

Hong Kong, 14 dicembre 2018

Newsletter Hong Kong

IFRS 16 e HKFRS 16 “Leases”: l’impatto dei nuovi standards sui bilanci delle società di Hong Kong.

Il 13 gennaio 2016 lo IASB (*International Accounting Standards Board*) ha pubblicato l’*International Financial Reporting Standards 16*, IFRS 16 in materia di leasing. Tale principio andrà a sostituire l’attuale *International Accounting Standard 17*, IAS 17, obbligatoriamente dal 1° gennaio 2019 ma per le società che applicano anche l’IFRS 15 *Revenue From Contracts with Customers* (la cui entrata in vigore è il 1° gennaio 2018) è consentita un’applicazione anticipata. Il nuovo principio, ha lo scopo di migliorare la trasparenza nei bilanci, in modo da permettere agli stakeholders di comprendere con più facilità le fonti di finanziamento delle imprese e valutare il grado di solvibilità delle stesse. Grazie al nuovo principio sarà possibile, infatti, ostacolare il fenomeno dei debiti fuori bilancio, fenomeno in voga tra molte società che sfruttano la possibilità di classificare i contratti come leasing operativo per oscurare i debiti relativi.

Contemporaneamente, a maggio 2016, anche l’Istituto di *Certified Public Accountants* di Hong Kong ha emesso lo standard HKFRS16 “Leases”, in modo da mantenere la convergenza con i principi internazionali.

Nel seguente articolo verranno affrontate le tematiche relative al leasing e ai principali effetti derivanti dell’introduzione dei nuovi *standards*, per le società che operano ad Hong Kong.

1. Attuale Trattamento contabile IAS 17 e HKAS 17

Attualmente, nello scenario internazionale e locale, lo IAS 17 e l’HKAS 17 trattano la materia del leasing. Tuttavia, come esposto precedentemente, a partire dal 1° gennaio 2019 tali *standards* saranno sostituiti dallo IFRS 16 e dal HKFRS 16. Dal punto di vista contabile, i contratti di locazione possono essere classificati secondo due metodi: il metodo finanziario¹ o il metodo operativo². Ciò che permette sostanzialmente di distinguere i contratti in queste due

¹ Secondo quanto riportato negli standards (sia internazionale che locale) il leasing finanziario trasferisce di fatto, tutti i rischi e i benefici tipici della proprietà del bene al locatario. In questo caso, il locatario contabilizzerà l’operazione nel seguente modo:

- a) nell’attivo di Stato Patrimoniale iscriverà il bene in locazione e nel passivo il debito con la società di leasing. Il valore da iscrivere a bilancio è il fair value del bene o il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti attualizzati al tasso implicito del leasing oppure al lessee incremental borrowing rate.
- b) nel conto economico verrà contabilizzato l’ammortamento del bene iscritto nell’attivo dello stato patrimoniale e gli oneri finanziari derivanti dalla natura dell’operazione.

² Di seguito la definizione di leasing operativo, secondo lo IAS 17 e HKAS 17 “*An operating lease is a lease other than a finance lease*”. In questo caso, i rischi e i benefici non sono trasferiti al locatario ma rimangono in capo al locatore.

Di conseguenza il bene sarà iscritto tra le attività del locatore e non del locatario. Allo stesso tempo, il locatario provvederà ad iscrivere il bene nei conti d’ordine. Si sottolinea che le scritture effettuate nei conti d’ordine non hanno effetti sui risultati economici/patrimoniali e quindi

tipologie è il *trasferimento dei rischi e benefici* derivanti dalla proprietà del bene. È fondamentale individuare se i rischi e i benefici vengono completamente trasferiti dal locatore al locatario, poiché il trattamento contabile è diverso.

2. Effetti nuovi standard IFRS 16 e HKFRS 16 “Leases”:

Con l'introduzione del IFRS 16/HKFRS 16, sarà previsto un unico metodo di contabilizzazione: quello finanziario. In questa maniera, si vuole dare maggiore importanza alla sostanza del contratto rispetto alla forma dello stesso. Nello specifico, tutto ciò che prima era contabilizzato nei conti d'ordine, verrà ora riportato in attivo e passivo di Stato Patrimoniale. Requisito fondamentale nella definizione del leasing diviene il “*right of use*”: un contratto è, o contiene, un leasing, se: “*the contract conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration*”, in altre parole se il contratto, o parte di esso, concede al locatario il diritto di controllare l'uso di un bene identificato per un periodo di tempo in cambio di un corrispettivo³.

Entrambi i nuovi *standards*, prevedono che all'inizio del contratto di leasing, debba essere registrato in attivo di stato patrimoniale il diritto d'uso (*Right Of Use*, ROU) mentre con segno opposto, tra le passività, il debito.

Il primo passaggio da compiere è la rilevazione iniziale e la valutazione di questi componenti. Per determinare il ROU dell'asset ci si può basare sulla seguente equazione:

ROU ASSET = Passività (*Lease liability*) + pagamento canoni anticipati – incentivi ricevuti + costi iniziali del locatario + *dismantling costs* (costi di ripristino, rimozione o demolizione).

La passività non è altro che la somma dei valori attuali dei canoni di leasing non ancora pagati, che si può calcolare come la somma tra una componente fissa e una variabile derivante da un indice o un tasso d'interesse, il valore residuo garantito di penali e altri costi più alcuni valori opzionali se sono ragionevolmente certi ma sottraendo il valore degli incentivi che il *lessor* può concedere.

Per attualizzare i canoni di leasing si ricorre al tasso d'interesse implicito del lease oppure se questo non è determinabile direttamente, si utilizza l'*incremental borrowing rate*.

sul risultato finale di esercizio. Infine, nel conto economico verranno registrati i canoni mensili o annuali come un debito verso un fornitore di servizi, senza altri costi aggiuntivi.

³La definizione non si discosta da quella in vigore, ma sono gli elementi che la compongono a modificarne il significato. Infatti, dalla definizione emergono tre aspetti caratterizzanti: (a) il diritto di controllo dell'asset, (b) l'identificazione del bene, (c) l'ottenimento sostanziale di tutti i benefici economici dello stesso. Per ciò che attiene il diritto di controllo, esso avviene quando il locatario, per mezzo del contratto, è investito della facoltà di assumere tutte le decisioni che riguardano l'uso del bene, in modo del tutto analogo a quanto avviene con i beni detenuti a titolo di piena proprietà. In caso contrario, il contratto probabilmente include solo un'operazione di prestazione di servizi, senza alcun trasferimento di controllo.

Il concetto d'identificabilità del bene si riferisce al fatto che l'asset oggetto del contratto deve essere adeguatamente identificato o per mezzo di un riferimento esplicito nel contratto oppure può essere implicitamente identificato dal comportamento delle parti, nel momento in cui il bene è reso disponibile per l'uso al locatario. È importante sottolineare che ciò che è assolutamente necessario non è tanto l'identificazione in sé dell'asset, ma la consapevolezza che l'utilizzo della risorsa identificata è indispensabile per l'adempimento del contratto stesso.

La terza condizione è rispettata (punto c) se il locatario può beneficiare sostanzialmente di tutti i vantaggi derivanti dal suo utilizzo in diversi modi: dall'utilizzo diretto del bene che gli consente di ottenere e vendere sul mercato gli output prodotti, al sub-leasing con terze parti che gli permette di percepire cash flow costanti dai canoni che gli vengono pagati.

Dopo la rilevazione iniziale, il locatario dovrà valutare il diritto all'uso del bene attraverso il criterio del costo, ossia il processo di ammortamento come qualsiasi bene di proprietà, tenendo conto della vita utile del bene.

3. Conclusioni

Come si può facilmente immaginare la diversa contabilizzazione del leasing ha degli effetti anche sui principali indicatori di performance aziendale.

L'iscrizione del diritto d'uso del bene e dei debiti residui del contratto di leasing comporta un incremento del livello di patrimonializzazione della società con conseguente incremento della leva finanziaria, il cui aumento comporta una diversa percezione degli investitori sulla solvibilità aziendale. Passando agli indicatori di redditività ci si aspetta variazioni contrastanti ma non significative: da una parte un miglioramento dell'EBTIDA, poiché i canoni di locazione non saranno più registrati tra i costi operativi, ma un peggioramento dell'EBIT in virtù del maggior peso degli interessi finanziari.

I flussi finanziari subiranno cambiamenti non nel quantum ma nel quid. Infatti, ciò che varierà non è il cash flow totale ma la composizione interna del prospetto: i flussi finanziari derivanti da attività operative subiranno un incremento, in ragione del minor peso della quota del canone di locazione, mentre l'imputazione dell'interesse esplicito provocherà un decremento dei flussi finanziari derivanti da attività di finanziamento.

Infine, da non sottovalutare l'effetto di *time consuming* a livello aziendale: l'introduzione dei nuovi *standards* potrebbe avere ripercussioni non soltanto sul department accounting, ma potrebbe richiedere supporto e coinvolgimento di altre funzioni quali IT, Procurement e Tax, al fine di essere in linea con quanto esposto nei principi.

Per maggiori informazioni contattare:

Asian Tax Advisory:

Erika Mingrino

Head of Accounting, Finance & Reporting

Email: erika.mingrino@ataatx.hk

Tel: (852) 3102 1995

Cell: (852) 6012 7011

Fax: (852) 3102 0991

Rooms 501-2, Wilson House,

19-27 Wyndham Street,

Central, Hong Kong

Website: www.ataatx.hk