

EMPOWERING LIVES THROUGH KNOWLEDGE AND IMAGINATION

MILANO | ITALY

“IFRS 16 – Un anno dopo
Criticità applicative e possibili soluzioni”

Mario Vinzia

30/01/2020

IFRS 16 un anno dopo

- IFRS16: LEASES o L'ISIS
- PROCESSI APPROVVIGIONAMENTO
- SISTEMI GESTIONALI INTEGRATI
- ROU IMPAIRMENT TEST
- BILANCIO CONSOLIDATO
- SISTEMI DI PIANIFICAZIONE E CONTROLLO
- IMPATTO SULLA FINANZA AZIENDALE

IFRS 16 Leases

Pubblicato il 13/01/16 è efficace dal 01/01/19



Un contratto è o contiene un lease se, pagando un corrispettivo, un'entità ottiene:

- il diritto di controllare e usare un determinato bene per un periodo di tempo stabilito
- I benefici economici derivanti dall'utilizzo di detto bene lungo il periodo di tempo stabilito

Se il locatario deve rispettare determinate istruzioni di utilizzo (protective rights → ad es. fare manutenzioni ordinarie) non significa che il diritto d'uso è sottratto al locatario e quindi si resta in presenza di un lease

IFRS 16 Leases

“A contract is, or contains, a lease if it conveys the right to control the use of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. [IFRS 16:9]”

Identified asset:

- **Esplicitamente o implicitamente identificato nel contratto**
- **Il bene è fisicamente distinguibile da altri beni**
- **Il fornitore non ha sostanziali diritti di sostituire il bene**



Individuazione leases, sempre agevole?

Griglia individuazione leases

Question 1	IDENTIFICATION	Does the contract contain an identified asset ?
Question 2	BENEFIT	Does the customer have the right to obtain substantially all of the economic benefits from the use of asset?
Question 3	CONTROL	Does the customer have the right to direct how and for what purpose the asset is used throughout the period of use?
Question 4		Does the customer have the right to operate the asset throughout the period of use, without the supplier having the right to change those operating instructions?
Question 5		Did the customer design the asset in a way that predetermines how and for what use the asset will be used throughout the period of use?
Question 6	CONSIDERATION	Is there a predetermined economic consideration to be paid for the use of the asset?
Question 7	PERIOD OF USE	Is there a specific period of use?

Occorre intervenire su processi e sistemi di approvvigionamento

Individuazione leases, sempre agevole?

Outsourcing attività produttive

In un contratto di outsourcing, ancorché vi sia un asset identificato e tutti i benefici siano percepiti dall'outsourcer, non si dovrebbe configurare un lease contract nella misura in cui le decisioni operative e conseguentemente la responsabilità e i rischi della gestione dell'asset ricadono sull'outsourcer → **assenza requisito controllo**

“If a customer specifies the output from an asset at or before the beginning of the period of use (for example, within the terms of the contract), and cannot change that specification during the period of use, it generally does not control the use of an asset. In that case, it would have no more decision-making rights than any customer in a typical supply or service contract” (BC123 IFRS16).

Se il contratto prevede che la variazione delle istruzioni operative circa l'utilizzo dell'asset debba essere concordato e previamente accettato dall'outsourcer, significa che l'outsourcer *“do not have discretionary decision-making rights over the use of the asset that give it the ability to influence the economic benefits derived from use of the asset throughout the period of use” (BC 117 IFRS16)*

IFRS 16 Leases - Tenant

Contratti di affitto immobiliare: es. locazione + servizi

Esempio: Affitto spazi attrezzati



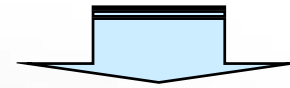
Lease

(utilizzo spazi)

Attività patrimoniale

(lease component)

separare



Servizi

(facility/security)

Costi d'esercizio

(non-lease component)



Canone uso + Imposta registro

Esposizione separata nel contratto di locazione (spese condominiali)

Altrimenti rilevazione separata sulla base dei prezzi osservati sul mercato (IFRS 15)

Individuazione borrowing incremental rate

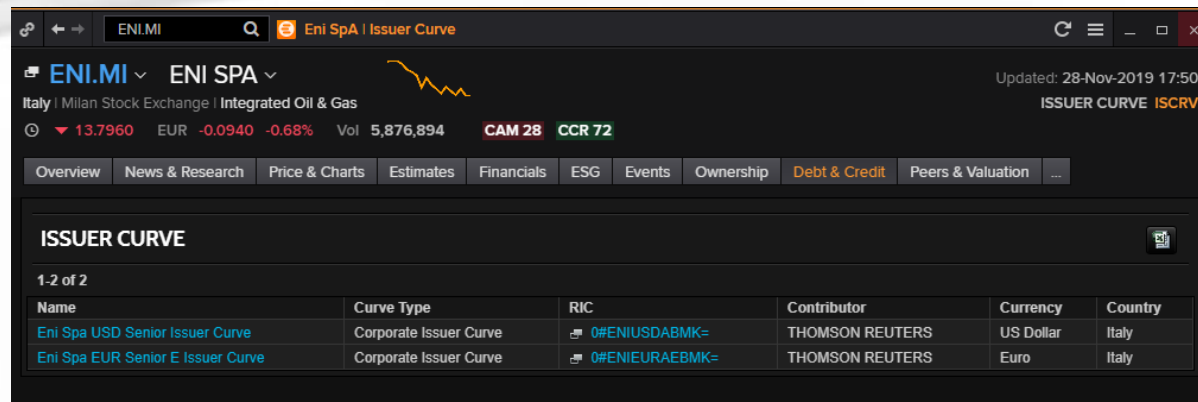
Borrowing incremental rate

BC161 - tasso d'interesse implicito in un lease corrisponde al “*incremental borrowing rate*” il quale “*take into account the credit standing of the lessee the length of the lease, the nature and quality of the collateral provided and the economic environment in which the transaction occurs*”.

$$\bar{t} = \frac{\sum_{k=1}^m x_k(t - t_k)}{\sum_{k=1}^m x_k}$$

- Passività amortizing → Durata finanziaria
- Tasso fisso per tale durata, non cambia salvo modifica contrattuale, che tiene conto del credit standing (rischio controparte + rischio paese)

Il riferimento a “*nature and quality of the collateral provided*” ...

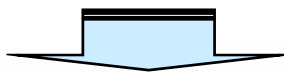


The screenshot shows the 'ISSUER CURVE' section for ENI SPA. It displays a table with two rows of issuer curves. The table has columns for Name, Curve Type, RIC, Contributor, Currency, and Country.

Name	Curve Type	RIC	Contributor	Currency	Country
Eni Spa USD Senior Issuer Curve	Corporate Issuer Curve	0#ENIUSDABMK-	THOMSON REUTERS	US Dollar	Italy
Eni Spa EUR Senior E Issuer Curve	Corporate Issuer Curve	0#ENIEURAEBMK-	THOMSON REUTERS	Euro	Italy

Ma quanti sono? E non stanno fermi!

**Soglie di esclusione basse
(collegate al bene oggetto di lease)**



Leases molto numerosi

Soglie significatività

Valore riferimento	Prassi Nazionale	Prassi Internazionale
	% scostamento soglia materialità	% scostamento soglia materialità
Ricavi	0,5 - 1,0	1,0 - 3,0
Risultato operativo	nd	3,0 - 7,0
Utile ante imposte	5,0 - 10,0	nd
Totale attivo	0,5 - 1,0	1,0 - 3,0
Patrimonio netto	1,0 - 5,0	3,0 - 5,0

Ma quanti sono? E non stanno fermi!

Soglie di esclusione basse



Leases molto numerosi

Trattasi di costi fissi ...



... ma in movimento



**Non bastano sistemi di
amministrazione e controllo,
servono anche sistemi gestionali
(**sistemi di contract management**)**



Rinegoziazione
contratti

Adeguamenti
ISTAT

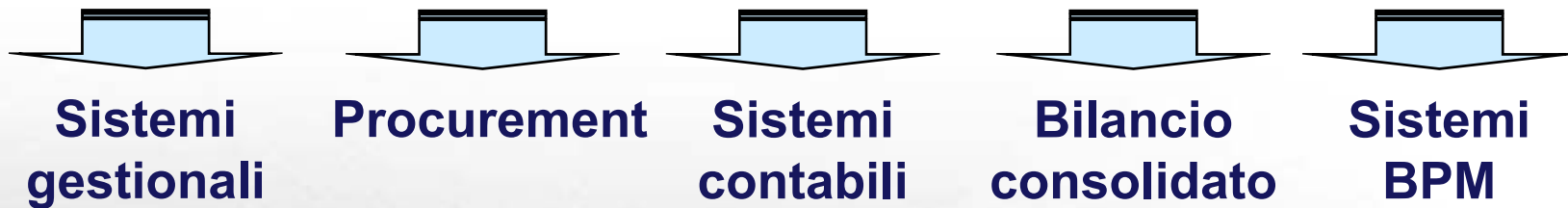
Cambi
stime

Variazioni di
analitica

Casualties

Non solo sono numerosi e in movimento ...

... ma sono gestiti con diversi sistemi informativi



**Non bastano sistemi di
amministrazione e controllo
e sistemi di contract management**

occorre che siano sistemi informativi
INTEGRATI

Esempio necessità integrazione

Scarico passività finanziaria

La passività finanziaria va ridotta solo in base al pagamento effettivo del canone

Se la passività finanziaria viene scaricata in base al piano di pagamento teorico del lease, ma il pagamento non ha ancora avuto luogo, in bilancio risulterà erroneamente un debito commerciale, invece di un debito finanziario.

Ove la fattura relativa al canone di locazione venisse pagata solo in un momento successivo, occorre stornare il debito commerciale e iscrivere la passività finanziaria indebitamente ridotta.

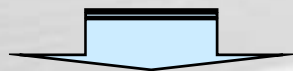
E in caso di cessione di contratto ...

ROU IMPAIRMENT TEST

Il ROU, se iscritto al costo storico ammortizzato, richiede impairment test:

- Verificare annualmente impairment indicators
- In presenza di impairment indicators condurre impairment test
 - Non considerare la passività finanziaria (anche se specifica) (IAS 36, § 50.a), i.e. non considerare i pagamenti canoni futuri
 - WACC che tiene conto delle passività finanziarie IFRS 16
 - Individuare la **CGU** del **Corporate asset**

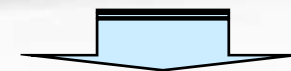
**Un'azienda ha 3 unità generatrici di flussi finanziari: A, B e C.
Le 3 CGU sono in un immobile preso in affitto dall'azienda**



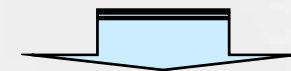
Il valore contabile del ROU **può essere** imputato alle singole CGU in base a un criterio ragionevole



Impairment test a livello singola CGU



Il valore contabile del ROU **non può essere** imputato alle singole CGU in base a un criterio ragionevole



Impairment test a livello azienda

Alziamo l'asticella ...

Intercompany Leases & Sub-leases

Se il contratto di sub-affitto configura una locazione (lease) la sub-affittuaria (sub-lessee) iscrive all'attivo un right-of-use e al passivo una passività finanziaria.

Mentre il sub-affittante (sub-lessor):

- Head-lease: registrazione identica a quella del sub-lessee
- Sub-Lease:
 - **CASO 1 – vendita di una porzione di RoU e iscrizione di un credito finanziario pari al NPV dei canoni attesi**
 - CASO 2 - iscrizione dei ricavi lungo la durata del leasing per la fruizione del right-of-use-asset

Alziamo l'asticella ...

Intercompany Leases & Sub-Leases

Elisioni/scritture a bilancio consolidato:

CASO 1 – Il **locatario** è proprietario del bene (RoU)

- Group Sub-Lessor: Elisione credito finanziario vs. Sub-Lessee
- Group Sub-Lessee: Elisione debito finanziario vs. Sub-Lessor.

CASO 2 – Il **locatore** è proprietario del bene (RoU)

- Group Lessor: storno ricavi e crediti intercompany
- Group Lessee: storno di right-of-use, lease liability, ammortamento e oneri finanziari.

Pianificazione e controllo

Impatto **pervasivo** anche sui sistemi di pianificazione e controllo:

- In sede di **planning** economico-finanziario-patrimoniale occorre considerare i rinnovi o i cambi di stime dei Leases (nuovi ROU e LL)
- Vi è un significativo impatto anche sulla **contabilità analitica**:
 - Gli ammortamenti devono essere attribuiti ai centri di analitica (cdc, cdp, commesse) con appositi driver di allocazione (ad es. occupazione spazi)
 - I cicli di allocazione devono intervenire a valle della chiusura della contabilità patrimoniale
- L'impatto su **grandezze e indici** è significativo. Le componenti di conto economico sono ammortamenti e oneri finanziari. Il pagamento dei canoni è un rimborso di passività finanziarie.

Finanza aziendale

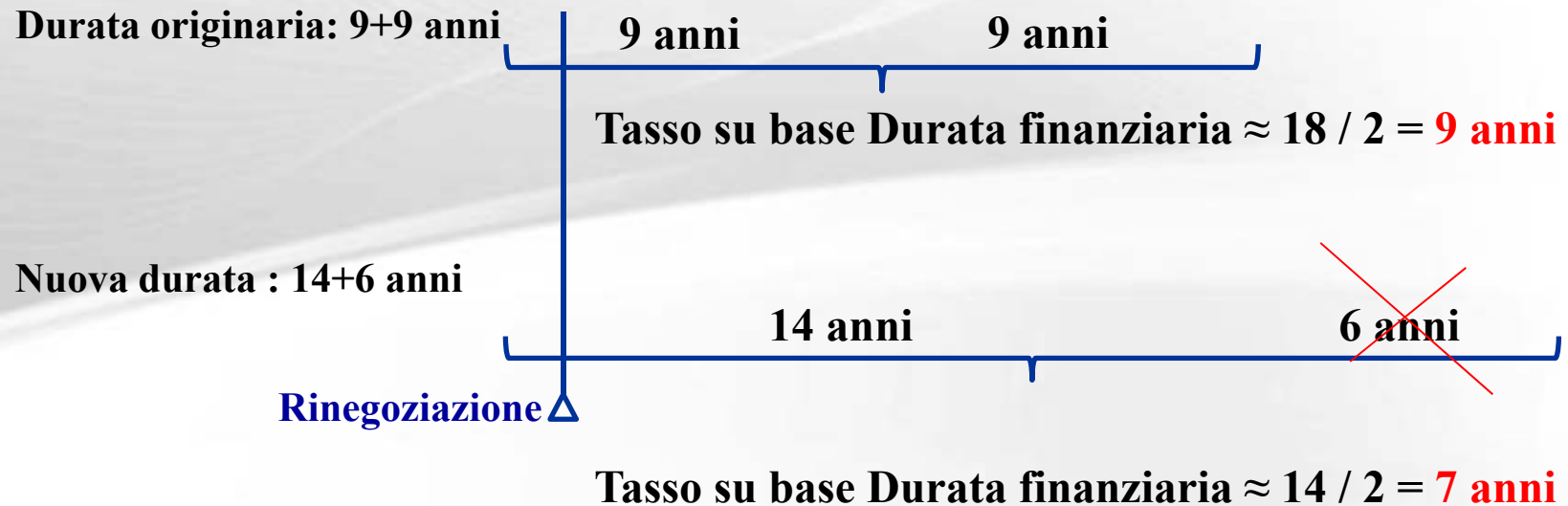
EBIT DA	↑	• Sostituzione di costi operativi con ammortamenti
Finance Expense	↑	• Rilevazione degli interessi afferenti alle lease liability determinati sulla base del tasso di sconto utilizzato per la determinazione del net present value dei futuri pagamenti del leasing.
Net Profit	≈	• Sostanzialmente invariato (dipende dal peso degli oneri finanziari)
Free Cash Flow	↑	• Lease payments (componente capitale) rilevata nel cash flows from financing activities (CFFF) in luogo dell'attuale cash flow from operating activities (CFFO) e, per la parte capitalizzata, cash flow from investing activities (CFFI)
CFFO	↑	• Rilevazione dei lease payments (componente capitale) nel CFFF. • Rilevazione dei pagamenti da follower (altri ricavi) nel CFFO
CFFI	↑	• Rilevazione dei lease payments (componente capitale) nel CFFF; solo i pagamenti afferenti agli interessi, per la parte oggetto di capitalizzazioni, sono rilevati nel CFFI.
Capital employed, net	↑	• Rilevazione del right of use
Net Borrowing	↑	• Rilevazione della lease liability
WACC	≈	• Sostanzialmente invariato il maggior peso del debito è compensato dal maggior K_e

Individuazione borrowing incremental rate

Variation borrowing incremental rate

Contratto edificio A:

- A gennaio 2019 – stipulato il contratto originario
- Nel primo semestre fit-out a cura del conduttore
- Novembre 2019 - estesa la durata di ulteriori 5 anni.



E ove ci fosse un opzione riscatto ...

Key takeaways

- ✓ L'IFRS 16 è estremamente pervasivo in azienda, produce una molteplicità di contratti in ambito, spesso oggetto di modifiche → **servono sistemi gestionali**
- ✓ I Leases toccano molti processi aziendali → **servono sistemi integrati** per corretta **gestione amministrativa**
- ✓ La **pianificazione** deve essere **secondo logica IFRS 16** e occorre un intervento sulle **viste di analitica**
- ✓ Senza dimenticare l'esigenza di **tracciatura ai fini audit (e fiscali)**, nonché la **disclosure IFRS 7**
- ✓ Ne discende che la **complessità gestionale** suggerisce il ricorso a **strumenti gestionali dedicati**