



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

S.A.F.
SCUOLA DI ALTA FORMAZIONE LUIGI MARTINO

IL FUNZIONAMENTO DEL MODELLO DI CONVENIENZA FISCALE LEASING MUTUO

GIANLUCA DE CANDIA

6 FEBBRAIO 2014 MILANO

Il modello di calcolo della convenienza fiscale del leasing

- **Simulazione del costo fiscale del Leasing**
- **Simulazione del costo fiscale del Finanziamento**
- **Conclusioni ed esempi**



Il modello di calcolo della convenienza fiscale del leasing



**Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma**



ASSILEA
Associazione Italiana Leasing

NB.: <u>COMPILARE SOLO LE PARTI IN GIALLO</u>		LEASING	FINANZIAMENTO	DATI PER L'AMMORTAMENTO FISCALE	
Dati Variabili				Aliquota amm.to Cespite	3,00%
Tipo Bene (<i>selezionare da menù a tendina se immobiliare o mobiliare</i>)*	IMMOBILIARE			Tipologia immobile (<i>selezionare</i>)	INDUSTRIALE
Valore Bene (<i>indicare in unità di Euro</i>)	1.000.000	1.000.000		Percentuale acconto Imposte Reddito	101,50%
Valore Bene comprensivo Imposte d'atto	1.000.000	1.000.000		Percentuale I acconto Imposte Reddito	40,00%
% Maxi Canone / % NON finanziabile Prestito	5,0%	5,0%		Imposte d'atto	4,00%
Durata fiscale per deduzione canoni	144			Valore del terreno su totale importo	30,00%
Durata contratto (<i>indicare in mesi</i>)	144	144		Aliquota Ires	27,50%
% Riscatto	1,00%			Aliquota Irap	3,90%
Tasso nominale:	5,50%	5,50%		Aliquota IVA leasing	22,00%
Margine commerciale	4,50%	4,50%		Aliquota IVA su costo bene per prestito	22,00%
Tasso Base	1,00%	1,00%		Aliquota imposta sostitutiva prestito	0,25%
Finanziamento Imposte d'atto (<i>selezionare da menù a tendina SI o NO</i>)	NO				

**(Il modello è applicabile al prodotto Auto solo in caso di targato ad uso strumentale puro)*

	LEASING	FINANZIAMENTO	DIFFERENZIALE	% diff VAN su Valore
Van Netto imposte	€ 228.551	€ 184.722	€ 43.829	4,38%

Input / Flussi Leasing / Flussi Prestito / Piano fin leasing / Piano fin. prestito / C.E. Ires Leasing / C.E. Irap Leasing / Piano imposte atto / Amm.to cesp. / Amm.to Riscatto / Risca

Modello di simulazione «calcolo della convenienza fiscale del leasing»

Calcola i flussi di cassa fiscalmente deducibili di un contratto di leasing finanziario rispetto a quelli generati dall'acquisto diretto di un bene strumentale (mobiliare e immobiliare) mediante un altro finanziamento (credito finalizzato, mutuo).



Il differenziale, in termini di Valore Attuale Netto Imposte del Leasing e del Mutuo, è rapportato al Valore iniziale del bene finanziato.

Modello trattamento fiscale Leasing

Tiene conto delle recenti novità della Legge di Stabilità 2014:

- durata fiscale del leasing finanziario in 12 anni per gli immobili;
- durata fiscale pari alla metà di un normale ammortamento per i beni strumentali (incluso il targato strumentale «puro»).

Calcola i flussi di cassa fiscalmente deducibili di un contratto di locazione finanziaria su un bene strumentale (mobiliare e immobiliare).



Modello trattamento fiscale Leasing

Permette di analizzare i flussi effettivi del contratto di leasing al netto delle dinamiche fiscali implicite, ottenendo il Valore Attuale Netto Imposte dell'investimento.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	
1	CONTO ECONOMICO IRES	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	A
2	Canoni (quota capitale) per durata	58.153,85	58.153,85	58.153,85	58.153,85	58.153,85	58.153,85	58.153,85	58.153,85	58.153,85	58.153,85	58.153,85	60.307,69	-	
3	Interessi	29.380,78	29.380,78	29.380,78	29.380,78	29.380,78	29.380,78	29.380,78	29.380,78	29.380,78	29.380,78	29.380,78	26.932,38	-	
4	Interessi indeducibili														
5	Ammortamento riscatto													105,00	
6	Totale costi leasing	87.534,62	87.240,07	105,00											
7	Risparmio fiscale leasing	24.072,02	24.072,02	24.072,02	24.072,02	24.072,02	24.072,02	24.072,02	24.072,02	24.072,02	24.072,02	24.072,02	23.991,02	28,88	
8															
9	Ammortamento normale cespite														
10	Risparmio fiscale acquisto														
11															
12	EFFETTO FISCALE IRES	24.072,02	23.991,02	28,88											
13															
14	CONTO ECONOMICO IRAP	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	A
15	Canoni (quota capitale) per durata	58.153,85	58.153,85	58.153,85	58.153,85	58.153,85	58.153,85	58.153,85	58.153,85	58.153,85	58.153,85	58.153,85	60.307,69	-	
16	Ammortamento riscatto													105,00	
17	Totale costi leasing	58.153,85	60.307,69	105,00											
18	Risparmio fiscale leasing	2.268,00	2.268,00	2.268,00	2.268,00	2.268,00	2.268,00	2.268,00	2.268,00	2.268,00	2.268,00	2.268,00	2.352,00	4,10	
19															
20	Ammortamento normale cespite														
21	Risparmio fiscale acquisto														
22															
23	EFFETTO FISCALE IRAP	2.268,00	2.352,00	4,10											
24															
25	IRES + IRAP	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11	Anno 12	Anno 13	A
26		26.340,02	26.343,02	32,97											
27															
28															
29															
30															
31															VAN
															IA

FLUSSI MENSILI

Input Flussi Leasing Flussi Prestito Piano fin leasing Piano fin. prestito C.E. Ires Leasing C.E. Irap Leasing Piano imposte atto Amm.to cesp. Amm.to Riscatto Risc...

Valutazione finanziaria

Come calcolare i flussi di cassa del modello?

Partendo dal tasso del contratto (FLUSSI CONTRATTUALI DEL LEASING) sono calcolati i flussi fiscali del leasing, al fine di arrivare al Valore Attuale Netto Imposte dell'investimento (FLUSSI NETTI LEASING).

LEASING
+ Costo del Bene
+ (eventuale) Pagamento imposte d'atto
- Maxi canone
- Canoni
- Prezzo di riscatto
= FLUSSI CONTRATTUALI DEL LEASING
- (eventuali) Uscite di cassa per pagamento imposte d'atto
-/+ IVA su maxi canone, canoni e prezzo di riscatto
+ Importo imposte dirette su canoni e prezzo di riscatto
= FLUSSI NETTI LEASING

Modello trattamento fiscale Leasing

La durata fiscale ed il riscatto del leasing vengono determinati/ammortizzati secondo l'aliquota di ammortamento di competenza del bene relativo all'attività esercitata dall'utilizzatore.

- Se la durata contrattuale è minore o uguale alla durata fiscale si applica la durata fiscale, se la durata contrattuale è superiore alla durata fiscale si applica la durata contrattuale.
- Per ogni esercizio il modello calcola i canoni deducibili IRES per competenza, proporzionalmente alla durata fiscale e indipendentemente dai canoni pagati o fatturati. L'ammontare del canone anticipato (maxi canone) è "spalmato" uniformemente su tutti i canoni periodici.
- Il bene è deducibile al 100% (escluso il valore del terreno, in caso di contratto immobiliare).
- Il modello non è applicabile in caso di autoveicoli non strumentali «puri».

Canoni medi mensili (IRES) suddivisi per anno				
3	4	5	6	7
mese	anno	quota capitale	quota interesse	
4	1 Anno 1	4.846,15	2.448,40	
5	2 Anno 1	4.846,15	2.448,40	
6	3 Anno 1	4.846,15	2.448,40	
7	4 Anno 1	4.846,15	2.448,40	
8	5 Anno 1	4.846,15	2.448,40	
9	6 Anno 1	4.846,15	2.448,40	
10	7 Anno 1	4.846,15	2.448,40	
11	8 Anno 1	4.846,15	2.448,40	
12	9 Anno 1	4.846,15	2.448,40	
13	10 Anno 1	4.846,15	2.448,40	
14	11 Anno 1	4.846,15	2.448,40	
15	12 Anno 1	4.846,15	2.448,40	
16	13 Anno 2	4.846,15	2.448,40	
17	14 Anno 2	4.846,15	2.448,40	
18	15 Anno 2	4.846,15	2.448,40	
19	16 Anno 2	4.846,15	2.448,40	
20	17 Anno 2	4.846,15	2.448,40	
21	18 Anno 2	4.846,15	2.448,40	
22	19 Anno 2	4.846,15	2.448,40	
23	20 Anno 2	4.846,15	2.448,40	
24	21 Anno 2	4.846,15	2.448,40	
25	22 Anno 2	4.846,15	2.448,40	

Modello trattamento fiscale Leasing

Canoni medi mensili (IRAP) suddivisi per anno			
mese	anno	quota capitale	quota interesse
1	Anno 1	4.846,15	2.448,40
2	Anno 1	4.846,15	2.448,40
3	Anno 1	4.846,15	2.448,40
4	Anno 1	4.846,15	2.448,40
5	Anno 1	4.846,15	2.448,40
6	Anno 1	4.846,15	2.448,40
7	Anno 1	4.846,15	2.448,40
8	Anno 1	4.846,15	2.448,40
9	Anno 1	4.846,15	2.448,40
10	Anno 1	4.846,15	2.448,40
11	Anno 1	4.846,15	2.448,40
12	Anno 1	4.846,15	2.448,40
13	Anno 2	4.846,15	2.448,40
14	Anno 2	4.846,15	2.448,40
15	Anno 2	4.846,15	2.448,40
16	Anno 2	4.846,15	2.448,40
17	Anno 2	4.846,15	2.448,40
18	Anno 2	4.846,15	2.448,40
19	Anno 2	4.846,15	2.448,40
20	Anno 2	4.846,15	2.448,40
21	Anno 2	4.846,15	2.448,40
22	Anno 2	4.846,15	2.448,40
23	Anno 2	4.846,15	2.448,40

Input / Flussi Leasing / Flussi Prestito / Piano fn leasing / Piano fn. prestto / C.E. Ires Leasing / C.E. Irap Leasing

- **IRAP:** la deducibilità dei canoni è calcolata con riferimento alla durata effettiva del contratto. In caso di contratto immobiliare la quota capitale è deducibile escludendo il valore del terreno. La quota di interessi indeducibile è calcolata con il metodo forfettario in ottemperanza al D.M. 24 aprile 1998.
- **IRAP:** a prescindere dalla durata fiscale si applica la durata contrattuale.

▪ **IVA:** il modello prevede che la posizione IVA del cliente sia debitoria, e si ipotizza che il recupero dell'IVA avvenga il mese successivo. Questa è un'ipotesi cautelativa, in quanto con posizione creditoria da parte del cliente il leasing avrebbe un ulteriore vantaggio rispetto all'acquisto diretto, derivante dal minor esborso IVA.

Modello trattamento fiscale Leasing

- **PRINCIPALI COMPONENTI FIN. CONTRATTO:** importo, primo canone, riscatto, Spread Lordo, durata : il modello crea in automatico il Piano di ammortamento finanziario (PAF).
- **% VALORE TERRENO NON DEDUCIBILE:** è possibile inserire la percentuale di valore del terreno sul totale valore dell'immobile (30% Fabbricati ind.li; 20% Altri Fabbricati)
- **ALIQUOTA DI AMMORTAMENTO BENE:** è possibile inserire tutte le aliquote previste dal MEF: 3,00%; 4,00%; 5,00%; 5,50%; 6,00%; 6,50%; 7,00%; 7,50%; 8,00%; 9,00%; 10,00%; 11,00%; 11,50%; 12,00%; 12,50%; 14,00%; 15,00%; 15,50%; 16,00%; 17,50%; 18,00%; 19,00%; 20,00%; 22,00%; 22,50%; 25,00%; 30,00%; 31,50%; 35,00%; 40,00%.
- **ALIQUOTA IRES e IRAP:** è possibile inserire nuove percentuali, nel caso in cui variassero le attuali 27,5% e 3,9%.
- **PERCENTUALE ACCONTO IMPOSTE REDDITO:** è possibile inserire nuove percentuali, nel caso in cui variassero le attuali 101,5% e 40%
- **IMPOSTE D'ATTO:** il modello prevede la possibilità di finanziare le imposte d'atto.

Modello trattamento fiscale Finanziamento

Calcola i flussi di cassa fiscalmente deducibili di un finanziamento rateale (finalizzato, mutuo, etc) per l'acquisto diretto di un bene strumentale (mobiliare e immobiliare).

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	
CONTO ECONOMICO IRES	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11
Interessi Mutuo	56.269,77	57.527,47	53.281,33	48.795,68	44.057,00	39.051,02	33.762,67	28.176,01	22.274,21	16.039,52	9.410,00
Ammortamento riscatto											
Totale costi Mutuo	56.269,77	57.527,47	53.281,33	48.795,68	44.057,00	39.051,02	33.762,67	28.176,01	22.274,21	16.039,52	9.410,00
Risparmio fiscale Mutuo	15.474,19	15.820,06	14.652,37	13.418,81	12.115,68	10.739,03	9.284,73	7.748,40	6.125,41	4.410,87	2.810,00
Ammortamento normale cespite	15.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Risparmio fiscale acquisto	4.125,00	8.250,00									
EFFETTO FISCALE IRES	19.599,19	24.070,06	22.902,37	21.668,81	20.365,68	18.989,03	17.534,73	15.998,40	14.375,41	12.660,87	10.170,00
CONTO ECONOMICO IRAP	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11
Interessi Mutuo											
Ammortamento riscatto											
Totale costi Mutuo											
Risparmio fiscale Mutuo											
Ammortamento normale cespite	15.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Risparmio fiscale acquisto	585,00	1.170,00									
EFFETTO FISCALE IRAP	585,00	1.170,00									
Prestito IRES + IRAP	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9	Anno 10	Anno 11
	20.184,19	25.240,06	24.072,37	22.838,81	21.535,68	20.159,03	18.704,73	17.168,40	15.545,41	13.830,87	12.170,00

Permette di analizzare i flussi effettivi del contratto di finanziamento al netto delle dinamiche fiscali implicite, ottenendo il Valore Attuale Netto Imposte dell'investimento.

Valutazione finanziaria

Come calcolare i flussi di cassa del modello?

Partendo dal tasso del contratto (FLUSSI CONTRATTUALI DEL FINANZIAMENTO) è calcolata la deducibilità degli ammortamenti e degli interessi passivi, al fine di arrivare al Valore Attuale Netto Imposte (FLUSSI NETTI PRESTITO).

FINANZIAMENTO
+ Finanziamento
- Uscite di cassa per pagamento anticipo e imposte d'atto
- Rate di rimborso del Finanziamento
= FLUSSI CONTRATTUALI DEL PRESTITO
-/+ IVA sul costo del bene
+ Importo imposte dirette su ammortamenti e interessi passivi
= FLUSSI NETTI DEL FINANZIAMENTO

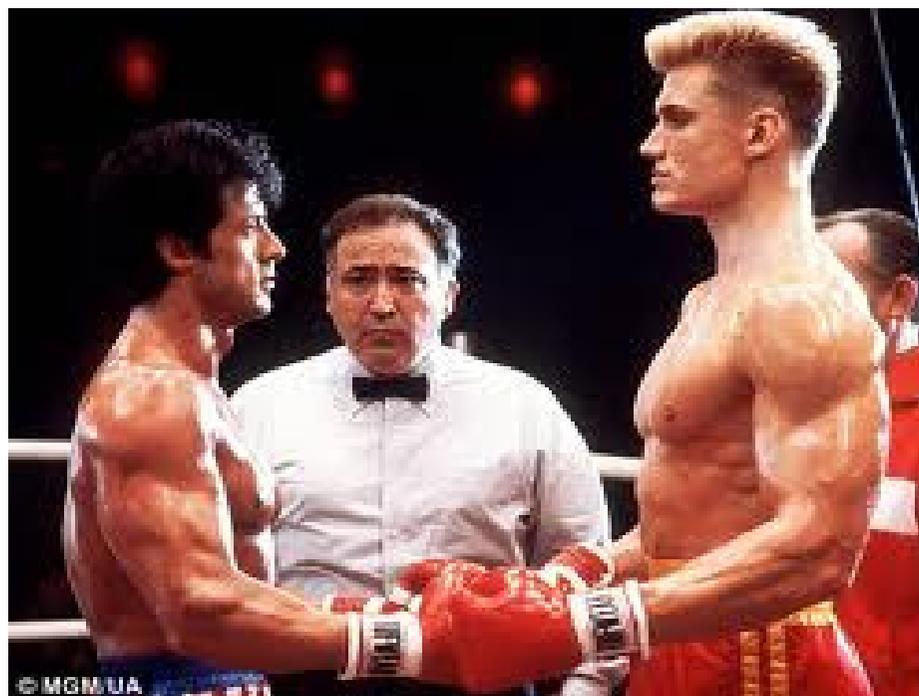
Ipotesi principali

- **IRES:** per ogni esercizio il modello calcola gli interessi passivi deducibili per competenza (aliquota del 27,5%).
- **AMMORTAMENTI:** l'acquisto diretto è ammortizzato secondo l'aliquota di ammortamento di competenza del bene. In caso di immobiliare l'ammortamento è relativo alla componente fabbricata e non al terreno.
- **IRAP:** gli interessi passivi non sono deducibili ai fini IRAP
- **PERCENTUALE ACCONTO IMPOSTE REDDITO:** 101,5% (di cui il primo acconto pari al 40%)

Variabili finanziarie

- **PRINCIPALI COMPONENTI FIN. CONTRATTO:** importo, Spread, durata, ecc... Il modello crea in automatico il Piano di ammortamento finanziario (PAF).
- **% VALORE TERRENO NON DEDUCIBILE:** è possibile inserire la percentuale di valore del terreno sul totale valore dell'immobile (30% Fabbricati ind.li; 20% Altri Fabbricati)
- **ALIQUOTA DI AMMORTAMENTO BENE:** è possibile inserire tutte le aliquote di ammortamento previste dal MEF: 3,00%; 4,00%; 5,00%; 5,50%; 6,00%; 6,50%; 7,00%; 7,50%; 8,00%; 9,00%; 10,00%; 11,00%; 11,50%; 12,00%; 12,50%; 14,00%; 15,00%; 15,50%; 16,00%; 17,50%; 18,00%; 19,00%; 20,00%; 22,00%; 22,50%; 25,00%; 30,00%; 31,50%; 35,00%; 40,00%.
- **ALIQUOTA IRES e IRAP:** è possibile inserire nuove percentuali, nel caso in cui variassero le attuali 27,5% e 3,9%.
- **IMPOSTE D'ATTO:** non si prevede la possibilità di finanziare le imposte d'atto; in caso di immobile sconta il maggiore costo di 0,25% dell'imposta sostitutiva.

Leasing vs finanziamento



ALCUNE SIMULAZIONI



Esempio su macchina utensile

DATI FINANZIARI	LEASING	FINANZIAMENTO	DATI PER L'AMMORTAMENTO FISCALE	
Dati Variabili			Aliquota amm.to Cespite	15,00%
Tipo Bene (selezionare da menù a tendina se immobiliare o mobiliare)	MOBILIARE		Tipologia immobile (selezionare)	
Valore Bene (indicare in unità di Euro)	125.000	125.000	Percentuale acconto Imposte Reddito	101,50%
Valore Bene comprensivo Imposta di registro	125.000	125.000	Percentuale I acconto Imposte Reddito	40,00%
% Maxi Canone / % NON finanziabile Prestito	5,0%	5,0%	Imposte d'atto	4,00%
Durata fiscale per deduzione canoni	40		Valore del terreno su totale importo	30,00%
Durata contratto (indicare in mesi)	40	40	Aliquota Ires	27,50%
% Riscatto	1,00%		Aliquota Irap	3,90%
Tasso nominale:	5,50%	5,50%	Aliquota IVA leasing	22,00%
Margine commerciale	4,50%	4,50%	Aliquota IVA su costo bene per prestito	22,00%
Tasso Base	1,00%	1,00%	Aliquota imposta sostitutiva prestito	0,25%
Finanziamento Imposte d'atto (selezionare da menù a tendina SI o NO)	NO			

Esempio su macchina utensile

	LEASING	FINANZIAMENTO
Van Netto imposte	€ 38.435	€ 35.681
	DIFFERENZIALE	% DIFF VAN SU VALORE BENE
Van Netto imposte	€ 2.754	2,20%



**IL LEASING RISULTA PIÙ
CONVENIENTE IN TERMINI DI 220
BPS RISPETTO AL MUTUO**

Esempio su capannone

DATI FINANZIARI	LEASING	FINANZIAMENTO	DATI PER L'AMMORTAMENTO FISCALE	
Dati Variabili			Aliquota amm.to Cespite	3,00%
Tipo Bene (selezionare da menù a tendina se immobiliare o mobiliare)	IMMOBILIARE		Tipologia immobile (selezionare)	INDUSTRIALE
Valore Bene (indicare in unità di Euro)	1.000.000	1.000.000	Percentuale acconto Imposte Reddito	101,50%
Valore Bene comprensivo Imposta di registro	1.000.000	1.000.000	Percentuale I acconto Imposte Reddito	40,00%
% Maxi Canone / % NON finanziabile Prestito	5,0%	5,0%	Imposte d'atto	4,00%
Durata fiscale per deduzione canoni	144		Valore del terreno su totale importo	30,00%
Durata contratto (indicare in mesi)	144	144	Aliquota Ires	27,50%
% Riscatto	1,00%		Aliquota Irap	3,90%
Tasso nominale:	5,50%	5,50%	Aliquota IVA leasing	22,00%
Margine commerciale	4,50%	4,50%	Aliquota IVA su costo bene per prestito	22,00%
Tasso Base	1,00%	1,00%	Aliquota imposta sostitutiva prestito	0,25%
Finanziamento Imposte d'atto (selezionare da menù a tendina SI o NO)	NO			

Esempio su capannone

	LEASING	FINANZIAMENTO
Van Netto imposte	€ 228.551	€ 184.722
	DIFFERENZIALE	% DIFF VAN SU VALORE BENE
Van Netto imposte	€ 43.829	4,38%



IL LEASING RISULTA PIÙ CONVENIENTE IN TERMINI DI 438 BPS RISPETTO AL MUTUO

Esempio su targato (veicolo industriale)

DATI FINANZIARI	LEASING	FINANZIAMENTO	DATI PER L'AMMORTAMENTO FISCALE	
Dati Variabili			Aliquota amm.to Cespite	20,00%
Tipo Bene (selezionare da menù a tendina se immobiliare o mobiliare)	MOBILIARE		Tipologia immobile (selezionare)	
Valore Bene (indicare in unità di Euro)	120.000	120.000	Percentuale acconto Imposte Reddito	101,50%
Valore Bene comprensivo Imposta di registro	120.000	120.000	Percentuale I acconto Imposte Reddito	40,00%
% Maxi Canone / % NON finanziabile Prestito	5,0%	5,0%	Imposte d'atto	4,00%
Durata fiscale per deduzione canoni	30		Valore del terreno su totale importo	30,00%
Durata contratto (indicare in mesi)	30	30	Aliquota Ires	27,50%
% Riscatto	1,00%		Aliquota Irap	3,90%
Tasso nominale:	5,50%	5,50%	Aliquota IVA leasing	22,00%
Margine commerciale	4,50%	4,50%	Aliquota IVA su costo bene per prestito	22,00%
Tasso Base	1,00%	1,00%	Aliquota imposta sostitutiva prestito	0,25%
Finanziamento Imposte d'atto (selezionare da menù a tendina SI o NO)	NO			

Esempio su targato (veicolo industriale)

	LEASING	FINANZIAMENTO
Van Netto imposte	€ 37.015	€ 35.059
	DIFFERENZIALE	% DIFF VAN SU VALORE BENE
Van Netto imposte	€ 1.957	1,63%



**IL LEASING RISULTA PIÙ CONVENIENTE
IN TERMINI DI 163 BPS RISPETTO AL
MUTUO**

Dove posso scaricare il modello di calcolo della convenienza fiscale del leasing?

È scaricabile gratuitamente dai siti www.assilea.it e www.odcec.roma.it.