

REDDITO IMPRESA E IRAP***Immobiliari di costruzione: “carico” e “scarico” di magazzino***

di Cristoforo Florio

Le **società immobiliari di costruzione** hanno quale oggetto sociale principale quello di costruire/ristrutturare immobili di proprietà per poi rivenderli a terzi.

Un tema particolarmente delicato per tali soggetti, sia sotto il profilo civilistico che relativamente agli aspetti tributari, riguarda indubbiamente l'utilizzo di **corretti principi di valutazione delle rimanenze di magazzino** che, nel caso di specie, sono rappresentate dai **fabbricati in corso di costruzione/ristrutturazione** o, in caso di lavori ormai ultimati, di **fabbricato finiti** e pronti alla vendita.

Con il presente contributo ci concentreremo sui possibili criteri adottabili da parte di tali società al fine di **ripartire il costo di costruzione globale dell'intero fabbricato sulle singole unità immobiliari** facenti parte di quest'ultimo, con particolare riguardo alla connessa operazione di **“scarico” delle rimanenze** di magazzino dello stato patrimoniale che si rende necessaria ogni qualvolta la singola unità immobiliare venga **venduta**, imputando la variazione delle rimanenze di prodotti finiti nel valore della produzione del conto economico.

Il codice civile stabilisce, all'[**articolo 2426, comma 1, n. 9**](#), che le **rimanenze** sono iscritte in **bilancio** “(...) al **costo di acquisto o di produzione**, calcolato secondo il numero 1), ovvero al **valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato**, se minore (...).”

Secondo il richiamato punto 1), “(...) **nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori** (...).

Al riguardo l'Oic 13 – emanato con lo scopo di disciplinare i criteri per la rilevazione, classificazione e valutazione delle rimanenze di magazzino, nonché le informazioni da presentare nella nota integrativa – specifica che “(...) per **costo di acquisto** si intende il **prezzo effettivo d'acquisto più gli oneri accessori** (...”, laddove gli oneri accessori sono rappresentati da “(...) tutti i costi collegati all'acquisto e i costi sostenuti per portare il bene nel luogo e nelle condizioni attuali (...”).

Con riferimento al **“costo di produzione”** la disposizione civilistica sopra richiamata stabilisce che esso “(...) comprende **tutti i costi direttamente imputabili al prodotto** (...)” e “(...) può comprendere anche altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto, relativi al periodo di fabbricazione e **fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato** (...”).

Infine, la norma del codice civile dispone che, con gli stessi criteri sopra delineati, “(...) possono

essere aggiunti gli oneri relativi al **finanziamento** della fabbricazione, interna o presso terzi (...)".

Al riguardo, il principio contabile **Oic 13** prevede una **regola generale di esclusione degli oneri finanziari** dalla determinazione del costo delle rimanenze, ammettendo la loro "capitalizzazione" nel valore del magazzino finale "(...) solo con riferimento a beni che richiedono un **periodo di produzione significativo** (...)" (e gli immobili sono suscettibili di rientrare in tale ipotesi, salvo casi eccezionali) ed individuando un limite massimo a tale procedimento nel "(...) **valore realizzabile del bene desumibile dall'andamento del mercato** (...)".

Nell'ambito della fabbricazione di immobili possiamo annoverare tra i **costi diretti di produzione/costruzione**, ad es., il costo dei materiali e delle materie prime utilizzate (cemento, ghiaia, sabbia, silicio, calce, gesso, tegole, mattoni, manufatti e prefabbricati, ecc.), il costo della manodopera dipendente (comprensivo degli oneri accessori, quali i contributi previdenziali a carico ditta, la cassa edile, ecc.), i costi dei servizi resi in base a contratti di appalto (le fatture di artigiani edili, idraulici, impiantisti, ecc.), i costi relativi al noleggio di specifiche attrezzature (gru, carrelli elevatori, ecc.).

Con riferimento, invece, ai **costi indiretti di produzione** del fabbricato, essi accolgono tutti i costi di produzione "comuni", tra cui possiamo annoverare gli stipendi ed i salari (comprensivi dei relativi oneri a carico ditta) afferenti la mano d'opera indiretta, gli ammortamenti dei cespiti, i materiali di consumo, le spese effettivamente sostenute per la produzione del bene (gas, luce, acqua, ecc.), fermo restando che – secondo il richiamato principio Oic 13 – contribuiscono a formare il valore delle rimanenze finale "(...) tutti i costi di produzione comuni necessari per portare le rimanenze di magazzino nelle condizioni e nel luogo attuali (...)" mentre sono esclusi i **costi generali ed amministrativi ed i costi di distribuzione**.

Nel caso degli immobili, il metodo principe per la determinazione del costo dei beni è quello del **"costo specifico"**, in base al quale devono essere individuati e attribuiti alle singole unità fisiche i **costi specificamente sostenuti per la costruzione/ristrutturazione delle unità medesime**.

Tale metodo è, peraltro, quello preferito dal codice civile e viene **recepito anche dal legislatore tributario**, all'[**articolo 92, comma 1, Tuir**](#).

Tutto quanto sopra premesso, nel corso della costruzione la società immobiliare **"carica i costi di produzione**, diretti e indiretti, sul **"cantiere"**, che rappresenta la singola voce di rimanenza di magazzino iscritta in stato patrimoniale; in tale fase il fabbricato è un *unicum*, non essendo ancora nate – né urbanisticamente né catastalmente – le **singole unità immobiliari** che lo compongono (unità abitative, box e posti auto, cantine, ecc.).

Una volta venute ad esistenza tali unità si pone **il problema della ripartizione del costo globale sui singoli beni**, operazione che si rende dovuta nella maggior parte dei casi, tranne che nell'ipotesi di **vendita "in blocco"** dell'intero fabbricato.

Tale procedimento è di particolare rilevanza in quanto se, in una prima fase, si tratta semplicemente di “spalmare” il costo complessivamente capitalizzato negli esercizi precedenti sui singoli beni realizzati, **lo “scarico” del magazzino derivante dalla compravendita di una o più unità immobiliari è suscettibile di influenzare il risultato d'esercizio (civilistico e fiscale)**; esso rappresenta, di fatto, un componente negativo di reddito che si contrappone al **prezzo di vendita** dell’unità immobiliare nell’esercizio in cui viene stipulato l’atto definitivo di compravendita immobiliare (rogito notarile), con conseguente emersione del **margine (positivo o negativo) dell’operazione**.

È di tutta evidenza dunque che, per nell’operazione di ripartizione, **occorre attenersi quanto più è possibile a dei parametri oggettivi**, quali la **superficie catastale delle unità**, le **quote millesimali**, la **cubatura**, la **rendita catastale**, fino ad arrivare – se del caso – ad una **perizia valutativa**.

Sarà inoltre necessario fare una valutazione del grado di omogeneità, in termini di valore, delle varie unità immobiliari costruite/ristrutturate, le quali **potrebbero presentare delle differenze in termini di valore economico di mercato, in funzione delle loro peculiarità** (la destinazione d’uso, la presenza della “vista mare”, il piano cui è situata l’unità immobiliare, ecc.).

Il metodo della **ripartizione del costo globale** fondato sui **metri quadri** ha il pregio della semplicità ma potrebbe trascurare il reale valore dei singoli immobili; tale metodo, ad es., valorizza un’unità abitativa alla stessa stregua di un’unità destinata ad uso box auto o cantina.

L'utilizzo delle **quote millesimali** si presenta decisamente quale metodo più evoluto rispetto al computo in base ai metri quadri, in quanto le predette quote **tengono conto delle parti comuni condominiali e, inoltre, sono determinate applicando degli specifici “coefficienti di riduzione” della singola unità** (di destinazione, di orientamento, di prospetto, di luminosità, di piano e di funzionalità globale dell'alloggio).

Lo stesso dicasi per la metodologia fondata sulla ripartizione del costo in base alle **rendite catastali** delle singole unità immobiliari, in quanto la rendita **tiene conto del numero dei vani, della superficie nonché della volumetria dell’unità immobiliare** e, infine, è agganciata alla tariffa di estimo relativa alla zona censuaria in cui è situato l’immobile e alla sua tipologia.

Da ultimo va ricordato che il problema della ripartizione dei costi di costruzione del fabbricato è presente anche nel mondo **Iva** e, in particolare, al **comma 8 dell’articolo 19-bis2 D.P.R. 633/1972**, in base al quale – ai fini dell’effettuazione della **rettifica della detrazione** – l’imputazione dell’Iva relativa ai fabbricati ovvero alle singole unità immobiliari soggette a rettifica “(...) deve essere determinata sulla base di **parametri unitari**, costituiti dal **metro quadrato o dal metro cubo**, o da **parametri simili**, che rispettino la **proporzionalità fra l’onere complessivo dell’imposta relativa ai costi di acquisto, costruzione o ristrutturazione, e la parte di costo** dei fabbricati o unità immobiliari **specificamente attribuibile alle operazioni** che non danno diritto alla detrazione dell’imposta (...)”.

Seminario di specializzazione

LE GARANZIE, I PRIVILEGI, L'IPOTECA ED IL PEGNO: INQUADRAMENTO NORMATIVO E RISVOLTI PRATICI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)