

# Imprese edili e Covid: immobili merce alla prova della svalutazione fiscale

di [Antonino & Attilio Romano](#)

Pubblicato il 26 Luglio 2021

La perdurante emergenza sanitaria e i conseguenti lockdown hanno indotto le imprese di costruzione a rivedere al ribasso i prezzi degli immobili. Tra gli operatori si discute sul trattamento da riservare ai fini IRES ed IRAP circa una possibile svalutazione degli immobili destinati alla vendita.

## La svalutazione fiscale degli immobili post Covid

### Ambito civilistico

#### La valutazione delle rimanenze

L'art. 2426, n. 9, del codice civile, prevede che le rimanenze siano valutate al **minor importo** confrontando il **costo di acquisto** o di produzione con il **valore di mercato**.

Il metodo generale per la determinazione del costo dei beni, ricorda il [Principio Contabile OIC n. 13](#), è il **costo specifico** che presuppone l'individuazione e l'attribuzione alle singole unità fisiche dei costi specificamente sostenuti per le unità medesime

Nell'ambito delle rimanenze di magazzino la dottrina contabile distingue poi i beni fungibili da quelli infungibili.



I beni **fungibili** sono quelli che possono essere facilmente sostituiti con altri della stessa tipologia, in quanto le loro caratteristiche sono molto simili o coincidenti; si pensi, ad esempio ai beni prodotti in serie da una impresa manifatturiera.

Al contrario si definiscono beni **infungibili**, quelli che hanno peculiarità tali da renderli unici e dunque non sostituibili l'uno con l'altro; si pensi, per esempio, agli immobili, ovvero agli impianti fissi.

Sempre il legislatore civilistico al successivo n. 10 del medesimo art. 2426 cod. civ., trattando **solo dei beni fungibili**, introduce la facoltà di valutazione utilizzando uno dei metodi cosiddetti convenzionali di attribuzione del costo, rappresentati dai criteri LIFO, FIFO e Costo Medio Ponderat

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento