

Il leasing: aspetti formali e sostanziali

di Barbara Piantanida - Avvocato del Foro di Milano

Con la parola "leasing" (dall'inglese "to lease" ovvero prendere in prestito, affittare) viene qualificata la c.d. locazione finanziaria, che ha trovato, piuttosto recentemente, riconoscimento nel nostro sistema sia in dottrina che in giurisprudenza. Si tratta, infatti, di uno dei primi casi di contratti, per così dire, "importati", in quanto non direttamente previsto dal nostro codice civile.

Il leasing è sostanzialmente un finanziamento, che soddisfa l'esigenza di acquisire la disponibilità di beni mobili e immobili, strumentali all'esercizio di un'attività imprenditoriale.

Con il contratto di leasing, un soggetto (concedente) concede ad un altro soggetto (utilizzatore) il diritto di utilizzare un determinato bene a fronte del pagamento di un canone (di locazione finanziaria, appunto) periodico. Alla scadenza del contratto è prevista, per l'utilizzatore, la facoltà di ottenere la proprietà del bene stesso, attraverso l'esercizio dell'opzione di acquisto (comunemente chiamato *riscatto*) ed a fronte del pagamento di un corrispettivo che non rappresenta il valore del bene, ma il residuo del contratto di locazione finanziaria.

Il contratto può prevedere diversi modi di regolare il pagamento del canone di locazione, così il primo canone corrisposto dall'utilizzatore può essere maggiore rispetto ai successivi, sia per esigenze di spesare



maggiori costi iniziali del conduttore, sia per ridurre il rischio di perdita del concedente in caso di insolvenza dell'utilizzatore.

Nella pratica sono tre le tipologie maggiormente diffuse di leasing: il *leasing finanziario*, il *leasing operativo* e il *lease back*.

Il *leasing finanziario*, che è il più frequente, è contraddistinto dall'esistenza di un rapporto trilaterale in quanto vi intervengono tre soggetti: il concedente, che svolge l'attività di intermediario finanziario; l'utilizzatore, che utilizza il bene; il fornitore, cioè colui che fornisce al concedente il bene. Il bene è scelto direttamente dall'utilizzatore presso il fornitore, con il quale si convengono le modalità della vendita al concedente; normalmente è previsto, al termine del contratto, il riscatto. L'utilizzatore assume tutti i rischi e le responsabilità per l'uso del bene (con delle limitazioni, come ad esempio in campo antinfortu-

nistico, ex art. 6.2 DLgs 626/94).

Il *leasing operativo*, invece, viene offerto generalmente dallo stesso costruttore del bene e consiste in un rapporto bilaterale, coincidendo in questo caso le figure del fornitore e del concedente. Per questa forma di leasing solitamente non si hanno né trasferimenti dei rischi a carico del conduttore, né previsione dell'opzione di riscatto.

Nel *lease back*, infine, il proprietario di un bene lo cede ad una finanziaria che lo lascia in godimento allo stesso alienante, a fronte del pagamento di un canone e con facoltà di riacquistarne la proprietà con il pagamento di un prezzo finale.

Per concludere, tra i vantaggi dell'operazione di leasing si possono annoverare: (1) la disponibilità del bene senza ingenti esborsi iniziali; (2) l'accesso al finanziamento in tempi piuttosto rapidi; (3) la possibilità di usufruire di uno sconto maggiore sul prezzo di acquisto, stante il pronto pagamento da parte della società di leasing; (4) la deducibilità fiscale dei canoni per la maggior parte delle categorie di beni strumentali (sia per la quota capitale, che per la quota interessi).

Per distinguere in modo pratico il leasing dalle figure generalmente considerate alternative, quali il noleggio e l'acquisto, si offre la tabella riassuntiva di seguito riportata. ■

	Leasing	Affitto o noleggio	Acquisto
Natura	Cessione dell'utilizzo del bene a tempo senza trasferimento della proprietà.	Cessione dell'utilizzo del bene a tempo senza trasferimento della proprietà.	Trasferimento immediato della proprietà del bene.
Proprietà	La proprietà del bene è della società di leasing. Alla scadenza l'utilizzatore ha facoltà di riscatto.	Nessuna volontà di trasferimento della proprietà.	Il trasferimento della proprietà è contestuale alla conclusione del contratto.