



**Feedback Statement:
consultazione con gli analisti finanziari
in merito alla proposta IASB sulla
contabilizzazione dei contratti di
leasing**

GIUGNO 2013

SOMMARIO

Premessa	1
Il nuovo modello proposto	1
L'attività intrapresa dall'OIC.....	2
Appendice A - Questionario	8
Appendice B - Summary of the analysis performed (English version)	11

Feedback Statement. Consultazione con gli analisti finanziari in merito alla proposta IASB sulla contabilizzazione dei contratti di leasing

Premessa

Lo IASB sta rivedendo l'attuale disciplina prevista per la contabilizzazione dei contratti di leasing (ad eccezione di quelli riguardanti beni immateriali) mirante a superare l'attuale distinzione tra leasing operativo e finanziario.

In base all'attuale IAS 17, gli operatori che classificano i contratti di leasing come "operativi" non rilevano in bilancio il debito nei confronti del locatore.

Lo IASB ha pubblicato un nuovo ED sul leasing il 16 maggio 2013, che mantiene il *right of use model* proposto nell'ED del 2010, seppur con delle variazioni.

Il nuovo modello proposto

Il nuovo modello contabile proposto è quello del *right of use*. In base a questo modello, soffermandoci sulle previsioni per il locatario, tutti i contratti che soddisfano la definizione di leasing danno luogo:

- (a) all'iscrizione di un'attività per il diritto d'uso sul bene oggetto di leasing (*right of use*);
- (b) in contropartita, all'iscrizione di una passività, rappresentante l'obbligazione ad effettuare i futuri pagamenti dei canoni previsti lungo la durata del leasing.

Negli esercizi futuri il *right of use* sarà sottoposto ad ammortamento mentre la passività sarà misurata con il metodo del costo ammortizzato.

Nel conto economico si propongono due differenti trattamenti contabili:

- (a) *Interest and amortization approach* (c.d. *Type A Approach*);
- (b) *Single-line expense* (c.d. *Type B Approach*).

La scelta del modello applicabile sarà effettuata in base alla natura dell'asset locato; in particolare, il modello presuppone che:

- (a) Se l'asset locato è "*property*" (es. terreno o immobile) si ricadrà nel *Type B approach*, a meno che una delle due seguenti condizioni sia soddisfatta (nel qual caso si ricadrà nel *Type A Approach*):
 - o la durata del leasing copra la maggior parte della vita economica del bene;
 - o il valore attuale dei canoni di leasing sia sostanzialmente uguale al *fair value* del bene.

- (b) Se l'asset locato è “*non-property*” (es. veicolo/attrezzature industriali) si ricadrà nel *Type A Approach*, a meno che una delle due seguenti condizioni sia soddisfatta (nel qual caso si ricadrà nel *Type B Approach*):
- o la durata del leasing sia insignificante rispetto alla vita economica del bene;
 - o il valore attuale dei canoni di leasing sia insignificante rispetto al *fair value* del bene.

Qualora si ricada nel *Type A Approach*, nel conto economico l'ammortamento dell'asset verrà imputato nella voce “*Depreciation*” mentre gli interessi pagati al locatore verranno imputati nella voce “*Interest expense*”. In tale modello, l'ammortamento dell'asset e gli interessi pagati al locatore saranno inizialmente superiori ai canoni di leasing attualmente imputati al conto economico sulla base del modello contabile del leasing operativo, per poi decrescere lungo la durata del leasing. Al termine del leasing, in linea teorica, non dovrebbe riscontrarsi alcuna differenza tra l'importo dei canoni imputabile a conto economico sulla base dell'attuale *standard* e l'importo di ammortamento e interessi imputabile a conto economico sulla base dello *standard* proposto.

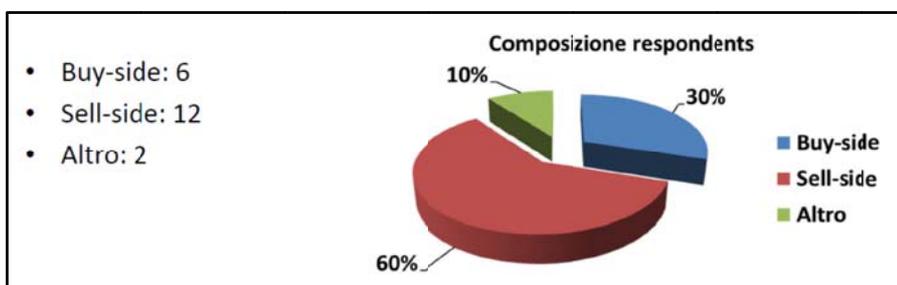
Qualora invece si ricada nel *SLE Approach*, l'ammortamento e gli interessi saranno presentati nell'unica voce “*Lease expense*”, imputando quote costanti nel conto economico per tutta la durata del leasing analogamente a quanto avviene in base all'attuale modello del leasing operativo. Valgono, dunque, le considerazioni esposte con riferimento all'*I&A Approach*.

L'attività intrapresa dall'OIC

Al fine di assumere una posizione in merito al nuovo modello contabile proposto dallo IASB, l'OIC ha ritenuto opportuno acquisire il punto di vista degli analisti finanziari, considerati i primi utilizzatori dell'informazione finanziaria contenuta nel bilancio. . Pertanto, al fine di valutare i potenziali effetti derivanti dall'implementazione delle nuove regole nei bilanci delle imprese, è stata avviata una consultazione¹ con gli analisti finanziari volta a far luce sulle attuali modalità di valutazione dei leasing operativi utilizzate nella prassi e a capire gli impatti del cambiamento di principio sulle loro valutazioni. In particolare, dal momento che d'interesse sono gli impatti sul bilancio derivanti dall'implementazione del modello *right of use* e dal momento che la disciplina proposta per la modalità di contabilizzazione in conto economico dell'ammortamento dell'asset e degli interessi passivi relativi al debito verso il locatore è soggetta a continue modifiche da parte dello IASB, l'analisi è stata incentrata sugli effetti derivanti dalla contabilizzazione dell'asset e della passività nello di stato patrimoniale, tralasciando gli effetti che i due modelli produrrebbero in conto economico.

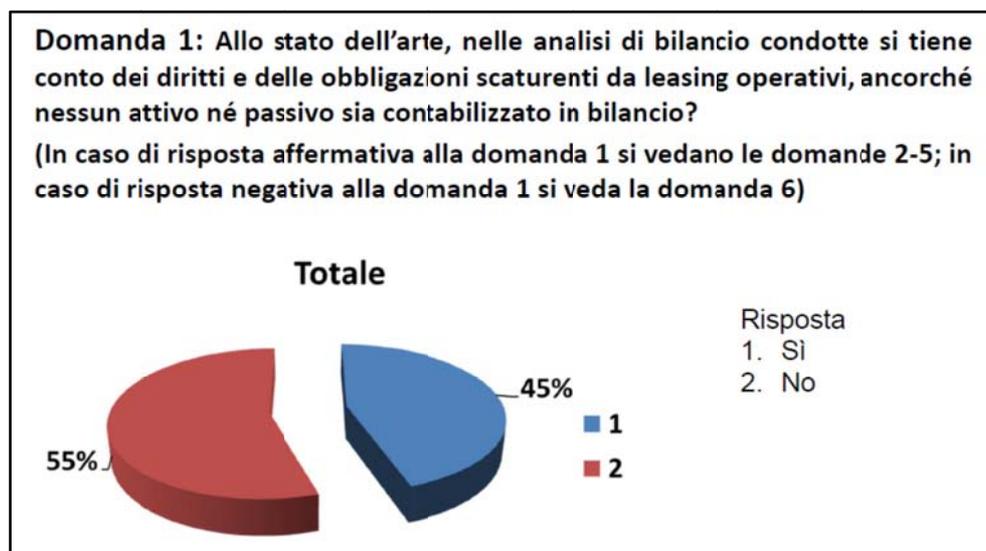
¹ Riportata integralmente nell'Appendice A e riassunta in lingua inglese nell'Appendice B.

Con il contributo dell'AIAF (Associazione Italiana Analisti Finanziari), l'OIC ha ottenuto feedback da un panel di analisti la cui composizione è illustrata nel seguito².

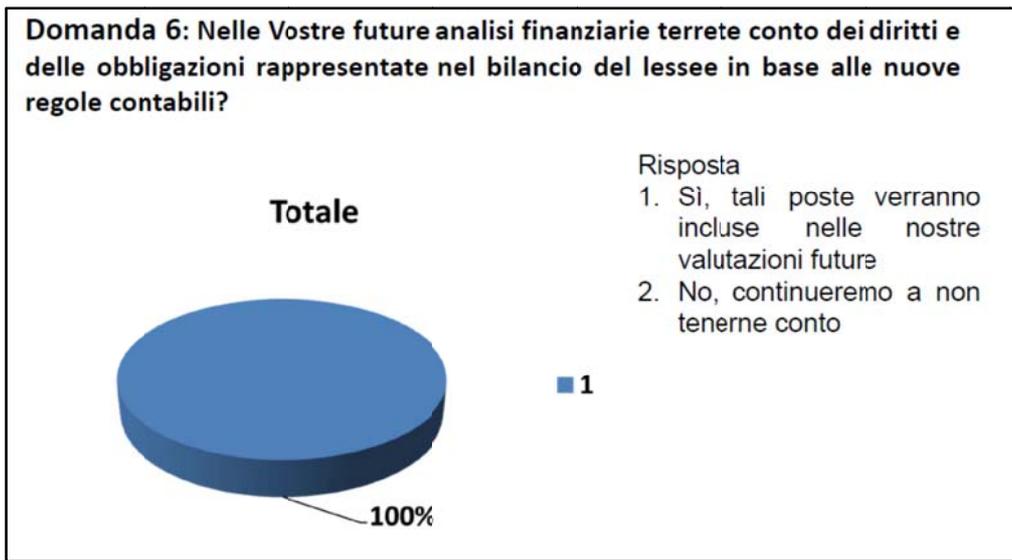


Dalle risposte ricevute emerge che attualmente non vi è unanimità in merito alla considerazione da parte degli analisti dei diritti e delle obbligazioni relative ai contratti di leasing operativi.

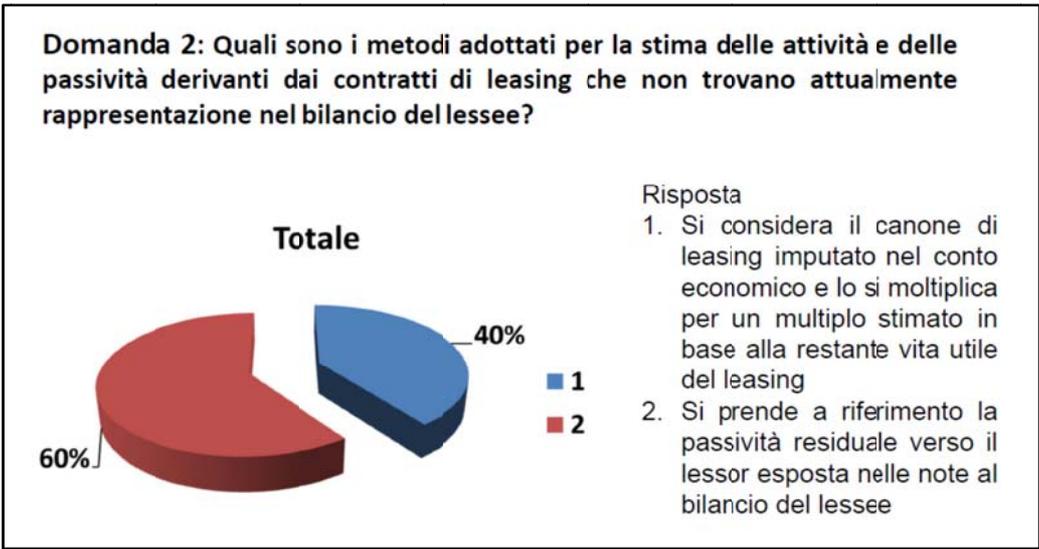
Nella loro attività di valutazione, infatti il 55% degli analisti finanziari interrogati afferma di non utilizzare alcun metodo per la valutazione dei diritti e delle obbligazioni scaturenti dai leasing operativi (vedi grafico che segue). La totalità di tali analisti afferma, però, che nelle future analisi finanziarie terrà conto dei diritti e delle obbligazioni rappresentate nel bilancio del locatario in base alle nuove regole contabili.



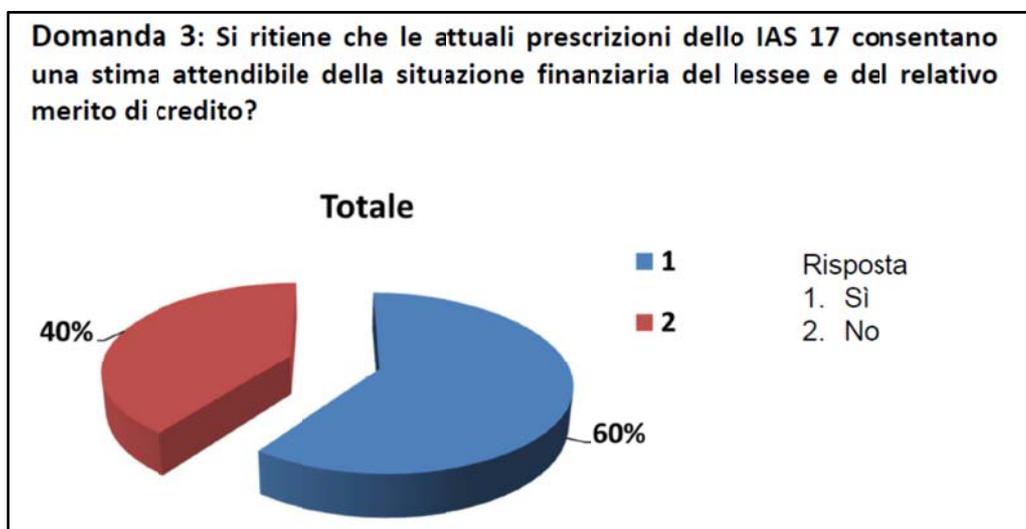
² La consultazione, conclusasi nel gennaio 2013, ha coinvolto 20 analisti specializzati in settori dove si effettua un ampio ricorso al leasing.



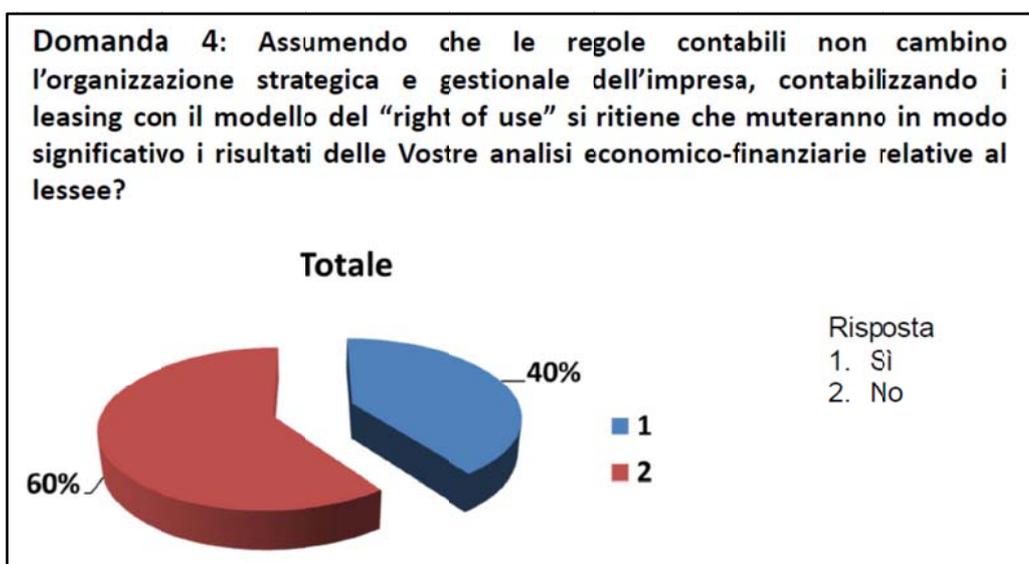
Si analizzano nel seguito le risposte alle domande 2-5 degli analisti (45%) che hanno affermato nella domanda 1 di utilizzare metodi di stima per l'impatto dei leasing operativi sulla situazione patrimoniale del locatario. Da tali risposte si evince che vi sono differenti metodologie utilizzate a tal fine. Infatti, il 60% degli analisti che adottano metodi di stima in relazione al leasing operativo afferma che per stimare le attività e passività derivanti dai contratti in esame prende a riferimento la passività residuale verso il locatore esposta nelle note al bilancio del locatario, mentre il 40% afferma di prendere a riferimento il canone di leasing imputato nel conto economico e di moltiplicarlo per un multiplo stimato in base alla restante vita utile del leasing (si osservi il grafico seguente).



In conseguenza dell'utilizzo di tali stime, il 60% degli analisti finanziari afferma che le attuali prescrizioni dello IAS 17 consentono di valutare attendibilmente la situazione finanziaria del locatario ed il relativo merito di credito.

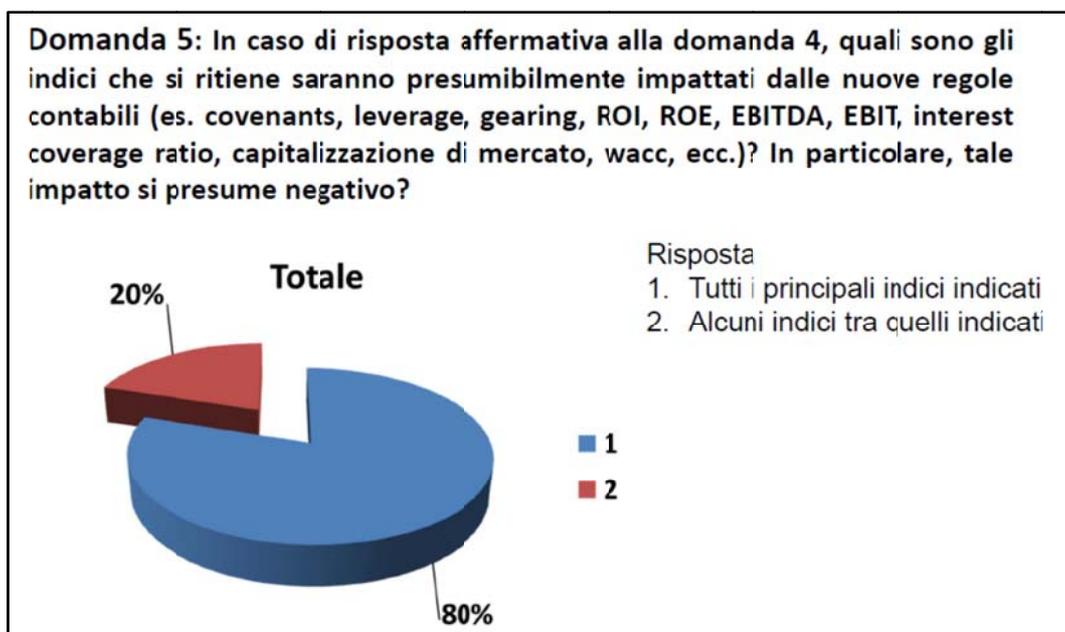


Il 60% dei rispondenti che utilizza i predetti metodi ritiene, inoltre, che non muteranno in modo significativo i risultati delle valutazioni economico-finanziarie relative al locatario qualora venissero introdotte le nuove regole contabili proposte.



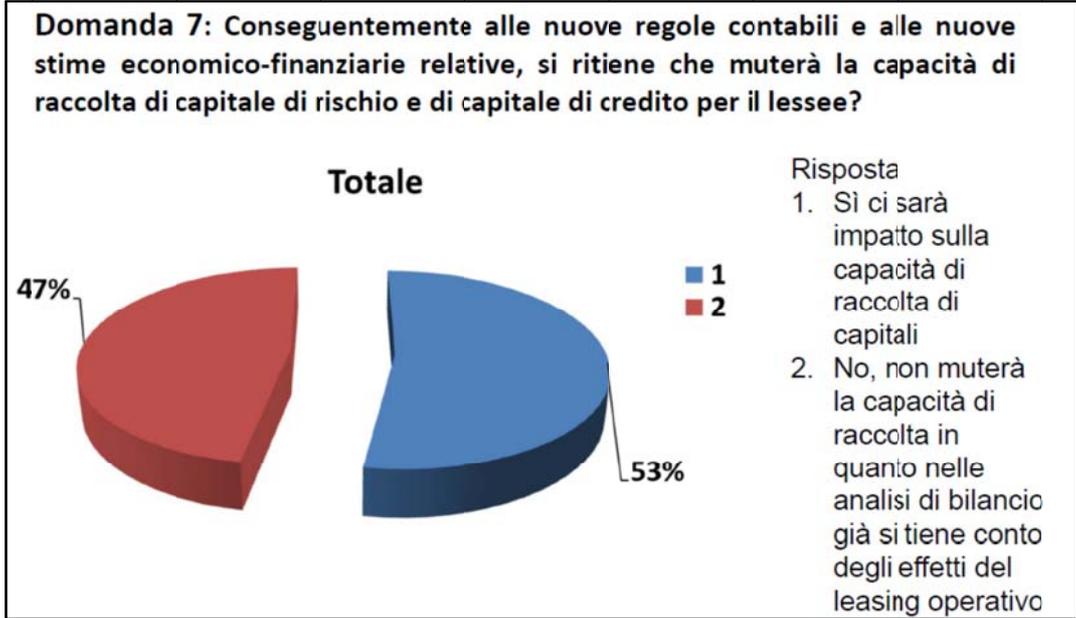
Degli analisti (40%) che ritengono, invece, che vi saranno impatti sulle valutazioni economico-finanziarie del locatario, l'80% prevede che tale impatto riguarderà tutti gli indicatori generalmente utilizzati ai fini della valutazione delle società (es. ROI, EBITDA, DEBT SERVICE COVERAGE RATIO, ROE, covenants, leverage, gearing, EBIT, interest

coverage ratio) mentre il 20% lo circoscrive solamente ad alcuni determinati indici di bilancio (es. interest coverage ratio). In merito alla modalità di incidenza dell'impatto derivante dal nuovo modello contabile non vi è uniformità di vedute, in quanto alcuni presumono che non sarà necessariamente negativo, altri lo ritengono tendenzialmente negativo ed altri ancora credono che esso dipenderà dall'ottica della valutazione.



Dall'esito del questionario emerge diffomità di vedute anche in merito all'impatto che le nuove regole contabili avranno sulla capacità di raccolta del capitale di rischio e di credito per il locatario.

Del complesso degli analisti intervistati, il 53% ritiene, infatti, che ci sarà impatto sulla capacità di raccolta di capitali mentre il restante 47% ritiene che non muterà la capacità di raccolta, in quanto nelle analisi di bilancio attualmente condotte già si tiene conto degli effetti derivanti dal leasing operativo.



Tuttavia, si fa presente che del 53% di coloro che ritengono ci sarà un impatto sulla capacità di raccolta del capitale:

- (a) il 60% ha precisato che tale impatto dipenderà dalla situazione finanziaria dell'impresa (in particolare, dall'incidenza dei leasing operativi su risultati operativi e posizione finanziaria netta);
- (b) il 20% ritiene che tale impatto sarà solo marginale; e
- (c) solo il restante 20% afferma che, essendovi con certezza un impatto sui ratio aziendali, vi sarà conseguentemente un impatto sulla capacità di raccolta del capitale.

Alla luce dei risultati esposti emerge difformità nella considerazione e, laddove presente, nella stima delle attività e passività nascenti dai contratti di leasing operativi. Si può notare che la proposta di standard sul lease determinerà un impatto sulle attuali valutazioni di bilancio dei lessee. Ciò in quanto il 55% degli analisti che oggi non considera le informazioni sull'indebitamento da lease afferma ne terrà conto in futuro mentre un altro 18% (40% del restante 45%) afferma che affinerà le proprie valutazioni.

Appendice A - Questionario

Nome e cognome: _____

Tipologia di analista:

- Buy-side
- Sell-side
- Rating agency

Domanda 1

Allo stato dell'arte, nelle analisi di bilancio condotte si tiene conto dei diritti e delle obbligazioni scaturenti da leasing operativi, ancorché nessun attivo né passivo sia contabilizzato in bilancio?

- Sì
- No

In caso di risposta affermativa alla domanda 1 si vedano le domande 2-5; in caso di risposta negativa alla domanda 1 si veda la domanda 6.

Domanda 2

Quali sono i metodi adottati per la stima delle attività e delle passività derivanti dai contratti di leasing che non trovano attualmente rappresentazione nel bilancio del lessee?

- Si considera il canone di leasing imputato nel conto economico e lo si moltiplica per un multiplo stimato in base alla restante vita utile del leasing;
- Si prende a riferimento la passività residuale verso il lessor esposta nelle note al bilancio del lessee;
- Altri metodi (specificare quali):

Domanda 3

Si ritiene che le attuali prescrizioni dello IAS 17 consentano una stima attendibile della situazione finanziaria del lessee e del relativo merito di credito?

- Sì
- No

Domanda 4

Assumendo che le regole contabili non cambino l'organizzazione strategica e gestionale dell'impresa, contabilizzando i leasing con il modello del "right of use" si ritiene che muteranno in modo significativo i risultati delle Vostre analisi economico-finanziarie relative al lessee?

- Sì
- No

Domanda 5

In caso di risposta affermativa alla domanda 4, quali sono gli indici che si ritiene saranno presumibilmente impattati dalle nuove regole contabili (es. covenants, leverage, gearing, ROI, ROE, EBITDA, EBIT, interest coverage ratio, capitalizzazione di mercato, wacc, ecc.)? In particolare, tale impatto si presume negativo?

Domanda 6

Nelle Vostre future analisi finanziarie terrete conto dei diritti e delle obbligazioni rappresentate nel bilancio del lessee in base alle nuove regole contabili?

- Sì, tali poste verranno incluse nelle nostre valutazioni future
- No, continueremo a non tenerne conto

Domanda 7

Conseguentemente alle nuove regole contabili e alle nuove stime economico-finanziarie relative, si ritiene che muterà la capacità di raccolta di capitale di rischio e di capitale di credito per il lessee?

Appendix B - Summary of the analysis performed (English version)

The analysts have been requested to answer the following questions:

1. At the state of the art, are the rights and obligations arising from operating leases held into account in the financial statement analysis conducted although neither asset nor liability is recognized in the financial statements?
(If you have answered “yes” to question 1, please see the questions 2-5; if you have answered “no” to question 1, please see question 6).
2. What are the methods used for the estimation of assets and liabilities arising from leasing contracts which are not currently represented in the financial statements of the lessee?
3. Do you think that the current requirements of IAS 17 allow a reliable estimate of the lessee’s financial situation and creditworthiness?
4. Assuming that the accounting rules do not change the company’s strategic organization and management, do you think that accounting for the operating lease with the "right of use" model will significantly change the outcome of your analysis related to the lessee?
5. If you have answered yes to question 4, which financial ratio do you think are more likely to be impacted by the new accounting rules (e.g. covenants, leverage, gearing, ROI, ROE, EBITDA, EBIT, interest coverage ratio, market capitalization, WACC, etc.)? In particular, is this impact presumed to be negative?
6. In your future financial analysis, will you take into account the rights and of obligations presented in the financial statements of the lessee under the new accounting rules?
7. Do you think that the new accounting rules and the new economic and financial estimates will change the lessee’s ability to collect risk capital and debt capital?

The answers received show that:

- a significant minority (45%) of respondents do not consider the liabilities related to operating leases and the corresponding right of use in their analysis; however, they state that in the future analysis they will consider the rights and the obligations arising from the new accounting rules if they become mandatory;
- Among respondents who currently take into account the rights and obligation arising from operating leases, 60% refer to the residual liabilities to the lessor exposed in the notes of the lessee’s financial statements to assess the assets and liabilities arising from leasing

contracts, while 40% of them multiply the rent recognized in profit and loss for a multiple based on the remaining lease asset's useful life;

- The majority (60%) of respondents believe that the current requirements of IAS 17 allow a reliable estimate of the lessee's financial situation and creditworthiness; the same respondents share believe that accounting for the operating lease with the "right of use" model will not significantly change the outcome of their analysis related to the lessee;
- The 80% of respondents believes that all ratios indicated in question 5 will be impacted by the new accounting rules; the remaining 20% believe that there will be a significant impact only on the interest coverage ratio; it does not arise a common opinion about the quality of this impact;
- With regard to the impact of the new rules on the lessee's ability to collect risk capital and debt capital, the respondents are split; 53% of respondents believe that there will be an impact on this ability and 47% believes that this will not happen.