

Analisi e commenti

Ias/Ifrs, dal bilancio a Redditi: investimenti immobiliari - 1

16 Aprile 2018

Per contabilizzare le spese sostenute in relazione all'acquisto di tali beni, inizialmente è obbligatorio adottare il criterio del costo, successivamente può entrare in gioco il fair value

Thumbnail

Image not found or type unknown
Il principio contabile Ias 40 disciplina il trattamento contabile degli investimenti immobiliari, ossia degli immobili acquisiti per un mero fine di investimento e non per essere utilizzati direttamente nell'attività d'impresa.

Si tratta di una disciplina che, come si dirà meglio in seguito, presenta aspetti comuni a quella prevista nello Ias 16 (vedi "**Ias/Ifrs, dal bilancio a Unico: immobili, impianti e macchinari - 1**") per gli immobili, impianti e macchinari utilizzati direttamente nell'impresa.

Così come per i beni da Ias 16, anche per gli immobili da investimento, infatti, è prevista la possibilità di scegliere tra la valutazione al *fair value*, ancorata alle valutazioni del mercato, e quella basata sul tradizionale criterio del costo.

Senonché, le regole contabili previste dai principi Ias/Ifrs determinano delle differenze rispetto alla tradizionale impostazione adottata nel codice civile e nelle norme fiscali del reddito d'impresa.

Si pensi, ad esempio, alla necessità di rivalutare o svalutare il valore dei beni da investimento in coerenza con il criterio del *fair value*: operazioni espressamente previste dallo Ias 40, ma irrilevanti secondo le ordinarie disposizioni del reddito d'impresa.

Come si avrà modo di chiarire, la soluzione adottata in ambito fiscale sembra allinearsi alle tradizionali regole tributarie, evitando sia la tassazione che la deduzione delle rivalutazioni e delle svalutazioni effettuate in sede contabile.

Le basi della contabilizzazione

Lo Ias 40 disciplina le regole di contabilizzazione relative agli investimenti immobiliari, rappresentati da immobili (terreni e fabbricati) posseduti, per realizzare un apprezzamento del

capitale investito o per conseguire dei canoni di locazione.

Si tratta di tutti quei beni che, in linea generale, potremmo assimilare alla tradizionale categoria dei beni patrimoniali, ossia quei beni posseduti per un investimento e non per essere utilizzati nella produzione o fornitura di beni e servizi o per essere destinati alla vendita.

La caratteristica principale di tali beni è individuabile nelle entrate correlate agli investimenti in esame, che sono ampiamente indipendenti rispetto alle altre attività dell'impresa.

È il caso, ad esempio, di un terreno posseduto per un investimento a lungo termine, ovvero di un edificio dato in locazione operativa per conseguire dei canoni o, ancora, di un terreno posseduto per un utilizzo futuro al momento non ancora determinato.

Quando e come contabilizzare

Per contabilizzare il costo relativo a un bene da investimento, lo IAS 40 richiede, al pari degli altri beni utilizzati nell'impresa e trattati nello IAS 16, il rispetto di due requisiti: la probabilità che l'investimento generi, in futuro, dei benefici economici e la possibilità di determinare in modo attendibile il costo dell'investimento immobiliare.

I costi connessi all'investimento in questione devono essere valutati al momento in cui sono sostenuti e includono sia le spese sostenute inizialmente per acquisire l'investimento immobiliare sia i costi sostenuti successivamente per migliorarlo, sostituirne una parte ovvero per effettuare la manutenzione straordinaria.

Non devono essere inclusi nel costo dell'investimento, invece, le spese di manutenzione ordinaria (come, ad esempio, i costi di manodopera e quelli dei beni di consumo) che sono rilevate a conto economico man mano che si verificano.

La rilevazione iniziale

Un investimento immobiliare deve essere valutato inizialmente al costo, ossia al prezzo di acquisto comprensivo di qualsiasi spesa direttamente attribuibile all'investimento, come, ad esempio, le spese sostenute per compensi professionali o le imposte per il trasferimento della proprietà.

In particolare, deve essere contabilizzato come costo solo il prezzo in contanti dell'investimento. Di conseguenza, se il pagamento dell'investimento immobiliare è differito, occorre contabilizzare come interesse passivo, lungo tutto il periodo di dilazione, la differenza tra il prezzo in contanti e il pagamento complessivo.

Può accadere, inoltre, che l'investimento immobiliare non abbia un prezzo di acquisto perché costruito in economia dall'impresa: in tal caso, occorre contabilizzare il costo di costruzione alla data in cui la costruzione è terminata.

Si può verificare, infine, il caso in cui l'investimento sia acquisito mediante uno scambio con un altro bene dell'impresa: in tale ipotesi, l'investimento immobiliare acquisito deve essere valutato al

suo *fair value* ovvero, qualora il *fair value* non può essere determinato, prendendo a riferimento il valore contabile dell'attività ceduta.

La valutazione successiva

Negli esercizi successivi, la valutazione dei beni da investimento può essere effettuata continuando a utilizzare il criterio del costo, ovvero prendendo a riferimento il modello di rideterminazione del valore basato sul cosiddetto *fair value* del bene.

Così come per gli immobili, gli impianti e i macchinari disciplinati dallo IAS 16, quindi, è possibile adottare un modello di determinazione del valore che tenga conto del valore di mercato dei beni.

Si tratta, a ben vedere, di una scelta "incoraggiata" dallo stesso principio contabile che - considerata la natura di beni d'investimento - vede la valutazione al *fair value* come scelta naturale e richiede, qualora si decida di adottare il criterio del costo, di fornire comunque informazioni sul *fair value* dei beni.

Criterio del costo

Qualora si scelga di continuare a valutare i beni secondo il criterio del costo, basterà far riferimento alle medesime regole già evidenziate per gli immobili, impianti e macchinari dallo IAS 16.

In particolare, i beni dovranno essere ammortizzati e in bilancio risulterà iscritto un valore del bene pari al costo sostenuto per l'acquisto, al netto degli ammortamenti accumulati e della perdita da "*impairment test*" di cui allo IAS 36, per la riduzione di valore.

Si ricorda, infatti, che lo IAS 36 obbliga ad abbassare il valore contabile del bene quando lo stesso è iscritto in contabilità per un importo superiore al valore recuperabile, ove per valore recuperabile deve intendersi il maggiore tra il *fair value* (valore di mercato) e il valore d'uso del bene (valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede saranno realizzati dal bene).

Non occorre procedere ad alcuna riduzione di valore, invece, se uno tra il *fair value* o il valore d'uso del bene risulta già maggiore del valore contabile del bene.

Un esempio pratico di riduzione di valore del bene

Si ipotizzi un edificio, concesso in locazione operativa, iscritto in contabilità a 20mila euro ma valutato dal mercato a un *fair value* di 18mila euro. Dalla stima dei flussi finanziari futuri attualizzati, si evince che il bene ha un valore d'uso pari a 17mila euro.

In tale situazione, il valore del bene deve essere ridotto e iscritto in contabilità al suo valore recuperabile pari a 18mila euro (ossia al maggiore tra il *fair value* e il valore d'uso del bene), imputando a conto economico la perdita di 2mila euro per la riduzione di valore.

1 - **continua.**

di

Vincenzo Cipriani

URL: [https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/iasifrs-dal-bilancio-redditi-investimenti-immobiliari-](https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/iasifrs-dal-bilancio-redditi-investimenti-immobiliari-1)

1