

IL CONTROLLO NELLE SOCIETA' E NEGLI ENTI
Giuffrè Editore
Rubrica IASB – Principi contabili internazionali IAS/IFRS
a cura di Ambrogio Picolli

IAS 40 – Investimenti immobiliari (Investment Property)

Premessa

IAS 40 – Investimenti immobiliari consente alle imprese la scelta tra due modelli di valutazione: *fair value* e costo storico. Questo è un raro esempio di come le caratteristiche di un settore abbiano richiesto uno specifico trattamento contabile per certe categorie di immobili, anche se questi elementi di attivo non sono differenti da quelli trattati da IAS 16 – Immobili, impianti e macchinari. Benché il principio sia focalizzato sulle esigenze degli investitori immobiliari, qualsiasi categoria di imprese può detenere tali investimenti; qualsiasi immobile che soddisfi la definizione di investimento immobiliare deve quindi essere classificato come tale, indipendentemente dalla natura delle attività dell'impresa che redige il bilancio.

La sintesi che segue tiene conto delle modifiche apportate da *Improvements to IFRSs* (maggio 2008), che hanno richiesto l'applicazione di IAS 40 anche agli investimenti immobiliari in corso di costruzione; precedentemente si applicava IAS 16.

La prima versione del principio, approvata nel marzo 2000 dal *Board* dello IASC, rappresentò un importante passaggio concettuale, in quanto fu il primo IAS ad introdurre la possibilità di applicare un modello di *fair value* “pieno” nella contabilizzazione di attività non finanziarie.

Secondo questa opzione, l'attività non è ammortizzata né soggetta ad *impairment test*; tutti i cambiamenti di valutazione (cambiamenti di *fair value*), da un esercizio al successivo, sono trattati come utili (o perdite) e rilevati nel Conto economico. L'opzione *fair value* di IAS 40, quindi, comporta che nel Conto economico siano rappresentati sia utili realizzati che utili non realizzati. Ciò contrasta con il metodo della rivalutazione consentito da IAS 16, secondo il quale le rivalutazioni oltre il costo e i relativi storni sono rilevati direttamente a Patrimonio netto.

IAS 40 consente anche di contabilizzare gli investimenti immobiliari in maniera più convenzionale, valutandoli al costo ammortizzato, secondo il modello del costo definito da IAS 16.

La *exposure draft* che precedette IAS 40 propose il *fair value* come unico metodo di valutazione per gli investimenti immobiliari. Il *Board* dello IASC, però, ricevette commenti che sostenevano come certi mercati immobiliari non fossero sufficientemente liquidi da consentire l'adozione della valutazione a *fair value* per le finalità del bilancio. Altri sostenevano come fosse impossibile creare una definizione rigorosa di investimento immobiliare. Per questi motivi fu introdotta l'opzione per la valutazione al costo.

Il trattamento degli investimenti immobiliari secondo il modello del *fair value* è sensibilmente diverso da quello degli immobili detenuti per la vendita nel corso dell'ordinaria gestione dell'impresa. Questi ultimi sono contabilizzati come giacenze di magazzino secondo il metodo del costo previsto da IAS 2, anche se in genere sono attività più liquide degli investimenti immobiliari. In pratica, questo non dovrebbe essere un problema, in quanto gli immobili detenuti per la vendita sono generalmente detenuti per un periodo di tempo breve, mentre gli investimenti immobiliari sono generalmente detenuti per periodi di tempo più lunghi.

IAS 40 rappresenta un importante passaggio verso l'applicazione del *fair value* nello Stato patrimoniale e verso un Conto economico nel quale utili realizzati e non realizzati, non siano distinti. Ciò comporta un significativo incremento della volatilità delle attività e degli utili rappresentati in bilancio.

È importante chiedersi se questo modello di *fair value* fornisce all'utilizzatore del bilancio informazioni significative, attendibili e comprensibili. Secondo molti l'utilizzo di questo modello riflette adeguatamente l'attenzione degli investitori immobiliari sugli incrementi di valore degli immobili. Questa opinione è rafforzata dal fatto che l'applicazione del modello a *fair value* è largamente diffusa fra le imprese di investimento. Forse, quindi, per gli utilizzatori di tali bilanci, non è rilevante come gli utili o le perdite da *fair value* siano rappresentati nel Conto economico. Il passaggio alla contabilità a *fair value*, comunque, richiede che gli utilizzatori abbiano una comprensione esaustiva del modello di valutazione e delle implicazioni in termini di flusso di cassa, di utili basati su valutazioni a *fair value*.¹

Giova rilevare, comunque, che l'importo degli utili non ancora realizzati conseguenti all'applicazione del *fair value* e inclusi nel risultato del conto economico del bilancio di esercizio separato dell'impresa è soggetto al vincolo di indisponibilità di cui all'art.6 co. 1, D. Lgs. 28 febbraio 2005, n.38²

(Ambrogio Picolli)

IAS 40 – Investimenti immobiliari (Investment Property)

¹ AAVV, *International GAAP*® 2008, Wiley, 2008, Vol. 1 Ch 14: ss 1 and 9

² L'indisponibilità è per: a) distribuzione dividendi, b) aumento capitale sociale, c) operazioni equivalenti (art. 2350, co.3, diritto agli utili; art.2357, co.1, acquisto azioni proprie; art. 2359 bis, co.1, acquisto azioni da parte di controllate), d) art. 2358, co.3, prestiti o garanzie a dipendenti, e) art.2432, partecipazioni agli utili di promotori, soci fondatori e amministratori e f) art. 2478-bis, co.4, distribuzione utili realmente conseguiti.

In caso di utili non sufficienti per l'accantonamento della riserva indisponibile, si devono accantonare alla riserva indisponibile, sino a concorrenza, riserve di utili disponibili.

La riserva si riduce per: a. realizzazione plusvalenze, b. svalutazioni (co.3)

La società non può distribuire utili fino a quando la riserva non copre l'importo non distribuibile.

L'indisponibilità degli utili si ottiene attraverso l'accantonamento degli stessi ad una specifica riserva del PN in sede di destinazione del risultato netto dell'esercizio.

La riserva può essere utilizzata per la copertura di perdite d'esercizio solo dopo avere utilizzato riserve disponibili e la riserva legale (art.6, co.5)

1. Contesto economico

I rendimenti generati da investimenti in immobili adibiti ad uso commerciale hanno superato, negli ultimi dieci anni, il rendimento di strumenti di capitale e di debito in diversi mercati. Bassi rendimenti del mercato dei capitali e tassi di interesse storicamente bassi per strumenti di debito hanno favorito l'investimento di capitali in immobili.

Le imprese investono in immobili per numerose ragioni. Queste includono i rendimenti derivanti dagli incrementi di valore degli immobili e quelli derivanti dalla locazione degli stessi.

Gli immobili possono aiutare a diversificare il portafoglio investimenti di fondi pensione e di altri importanti investitori.

Il trattamento contabile degli aumenti di valore dell'immobile è molto più controverso di quello dei proventi derivanti dalle locazioni. Tale aumento di valore può essere generato anche da processi aziendali complessi. Un'impresa, ad esempio, può restaurare immobili in modo da incrementare il loro valore e renderli più attraenti ai locatari. Costruzioni e ristrutturazioni possono essere effettuate sulla base di un portafoglio immobiliare, realizzate da una singola impresa o con altri costruttori. I risultati di un ipermercato all'interno di un centro commerciale possono aumentare i rendimenti di proprietà vicine e incrementarne i valori di mercato. I precedenti sono tutti esempi di come fattori diversi dal solo passaggio del tempo possano creare valore.

Il valore di mercato è spesso visto come il metodo più adeguato di valutazione degli investimenti immobiliari. Comunque, cambiamenti nell'economia e nel mercato immobiliare possono facilmente generare elevata volatilità. La rilevazione dei cambiamenti del valore di mercato direttamente a Conto economico, inoltre, genera volatilità nei principali indicatori di risultato. Dato che i cambiamenti di valore registrati derivano solo da valutazioni, essi non comportano necessariamente differenze nel flusso di cassa.

Molti sostengono che valutare gli investimenti immobiliari utilizzando una serie di costi storici sorpassati non rifletta adeguatamente la volatilità causata dai cambiamenti nel valore degli immobili e che l'uso del costo storico contraddica l'obiettivo delle attività degli investitori immobiliari, cioè quello di generare incrementi di valore degli immobili.

L'acquisizione e la vendita di immobili e il relativo finanziamento sono spesso effettuate attraverso diverse strutture ed accordi, con aspetti legali e fiscali che possono rivelarsi complessi.

La rilevazione e la valutazione continua degli investimenti immobiliari richiede, quindi, specifica attenzione e l'allocazione di risorse adeguate.³

³ IFRS Award Programme Manual, ICAEW, 2005

2. Finalità e ambito di applicazione

La finalità di IAS 40 è quella di definire il trattamento contabile degli investimenti immobiliari e le relative informazioni integrative.

Un investimento immobiliare è una proprietà immobiliare (terreno e/o fabbricato) posseduta dal proprietario (o detenuta dal locatario tramite un *leasing* finanziario) per i canoni di locazione e per l'apprezzamento del capitale investito, invece che per:

- (a) l'uso nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi o nell'amministrazione aziendale; o
- (b) la vendita, nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale.

Un immobile ad uso del proprietario è un immobile posseduto dal proprietario (o detenuto dal locatario tramite un *leasing* finanziario) per l'uso nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi, ovvero nell'amministrazione aziendale.

Secondo IAS 17 il *leasing* finanziario trasferisce sostanzialmente tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà del bene. Il diritto di proprietà può essere trasferito o meno al termine del contratto. Il *leasing* operativo, invece, è qualsiasi *leasing* non rientrante nella definizione di *leasing* finanziario.

IAS 40 deve essere applicato nella rilevazione, valutazione e informazione integrativa riguardante gli investimenti immobiliari.

Il Principio si applica, inoltre, alla valutazione di beni immobili iscritti nel bilancio di un locatario, detenuti tramite *leasing* finanziario, ed alla valutazione degli investimenti immobiliari iscritti nel bilancio di un locatore e concessi a un locatario tramite *leasing* operativo.

Un bene immobile detenuto tramite *leasing* operativo può essere classificato e contabilizzato dal locatario come investimento immobiliare soltanto se l'immobile comunque soddisfa la definizione di investimento immobiliare e il locatario utilizza la contabilizzazione al *fair value*.

IAS 40 non tratta le problematiche trattate da IAS 17 – *Leasing* e non si applica ai beni di natura biologica connessi all'attività agricola (vedere IAS 41 – Agricoltura); non si applica, inoltre, ai diritti e riserve minerarie in risorse quali petrolio, gas naturale e simili risorse non rinnovabili.

Un investimento immobiliare è posseduto al fine di percepire canoni di locazione e/o per l'apprezzamento del capitale investito. Perciò, un investimento immobiliare origina flussi finanziari ampiamente indipendenti dalle altre attività possedute dall'impresa. Ciò distingue un investimento immobiliare da un immobile a uso del proprietario. La produzione o la fornitura di beni o servizi (o l'uso dell'immobile nell'amministrazione aziendale) origina flussi finanziari che sono attribuibili non soltanto all'immobile, ma anche ad altre attività utilizzate

nel processo produttivo o nella fornitura dei beni. Agli immobili a uso del proprietario si applica IAS 16 – Immobili, impianti e macchinari.

I seguenti sono esempi di investimenti immobiliari:

- (a) un terreno posseduto per un apprezzamento a lungo termine del capitale investito;
- (b) un terreno posseduto per un utilizzo futuro al momento non ancora determinato;
- (c) un edificio di proprietà dell'impresa che redige il bilancio e dato in locazione tramite una o più operazioni di *leasing* operativo;
- (d) un edificio attualmente non occupato ma posseduto al fine di essere locato tramite una o più operazioni di *leasing* operativo;
- (e) un immobile che al momento attuale è in corso di costruzione o ristrutturazione per un utilizzo futuro come investimento immobiliare.

I seguenti sono esempi di elementi che non sono investimenti immobiliari e che, perciò, non rientrano nell'ambito di applicazione di IAS 40:

- (a) un immobile destinato alla vendita, nel corso del normale svolgimento dell'attività imprenditoriale, o nel processo di costruzione, o ristrutturazione, finalizzato ad una successiva vendita (vedere IAS 2 – Rimanenze); per esempio un immobile acquisito esclusivamente in prospettiva di una sua successiva dismissione nel futuro prossimo o perché esso sia ristrutturato e successivamente venduto;
- (b) un immobile che viene costruito o ristrutturato per conto terzi (vedere IAS 11 – Lavori su ordinazione);
- (c) un immobile ad uso del proprietario, inclusi immobili posseduti per un utilizzo futuro come immobile ad uso del proprietario, immobili posseduti per una futura ristrutturazione e un successivo utilizzo come immobili ad uso del proprietario, immobili a uso dei dipendenti (sia nel caso che i dipendenti paghino un canone di locazione a tassi di mercato sia nel caso in cui non lo facciano) e immobili ad uso del proprietario in procinto di essere dismessi;
- (d) immobili che sono dati in locazione a un'altra impresa tramite un *leasing* finanziario.

In alcuni casi, l'impresa fornisce servizi sussidiari agli occupanti dell'immobile che possiede. Tale impresa tratta l'immobile come un investimento immobiliare se i servizi rappresentano una componente non significativa del contratto nel suo insieme.

È necessaria una valutazione soggettiva per determinare se un immobile si qualifica come investimento immobiliare. L'impresa elabora criteri propri così da poter formulare tale valutazione coerentemente con la definizione di investimento immobiliare e con le connesse indicazioni. L'impresa deve evidenziare questi criteri nelle informazioni integrative quando la classificazione risulti difficoltosa.

In alcune circostanze, l'impresa è proprietaria di un immobile che è locato ed è occupato dalla capogruppo o da un'altra controllata. L'immobile non si qualifica come investimento immobiliare nel bilancio consolidato, poiché esso risulta ad uso del proprietario nella prospettiva del gruppo. Tuttavia l'immobile, nell'ottica della singola impresa che ne è proprietaria, costituisce un

investimento immobiliare se soddisfa la definizione di cui sopra. Pertanto, nel bilancio, il locatore tratta l'immobile come un investimento immobiliare.⁴

3. Rilevazione e valutazione iniziale

Un investimento immobiliare deve essere rilevato come attività solo quando:

- (a) è probabile che i benefici economici futuri dell'investimento affluiranno all'impresa; e
- (b) il costo dell'investimento può essere valutato attendibilmente.

L'impresa valuta secondo questo criterio di rilevazione tutti i costi dell'investimento nel momento in cui sono sostenuti, inclusi i costi sostenuti inizialmente per acquisire l'investimento immobiliare e i costi sostenuti successivamente per migliorare, sostituire una parte ovvero effettuare la manutenzione dell'immobile.

L'impresa non rileva i costi di manutenzione ordinaria di tale immobile nel valore contabile dell'investimento immobiliare. Piuttosto, questi costi sono rilevati in Conto economico man mano che si sostengono.

Alcuni elementi degli investimenti immobiliari possono essere stati acquistati tramite sostituzione. Per esempio, le mura interne possono essere state sostituite a quelle originarie. In questi casi, se i criteri di rilevazione sono soddisfatti, l'impresa rileva il costo di sostituzione nel valore contabile dell'investimento immobiliare esistente. Il valore contabile degli elementi sostituiti è stornato secondo le disposizioni di eliminazione contabile.

Un investimento immobiliare deve essere valutato inizialmente al costo. I costi dell'operazione devono essere inclusi nella valutazione iniziale.

Il costo di un investimento immobiliare acquisito comprende il prezzo di acquisto e qualsiasi spesa a esso direttamente attribuibile. Le spese direttamente attribuibili includono, per esempio, i compensi professionali per la prestazione di servizi legali, le imposte per il trasferimento della proprietà degli immobili e qualsiasi altro costo dell'operazione.

Il costo di un investimento immobiliare non è incrementato da:

- (a) i costi iniziali di avvio (a meno che questi siano richiesti per mettere il bene nelle condizioni necessarie affinché il bene possa essere operativo come voluto dall'impresa),
- (b) perdite operative sostenute prima che l'investimento immobiliare raggiunga il pianificato livello di impiego, o
- (c) importi anormali di materiale perso, costo del personale o altre risorse impiegate per costruire o migliorare l'immobile.

Se il pagamento dell'investimento immobiliare viene differito, il suo costo deve essere fatto coincidere con il prezzo in contanti equivalente. La differenza tra tale importo e il pagamento complessivo è rilevata come un interesse passivo lungo tutto il periodo di dilazione.

⁴ IAS 40, par. 1-15

Il costo iniziale di un bene immobile detenuto tramite *leasing* e classificato come investimento immobiliare, deve essere quello prescritto per un *leasing* finanziario da IAS 17, e cioè il minore tra il *fair value* dell'immobile e il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il *leasing*. Un importo equivalente deve essere rilevato come passività secondo quanto previsto dallo stesso principio.⁵

4. Valutazione successiva

Un'impresa deve adottare come principio contabile (*accounting policy*) la contabilizzazione al *fair value* oppure la contabilizzazione al costo e deve applicare tale principio a tutti i suoi investimenti immobiliari.

Quando un bene immobile detenuto tramite *leasing* operativo è classificato dal locatario come investimento immobiliare, deve essere applicato il modello del *fair value*.

IAS 40 richiede a tutte le imprese di determinare il *fair value* degli investimenti immobiliari sia per la valutazione (se l'impresa utilizza il modello del *fair value*) che per la sua informativa (se utilizza il modello del costo).

L'impresa è incoraggiata, ma non obbligata, a determinare il *fair value* degli investimenti immobiliari sulla base di una stima effettuata da un perito esterno con riconosciute e pertinenti qualifiche professionali e con una recente esperienza nella localizzazione e nella tipologia dell'investimento immobiliare oggetto della valutazione.

Successivamente alla rilevazione iniziale, un'impresa che opta per il modello del *fair value* deve valutare tutti i propri investimenti immobiliari al *fair value*, fatta eccezione per i casi in cui non sia possibile determinare attendibilmente tale valore.

Un utile o una perdita derivante da una variazione del *fair value* dell'investimento immobiliare deve essere contabilizzato nel Conto economico dell'esercizio in cui si è verificato.

Il *fair value* di un investimento immobiliare è il prezzo al quale la proprietà può essere scambiata in una libera operazione tra parti consapevoli e disponibili. Il *fair value* esclude specificatamente stime di prezzi gonfiati o ridotti a causa di speciali termini contrattuali o circostanze, quali finanziamenti atipici, vendite con patti di retrolocazione, corrispettivi e concessioni particolari concessi da soggetti coinvolti nella vendita.

L'impresa valuta il *fair value* senza alcuna deduzione dei costi accessori dell'operazione che essa potrebbe sostenere in una vendita o in altra dismissione.

⁵ IAS 40, par. 16-29

Il *fair value* di un investimento immobiliare deve riflettere le condizioni di mercato alla data di riferimento del bilancio.

La miglior evidenza del *fair value* è normalmente data dai prezzi correnti presenti in un mercato attivo per proprietà immobiliari simili nella medesima localizzazione e condizione e soggette a condizioni simili per locazioni e altri contratti. Le imprese devono prendersi cura di identificare qualsiasi differenza nella natura, localizzazione o condizione delle proprietà immobiliari o nei termini contrattuali delle locazioni e degli altri contratti connessi all'immobile.

In assenza di prezzi correnti in un mercato attivo del genere di quelli appena descritti, l'impresa deve considerare le informazioni provenienti da una serie di fonti, incluse:

(a) i prezzi correnti in un mercato attivo di immobili di diversa natura, condizione o localizzazione (o soggetti a locazioni o altri contratti differenti), rettificati per riflettere tali differenze;

(b) i prezzi recenti di immobili simili in mercati meno attivi, rettificati per riflettere qualsiasi cambiamento nelle condizioni economiche che si è verificato dalla data delle operazioni effettuate a quei prezzi; e

(c) le proiezioni di flussi finanziari attualizzati basate su stime attendibili di flussi finanziari futuri, supportate dalle condizioni di qualsiasi locazione e di altri contratti esistenti e (ove possibile) da conoscenze acquisite da fatti esterni quali canoni di locazione applicati nel mercato corrente a immobili simili aventi medesima localizzazione e condizioni, nonché usando tassi di attualizzazione che riflettano valutazioni correnti del mercato con riferimento all'incertezza dell'importo e della tempistica dei flussi finanziari.

Il *fair value* differisce dal valore d'uso, così come definito da IAS 36 – Riduzione di valore delle attività. Il *fair value* riflette la conoscenza e le stime dei venditori e acquirenti consapevoli e disponibili. Al contrario, il valore d'uso riflette le stime dell'impresa, inclusi gli effetti dei fattori che possono essere specifici dell'impresa e non applicabili a qualunque altra.

Il *fair value* dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati connessi a tale spesa futura.

In alcune circostanze, l'impresa si attende che il valore attuale dei suoi pagamenti connessi a un investimento immobiliare (fatta eccezione per i pagamenti riferiti alle passività finanziarie contabilizzate) eccederà il valore attuale dei relativi introiti monetari. L'impresa applica IAS 37 – Accantonamenti, passività e attività potenziali per determinare se rilevare una passività e, se sì, come valutarla.

Vi è una presunzione relativa che l'impresa possa determinare attendibilmente il *fair value* di un investimento immobiliare su base continuativa. Comunque, in casi eccezionali, vi sono chiare indicazioni, sin dal momento in cui l'impresa acquista un investimento immobiliare (o nel momento stesso in cui un immobile esistente diviene un investimento immobiliare a seguito del completamento della costruzione o ristrutturazione ovvero dopo un cambiamento di uso dello stesso), che il *fair value* dell'investimento immobiliare non sia determinabile

attendibilmente dall'impresa su base continuativa. Tale problema sorge solo quando operazioni comparabili di mercato non sono frequenti e stime alternative attendibili del *fair value* non sono disponibili.

Se un'impresa ritiene che il *fair value* di un investimento immobiliare in corso di costruzione non sia determinabile attendibilmente, ma ritiene che il *fair value* dell'immobile potrà essere determinato attendibilmente quando la costruzione sarà completata, deve valutare l'investimento immobiliare in corso di costruzione al costo finché non sia possibile determinare attendibilmente il *fair value* o la costruzione non sia completata (a seconda della circostanza che si verifichi per prima).

Se un'impresa ritiene che il *fair value* di un investimento immobiliare (diverso da un investimento immobiliare in corso di costruzione) non sia determinabile attendibilmente su base continuativa, l'impresa deve valutare tale investimento immobiliare utilizzando il criterio del costo previsto da IAS 16. Il valore residuo dell'investimento immobiliare deve essere assunto pari a zero. L'impresa deve applicare IAS 16 fino alla dismissione dell'investimento immobiliare.

Quando diviene possibile per l'impresa valutare attendibilmente il *fair value* di un investimento immobiliare in corso di costruzione, che precedentemente era stato valutato al costo, l'impresa deve valutare l'immobile al *fair value*. Quando la costruzione di tale immobile è stata completata si presume che il *fair value* sia valutabile attendibilmente. Se non è così l'immobile deve essere contabilizzato secondo il modello del costo previsto da IAS 16.

La presunzione che il *fair value* di un investimento immobiliare in corso di costruzione possa essere valutato attendibilmente può essere superata solo al momento della rilevazione iniziale. Un'impresa che ha valutato al *fair value* un investimento immobiliare in corso di costruzione non può concludere che il *fair value* dell'investimento immobiliare completato non sia determinabile attendibilmente.

Quando, eccezionalmente, per le motivazioni sopra esposte, l'impresa è costretta a valutare un investimento immobiliare al costo secondo quanto previsto da IAS 16, valuta tutti i propri restanti investimenti immobiliari al *fair value*. In questi casi, sebbene l'impresa possa contabilizzare al costo un investimento immobiliare, l'impresa deve continuare a contabilizzare ogni altro immobile al *fair value*.

Se l'impresa ha precedentemente valutato un investimento immobiliare al *fair value*, dovrà continuare a valutare l'immobile al *fair value* sino alla sua dismissione (o sino a quando l'immobile diviene ad uso del proprietario o sino a quando l'impresa dà inizio a un progetto di ristrutturazione dell'immobile perché questo sia venduto nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale) anche se le operazioni di mercato comparabili diventano meno frequenti o i prezzi di mercato meno prontamente disponibili.

Dopo la rilevazione iniziale, un'impresa che opta per la contabilizzazione al costo deve valutare tutti i propri investimenti immobiliari in conformità alle disposizioni di IAS 16, salvo quelli posseduti per la vendita in conformità a

IFRS 5 – Attività non correnti possedute per la vendita e attività operative cessate, che devono essere valutati secondo quanto previsto dallo stesso Principio.⁶

5. Cambiamenti di destinazione

I cambiamenti che portano a qualificare un bene che non era un investimento immobiliare come tale o viceversa, devono essere effettuati solo quando, vi è un cambiamento nell'uso, evidenziato da:

(a) l'inizio dell'uso dell'immobile da parte del proprietario, per un cambiamento di destinazione da investimento immobiliare a immobile ad uso del proprietario;

(b) l'inizio di un progetto di ristrutturazione con la prospettiva di una vendita futura, per un cambiamento di destinazione da investimento immobiliare a rimanenza;

(c) la cessazione dell'uso da parte del proprietario, per un cambiamento di destinazione da immobile a uso del proprietario ad investimento immobiliare;

(d) l'inizio di un contratto di *leasing* operativo con terzi, per un cambiamento di destinazione da rimanenza a investimento immobiliare.

Quando l'impresa utilizza il modello del costo, i cambiamenti di destinazione tra investimento immobiliare, immobile ad uso del proprietario e rimanenza non incidono sul valore contabile dell'immobile che ha subito tale cambiamento e non modificano il costo di tale immobile a fini valutativi o d'informativa.

Nel caso di un cambiamento di destinazione da investimento immobiliare iscritto al *fair value* a immobile ad uso del proprietario o a rimanenza, il *fair value* alla data del cambiamento di destinazione deve essere considerato il sostituto del costo dell'immobile per la successiva contabilizzazione, secondo quanto previsto da IAS 16 o da IAS 2.

Se un immobile ad uso del proprietario diviene un investimento immobiliare che verrà iscritto al *fair value*, l'impresa deve applicare IAS 16 sino alla data in cui si verifica il cambiamento d'uso. L'impresa deve trattare qualunque differenza esistente a tale data tra il valore contabile e il *fair value*, allo stesso modo di una rivalutazione, secondo quanto previsto da IAS 16.

Nel caso di un cambiamento di destinazione dell'immobile da rimanenza a investimento immobiliare che sarà iscritto al *fair value*, qualunque differenza tra il *fair value* dell'immobile a tale data e il suo precedente valore contabile deve essere imputata al Conto economico.

Il trattamento contabile dei cambiamenti di destinazione da rimanenze a investimento immobiliare che sarà iscritto al *fair value* è conforme con la disciplina prevista per le vendite di rimanenze.

Quando l'impresa termina la costruzione o la ristrutturazione di un investimento immobiliare costruito in economia che sarà iscritto al *fair value*,

⁶ IAS 40, par. 30-56

qualunque differenza tra il *fair value* dell'immobile a tale data e il suo precedente valore contabile deve essere imputata al Conto economico.⁷

6. *Dismissioni*

Il valore di un investimento immobiliare deve essere completamente eliminato (stornato contabilmente dallo Stato patrimoniale) all'atto della sua dismissione o quando l'investimento immobiliare è permanentemente inutilizzato e non si prevede alcun beneficio economico futuro dalla sua dismissione.

Se, secondo quanto previsto dal criterio di rilevazione, l'impresa rileva nel valore contabile di un'attività il costo di una sostituzione per una parte dell'investimento immobiliare, essa storna il valore contabile della parte sostituita. Per un investimento immobiliare contabilizzato con il modello del costo, una parte sostituita può non essere una parte che era stata ammortizzata separatamente. Se per l'impresa non è fattibile determinare il valore contabile della parte sostituita, essa può utilizzare il costo della sostituzione come indicazione del costo della parte sostituita al momento in cui era stata acquistata o costruita. Secondo la contabilizzazione con il modello del *fair value*, il *fair value* dell'investimento immobiliare può già riflettere il fatto che la parte da sostituire ha perso il proprio valore. In altri casi può essere difficile discernere di quanto il *fair value* debba essere ridotto per la parte che viene sostituita. Un'alternativa alla riduzione del *fair value* per la parte sostituita, quando ciò non è fattibile, è includere il costo della sostituzione nel valore contabile dell'attività e poi rideterminare il *fair value*, come sarebbe richiesto per gli incrementi che non riguardano sostituzioni.

I proventi o gli oneri derivanti dalla dismissione o altra disposizione di investimenti immobiliari devono essere determinati come differenza tra il ricavato netto della dismissione e il valore contabile dell'attività e devono essere imputati al Conto economico nell'esercizio di cessione o dismissione (a meno che IAS 17 preveda diversamente nel caso di vendita con retrolocazione).

Il corrispettivo da ricevere per la dismissione di un investimento immobiliare è rilevato inizialmente al *fair value*. In particolare, se viene differito il pagamento, il corrispettivo ricevuto è rilevato all'equivalente monetario del prezzo in contanti. La differenza tra l'importo nominale del corrispettivo e il prezzo equivalente in contanti è rilevato come interesse attivo secondo quanto previsto da IAS 18 utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

L'impresa applica IAS 37 o altri Principi, ove appropriato, a qualsiasi passività che residua dopo la dismissione di un investimento immobiliare.

I risarcimenti da parte di terzi per un investimento immobiliare che ha subito una perdita per riduzione di valore, che è andato perso, o abbandonato, devono essere rilevati nel Conto economico quando il rimborso diventa esigibile.⁸

(Emanuele Tozzi)

⁷ IAS 40, par. 57-65

⁸ IAS 40, par. 66-73

09IASC03