

Leasing o Mutuo?

di Giuseppe Marzo

La ECM Sps sta valutando alcune alternative di finanziamento per la costruzione di un capannone. Dopo aver incontrato varie banche e istituzioni finanziarie, il dott. Manetti, Direttore Finanziario di ECM si ritrova con due proposte. La prima prevede il finanziamento tramite leasing e la seconda tramite mutuo.

Le tabelle 1 e 2 specificano le principali condizioni delle due operazioni.

La difficoltà nella valutazione è connessa all'impatto che potrebbero avere sulla valutazione le recenti innovazioni fiscali: legge di stabilità 2016 (legge n. 208/2015) e legge di stabilità 2014 (legge n.147/2014, n. 147, art. 1, commi 162 e163).

Tabella 1. Contratto di leasing finanziario

Oggetto: Preventivo leasing IMMOB. S.A.L. DA COSTRUIRE
Importo complessivo Euro 4.300.000,00 Iva Esclusa

Come richiestoci, abbiamo il piacere di comunicarVi le nostre condizioni, che costituiscono preventivo di massima, relative all'operazione in oggetto.

DESCRIZIONE BENE OGGETTO DEL PREVENTIVO CAPANNONE DA EDIFICARE

STRUTTURA DELL'OPERAZIONE			
DURATA (in mesi) 144			
Importo corrispettivo locazione Euro 4.579.720,29			
ANTICIPO	Euro		860.000,00
CANONI PERIODICI			
N° CANONI	PERIODICITA'	IMPORTO	
143	mensile	Euro	26.012,03
TOTALE N° CANONI PERIODICI 143			
RISCATTO	Euro		43.000,00
SPESE			
ISTRUTTORIA	Euro		7.500,00
PERIZIA INIZIALE	Euro		7.500,00
INCASSO CANONI	Euro		5,00

PAGAMENTO FORNITORE

PERC. PAGAMENTO	IMPORTO	GIORNI	MODALITA'
100,0000	4.300.000,00	0	A STATO AVANZAMENTO LAVORI

INDICIZZAZIONE:

applicabile; **indice di riferimento:** EURIBOR (365) 3 MESI pari al 0,0010.

DECORRENZA CANONI:

Dal primo giorno del primo mese successivo alla data di consegna.

ASSICURAZIONE:

A cura e carico dell'Utilizzatore (per tipologia di prodotto)

ONERI DI PRELOCAZIONE:

Ogni somma, eccedente l'importo versatosi dall'Utilizzatore quale anticipo, che UBI Leasing S.p.A. verserà a saldo dei vari stati avanzamento lavori nel periodo intercorrente tra la firma del contratto di leasing e la data di decorrenza, sarà assoggettata al pagamento di un corrispettivo per oneri di prelocazione da parte dell'Utilizzatore. Tale corrispettivo sarà addebitato all'Utilizzatore con periodicità trimestrale solare.

Tabella 2. Contratto di mutuo

Durata del contratto (anni)	12
Numero pagamenti per anno	12
Data avvio contratto	01/04/2016
Tasso nominale annuale	2,55%
Spese iniziali	15.000,00
Spese periodiche (es: incasso rata)	5
Tipo rata	anticipata

