

Leasing e mutuo a confronto

Finanziare gli investimenti è uno dei compiti più complessi per l'imprenditore, che si trova davanti alla decisione di doversi indebitare per un periodo medio lungo e di dover scegliere lo strumento di debito più adatto: forma tecnica, durata, analisi degli aspetti fiscali, ecc... Non bisogna fare errori, una scelta corretta può fare la differenza in termini di **flussi di cassa** e **marginalità** dell'azienda.

Rispetto all'acquisto di beni mobili e/o immobili, **la scelta** è sempre **tra leasing e mutuo**. Qual è la soluzione migliore? Quali sono gli aspetti positivi dell'uno e dell'altro? Quali gli aspetti a cui porre maggiore attenzione?

Di seguito alcuni elementi che riteniamo importante conoscere per un **confronto tra mutuo e leasing**.

Il mutuo chirografario o ipotecario

È lo strumento maggiormente utilizzato, di norma:

- **Chirografario** per l'acquisto di beni mobili come macchinari e impianti oppure asset immateriali come brevetti, licenze, ecc --> durata da 48 a 60 mesi, alcune volte possibile arrivare ai 96 mesi o inserire periodi di preammortamento. Percentuale di finanziamento fino al 70/80% del valore del bene. Spesso il finanziamento è assistito da garanzie del Fondo Centrale oppure da Consorzi Fidi
- **Ipotecario** per acquisto di beni immobili --> durata per le imprese fino a 10 anni, in alcuni casi specifici anche 15 anni. Possibili interventi a SAL (stato avanzamento lavori). Spesso questa forma tecnica è preferita al leasing in quanto l'iscrizione ipotecaria per la banca è una garanzia "più forte". Percentuale di finanziamento intorno al 50/60% del valore dell'immobile

Aspetti positivi del mutuo ipotecario:

- L'azienda diventa immediatamente proprietaria del bene
- Il bene – mobile o immobile – è a disposizione per possibili miglorie e future alienazioni
- Normalmente si trattano tassi di interesse più vantaggiosi

Aspetti di attenzione:

- La proprietà comporta anche la responsabilità diretta degli oneri tributari
- Impatto IVA: viene pagata al momento dell'acquisto e sull'intero valore del bene
- Tendenzialmente la durata minima fiscale dei contratti di leasing è minore rispetto alla vita utile fiscale del bene in caso di ammortamento
- Deducibilità degli interessi (espliciti per il mutuo ed impliciti per il leasing) è trattata uniformemente nel mutuo come nel leasing;
- Percentuali di finanziamento inferiori al leasing

Il Leasing

Contratto di locazione, con facoltà di riscatto del bene locato sulla base di una cifra stabilita al momento della stipula del contratto, di immobili, veicoli, impianti, macchinari o attrezzature industriali. Al termine del contratto l'utilizzatore può acquistare il bene ad un valore pattuito inizialmente, di norma inferiore al valore di mercato.

Aspetti positivi del leasing:

- Il bene rimane di proprietà della società di leasing per tutta la durata del contratto, quindi non è iscritto in bilancio. Un bene in leasing non può né sequestrato né pignorato
- In bilancio compare solo il pagamento dei canoni in conto economico (non compare il debito)
- L'azienda paga l'IVA sui singoli canoni periodici e non in unica soluzione iniziale
- Finanziamento del 100% del valore del bene (al netto dell'anticipo versato), finanziamento dell'IVA e delle imposte ipotecarie/di registro
- Se il bene è strumentale all'attività i canoni di leasing sono deducibili al 100% (sia quota interessi che quota capitale)
- Spesso il riscatto (maxicanone finale) viene ulteriormente finanziato con un chirografario, se di importo elevato
- Per i contratti di leasing stipulati dall' 1/1/2014 la durata minima fiscale dei contratti viene rideterminata:
 - nella metà del periodo di ammortamento determinato con i coefficienti ministeriali, per i beni mobili ammortizzabili
 - in un periodo fisso di 12 anni (indipendentemente dal coefficiente di ammortamento) per i beni immobili

Aspetti di attenzione:

- Un bene in leasing non può essere venduto o ceduto. Eventuali migliorie su immobili devono essere concordate e autorizzate dalla società di leasing
- Il prezzo dell'opzione di riscatto – che di norma è il valore a cui viene iscritto a bilancio – può essere molto basso, con una penalizzazione in termini fiscali in caso di eventuale vendita

Come scegliere tra mutuo e leasing?

Come per tutte le **scelte anche per quella tra leasing e mutuo non esiste la soluzione migliore in senso assoluto**, ma una serie di fattori e valutazioni specifiche in base alle esigenze dell'azienda. Diverse volte si vedono aziende che in un momento hanno optato per il mutuo e in un altro per il leasing.

Nella maggior parte dei casi se l'investimento non è eccessivo la **scelta dipende** soprattutto dal **periodo di ammortamento** e dal **tasso di interesse** che si spunta con la banca: a parte l'impatto iniziale dell'IVA nel mutuo non ci sono differenze sostanziali. Nel caso invece di investimenti molto importanti si valutano soprattutto gli aspetti fiscali.

Articolo 12 Dicembre 2017

L'aspetto fondamentale, a nostro avviso, è quello di simulare una perfetta **pianificazione dei flussi di cassa** derivanti da entrambe le opzioni (anche in termini di impatto sia dell'IVA che delle imposte) in modo da poter garantire alla banca una corretta restituzione del debito senza appesantire in modo eccessivo la struttura finanziaria della propria impresa.

Tommaso Birelli

Pmitutoring.it propone alle PMI un accompagnamento nella **scelta della forma tecnica per l'investimento da effettuare** – tenendo conto delle esigenze specifiche – e nel **reperimento del finanziamento adeguato alle migliori condizioni possibili**.