione giudiziale di una unità di proprietà di una società di leasing, chi sottoscrive il verbale di consegna per conto della società di leasing deve essere nominato nell'ambito del testo e devono essere dichiarati i poteri di chi firma. Quando il verbale è presentato alla Capitaneria di Porto per la trascrizione, si deve provvedere ad allegare fotocopia della carta di identità di chi ha sottoscritto in nome e per conto della banca. Siamo nell'ambito dell'istituto dell'autocertificazione in ossequio al quale il dichiarante (nel caso di specie dichiara di essere titolare dei poteri di firma) allega alla propria dichiarazione la carta di identità.

Cosa fare nell'ipotesi in cui l'utilizzatore smarrisca la licenza di navigazione?

Nella ipotesi in cui l'utilizzatore smarrisca la licenza di navigazione, la domanda di rilascio del duplicato deve essere avanzata da parte del proprietario, cioè da parte della società di leasing. Alla istanza dovrà essere allegata la denuncia di smarrimento resa da chi ha smarrito la licenza. La stessa procedura vale per la ipotesi di furto. L'istanza di duplicato a seguito di furto o di smarrimento deve riportare il nome e cognome di chi la sottoscrive, il quale dichiara i propri poteri. Alla istanza deve essere allegata la carta di identità del sottoscrittore. Siamo nell'ambito dell'istituto dell'autocertificazione in ossequio al quale il dichiarante (nel caso di specie egli dichiara di essere titolare dei poteri di firma) allega alla propria dichiarazione la carta di identità.



Alessio Macrì

GLI ADEMPIMENTI ANTIRICICLAGGIO PRESTO

O N L I N E

Si arricchisce l'offerta di Autoformazione a distanza di Assilea Servizi

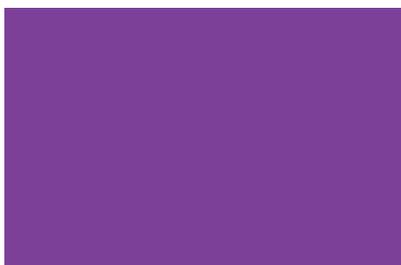
È previsto per la fine di giugno 2006 il rilascio del nuovo Modulo Formativo previsto dal Progetto *E-Le@rning Le@sing* di Assilea Servizi. Il nuovo Corso, dall'autoesplicitivo titolo di *"Gli adempimenti Antiriciclaggio per le società di Leasing"*, si rivolge sostanzialmente a tutte le Associate e agli altri Intermediari Finanziari sottoposti agli obblighi di identificazione della clientela, di registrazione delle operazioni compiute e di segnalazione delle operazioni sospette, ed è aggiornato con i recenti regolamenti ministeriali e le relative istruzioni dell'Ufficio Italiano Cambi.

Il Corso propone al partecipante un percorso completo e aggiornato su tutti gli aspetti

legati alla normativa: partendo dalla definizione del termine "riciclaggio" e dei principi fondamentali posti alla base dell'attività di contrasto, per arrivare sino alla descrizione dettagliata degli adempimenti – fra i quali proprio quello della Formazione del Personale - cui sono tenuti gli Intermediari Finanziari connessi a tale attività, passando per la descrizione ed il ruolo delle autorità, italiane e internazionali, che la realizzano.

Non mancherà, infine, una sezione precipuamente dedicata all'illustrazione della Legge n. 197/91 e degli obblighi da questa previsti, nonché un'altra relativa al trattamento e alla protezione dei dati e delle informazioni.

L'obiettivo è quello di offrire ai partecipanti al Corso una suite di strumenti critici e di know-how utili a governare la complessa struttura e l'elevata onerosità organizzativa richiesta dall'attività di contrasto al riciclaggio e delle responsabilità ad essa correlate mediante uno strumento, l'e-learning, che si è oramai affermato come uno strumento flessibile, veloce e a basso impatto operativo e che, quindi, risulta particolarmente apprezzato dalle sempre impegnatissime società finanziarie.





Andrea Albensi

USURA ED ANTIRICICLAGGIO SOTTO LALENTE D'INGRANDIMENTO

“ L'apparato normativo, alimentato da prese di posizione ufficiali in ambito mondiale e da specifici atti comunitari e nazionali è ormai vastissimo. Segno dell'estrema gravità del fenomeno e della volontà di recare rimedio ad uno stato di pericolo difficile da penetrare e sconfiggere. Gli studi in materia di riciclaggio si sono sviluppati nel corso degli anni, a testimonianza dell'importanza anche teorica del fenomeno ”

Gia da queste parole, contenute nella prefazione ad opera del dr. Antonio Lo Monaco (Banca d'Italia), si comprende l'importanza e l'attualità dell'argomento trattato dal “Manuale antiriciclaggio. Testo nominativo, scenario, piano di lavoro, limiti di importo, soggetti, adempimenti, sanzioni, III direttiva comunitaria”, che consiste in una preziosa e puntuale opera di raccolta della segmentata e numerosa normativa nazionale e comunitaria in materia di anti-

riciclaggio. Il volume è suddiviso in otto sezioni. La prima contiene una esposizione circa la normativa vigente: si parte dalla definizione del termine “riciclaggio” e dal percorso storico dell'evoluzione normativa, per arrivare all'identificazione delle autorità competenti e dei soggetti preposti alla disciplina del riciclaggio. La seconda parte contiene delle utili tavole di sintesi riguardanti la soglia di importo, le condotte vietate, i soggetti, gli obblighi di identificazione e registrazione nell'ar-

chivio unico informatico (AUI). Nella terza sezione si trova la normativa internazionale e comunitaria in cui viene dato risalto alla Convenzione di Strasburgo (1990), alle raccomandazioni GAFI (2003) e alla recente III Direttiva CE 2005/60/CE in materia di antiriciclaggio, mentre l'intero impianto normativo nazionale (con la legge fondamentale del 1991, n. 197) è contenuto nella quinta sezione del Manuale. Nelle rimanenti sezioni vengono riportate la normativa secondaria, le disposizioni della Banca d'Italia, le disposizioni e i pareri UIC nonché del Comitato Antiriciclaggio. Si tratta dunque di un supporto che affronta l'evoluzione della normativa avendo però bene in vista anche gli aspetti procedurali ad essa collegati, uno strumento oggi ancora più utile anche alla luce della riforma del diritto societario e del crescente interesse nei confronti della D.Lgs. 231/2001, Responsabilità amministrativa degli Enti. Il “Codice dell'Usura” consiste

essenzialmente in una raccolta delle principali disposizioni di legge sulla materia. Si parte ovviamente dal testo fondamentale in materia di usura, la Legge 7 marzo 1996, n. 108, e le fonti ad essa collegate apparse successivamente all'entrata in vigore della citata legge, con riguardo soprattutto alle istruzioni della Banca d'Italia e dell'Ufficio Italiano dei Cambi circa la rilevazione del tasso effettivo globale medio. Al fine di agevolarne la consultazione e rendere un utile servizio agli operatori e al pubblico interessato a questo importante fenomeno

meno sociale, si sono riuniti anche tutti i decreti ministeriali che danno concreta attuazione ai principi contenuti in alcune basilari disposizioni della Legge 108/96. Si sono, inoltre, riportate le fonti che disciplinano il Fondo di solidarietà per le vittime dell'usura ed il Fondo per la prevenzione del fenomeno dell'usura, nonché quelle relative all'albo dei mediatori creditizi, istituti che trovano tutti origine nella citata legge. Entrambe le pubblicazioni sono state curate da Giuseppe Roddi, membro della Commissione Legale Assilea.



Manuale antiriciclaggio.
Testo nominativo,
scenario, piano di lavoro,
limiti di importo,
soggetti, adempimenti,
sanzioni, III direttiva
comunitaria

Giuseppe Roddi
Prezzo: 48,00 euro
Anno: 2006
Editore: Altagamma
Collana: Percorsi di economia
e diritto

Codice dell'usura

Giuseppe Roddi
Prezzo: 46,00 euro
Anno: 2005
Editore: Altagamma
Collana: I codici di
Altagamma



I BANDI DI GARA DELLA P.A.

LEASING E NOLEGGIO SUL SITO ASSILEA

di Andrea Albensi

A seguito della crescente attenzione della Pubblica Amministrazione nei confronti di strumenti di finanza innovativa e del relativo interesse da parte di numerose Associate verso il settore, l'Assilea - dopo una delibera della Commissione Leasing Pubblico - ha attivato un nuovo servizio associativo denominato "Bandi di Gara".

Il servizio consiste in un monitoraggio costante di oltre 22.000 stazioni appaltanti con l'obiettivo di evidenziare bandi con riferimenti al leasing, locazione finanziaria, noleggio e renting. L'accesso al servizio è aperto esclusivamente alle Associate, ed avviene attraverso la Home Page del sito internet www.assilea.it, sotto la voce "Servizi". Dopo l'autenticazione è possibile navigare all'interno dell'area

Dati della Gara

Riferimento	10734254
Codice Interno	
Data Importazione	08/05/2006
Data Gara	22/03/2006
Scadenza	01/06/2006
Importo	€ 1.050.000,00
Oneri	01/06/2006
Ente Appaltante	ASL AZIENDA SANITARIA LOCALE BRINDISI 1
Indirizzo	VIA NAPOLI N. 8, 72100 BRINDISI (BR)
Procedimento	PUBBLICO INCANTO
Oggetto Sintetico	TAC MULTISTRATO
Oggetto	AFFIDAMENTO DELLA FORNITURA "CHIAVI IN MANO", MEDIANTE LOCAZIONE OPERATIVA FINANZIARIA QUINQUENNALE, DI N. 1 TOMOGRAFO ASSIALE COMPUTERIZZATO MULTISLICE OCCORRENTE AL P.O. "A. PERRINO", COMPRENSIVA DI INSTALLAZIONE, ASSISTENZA OPERATIVA PER TUTTA LA DURATA DEL CONTRATTO (ONERI FISCALI ESCLUSI), OPERE MURARIE, MESSA IN FUNZIONE DELL'APPARECCHIATURA, RITIRO E SMALTIMENTO DEL MATERIALE DI RISULTA. IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 1.050.000,00 + IVA.
Articolo	ART. 19 COMMA 1 LETT. B D.L.358/1992, OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA

dedicata in modo facile ed intuitivo, ed i bandi di interesse – visualizzabili anche attraverso una pagina di ricerca per chiavi – possono essere scaricati e stampati direttamente dal sito. Di seguito riportiamo – a

titolo esemplificativo – una serie di gare recentemente selezionate:

Dati della Gara

Riferimento	10740015
Codice Interno	
Data Importazione	19/04/2006
Data Gara	13/04/2006
Scadenza	10/05/2006
Importo	€ 2.773.760,00
Oneri	10/05/2006
Ente Appaltante	ARCISPEDALE SANT'ANNA - AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA DI FERRARA, UFFICIO ECONOMATO S.G.
Indirizzo	CORSO GIOVECCA N. 203, 44100 FERRARA (FE)
Procedimento	RISTRETTA
Oggetto Sintetico	MULTISTRATO
Oggetto	FORNITURA E POSA IN OPERA, IN LOCAZIONE FINANZIARIA, DI DUE TC MULTISTRATO PER LE FUNZIONI DI NEURORADIOLOGIA E DI RADIOLOGIA GENERALE. IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 2.773.760,00 IVA ESCLUSA.
Articolo	OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA

Dati della Gara

Riferimento	10733467
Codice Interno	
Data Importazione	28/03/2006
Data Gara	17/03/2006
Scadenza	26/04/2006
Importo	€ 0,00
Oneri	26/04/2006
Ente Appaltante	COMUNE DI DOLO
Indirizzo	VIA CARIOLI N. 39, 30031 DOLO (VE)
Procedimento	PUBBLICO INCANTO
Oggetto Sintetico	LOCAZIONE IMMOBILE
Oggetto	STIPULA DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER L'ACQUISIZIONE DI UN IMMOBILE DA ADIBIRE A RICOVERO MEZZI COMUNALI ED ARCHIVIO. IMPORTO COMPLESSIVO DELLA LOCAZIONE DI EURO 320.000,00.
Articolo	ART.23 COMMA 1 LETT. B D.L. 157/1995 (OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA)

BANDI DI GARA

Dati della Gara

Riferimento	10717484
Codice Interno	
Data Importazione	13/03/2006
Data Gara	17/01/2006
Scadenza	31/03/2006
Importo	€ 0,00
Oneri	31/03/2006
Ente Appaltante	ASL AZIENDA SANITARIA LOCALE N 7
Indirizzo	PVIA LUBIN N. 16, 31053 PIEVE DI SOLIGO (TV)
Procedimento	PUBBLICO INCANTO
Oggetto Sintetico	LOCAZIONE FINANZIARIA AREA CHIRURGICA
Oggetto	ACQUISIZIONE IN LOCAZIONE FINANZIARIA DI UN'AREA CHIRURGICA E DI DUE AREE DEDICATE AI SERVIZI PRESSO IL PRESIDIO OSPEDALIERO DI CONEGLIANO IN RELAZIONE ALLE QUALI DOVRANNO ESSERE ESEGUITI, A CARICO DELLA SOCIETA' DI LEASING, I LAVORI DI COMPLETAMENTO, RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO. DURATA DEL SERVIZIO: 10 ANNI. IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 38.274.376,83 IVA ESCLUSA.
Articolo	OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA

Dati della Gara

Riferimento	10681277
Codice Interno	
Data Importazione	01/01/2005
Data Gara	23/08/2005
Scadenza	30/09/2005
Importo	€ 0,00
Oneri	30/09/2005
Ente Appaltante	COMUNE DI MONREALE
Indirizzo	PIAZZA VITTORIO EMANUELE N. 8, 90046 MONREALE (PA)
Procedimento	PUBBLICO INCANTO
Oggetto Sintetico	LEASE BACK
Oggetto	REALIZZAZIONE DI UN'OPERAZIONE DI LEASE BACK SULL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE ADIBITO A CASERMA DEI CARABINIERI.
Articolo	OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA

Dati della Gara

Riferimento	10657672
Codice Interno	
Data Importazione	01/01/2005
Data Gara	20/05/2005
Scadenza	06/06/2005
Importo	€ 228.000,00
Oneri	06/06/2005
Ente Appaltante	ASL AZIENDA SANITARIA LOCALE N 5 DI COLLEGNO, UOC PROVVEDITORATO
Indirizzo	VIA MARTIRI XXX APRILE N. 30, 10093 COLLEGNO (TO)
Procedimento	TRATTATIVA PRIVATA
Oggetto Sintetico	ATTREZZATURE INFORMATICHE
Oggetto	GARA N. 47/2005. FORNITURA DI ATTREZZATURE INFORMATICHE NOLEGGIO TRIENNALE: LOTTO A: PERSONAL COMPUTER IN NOLEGGIO (LEASING-OPERATIVO) PER 36 MESI, IMPORTO TRIENNALE EURO 150.000,00; LOTTO B: STAMPANTI IN NOLEGGIO (LEASING-OPERATIVO) PER 36 MESI, IMPORTO TRIENNALE EURO 78.000,00. IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 228.000,00.ART.23 COMMA 1 LETT. B D.L. 157/1995 (OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA)
Articolo	PREZZO PIU' BASSO



Emiliano Bellini

PILLOLE DALLA RASSEGNA STAMPA LEASING

Notizie e curiosità sul leasing tratte dalla Rassegna Stampa pubblicata giornalmente sul sito dell'Associazione

1/4/06 Milano Finanza

E' stata introdotta recentemente una legge ad Abu Dhabi che consente, a differenza di altri paesi in cui vige la legge coranica, l'ammissibilità di strumenti finanziari che prevedono l'applicazione ad esempio del cosiddetto leasehold sui beni immobili, una sorta di leasing con durata di 99 anni più altri 90 eventuali.

6/4/06 Il sole 24 Ore

Banca Intesa ha lanciato il prodotto finanziario, rivolto alle PMI, denominato IntesaBrand, che comprende finanziamenti a medio termine (36 mesi) per spese di marketing, soluzioni leasing dedicate all'acquisto sul mercato o al finanziamento di progetti tramite lease back su brand già in portafoglio.

16/4/06 Il Messaggero Veneto

A Zoppola (Pordenone) il comune ha acquisito in leasing dalla Telecom sette telecamere da installare in punti critici del territorio al fine di esercitare un deterrente contro gli atti vandalici.

15/04/06 Italia Oggi

Niente schedatura in centrale rischi per chi non paga un debito contestato. Solo quando il debitore è in crisi e non è in grado di fronteggiare le proprie obbligazioni è legittimo inserirlo nell'archivio della Banca d'Italia in cui si segnalano i crediti cosiddetti 'in sofferenza'. Lo ha stabilito con propria ordinanza, del 24 marzo 2006 (rg 9792 del 2006) il Tribunale di Roma, che ha ordinato a una società finanziaria di richiedere la cancellazione della segnala-

zione di una società alla centrale rischi della Banca d'Italia. Nel caso concreto una finanziaria ha preteso il pagamento del saldo del corrispettivo di un leasing di un'autovettura, rubata pochi giorni dopo la stipulazione del contratto.

27/4/06 Trend On line

Il Gruppo MPS ed Enel.si, la Società di Enel che offre prodotti e servizi per l'elettricità e il gas attraverso una rete qualificata di imprese affiliate, hanno firmato un accordo che consente a famiglie e imprese di ottenere finanziamenti per l'acquisto e l'installazione di impianti fotovoltaici. Obiettivo dell'accordo, firmato dalle banche commerciali del Gruppo MPS (Banca Monte dei Paschi di Siena, Banca Toscana e Banca Agricola Mantovana), da MPS Leasing & Factoring e da Banca Popolare di Spoleto, è di promuovere, attraverso strumenti finanziari dedicati, la realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica solare, che potranno beneficia-



re degli incentivi economici ventenni messi a disposizione dal Ministero delle Attività Produttive e dal Ministero dell'Ambiente.

28/4/06 Il sole 24 ore

Il Gruppo FS sta studiando una soluzione per l'acquisizione in leasing del materiale rotabile e dei treni, il progetto attualmente in fase di analisi è quello che prevede la creazione da parte del gruppo italiano di una società "Rosco" (Rolling Stock Company) di tipo anglosassone.

6 Maggio 2006 Milano Finanza

Fino a poco tempo fa era una possibilità solo per pochissimi. Ma negli ultimi mesi l'acquisto di una casa attraverso il leasing immobiliare è diventato una modalità alla portata (quasi) di tutti. Non a caso dopo pionieri come Locat, il cui debutto in quest'ambito risale comunque solo a inizio anno, a entrare nel settore nell'ultimo mese sono state diverse altre società, da Sanpaolo leasint a Mps leasing e factoring, da Hypo Alpe Adria a Italease. Tutte desiderose di conquistarsi un posto al sole in un mercato certamente di nicchia, ma che potrà comunque

sviluppare numeri interessanti. Certo sul leasing abitativo (diverso dal più generico leasing immobiliare, molto sviluppato ma riservato solo al cliente impresa) manca ancora quella cultura diffusa che può farlo crescere rapidamente, ma le società sono già corse ai ripari con un'intensa campagna promozionale.

13 maggio 2006 Brescia oggi

A Collio è stata realizzata e messa in funzione la centrale a biomassa per il teleriscaldamento del paese realizzata anche grazie a un leasing a otto anni stipulato con SBS Leasing. In paese sono state collocate tubature per 15 chilometri che porteranno l'acqua calda a 532 utenze predisposte.

16 Maggio 2006

Comifin, società di leasing e finanziamenti operativa nel settore della farmacia, ha presentato domanda di ammissione alle negoziazioni di Borsa. La domanda è stata già inoltrata a Consob e Borsa Italiana. Global coordinator dell'operazione sarà Euromobiliare sim. Comifin nel corso del 2005 ha erogato nuove operazioni per 133 milioni di euro con un incremento del 36% sui 98 milioni del 2004, conseguendo nell'anno un utile netto di 3,8 milioni.

17 Maggio 2006 Corriere della Sera

L'indirizzo sarà prestigioso, anzi quasi unico al mondo: Piazza Rossa numero cinque, Mosca. E l'affitto adeguato, per non dire esagerato: da 35 a 70 mila euro al mese. Settantacinquemila metri quadri per un albergo di 195 stanze (partiranno da 650 euro a notte) e un limitatissimo numero di appartamenti con servizi centralizzati, saune, bagni turchi, jacuzzi e piscina. Verrà affidato in leasing a una compagnia che realizzerà la ristrutturazione, con una spesa prevista di 280 milioni di euro.

19 Maggio 2006 ANSA

Fineco Leasing, società del Gruppo Capitalia, ha lanciato sul mercato la terza cartolarizzazione di crediti leasing in bonis, per un valore complessivo di 1.019 milioni di euro. E' quanto si legge in una nota, dove si precisa che "l'operazione ha visto Capitalia in qualità di Sole Arranger e Bnp Paribas, Capitalia e Lehman Brothers in qualità di Joint Lead Managers e Book-runners". L'emissione denominata F-E GOLD S.r.l. è stata ripartita in quattro classi di titoli. L'offerta è stata coperta da una domanda degli investitori istituzionali europei (con quota significative in Francia, Germania e Regno Unito) pari ad oltre 4 volte l'ammontare per la Classe A1, 2 volte per la Classe A2 e 5,5 volte per la Classe B.

Board Leaseurope del 1° giugno 2006

Il Board di Leaseurope ha nominato il Consigliere Assilea Paolo Alberto De Angelis alla Presidenza del Nuovo "Real Estate Committee".

Consiglio Assilea dell'8 maggio 2006

Il Consiglio ha preso atto delle dimissioni del Consigliere Rentao Kobau.

Il Consigliere Claudio Bocco è stato nominato referente per il Leasing nautico ed i rapporti con l'UCINA.

Variazioni Associate

In previsione della graduale chiusura dell'attività di leasing il socio ordinario Fidis S.p.A. ha comunicato la propria decisione di recedere dall'Associazione a far data dal 01-01-2007.

■ La **FINIFI Leasing Srl**, finanziaria con sede in Bolzano ed iscritta nell'elenco generale art. 106 del T.U al n. 26348, è stata ammessa tra i soci corrispondenti dell'Associazione (Art. 3 C. 2 dello Statuto). Costituita nel 1992, opera per il tramite di una consolidata rete agenziale prevalentemente nel leasing automobilistico nelle province di Bolzano e di Trento.

■ La **GRENKELEASING Srl**, finanziaria con sede in Milano ed iscritta nell'elenco generale art. 106 del T.U al n. 35350, è stata ammessa tra i soci corrispondenti dell'Associazione (Art. 3 C. 2 dello Statuto). Filiale Italiana della GRENKELEASING AG, multinazionale tedesca fondata nel 1978 e quotata presso la borsa di Francoforte dal 2000 (presente in Europa con 19 sedi in Germania e 11 sedi tra Svizzera, Olanda, Francia, Spagna e Italia), la GRENKELEASING Srl opera da un anno nei prodotti per ufficio con l'offerta di servizi di locazione finanziaria soprattutto nell'ambito del c.d. "small Ticket - It".

■ La **SAR MALLET & Co SpA**, finanziaria con sede in Roma ed iscritta nell'elenco generale art. 106 del T.U al n. 27065, è stata ammessa tra i soci corrispondenti dell'Associazione (Art. 3 c. 2 dello Statuto). Nel leasing da circa 13 anni, la SAR MALLET & CO SpA opera prevalentemente nel leasing strumentale e immobiliare nell'Italia centrale e nelle isole.

Cambio della guardia alla BDCR

Dal 1° aprile scorso la Banca Dati Centrale Rischi Assilea ha un nuovo Responsabile. Il Dott. Lino Menichetti, ora in pensione, ha passato il testimone della responsabilità della BDCR al Dott. Francesco Pascucci. Al primo va un sentito ringraziamento per lo straordinario lavoro svolto. Al secondo i migliori auguri di buon lavoro.

RIUNIONI

2 marzo Gruppo di lavoro “**Leasing su immobili a destinazione abitativa**” – Milano, presso la sede di Sanpaolo Leasing S.p.A. con collegamento in videoconferenza con la sede di Assilea a Roma - in cui sono state condivise le tematiche fiscali derivanti da operazioni di leasing immobiliare abitativo.

8 marzo Riunione **Commissione Assilea Leasing Pubblico** – Roma, presso la sede di Assilea – in cui è stato effettuato un resoconto dell’attività svolta e sono state pianificate le attività future.

9 marzo Riunione **SIC** in materia di privacy – Roma, presso la sede dell’ABI in Piazza del Gesù.

14 marzo Gruppo di lavoro “**IAS – Problematiche fiscali**” – Roma, presso la sede di Assilea con collegamento in videoconferenza con la sede di Sanpaolo Leasing S.p.A. a Milano

16 marzo Riunione **Commissione Assilea “Formazione e Risorse Umane”** – Roma, presso la sede di Assilea – in cui è stato condiviso il calendario delle iniziative formative per l’anno 2006, è stato esaminato il progetto di una nuova Indagine Retributiva nel settore Leasing e sono state confrontate, discusse e pianificate le attività future della Commissione.

16 marzo Riunione **Commissione Assilea “Vigilanza”** – Roma, presso la sede di Assilea – con intervento della dott.ssa Grande, responsabile del Gruppo Interfinanziario PUMA 2 della Banca d’Italia ed in cui è stato effettuato un resoconto dell’attività svolta e sono state pianificate le attività future.

17 marzo Gruppo di lavoro “**Corso Antiriciclaggio**” – Roma, presso la sede di Assilea.

21 marzo Gruppo di lavoro “**IAS – Schemi di Bilancio**” – Milano, presso la sede della Banca Italease SpA – in cui sono state condivise le bozze di schede di commento alle voci di bilancio IAS contenute nelle nuove Istruzioni per la redazione dei bilanci degli IF 107 e delle banche.

23 marzo Riunione **Commissione Assilea “Leasing Operativo”** – Milano, presso la sede di Teleleasing SpA – in cui è stato effettuato un resoconto dell’attività svolta e sono state pianificate le attività future.

27 marzo Riunione **Commissione “Risk Management”** – Roma, presso la sede di Assilea – in cui è stato effettuato un resoconto dell’attività svolta e sono state pianificate le attività future.

29 marzo **Consiglio di Amministrazione Assilea Servizi Surl** – Roma, presso la sede di Assilea.

31 marzo Riunione **Commissione “Leasing Agevolato”** – Roma, presso la sede di Assilea – in cui è stato effettuato un resoconto dell’attività svolta e sono state pianificate le attività future.

03.04.2006 Riunione Commissione BDCR – Roma, presso la sede di Assilea – in cui è stato effettuato un resoconto dell’attività svolta e sono state pianificate le attività future.

6 aprile Gruppo di lavoro sui **Requisiti Patrimoniali della Commissione Risk Management BDCR** – Roma, presso la sede di Assilea – con collegamento in videoconferenza con la sede di Intesa Leasing S.p.A. a Milano – in cui sono stati discussi i temi da inserire nel Position Paper Assilea in risposta ai documenti di consultazione di Banca d’Italia relativi all’ambito di applicazione dei requisiti patrimoniali e al metodo standardizzato per il calcolo del requisito patrimoniale.

6 aprile **Assemblea ordinaria dell’Assilea Servizi S.u.r.l.** – Roma, presso la sede di Assilea.

12 aprile Gruppo di lavoro “**L. 488**” – Roma, presso la sede della Cassa Depositi e Prestiti – in cui sono stati discussi ed elaborati il testo del contratto di finanziamento agevolato a valere sul fondo rotativo CDP per le “agevolazioni 488” da stipularsi tra Soggetto Agente e Società di Leasing ed il testo dell’Appendice contrattuale.

20 aprile Gruppo di lavoro “**L. 488**” – Roma, presso la sede di Assilea – con collegamento in videoconferenza con la sede di Milano di Locat S.p.A. – in cui sono stati esaminati gli aspetti contabili, fiscali, regolamentari derivanti dalle modifiche recentemente apportate dal legislatore alle condizioni e alle modalità per l’accesso alle agevolazioni.

4 maggio Gruppo di lavoro “**L. 488**” – Roma, presso la sede della Cassa Depositi e Prestiti – in cui è stato esaminato il contratto di finanza agevolata.

8 maggio Riunione del **Consiglio dell’Associazione** – Roma, presso la sede di Assilea.

16 maggio Gruppo di lavoro della Commissione Assilea “**Formazione e Risorse Umane**” – Roma, presso la sede di Assilea – in cui sono state redatte le nuove job descriptions per la nuova indagine retributiva.

19 maggio Presentazione dei risultati della prima rilevazione dell’Indagine Assilea Servizi sulla Customer Satisfaction nel Leasing 2006/2008 – Roma, presso la sede di Assilea.

22 maggio Riunione **SIC** in materia di privacy – Roma, presso la sede di Assilea.

Serie Agevolato

- 7 L. 488/92 Artigianato - Incontri regionali informativi.
- 8 L. 488/92. Moduli di domanda.
- 9 Regione Emilia Romagna - convocazione riunione.
- 10 Regione Emilia Romagna - convocazione riunione
- 11 Legge 488/92 - Modalità operative settori industria, commercio e turismo. Bando 2006.

Serie BDCR

- 2 Fatturazione Corrispettivi Gestione BDCR 2006 e conguaglio 2005.
- 3 BDCR Assilea: modifica del responsabile del trattamento e comunicato del Garante sui tempi di conservazione dei dati personali positivi nei SIC.
- 4 Estratto conto interrogazioni.

Serie Fiscale

- 6 Circolare Agenzia Entrate - Direzione Centrale Normativa e Contenzioso - n. 10 del 13 marzo 2006 - Deducibilità dei canoni di locazione finanziaria immobiliare.
- 7 VI Direttiva CE n. 77/388 - Locazione finanziaria di autoveicoli.
- 8 Imposta comunale sugli immobili (ICI) - Dichiarazione per l'anno 2005.
- 9 Anagrafe tributaria, accertamenti bancari e finanziari. Proroga dei termini.

Serie Informativa

- 1 Convegno Vendor Finance Europe 2006 - A difficult partnership.
- 2 One-Day Business Forum on Risk Management in Leasing and the EU's implementation of Basle II: From Regulatory Compliance to Value Creation.

Serie Leasing Forum

- 5 Leasing Forum "IAS 17: impatti e prospettive future" - Milano, 5 aprile 2006.
- 6 Corso di Formazione "La riforma degli incentivi: il Leasing nella nuova 488/92" del 7 aprile 2006.
- 7 Corso di Formazione "La valutazione del Rischio nel Leasing: dalla vendita all'analisi" del 4 e 5 maggio 2006 a Roma.
- 8 Leasing Forum "Il nuovo Codice delle Assicurazioni: adempimenti e opportunità per le società di Leasing" - Milano, 18 maggio 2006.
- 9 Corso di Formazione "Vendere il Leasing" del 24, 25 e 26 maggio 2006 a Milano.
- 10 Corso di Formazione "Corso Base sul Leasing" del 6, 7 e 8 giugno 2006 a Milano.

Serie Lettere Circolari

- 5 "ranking" Leaseurope (Classifiche europee di stipulato e di out-standing leasing).
- 6 Classifiche stipulato e out - standing 2005.
- 7 Assemblea Assilea del 14 giugno 2006 - Roma.

Serie Legale

- 15 Antiriciclaggio. Circolare 27 febbraio 2006 dell'UIC.
- 16 Disposizioni per contrastare il terrorismo internazionale.
- 17 Interventi urgenti per il settore avicolo. Sospensione dei pagamenti delle rate delle operazioni creditizie e di finanziamento.
- 18 Disposizioni per contrastare il terrorismo internazionale.
- 19 Disposizioni per contrastare il terrorismo internazionale.
- 20 Comunicazione del Ministero della Giustizia sulle "Linee guida per la elaborazione dei modelli di organizzazione, gestione e controllo dell'attività di locazione finanziaria e di leasing in genere".
- 21 Progetto di assistenza alle Associate ASSILEA sugli adempimenti Antiriciclaggio.
- 22 Anagrafe tributaria, accertamenti bancari e finanziari.
- 23 Anagrafe tributaria, accertamenti bancari e finanziari. Proroga dei termini.
- 24 Banca d'Italia: Comunicato del 28 dicembre 2005 sull'Attività bancaria fuori sede.
- 25 Antiriciclaggio. Decreti 3 febbraio 2006, n. 142 e n. 143 del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Regolamenti UIC in materia di obblighi di identificazione e di conservazione delle informazioni ai fini antiriciclaggio da parte degli intermediari finanziari e degli operatori non finanziari.
- 26 ANTIRICICLAGGIO: Provvedimenti di attuazione del D. Lgs. 20 febbraio 2004, n. 56 in materia di identificazione, registrazione e conservazione delle informazioni a fini antiriciclaggio per gli intermediari bancari e finanziari e per gli operatori non finanziari.
- 27 Disposizioni per contrastare il terrorismo internazionale. Regolamento CE N. 674/2006 della Commissione del 28 aprile 2006.
- 28 ANTIRICICLAGGIO: Provvedimento UIC 24 febbraio 2006. Differimento di termini per gli intermediari.

Serie Tecnica

- 5 Tasso ufficiale di riferimento.
- 6 Progetto di assistenza alle Associate ASSILEA sul processo di conversione ai nuovi Principi Contabili Internazionali (IAS).
- 7 Usura - Tassi soglia vigenti a partire dal 1° aprile 2006.
- 8 Documenti di consultazione Banca d'Italia sul recepimento della nuova regolamentazione prudenziale internazionale.
- 9 Benchmarking sulla Matrice di Vigilanza - Rilevazione dati "base 4" (31.12.2005).
- 10 Usura - Istruzioni della Banca d'Italia per la rilevazione del TEG medio.

Serie Pareri Fiscali

- 3 Rivalutazione facoltativa di un immobile ai sensi della Legge n. 266/2005 - Immobile oggetto di una operazione di lease back nel 2006.
- 4 Contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto un impianto di emodialisi - Applicazione dell'aliquota IVA agevolata (4%) ai canoni di locazione finanziaria.
- 5 Applicabilità dell'aliquota IVA agevolata (10%) ai canoni di leasing nel caso in cui la società di locazione finanziaria abbia acquistato dal fornitore un immobile con tale aliquota IVA ai sensi della Tabella A, parte III, n. 127 quinquiesdecies, allegata al DPR n. 633/72.
- 6 IVA - Locazioni finanziarie - Riaddebito all'utilizzatore di spese condominiali e di spese legali per una inerente lite passiva.