

Il godimento di beni terzi: le locazioni passive.

A volte determinati beni strumentali possono essere ottenuti in uso dall'azienda senza averne la proprietà mediante i contratti, che attribuiscono il diritto di goderne e di utilizzarli come locazione, affitto, leasing.

Noi ci occuperemo del contratto di locazione.

La locazione "è un contratto con il quale il locatore cede al conduttore il godimento di un bene mobile o immobile dietro il pagamento di un canone di locazione". E' quindi a titolo oneroso altrimenti configurerebbe in un comodato.

Fiscalmente:

- Se il locatore è un privato, l'operazione è soggetta ad imposta di servizio.
- Se è un imprenditore, per quanto riguarda gli immobili commerciali o industriali, la locazione è soggetta a iva.

In genere, alla stipula del contratto, il locatore chiede al conduttore un deposito cauzionale in denaro in modo da potersi tutelare da eventuali danni provocati dal conduttore. E' una garanzia da restituire al termine del rapporto contrattuale.

Esempio:

01/04 Ricevuta fattura n. 25 relativa alla locazione di un magazzino di 1000+iva, avremo:

Aspetto finanziario:

	DARE	AVERE
+ DEBITO V/FORNITORI		1200
+ IVA A NS CREDITO	200	

Aspetto economico:

FITTI PASSIVI	1000	
---------------	------	--

Sul libro giornale:

01/04	FITTI PASSIVI	1000	
01/04	IVA NS CREDITO	200	
01/04	DEBITO V/FORNITORI		1200

Con la cauzione pari a 3 mesi:

01/04	DEBITO V/FORNITORI		4200
01/04	IVA NS CREDITO	200	
01/04	FITTI PASSIVI	1000	
01/04	Crediti per cauzione	3000	

I conti utilizzati sono:

Debiti v/fornitori = Conto finanziario acceso a valori numerari assimilati passivi

Iva a ns credito = Conto finanziario acceso a valori numerari assimilati attivi

Fitti passivi = Conto economico di reddito acceso a costi, variazione economica negativa.