

Analisi e commenti

Ias/lfrs, dal bilancio a Redditi: investimenti immobiliari - 3

23 Aprile 2018

Le quote di ammortamento relative ai beni in argomento, contabilizzate nel bilancio, sono fiscalmente deducibili se gli stessi beni siano stati valutati con il criterio del costo

Thumbnail Image not found or type unknown Per quanto riguarda le valutazioni, da un punto di vista fiscale, occorre rilevare come le norme sul reddito d'impresa considerano irrilevanti quelle operate contabilmente sugli immobili, indipendentemente dalla circostanza che gli stessi siano stati acquisiti a fini d'investimento o per essere utilizzati nell'attività d'impresa (*cf*r articolo 110 del Tuir).

Ciò, è bene evidenziare, rappresenta la regola tradizionalmente applicabile ai contribuenti che utilizzano i principi contabili nazionali nella redazione del bilancio d'esercizio.

Senonché, come si avrà modo di chiarire, la medesima impostazione è stata di fatto confermata, sia a livello interpretativo che normativo, anche per le imprese *las adopter*.

In particolare, già la circolare n. 7/E del 2011 aveva precisato che la valutazione con il criterio del *fair value* degli immobili qualificati dallo las 40 come beni d'investimento e le svalutazioni effettuate ai sensi dello las 36 non rilevano fiscalmente, perché rappresentano dei fenomeni meramente valutativi non ricompresi nella cosiddetta derivazione rafforzata, che attribuisce rilevanza fiscale ai criteri di qualificazione, classificazione e imputazione temporale previsti nei principi las/lfrs (*cf*r articolo 83 del Tuir, in vigore dal 2008).

In seguito, l'articolo 3, comma 2 del decreto 8 giugno 2011 - emanato per coordinare i principi las/lfrs con le regole di determinazione della base imponibile Ires - ha confermato i chiarimenti della circolare, stabilendo l'irrilevanza dei maggiori o minori valori da valutazione attribuiti agli immobili classificati ai sensi dello las 40.

Un esempio pratico: valutazione al fair value del bene d'investimento

Si ipotizzi un bene immobile – classificato, ai sensi dello Ias 40, come bene d’investimento e valutato con il criterio del *fair value* – acquisito nel 2016 al costo di 10mila euro, rivalutato di 2mila euro nel 2017 e svalutato di 3mila euro nel 2018.

Da un punto di vista fiscale, sia i 2mila di rivalutazione che i 3mila di svalutazione, imputati a conto economico nel 2017 e nel 2018, non concorrono a formare il reddito d’impresa.

Di conseguenza, il valore fiscale del bene (pari a 10mila euro) risulterà disallineato rispetto a quello iscritto in contabilità nel 2017 (12mila euro) e nel 2018 (9mila euro).

Il regime fiscale dell’ammortamento

Un’ulteriore tematica riguarda il riconoscimento fiscale delle quote di ammortamento eventualmente imputate in bilancio.

Si ricorda, infatti, che i beni d’investimento, classificati ai sensi dello Ias 40, sono ammortizzati contabilmente solo qualora siano valutati con il criterio del costo.

Nella diversa ipotesi di valutazione al *fair value*, invece, il riferimento al mercato sostituisce sia l’ammortamento che la svalutazione.

Sul punto, sia a livello interpretativo che normativo, è stato precisato che le quote di ammortamento contabilizzate nel bilancio Ias sono fiscalmente deducibili solo previa verifica della strumentalità degli stessi all’attività d’impresa (*cf*r circolare n. 7/E del 2011 e articolo 3, comma 1 del decreto 8 giugno 2011).

Occorre, in altri termini, verificare che i beni in esame siano strumentali ai sensi dell’articolo 43 del Tuir, vale a dire siano utilizzati esclusivamente per l’esercizio dell’impresa commerciale (strumentalità per destinazione), ovvero siano immobili che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (strumentalità per natura).

A ben vedere, si potrebbe verificare che un immobile d’investimento non abbia i requisiti di strumentalità previsti dalla normativa fiscale ma sia ammortizzato in bilancio (perché valutato con il criterio del costo), ovvero sia considerato strumentale dall’articolo 43 del Tuir, ma non abbia le quote di ammortamento imputate a conto economico (poiché valutato con il criterio del *fair value*).

I seguenti esempi evidenziano quanto appena illustrato.

Un esempio pratico: immobile Ias 40 non strumentale valutato al costo

Si ipotizzi un bene immobile – classificato ai sensi dello Ias 40 come bene d’investimento e valutato con il criterio del costo – acquisito nel 2016 al costo di 10mila euro e ammortizzato in 5 anni in quote costanti.

Da un punto di vista fiscale, si supponga che il bene non rientri tra quelli strumentali di cui

all'articolo 43 del Tuir.

In tale situazione, le quote di ammortamento di 2mila euro imputate a conto economico dal 2016 al 2020 (10.000/5) non assumono rilevanza fiscale, considerato che il bene non ha i requisiti di strumentalità previsti dall'articolo 43 del Tuir.

Di conseguenza, occorrerà effettuare delle variazioni in aumento per le quote di ammortamento imputate a conto economico e riconoscere al bene un valore fiscale (pari a 10mila euro) disallineato rispetto a quello contabile (10.000 - quote di ammortamento).

Quanto evidenziato è sintetizzato nella seguente tabella.

Anno	Ammortamento contabile	Ammortamento fiscale ai fini Ires	Valore contabile al 31 dicembre	Valore fiscale Ires al 31 dicembre
2016	2.000 (10.000/5)	0	8.000	10.000
2017	2.000 (10.000/5)	0	6.000	10.000
2018	2.000 (10.000/5)	0	4.000	10.000

2019	2.000 (10.000/5)	0	2.000	10.000
2020	2.000 (10.000/5)	0	0	10.000

Un esempio pratico: immobile IAS 40 strumentale valutato al *fair value*

Si ipotizzi il medesimo bene immobile dell'esempio precedente, acquisito nello stesso anno e al medesimo costo, che tuttavia è valutato con il criterio del *fair value*.

Da un punto di vista fiscale, si supponga che il bene rientri tra quelli strumentali per natura di cui all'articolo 43 del Tuir.

In questa situazione, il bene - pur rientrando tra quelli strumentali per i quali spetta la deduzione fiscale dell'ammortamento - non è ammortizzato contabilmente, essendo valutato con il criterio del *fair value*.

Di conseguenza, non avendo imputato a conto economico alcun componente negativo (*cf*r articolo 109, comma 4 del Tuir) non è possibile beneficiare della deduzione fiscale dell'ammortamento. In assenza di variazioni di *fair value*, il valore contabile del bene risulterà allineato a quello fiscale.

Quanto evidenziato è sintetizzato nella seguente tabella.

Anno	Ammortamento contabile	Ammortamento fiscale ai fini Ires	<i>Fair value</i>	Valore contabile al 31 dicembre	Valore fiscale Ires al 31 dicembre
-------------	-------------------------------	--	--------------------------	--	---

2016	0	0	10.000	10.000	10.000
2017	0	0	10.000	10.000	10.000
2018	0	0	10.000	10.000	10.000
2019	0	0	10.000	10.000	10.000
2020	0	0	10.000	10.000	10.000

In definitiva, la deduzione fiscale delle quote di ammortamento potrà verificarsi in presenza di un bene d'investimento ammortizzato contabilmente (poiché valutato con il criterio del costo) e che, al contempo, rientri tra quelli strumentali di cui all'articolo 43 del Tuir.

Anche in tale ipotesi, comunque, l'effettiva deduzione fiscale delle quote di ammortamento dovrà essere effettuata in misura non superiore a quella stabilita dai coefficienti previsti nel decreto ministeriale 31 dicembre 1988 (cfr circolare n. 7/E del 2011).

3 - fine.

La **prima puntata** è stata pubblicata lunedì 16 aprile

La **seconda puntata** è stata pubblicata mercoledì 18 aprile

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-3)

3