



LOCAZIONE OPERATIVA (noleggio o renting)

In questa pagina vogliamo dare un contributo ad individuare al meglio gli elementi che caratterizzano la **LOCAZIONE OPERATIVA o NOLEGGIO o RENTING** e l'impatto del ricorso di tale strumento sui principali indicatori di gestione di carattere economico, finanziario e fiscale.

Ci preme innanzitutto sottolineare come il ricorso alla **LOCAZIONE OPERATIVA** sia in crescente sviluppo **DIFFONDENDOSI IN TUTTI I SETTORI**. La ragione sta nella scelta strategica delle imprese (e professionisti) di concentrarsi nella propria attività esternalizzando le incombenze relative alla gestione del bene e anche nella possibilità di meglio razionalizzare l'investimento in considerazione degli altri fattori economici/fiscali/finanziari.

DEFINIZIONE: "locazione operativa" è un contratto col quale una parte (LOCATORE) si obbliga a far godere all'altra (LOCATARIO) un bene per un dato tempo a fronte di un canone periodico; **il canone può comprendere un servizio di manutenzione se preventivamente concordato.**

Tale tipologia di contratto NON rientra come fattispecie nella sfera delle operazioni di tipo finanziario: ne consegue che dal punto di vista civilistico traggono le loro regole dagli articoli 1571 e seguenti del codice civile ed anche la giurisprudenza fa riferimento ai medesimi articoli.

A differenza della locazione finanziaria (leasing), la **LOCAZIONE OPERATIVA NON PREVEDE LA PRESENZA DEL RISCATTO**, aspetto questo che ne determina la sua natura commerciale e NON finanziaria; per la definizione del leasing si richiama l'articolo 17 della legge n. 183 del 2 Maggio 1976.

Nella pratica corrente non è inusuale, comunque, che il fornitore, alla scadenza del contratto di locazione e rientrando in possesso del bene, lo venda allo stesso locatario; in questo caso ci troveremmo di fronte a due contratti distinti, nettamente svincolati anche nel caso di continuità temporale, tale procedura NON è in disaccordo con quanto indicato all'art. 37-bis del DpR 600/1973 "Disposizioni Antielusive".

Il contratto di locazione operativa può prevedere un servizio di assistenza e manutenzione programmata.

ASPETTI FISCALI

AMMORTAMENTO: tale termine indica la percentuale "deducibile" annualmente ai fini della determinazione del reddito; tale percentuale (coefficiente) è pubblicata in specifica tabella, divisa per settori di attività e tipologia di bene, sulla G.U.e stabilita dal D.M. 31.12.1988.

La Legge 24 Dicembre 2007, n. 244, pubblicata sulla G.U. n. 300 del 28/12/2008 (Finanziaria 2008) ed il successivo DL 2/03/2012 n. 16 introduce importanti novità in tema di deducibilità degli ammortamenti dei beni materiali, citiamo:

> abolizione della facoltà di dedurre, contabilmente e/o extra contabilmente, ammortamenti anticipati ed accelerati;

> modifica della durata minima dei contratti di leasing prevedendo espressamente: “ Art 102 TUIR: ***Per l’impresa utilizzatrice che imputa a conto economico i canoni leasing, a prescindere dalla durata contrattuale prevista, la deduzione è ammessa per un periodo non inferiore ai due terzi del periodo di ammortamento corrispondente al coefficiente stabilito [...], in relazione all’attività esercitata dall’impresa stessa [...].***”

In altri termini i contratti di leasing perdono l’obbligo della durata minima ma resta invariato il periodo di deduzione dei canoni: si attiverà un “doppio binario” recuperando a tassazione le quote dei canoni eccedenti, deducendole successivamente in via extracontabile dopo la scadenza del contratto.

Al riguardo riteniamo opportuno evidenziare che la locazione operativa NON soggiace ad alcuna limitazione di durata contrattuale (durata minima proposta 18 mesi), rendendo tale operazione più vantaggiosa rispetto al leasing.

ASPETTI ECONOMICI/FINANZIARI

Ricordando che i canoni di locazione operativa NON hanno interessi “impliciti”, possiamo ancora evidenziare:

IRAP: Imposta Regionale sulle Attività Produttive, imposta dovuta da chiunque svolge attività d’impresa, comprese arti e professioni, che dispongo di “autonoma organizzazione”. È un vero e proprio tributo alla Regione che ne stabilisce la relativa aliquota. Ai fini del calcolo della base imponibile NON SONO DEDUCIBILI GLI INTERESSI DEI CANONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA.

STUDI DI SETTORE: tutti i beni acquisiti “anche” con contratti di locazione non finanziaria devono essere inseriti nella relativa dichiarazione.

FINANZIARIO: per le Società, con riferimento alla rilevazione contabile e all’ esposizione in bilancio delle operazioni di ***locazione operativa***, la dottrina contabile è unanime a trattare le stesse come semplici locazioni; ne consegue un netto miglioramento degli indici patrimoniali derivanti da:

- Riduzione dell’attivo immobilizzato
- Riduzione delle passività finanziarie

Anche alla luce di quanto stabilito dal regolamento di “Basilea2”.

ECONOMICO: Gli interessi passivi eccedenti il 30% del ROL (Risultato Operativo Lordo) NON sono deducibili.