

Soci

GIGETTO FURLOTTI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FABRIZIO PIZZOLA
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ANDREA PELLEGRINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI
Consulente del Lavoro
Conciliatore Professionale

CRISTIAN SALVI
Dottore Commercialista

LETIZIA BELLI
Dottore Commercialista

FEDERICO BOTTRIGHI
Dottore Commercialista

MARTA VITALI
Consulente del Lavoro

PAOLO DELIETI
Avvocato

MASSIMO ZERBINI
Avvocato

CIRCOLARE DI STUDIO

16/2015

Parma, 17 marzo 2015

OGGETTO: Separazione del terreno dal fabbricato in contabilità

I bilanci 2014 sono interessati, oltre che dalle consuete novità normative, anche dagli aggiustamenti richiesti dai nuovi principi contabili approvati lo scorso anno.

Tra le tante novità, lo scorporo del valore dei terreni da quello dei fabbricati riveste un ruolo di primo piano. In particolare, non è più possibile contabilizzare (e ammortizzare) in modo indistinto i terreni sottostanti ai fabbricati.

Infatti, secondo il principio contabile OIC n. 16, i terreni, essendo beni la cui utilità non si esaurisce nel corso del tempo, non sono soggetti ad ammortamento¹ pertanto, se il valore del fabbricato incorpora anche quello del terreno su cui il primo insiste, il valore del terreno deve essere scorporato e non ammortizzato.

Sotto questo profilo, non vi sono pertanto novità nel principio contabile, che, nella vecchia versione come in quella nuova, prevede la contabilizzazione separata del terreno.

La nuova interpretazione del principio contabile non presenta però più la deroga prevista precedentemente, secondo cui era possibile non scorporare il valore del terreno qualora esso arrivasse a coincidere con il valore del fondo di ripristino o bonifica del sito.

La prassi di molte imprese di ammortizzare annualmente anche il valore del terreno trovava il suo fondamento nel fatto che, se non si fosse ammortizzato il terreno, si sarebbe dovuto iscrivere annualmente un accantonamento al "Fondo recupero ambientale" necessario al futuro ripristino del terreno.

La nuova versione del OIC 16 rimuovendo questa previsione, al fine di fornire una migliore rappresentazione al lettore del bilancio, richiede di scorporare sempre il valore dei terreni da quelli dei fabbricati² e di procedere alla determinazione separata dell'eventuale "Fondo recupero ambientale" per ripristino e bonifica del sito.

La quota parte del fondo ammortamento riferibile al terreno sarà, quindi, da riclassificare in un fondo di bonifica (successivamente, si potrà eventualmente verificare se il valore di tale fondo è da ritenere adeguato o se sia necessario modificare tale stima).

¹ A meno che non abbia un'utilità destinata ad esaurirsi nel tempo come nel caso di cave o discariche.

² Lo scorporo si applica ai soli fabbricati c.d. "terra-cielo": non è necessario se il fabbricato di proprietà consiste in una quota parte del fabbricato (in genere, un appartamento), in quanto, in tal caso l'impresa non possiede anche un terreno sottostante (ovviamente, nell'ipotesi in cui la quota parte costituisce una frazione minore del fabbricato).

Soci

GIGETTO FURLOTTI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FABRIZIO PIZZOLA
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ANDREA PELLEGRINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI
Consulente del Lavoro
Conciliatore Professionale

CRISTIAN SALVI
Dottore Commercialista

LETIZIA BELLI
Dottore Commercialista

FEDERICO BOTTRIGHI
Dottore Commercialista

MARTA VITALI
Consulente del Lavoro

PAOLO DELIETI
Avvocato

MASSIMO ZERBINI
Avvocato

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO

Il principio n. 16 dispone che "il valore del terreno è determinato come differenza residua dopo aver prima scorporato il valore del fabbricato".

Se l'area è stata acquisita separatamente, occorre fare riferimento al valore desumibile dalla contabilità o dagli atti aziendali.

Se, invece, il terreno è stato acquisito congiuntamente al fabbricato, il valore deve essere scorporato in base ad una perizia di stima (si dovrà avere come riferimento non il valore di mercato di oggi riferibile al terreno poiché, diversamente si effettuerebbe, nella sostanza, una rivalutazione, non consentita dalla disciplina civilistica).

Oltre alla perizia del terreno riferita al momento dell'acquisto dell'immobile, si possono utilizzare altri criteri, quali ad esempio i valori individuati dalle delibere comunali ai fini della tassazione ICI e IMU delle aree fabbricabili all'epoca dell'acquisto. Non è, invece, possibile utilizzare le stime OMI in quanto i dati relativi ai terreni edificabili non sono ancora disponibili.

Dal punto di vista fiscale, a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 4 luglio 2006, il valore dei terreni è fiscalmente indeducibile e quindi tanto la sopravvenienza attiva quanto lo storno del fondo risultano essere, per la parte a suo tempo non dedotta, fiscalmente irrilevanti.

Ai fini fiscali, invece, l'area, nel caso in cui non autonomamente acquistata in precedenza, acquisisce il maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20% ovvero, per i fabbricati industriali, al 30% del costo complessivo.

Lo Studio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento o approfondimento si rendesse necessario.

Federico Bottrighi

Luca Montali