

IFRS 16 Leases

Indice

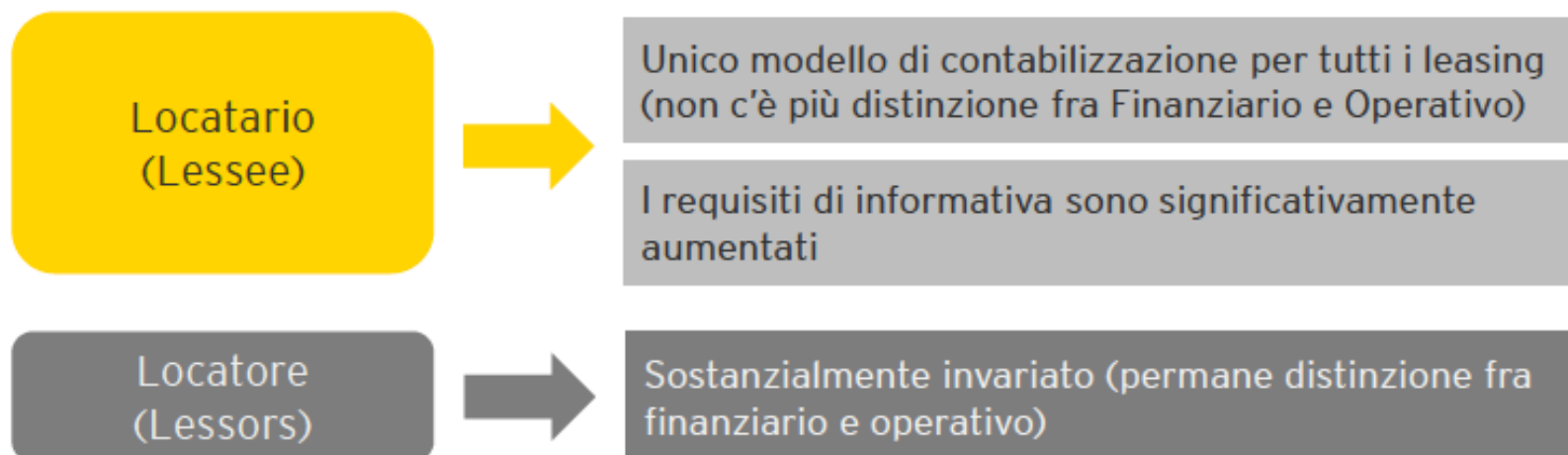
- Aspetti generali
- Definizione di Lease
- I Lease Payments
- Contabilizzazione
- Un esempio pratico
- Sintesi conclusiva

Aspetti generali

Il nuovo standard per il lease accounting

IFRS 16 Leases è stato emesso a Gennaio 2016

- ▶ Sostituisce tutti i precedenti requisiti contabili IFRS per l'accounting dei leasing, (IAS 17 ed IFRIC 4)
- ▶ Il principio si applica a tutti i contratti che contengono il diritto ad utilizzare un bene (c.d. Right of Use) per un certo periodo di tempo in cambio di un determinato corrispettivo



Aspetti generali

Esclusioni ed esenzioni

Esclusioni

- ▶ I contratti di locazione per la prospezione o estrazione di minerali, petrolio, gas naturale e simili risorse non rinnovabili
- ▶ I contratti di locazione per beni biologici detenuti da un locatario
- ▶ Contratti per servizi in concessione
- ▶ Licenze di proprietà intellettuale concesse da un locatore
- ▶ Diritti detenuti da un locatario sulla scorta di determinati accordi di licenza (e.g. films, video recordings)

Esenzioni

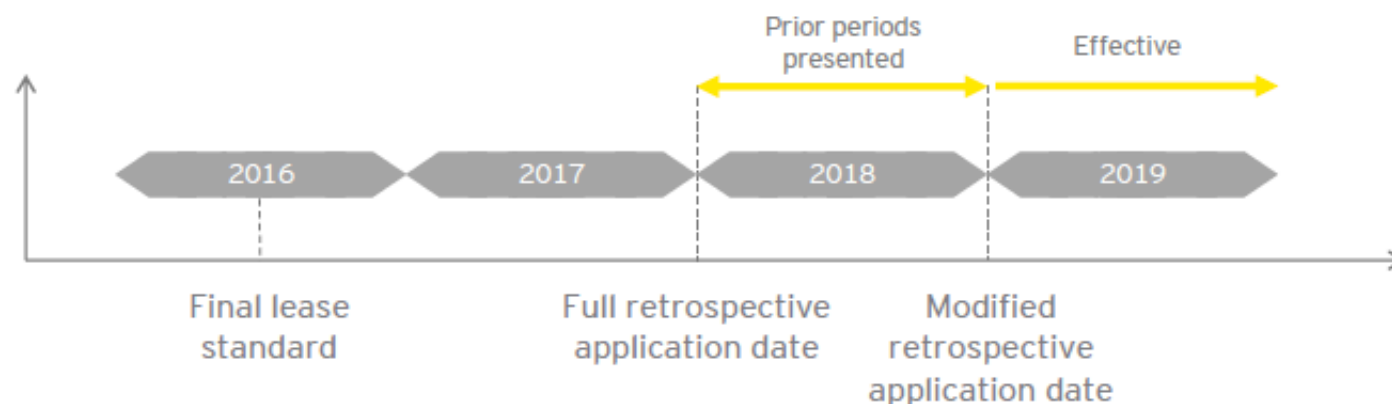
- ▶ Contratti di durata inferiore ai 12 mesi (c.d. *short-term lease*)
 - ▶ Contratti di locazione per beni di minor valore (<5.000 USD)
-

Aspetti generali

Prima applicazione

- ▶ Il nuovo standard sarà in vigore per gli esercizi a partire dal 1 Gennaio 2019 e successivi. L'applicazione anticipata è consentita a condizione che il nuovo IFRS 15 sui Ricavi sia stato applicato o sia applicato alla stessa data dell'IFRS 16.

Timeline



La timeline presuppone che sia richiesto un solo periodo comparativo.

Definizione di Lease

Le determinanti secondo il nuovo standard

Lease

Un contratto, o una parte di esso, che conferisce il diritto d'uso di un bene per un periodo di tempo in cambio di un corrispettivo.

Contratto

Un accordo fra due o più parti che crea diritti ed obblighi.

Periodo
d'uso

Il tempo totale per il quale un bene è in uso al fine di soddisfare gli obblighi contrattuali con un cliente (incluso qualsiasi periodo non consecutivo).

Lease

=

Bene Identificato

+

Diritto d'uso per un
periodo di tempo

Identified Assets

Right of Use - ROU

Definizione di Lease

Quando un bene si definisce identificato

Bene
Identificato

Esplicitamente o implicitamente identificato nel contratto

+

Il bene è fisicamente distinguibile da altri beni

+

Il fornitore non ha sostanziali diritti di sostituire il bene

Un fornitore ha sostanziali diritti a poter cambiare il bene quando:

- ▶ ha la possibilità di cambiare il bene senza che il cliente possa prevenirlo, e
- ▶ avrà un beneficio economico nell'esercitare il suo diritto a cambiare il bene

Definizione di Lease

Quando si ha il diritto all'uso

Diritto d'uso
per un
periodo di
tempo

Il cliente ha il diritto ad ottenere i benefici economici derivanti dall'uso del bene lungo tutto il periodo di utilizzo

+

Il cliente ha il diritto di stabilire come e per quale scopo viene utilizzato il bene lungo tutto il periodo di utilizzo

+

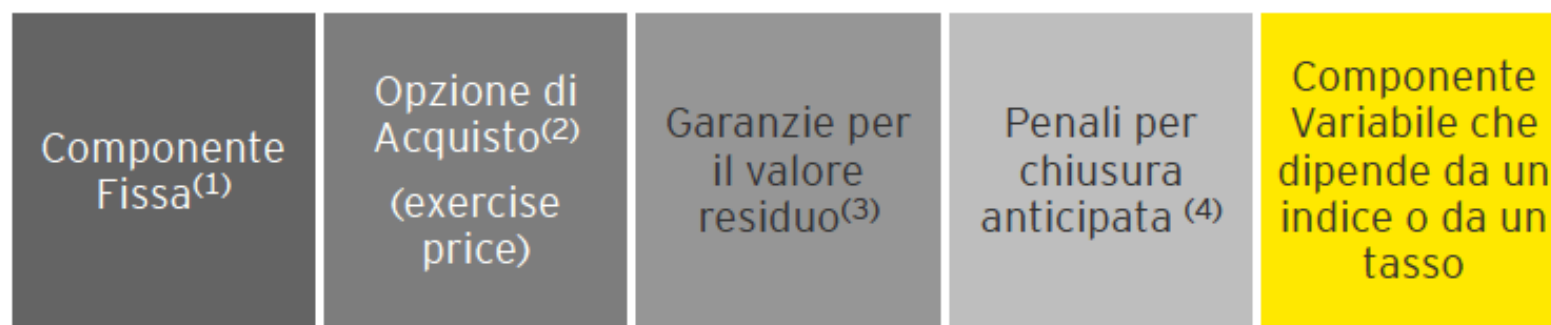
Il cliente ha il diritto di utilizzare il bene per tutto il periodo d'uso, senza che il fornitore abbia il diritto di cambiare le istruzioni operative

oppure

Il cliente ha progettato il bene in un modo che predetermina come e per quale scopo viene utilizzato il bene lungo tutto il periodo di utilizzo

Lease Payments

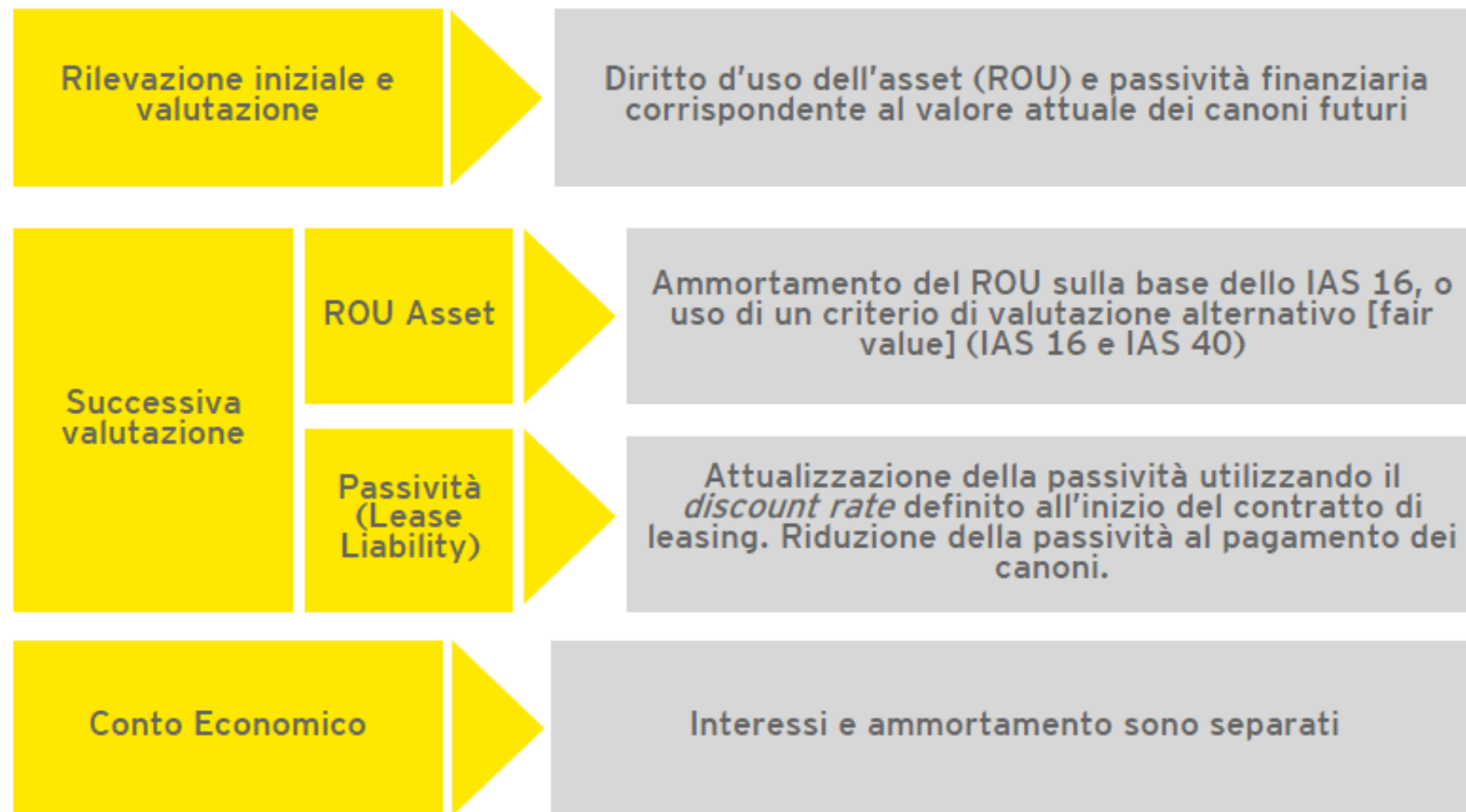
Le componenti del pagamento



- (1) Inclusiva dei pagamenti fissi nella sostanza
 - (2) Inclusa solo se l'esercizio dell'opzione è ragionevolmente certo
 - (3) Locatari: ammontare che si aspettano di pagare. Locatori: qualsiasi garanzia
 - (4) Inclusa salvo che sia ragionevolmente certo che non deve essere esercitata.
- ▶ Per la parte fissa ci possono essere dei pagamenti che, nella forma contengono parti variabili, ma che nella sostanza sono fissi in quanto non evitabili (c.d. *in-substance fixed lease payments*)
 - ▶ Per la parte variabile che non dipende da un indice o da un tasso (es: sulla base dell'uso o delle performance) sono escluse dai *lease payments*

Contabilizzazione

Sinossi dell'accounting per i lessee



Contabilizzazione

Bilancio di un lessee: IAS 17 vs IFRS 16

Impatti sui financial statements		IAS 17 Operating leases	IFRS 16 All leases
Conto Economico	Costi Operativi (escl amm.ti)	✓	
	Ammortamenti		✓
	Oneri Finanziari		✓
Stato Patrimoniale	Attività		✓ (1)
	Passività		✓ (2)
	Obbligazioni fuori bilancio	✓	
Rendiconto Finanziario	Flussi da attività operative		✓
	Flussi da attività di finanziamento	✓	✓ (3)

(1) Rappresentati separatamente dagli altri assets, o con i corrispondenti asset sottostanti ma con informativa su linee separate per i "**ROU assets**".

(2) Rappresentati separatamente dalle altre liabilities, o unitamente con le liabilities di riferimento ma con informativa su linee separate per le "**lease liability**".

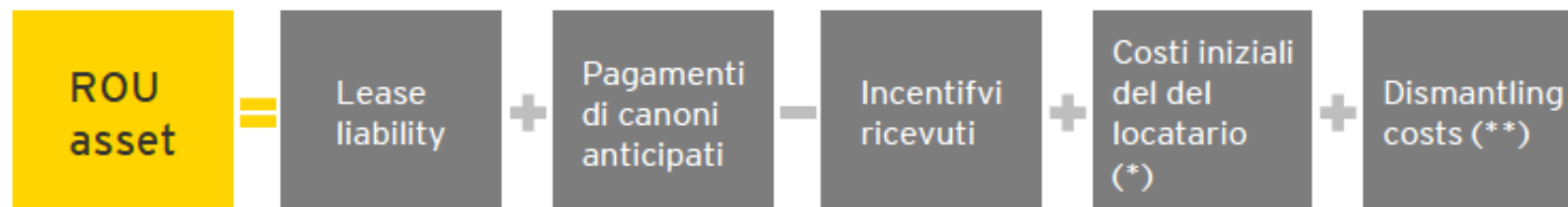
(3) Pagamenti di interessi consistenti con l'attuale accounting sotto IAS 7.

Impatti sulla Nota Integrativa del locatario

Informativa e disclosures: sulla base del nuovo standard sarà richiesta una maggiore informazione e quindi una raccolta e disponibilità di un numero maggiore di dati e informazioni

Contabilizzazione

Determinazione del ROU Asset



(*) *Initial Direct Costs - IDCs*: costi incrementali per ottenere il contratto che non si sarebbero sostenuti se non si fosse avuta una locazione
(**) Costi di ripristino, rimozione o demolizione: similmente ai requisiti dello IAS 16, costi contabilizzati e misurati secondo lo IAS 37

(-) ammortamento
(-) perdite di valore
(+/-) rivalutazioni della passività (lease liability)



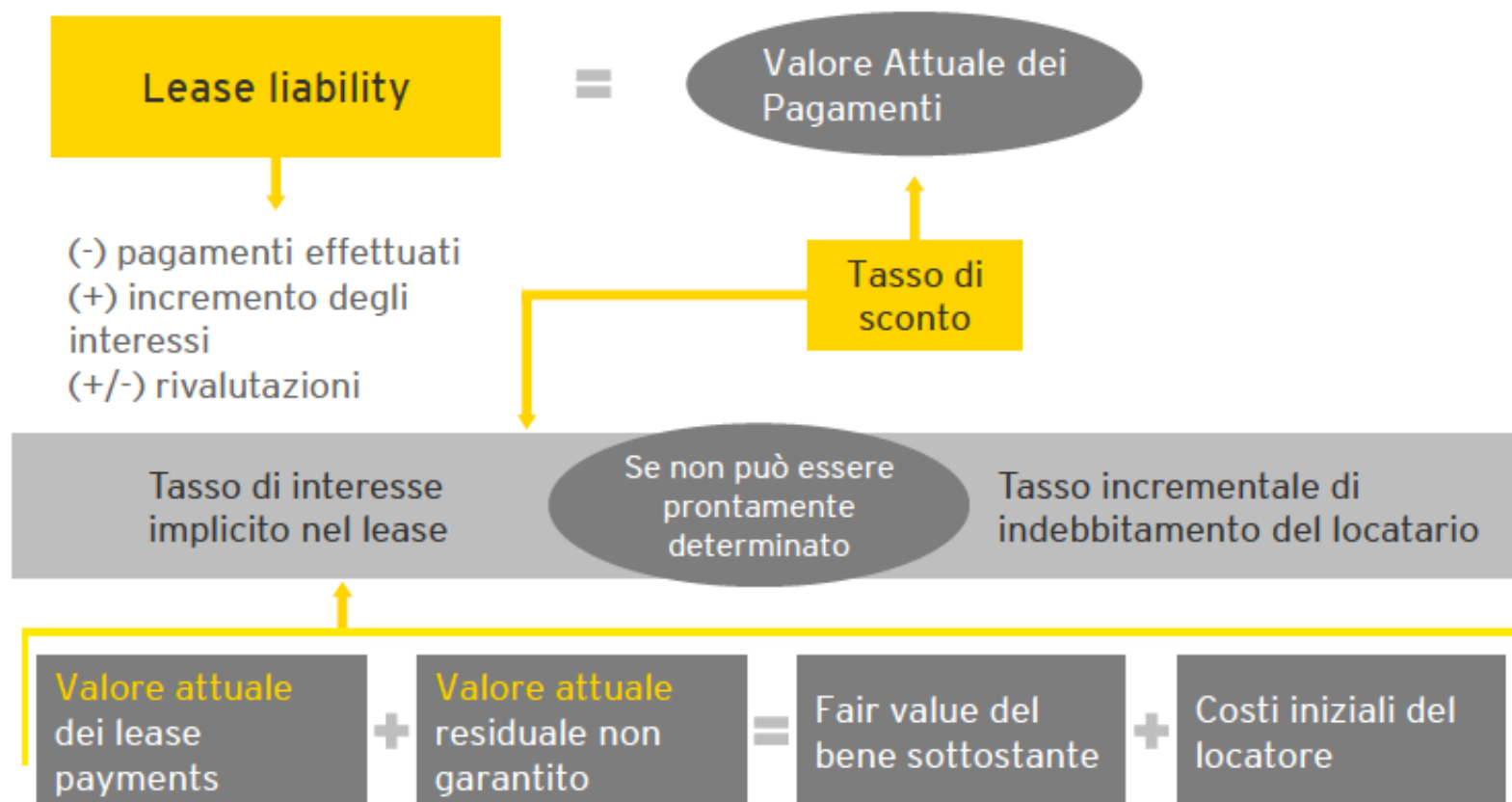
Modello di Costo

OR **Fair value model** in talune circostanze

OR **Revaluation model** in talune circostanze

Contabilizzazione

Determinazione del Lease Liability



Esempio Pratico

Determinazione Right of Use / Lease Liabilities

Assunzioni
Un contratto di leasing
€ 1,000,000 affitto/annuo
No quote lineari
8 anni durata
4% tasso di sconto

Legenda
t = anni
i = tasso di interesse
Qt = quota annuale pagamenti
Qi = quota interessi
Qc = quota capitale
Qa = quota ammortamento

Right of Use Assets = Valore Attuale Netto

$$VAN = \sum_1^t (1 + i)^{-t} * Qt$$

Determinazione del Right of Use / Lease Liabilities				
t	i	Qt Pagamenti	(1+i)^t	Valore Attuale
1	4%	1.000.000	1,04	961.538
2	4%	1.000.000	1,08	924.556
3	4%	1.000.000	1,12	888.996
4	4%	1.000.000	1,17	854.804
5	4%	1.000.000	1,22	821.927
6	4%	1.000.000	1,27	790.315
7	4%	1.000.000	1,32	759.918
8	4%	1.000.000	1,37	730.690
		8.000.000		6.732.745

Esempio Pratico

Contabilizzazioni nello stato patrimoniale

Contabilizzazioni nello stato patrimoniale						
t	Liabilities inz	i	Qi	Qc	Qt	Liabilities fin
1	6.732.745	4%	269.310	730.690	1.000.000	6.002.055
2	6.002.055	4%	240.082	759.918	1.000.000	5.242.137
3	5.242.137	4%	209.685	790.315	1.000.000	4.451.822
4	4.451.822	4%	178.073	821.927	1.000.000	3.629.895
5	3.629.895	4%	145.196	854.804	1.000.000	2.775.091
6	2.775.091	4%	111.004	888.996	1.000.000	1.886.095
7	1.886.095	4%	75.444	924.556	1.000.000	961.538
8	961.538	4%	38.462	961.538	1.000.000	-
			1.267.255	6.732.745	8.000.000	

Legenda
t = anni
i = tasso di interesse
Qt = quota annuale pagamenti
Qi = quota interessi
Qc = quota capitale
Qa = quota ammortamento

t	RoU Asset	F. Amm	Qa	NBV RoU
1	6.732.745	841.593	841.593	5.891.152
2	6.732.745	1.683.186	841.593	5.049.559
3	6.732.745	2.524.779	841.593	4.207.966
4	6.732.745	3.366.372	841.593	3.366.372
5	6.732.745	4.207.966	841.593	2.524.779
6	6.732.745	5.049.559	841.593	1.683.186
7	6.732.745	5.891.152	841.593	841.593
8	6.732.745	6.732.745	841.593	-

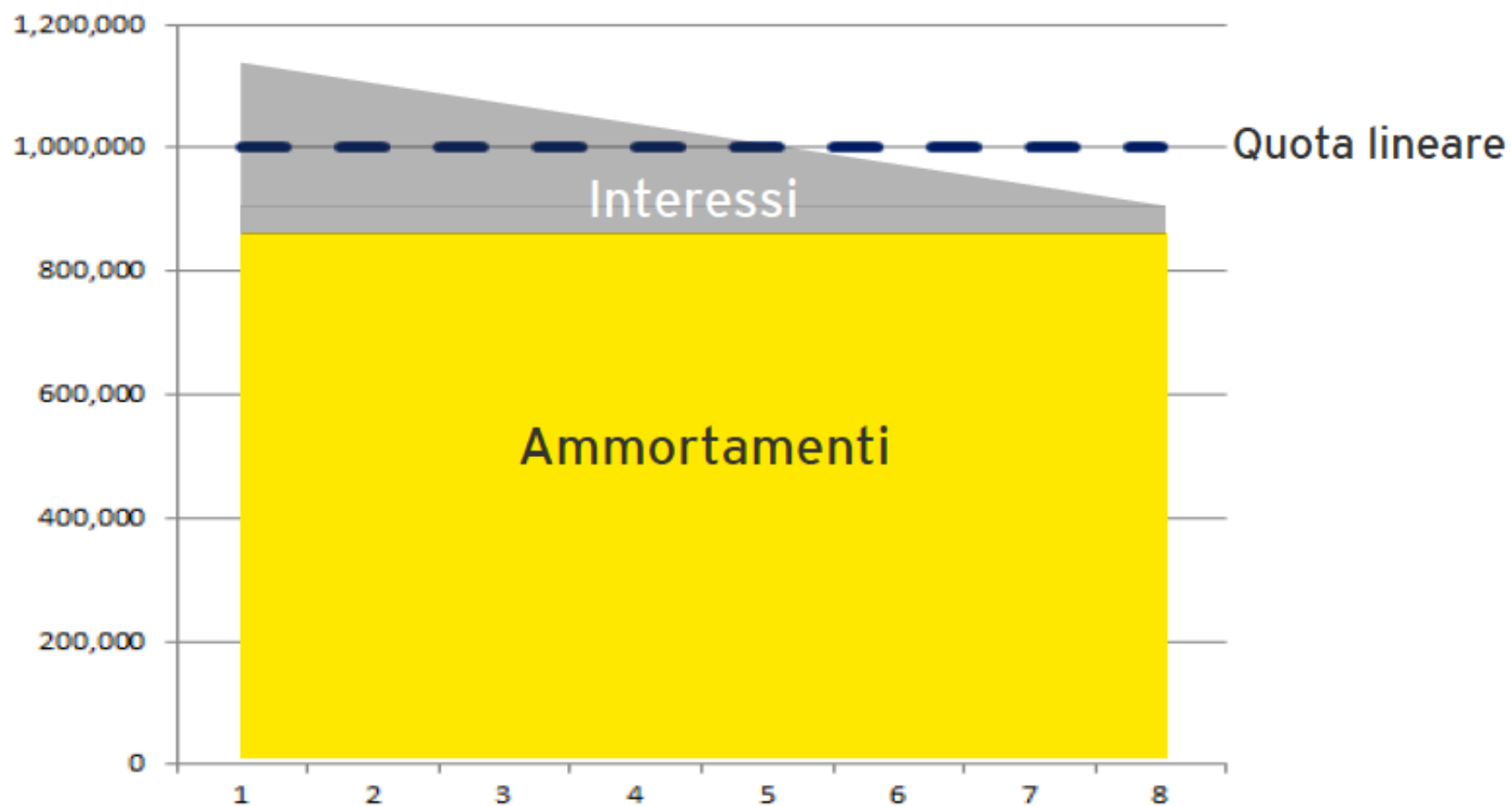
Esempio Pratico

Contabilizzazioni a Conto Economico

Legenda
t = anni
i = tasso di interesse
Qt = quota annuale pagamenti
Qi = quota interessi
Qc = quota capitale
Qa = quota ammortamento

Contabilizzazioni a Conto Economico (IFRS 16 vs IAS 17)					
	IFRS 16			IAS 17	
t	Qi	Qa	Tot PL	Qt	Delta
1	269.310	841.593	1.110.903	1.000.000	(110.903)
2	240.082	841.593	1.081.675	1.000.000	(81.675)
3	209.685	841.593	1.051.279	1.000.000	(51.279)
4	178.073	841.593	1.019.666	1.000.000	(19.666)
5	145.196	841.593	986.789	1.000.000	13.211
6	111.004	841.593	952.597	1.000.000	47.403
7	75.444	841.593	917.037	1.000.000	82.963
8	38.462	841.593	880.055	1.000.000	119.945

Esempio Pratico



Sintesi conclusiva

Concetti chiave sul nuovo standard

- ▶ IFRS 16 introduce dei cambiamenti importanti con riferimento ai contratti di Locazione, inclusi:
 - ▶ Unico modello di contabilizzazione per la maggior parte dei locatari
 - ▶ Nuove disposizioni relative alle informazioni da riportare in nota integrativa
- ▶ Per i locatori la contabilizzazione è sostanzialmente invariata
- ▶ Il nuovo standard sarà in vigore per gli esercizi a partire dal 1 Gennaio 2019 e successivi; l'applicazione anticipata è consentita in casi limitati
 - ▶ I Locatari possono usare sia il metodo *full retrospective* o *modified retrospective*
 - ▶ I Locatori (ad eccezione dei sublocatori) non devono fare aggiustamenti alla transizione

Sintesi

Concetti chiave su nuovo standard

- ~~IFRS 16 introduce dei cambiamenti importanti con riferimento ai contratti di Locazione, inclusi:~~
 - ▶ Unico modello di contabilizzazione per la maggior parte dei locatari
 - ▶ Nuove disposizioni relative alle informazioni da riportare in nota integrativa
- Per i locatori la contabilizzazione è sostanzialmente invariata
- Il nuovo standard è entrato in vigore per gli esercizi a partire dal 1 Gennaio 2019 e successivi
 - ▶ I Locatari possono usare sia il metodo full retrospective o modified retrospective
 - ▶ I Locatori (ad eccezione dei sublocatori) non devono fare aggiustamenti alla transizione