

Gli investimenti immobiliari secondo lo IAS 40

di Paolo Moretti

L' «International Accounting Standards Board» (IASB), nell'ambito del progetto di revisione («Improvement») dei principi contabili internazionali, ha sviluppato la nuova **versione** dello **IAS 40** «Investimenti immobiliari», in sostituzione di quella precedente pubblicata nel 2000. Un investimento immobiliare si caratterizza per il fatto che da esso si originano, a favore dell'impresa, **flussi finanziari** «ampiamente **indipendenti**» rispetto alle altre attività possedute dall'impresa stessa e può essere **classificato** come un'**attività** solo quando: a) è probabile che i **futuri benefici economici** derivanti dall'investimento immobiliare affluiranno all'**impresa**; b) il **costo** dell'investimento immobiliare può essere **attendibilmente determinato**.

Un investimento immobiliare è una proprietà immobiliare (ossia un terreno, un fabbricato, o parte di esso, o entrambi) posseduta dal proprietario (o dal locatario attraverso un contratto di *leasing* finanziario) o al fine di percepirne i canoni di locazione, o per puntare sull'apprezzamento nel lungo termine del capitale investito, oppure per entrambe queste ragioni. Un investimento immobiliare non può dunque essere impiegato nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi o nell'amministrazione aziendale e non può essere destinato alla vendita, nell'ambito del normale svolgimento dell'attività imprenditoriale.

Esempi di investimenti immobiliari possono essere:

- i terreni posseduti per un apprezzamento a lungo termine del capitale investito;
- i terreni posseduti per un utilizzo futuro non ancora determinato;
- un edificio di proprietà dell'impresa che redige il bilancio (o posseduto dall'impresa in virtù di un contratto di leasing finanziario), dato in locazione ad un terzo attraverso uno o più contratti di leasing operativo;
- un edificio di proprietà dell'impresa non ancora occupato, ma posseduto al fine di essere locato attraverso una o più operazioni di leasing operativo, ecc.

Tra le attività che possono essere qualificate come investimenti immobiliari rientra, al verificarsi di specifiche condizioni, anche l'interesse in un bene

immobiliare detenuto da un locatario tramite un leasing operativo (1).

Un investimento immobiliare si caratterizza per il fatto che da esso si originano, a favore dell'impresa, flussi finanziari «ampiamente indipendenti» rispetto alle altre attività possedute dall'impresa stessa. Proprio l'autonomia di detti flussi finanziari rende un investimento immobiliare diverso, ad esempio, dagli immobili ad uso del proprietario, disciplinati dallo IAS 16 «Immobili, impianti e macchinari» (2).

Un immobile ad uso proprietario è un immobile posseduto dal proprietario o dal locatario (tramite un contratto di leasing finanziario) per essere impiegato nella produzione o nella fornitura di beni o servizi, ovvero nell'amministrazione aziendale, caratteristiche queste che rendono tali beni non classificabili come investimenti immobiliari. In questo caso, infatti, i flussi finanziari che si originano dalla produzione o dalla fornitura di beni o servizi, ovvero dall'uso dell'immobile nell'amministrazione aziendale, non sono imputabili unica-

Paolo Moretti - Presidente Fondazione Luca Pacioli

Note:

(1) Passibilità introdotta dallo IASB nella nuova formulazione dello IAS 40.

(2) Sul principio IAS 16, cfr. P. Moretti, «Rilevazione iniziale e ri-determinazione dei cespiti secondo il principio IAS 16», in *Corr. Trib.* n. 31/2005, pag. 2431; Id., «Svalutazione delle immobilizzazioni materiali per perdite di valore», *ivi* n. 32/2005, pag. 2517.

mente all'immobile, ma anche ad altre attività impiegate nel processo produttivo o nell'ambito della fornitura dei beni.

A titolo esemplificativo, i seguenti elementi non sono investimenti immobiliari:

- gli immobili costruiti o sviluppati per conto terzi, disciplinati nello IAS 11 «Commesse a lungo termine»;
- gli immobili dati in locazione ad un'altra impresa attraverso un contratto di leasing finanziario;
- gli immobili che sono in costruzione o sviluppo per essere successivamente impiegati come investimenti immobiliari.

Principio generale di rilevazione

Alla luce delle considerazioni fatte, un investimento immobiliare può essere classificato come un'attività quando, e soltanto quando, si verificano le seguenti condizioni:

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

Secondo questo criterio, l'impresa valuta tutti i costi di un investimento immobiliare nel momento in cui si sostengono. Tali costi includono quelli sostenuti inizialmente per acquisire un investimento immobiliare e quelli sostenuti successivamente per migliorare, sostituirci una parte o effettuare la manutenzione dell'immobile.

Lo IAS 40 specifica, inoltre, che l'interesse in un bene immobiliare detenuto da un locatario tramite un leasing operativo può essere classificato come investimento immobiliare se, e soltanto se, si verificano le seguenti condizioni:

- deve essere soddisfatta la definizione di investimento immobiliare;
- il leasing operativo deve essere rilevabile come un leasing finanziario secondo quanto previsto dallo IAS 17 «Leasing»; e

PRINCIPIO CONTABILE IAS 40

Rilevazione

degli investimenti immobiliari

L'interesse in un bene immobiliare detenuto da un locatario tramite un leasing operativo può essere classificato come investimento immobiliare se, e soltanto se, si verificano le seguenti condizioni:

- deve essere soddisfatta la definizione di investimento immobiliare;
- il leasing operativo deve essere rilevabile come un leasing finanziario secondo quanto previsto dallo IAS 17 «Leasing»;
- il locatario deve adottare nella rilevazione dell'attività il modello del «fair value» (valore equo) esposto nello IAS 40.

- il locatario deve adottare nella rilevazione dell'attività il modello del *fair value* (valore equo) esposto nello IAS 40.

Rilevazione iniziale

Al momento della rilevazione iniziale, un investimento immobiliare deve essere valutato al costo, comprensivo anche dei costi dell'operazione di acquisizione. Ciò vale sia nell'ipotesi di acquisto sia nell'ipotesi di costruzioni in economia dell'investimento immobiliare. Nel primo caso il costo d'acquisto comprende, oltre al prezzo di acquisto, anche, ad esempio, i compensi profes-

sionali per la prestazione di servizi legali, le imposte per il trasferimento della proprietà e qualsiasi altro costo dell'operazione. Nel secondo caso il costo di un investimento immobiliare costruito in economia è rappresentato dal suo costo alla data in cui la costruzione o lo sviluppo è terminato. Fino a tale data, all'attività si applicano i criteri di rilevazione contenuti nello IAS 16 «Immobili, impianti e macchinari»

Nel caso dell'interesse del locatario in un bene immobiliare detenuto tramite un leasing operativo classificato come investimento immobiliare, il costo iniziale, ai sensi dello stesso IAS 17, è pari al minore tra il *fair value* (valore equo) dell'immobile ed il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing. Un importo equivalente deve essere rilevato come passività secondo quanto previsto da quello stesso principio. Lo IAS 40 specifica che, se un interesse del locatario in un bene immobiliare detenuto tramite un leasing operativo è classificato come investimento immobiliare, la contabilizzazione al *fair value* (valore equo) riguarda l'interesse e non la proprietà sottostante.

Valutazione successiva alla rilevazione iniziale

Lo IAS 40 prevede che la valutazione di un investimento immobiliare successiva a quella iniziale può essere effettuata o secondo il modello del *fair*

value (valore equo) (3) o secondo il modello del costo. L'impresa deve applicare il principio contabile prescelto a tutti i propri investimenti immobiliari. Nel caso di un interesse di un locatario in un bene immobiliare detenuto tramite un leasing operativo, classificato come investimento immobiliare, lo IAS 40 non prevede la scelta fra criterio del *fair value* e criterio del costo, in quanto l'investimento immobiliare deve essere valutato obbligatoriamente con il modello del *fair value*.

Modello del «fair value»

Nel caso in cui si opti per il modello del *fair value*, l'impresa deve valutare tutti gli investimenti immobiliari secondo il *fair value* e gli oneri e i proventi derivanti dall'applicazione di tale modello devono essere rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano. Lo IAS incoraggia (ma non obbliga) a determinare il *fair value* di un investimento immobiliare sulla base di una stima effettuata da un perito esterno con riconosciute qualità professionali. Il *fair value* dell'investimento immobiliare deve essere stimato alle condizioni di mercato esistenti alla chiusura del bilancio. Questa esigenza nasce dal fatto che, poiché il *fair value* riflette le condizioni di mercato ad una determinata data e tali condizioni sono soggette a cambiamenti continui, il valore del *fair value* potrebbe rivelarsi non esatto se stimato in un momento diverso dalla data di chiusura del bilancio.

La miglior evidenza del *fair value* è normalmente data dai prezzi correnti presenti in un mercato attivo per proprietà immobiliari similari nella medesima localizzazione e condizione e soggette a condizioni similari per affitti e altri contratti. In assenza di tali condizioni è possibile stimare il *fair value* in base ad altre informazioni quali: i prezzi correnti in un mercato attivo di immobili di diversa natura, i prezzi recenti di immobili similari in mercati meno attivi, ecc.

PRINCIPIO CONTABILE IAS 40

Valutazione successiva alla rilevazione iniziale

La valutazione di un investimento immobiliare successiva a quella iniziale può essere effettuata o secondo il modello del «*fair value*» (valore equo) o secondo il modello del **costo**. L'impresa deve applicare il **principio contabile prescelto a tutti i propri investimenti immobiliari**. Nel caso di un interesse di un locatario in un bene immobiliare detenuto tramite un **leasing operativo**, classificato come investimento immobiliare, lo IAS 40 **non** prevede la **scelta** fra criterio del «*fair value*» e criterio del costo, in quanto l'investimento immobiliare deve essere valutato **obbligatoriamente** con il modello del «*fair value*».

Se, in casi eccezionali, vi sono chiare indicazioni, fin dal momento in cui l'impresa acquista l'investimento immobiliare (ovvero fin dal momento in cui è terminata la costruzione in economia dell'attività), che il suo *fair value* non è determinabile in modo continuativo, l'impresa adotta obbligatoriamente il criterio del costo secondo quanto disciplinato dallo IAS 16 «Immobili, impianti e macchinari».

Modello del costo

Se l'impresa, in alternativa al modello del *fair value*, decide di utilizzare il modello del costo, la valutazione successiva a quella iniziale avviene

secondo quanto disposto dallo IAS 16 «Immobili, impianti e macchinari» e riguarda tutti gli investimenti immobiliari, a meno che non soddisfino i criteri per essere classificati come posseduti per la vendita (o siano inclusi in un gruppo in dismissione classificato come posseduto per la vendita). Per gli investimenti immobiliari che soddisfano detti criteri, in luogo della disciplina contenuta nello IAS 16, trova applicazione quella contenuta nell'IFRS 5 «Attività non correnti possedute per la vendita e attività operative cessate».

Cambiamenti di destinazione

Lo IAS 40 individua cinque condizioni che evidenziano un cambiamento nell'uso del bene al verificarsi delle quali un bene che non era un investimento immobiliare può essere qualificato come tale o viceversa.

Queste condizioni sono:

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

Nota:

(3) «Il *fair value* (valore equo) è il corrispettivo al quale un'attività potrebbe essere scambiata, in una libera transazione fra parti consapevoli e disponibili».

b) l'inizio di un progetto di sviluppo in vista di una vendita futura, a seguito del cambiamento della destinazione del bene da investimento immobiliare a rimanenza;

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

d) l'inizio di un contratto di leasing operativo con terzi, a seguito del cambiamento della destinazione del bene da immobile ad uso del proprietario ad investimento immobiliare; o

e) il completamento della costruzione o dello sviluppo per un cambiamento della destinazione da immobile in via di costruzione o di sviluppo (materia disciplinata dallo IAS 16 «Immobili, impianti e macchinari») ad investimento immobiliare.

Le suddette cinque ipotesi di cambiamento nell'uso del bene influenzano le rilevazioni contabili e i processi valutativi degli investimenti immobiliari, nel caso in cui l'impresa abbia valutato gli investimenti immobiliari secondo il modello del *fair value*.

L'impresa che opta per il modello del *fair value*, nel caso in cui rilevasse un cambiamento nella destinazione d'uso del bene in virtù del quale un investimento immobiliare iscritto al *fair value* si qualifica come un immobile ad uso proprietario o come una rimanenza, applica il *fair value* alla data del cambiamento d'uso quale sostituto del costo dell'immobile per la successiva contabilizzazione, secondo le disposizioni contenute rispettivamente nello IAS 16 «Immobili, impianti e macchinari» e nello IAS 2 «Rimanenze».

Se è un immobile ad uso proprietario a cambiare destinazione d'uso, qualificandosi come investimento immobiliare iscritto al *fair value*, l'impresa continuerà ad applicare lo IAS 16 fino alla data in cui si verifica il cambiamento d'uso. Le differenze

SOLUZIONI CONTABILI

Modello del «fair value»

Nel caso in cui si opti per la valutazione dell'investimento immobiliare secondo il modello del «fair value», l'impresa deve valutare **tutti gli investimenti immobiliari** secondo tale criterio e gli oneri e i proventi derivanti dall'applicazione del modello devono essere rilevati nel **conto economico dell'esercizio** in cui si **verificano**. Lo **IAS 40 incoraggia**, ma non obbliga, a determinare il «fair value» di un investimento immobiliare sulla base di una **stima** effettuata da un **perito esterno** con riconosciute qualità professionali. Il «fair value» dell'investimento immobiliare deve essere stimato alle **condizioni di mercato** esistenti alla chiusura del bilancio.

che a tale data si rilevano tra il valore contabile dell'immobile determinato secondo lo IAS 16 ed il *fair value* devono essere trattate dall'impresa come un *surplus* o *deficit* da rideterminazione secondo quanto previsto dallo IAS 16.

Nel caso, invece, di un cambiamento nella destinazione di un bene da rimanenza ad investimento immobiliare iscritto al *fair value*, la differenza tra il *fair value* dell'immobile a tale data ed il suo precedente valore contabile deve essere iscritta nel conto economico, coerentemente con la disciplina prevista per la vendita delle rimanenze. La stessa considerazione vale

quando l'impresa termina la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare costruito in economia che sarà iscritto al *fair value* (valore equo) (cfr. Tabella a pag. 1010).

Se l'impresa ha scelto di utilizzare nella valutazione dell'investimento immobiliare il modello del costo, le cinque ipotesi di cambiamento nell'uso del bene non influenzano le rilevazioni contabili e i processi valutativi degli investimenti immobiliari.

Dismissioni

L'eliminazione dell'investimento immobiliare, ottenuta tramite lo storno del suo valore contabile dallo stato patrimoniale, può avvenire o al momento della sua dismissione o perché il bene è permanentemente inutilizzato e non si prevedono benefici economici futuri per l'impresa dovuti alla sua dismissione. La dismissione può avvenire tramite la vendita del bene oppure tramite la stipula di un contratto di leasing finanziario. I proventi o gli oneri finanziari, derivanti dall'eliminazione dell'investimento immobiliare, si originano dalla differenza tra il ricavo netto della dismissione ed il valore contabile dell'attività e devono essere imputati direttamente nel conto economico dell'esercizio in cui il bene viene dimesso o ceduto.

Informazioni in nota integrativa

Per quanto concerne la nota integrativa, lo IAS 40 stabilisce che l'impresa deve fornire, tra l'altro, le seguenti informazioni:

- se applica nella contabilizzazione dell'investimento immobiliare il modello del *fair value* o il modello del costo;
- nel caso adotti la contabilizzazione al *fair value*, se ed in quali circostanze gli interessi relativi ad immobili detenuti attraverso con-

tratti di leasing operativo sono classificati e contabilizzati come investimenti immobiliari;

- i criteri adottati per distinguere un investimento immobiliare da un immobile ad uso del proprietario, quando la classificazione risulta difficile;
- i criteri e le significative ipotesi applicabili nel determinare il *fair value* dell'investimento immobiliare.

Tabella - Investimento immobiliare costruito in economia

