

## Ipotesi OIC e valutazione delle immobilizzazioni materiali

di **Sonia Cascarano**

Publicato il 30 settembre 2009

Le norme del bilancio di esercizio delle società di capitali sono destinate a cambiare in profondità, partendo dal recepimento in Italia delle direttive UE. Il testo ipotizzato dall'OIC porterà dei cambiamenti radicali per il nostro sistema, fondamentalmente perchè viene introdotto il criterio di valutazione al fair value per diverse attività patrimoniali, limitando tuttavia l'obbligo di adozione dello stesso solo per la valutazione degli strumenti derivati...

Le norme del bilancio di esercizio delle società di capitali sono destinate a cambiare in profondità, partendo dal recepimento in Italia delle direttive UE 2001/65 e 2003/51 con la Legge Comunitaria 2007, Legge 25 febbraio 2008, n. 34, che delega al Governo l'emanazione dei decreti attuativi entro 18 mesi dalla sua entrata in vigore.

Il testo ipotizzato dall'OIC, nella sua approvazione totale, porterà dei cambiamenti radicali per il nostro sistema, fondamentalmente perchè l'Ipotesi OIC introduce il criterio di valutazione al *fair value*, come opzione valutativa, per diverse attività patrimoniali, limitando tuttavia l'obbligo di adozione dello stesso solo per la valutazione degli strumenti derivati, come richiesto dalla Legge n. 34/2008 (art. 25, comma 1, lett. d).

Le norme italiane non prevedono un trattamento differenziato per le attività immobilizzate aventi natura di immobilizzazioni materiali strumentali e immobilizzazioni materiali non strumentali: tali beni devono essere classificati nell'attivo di stato patrimoniale, nella voce B.II. e devono essere valutati al costo storico ammortizzato, ridotto per eventuali perdite durevoli di valore e

con obbligo di ripristino nel caso in cui, negli esercizi successivi, vengano meno le cause che avevano richiesto la svalutazione.

Nell'Ipotesi OIC, il nuovo bilancio civilistico dovrà recare una netta separazione tra le immobilizzazioni materiali di natura strumentale e quelle detenute a scopo di investimento immobiliare: il rispettivo valore dovrà essere classificato nell'attivo del nuovo schema di stato patrimoniale ipotizzato dall'OIC, tra le Attività non correnti, alla voce Immobili, impianti e macchinari e alla voce Investimenti immobiliari.

Le nuove norme civilistiche ipotizzate da OIC mantengono il costo storico ammortizzato come metodo di valutazione di riferimento per le immobilizzazioni materiali *“la cui utilizzazione è limitata nel tempo”*, specificando nondimeno che l'ammortamento sistematico dovrà essere effettuato *“in relazione con la residua possibilità di utilizzazione dei componenti di ciascuna immobilizzazione”*.: le immobilizzazioni materiali di natura strumentale, caratterizzate dalla presenza di componenti di valore significativo rispetto al valore complessivo del bene ed aventi al contempo una vita utile significativamente diversa rispetto al bene nel suo complesso, dovranno essere ammortizzate determinando una quota composita del valore di tali componenti significativi e della loro differente vita utile, che non potrà comunque superare quella del bene nel suo complesso.

La novità più rilevante è rappresentata dal fatto che, per questa categoria di immobilizzazioni, l'Ipotesi OIC preveda anche la *facoltà* di adottare il criterio di valutazione al valore equo, a condizione che questo possa essere determinato in modo attendibile e che detto criterio sia applicato all'intera categoria di beni: in questi casi, di natura comunque eccezionale, l'impresa dovrebbe motivare adeguatamente l'utilizzo residuale del costo storico ammortizzato nelle note al bilancio.

Nel caso di contabilizzazione di una perdita di valore, essa troverà contropartita nella medesima riserva di rivalutazione, fino a capienza e l'eventuale eccedenza della svalutazione dovrà essere contabilizzata a conto

economico, anche se nell'ipotesi dell'OIC non si specifica il trattamento contabile degli eventuali ripristini di valore nel caso in cui si adotti il criterio del valore equo: la norma internazionale specifica che, *“in caso di ripristino di valore di un bene valutato al valore equo e precedentemente svalutato, il corrispondente aumento di valore del cespite sia contabilizzato a conto economico solo per la porzione corrispondente alla svalutazione precedentemente imputata a conto economico, mentre, per l'eventuale eccedenza, esso debba essere contabilizzato nella riserva di rivalutazione”*.

Come ben sottolineato dall'Ipotesi OIC, che riprende i contenuti dello IAS 16, §§31-42, le immobilizzazioni materiali strumentali valutate con il criterio alternativo del valore equo devono essere sistematicamente ammortizzate, se la loro utilizzazione è limitata nel tempo: l'ammortamento finale deve essere calcolato sul valore equo risultante alla chiusura dell'esercizio precedente e, quindi il nuovo valore netto contabile che risulta da tale processo dovrà essere confrontato con il valore equo esistente alla fine dell'esercizio e rivalutato.

Il valore delle immobilizzazioni materiali venti natura di investimenti immobiliari deve essere classificato separatamente da quello relativo alle immobilizzazioni materiali strumentali, anche se, secondo quanto stabilito dall'Ipotesi OIC, il criterio principale di valutazione per gli investimenti immobiliari è il costo storico ammortizzato, da applicare con le medesime modalità stabilite per le immobilizzazioni materiali strumentali.

Ancora l'OIC ha ipotizzato l'introduzione di un metodo valutativo alternativo, per gli investimenti immobiliari:

- il criterio del valore equo (fair value), con differenze da rilevare a conto economico.

Il criterio sopra riportato è differente dal metodo del valore equo ammortizzato applicabile alle immobilizzazioni materiali strumentali, e riprende le regole stabilite in ambito IFRS dal principio contabile IAS 40:

l'impostazione IFRS appare differente rispetto a quella ipotizzata dall'OIC, lo IASB identifica il metodo del fair value a conto economico con il criterio di riferimento in quanto, pur permettendo l'adozione del metodo alternativo del costo storico ammortizzato, richiede l'indicazione del fair value delle immobilizzazioni materiali aventi natura di investimenti immobiliari nelle note al bilancio, laddove ragionevolmente determinabile.

L'OIC invece, nella sua Ipotesi, nulla dice in merito all'indicazione del fair value di tali beni nelle note al bilancio, nel caso in cui si opti per la valutazione a costo storico ammortizzato, e si può pertanto ragionevolmente ritenere che tale indicazione, allo stato attuale dell'evoluzione normativa, non sia dovuta.

Il criterio di valutazione alternativo proposto dall'OIC per gli investimenti immobiliari è quello del valore equo a conto economico: il trattamento contabile delle variazioni di fair value degli investimenti immobiliari è completamente diverso da quello riservato dall'Ipotesi OIC (e dagli IFRS) a quelle che si generano nel caso di valutazione al valore equo delle immobilizzazioni materiali strumentali, poiché per gli investimenti immobiliari esse devono essere contabilizzate *in contropartita del conto economico* dell'esercizio di competenza, siano esse positive o negative ed inoltre, l'adozione del metodo del valore equo esclude l'ammortamento, per gli investimenti immobiliari, a differenza di quanto accade per le immobilizzazioni strumentali.

In ogni caso:

- le plusvalenze iscritte a conto economico in corrispondenza delle variazioni positive del valore equo degli investimenti immobiliari non costituiranno utili distribuibili, in ossequio al postulato della prudenza, e dovranno essere iscritte in una riserva indisponibile;
- nel caso in cui gli utili di un esercizio dovessero risultare inferiori alle plusvalenze nette iscritte, la riserva indisponibile dovrà essere integrata per la differenza, utilizzando riserve disponibili o accantonando utili

degli esercizi successivi. Mai potranno essere distribuiti utili, né essi potranno essere destinati ad altre riserve, fino a che la riserva avrà un *“importo inferiore a quello delle plusvalenze nette”*;

- le plusvalenze iscritte dovranno risultare realizzate per far diventare la riserva disponibile: per gli investimenti immobiliari, essendo preclusi gli ammortamenti nel caso di valutazione al fair value, il realizzo delle plusvalenze potrà avvenire solo con la vendita del bene o tramite la compensazione di tali plusvalenze con successive svalutazioni.

Sonia Cascarano

5 Ottobre 2009

