

**Edizione di mercoledì 16 maggio 2018**

## **IMPOSTE SUL REDDITO**

**Per l'acquisto dello studio, al professionista conviene il leasing**  
di **Fabio Garrini**

## **REDDITO IMPRESA E IRAP**

**La costituzione di un diritto di superficie non genera plusvalenze**  
di **Lucia Recchioni**

## **IMPOSTE SUL REDDITO**

**La detrazione Irpef del 19% per spese di intermediazione immobiliare**  
di **Gennaro Napolitano**

## **PATRIMONIO E TRUST**

**È davvero a rischio la natura assicurativa delle polizze vita?**  
di **Angelo Ginex**

## **CONTABILITÀ**

**Il rendiconto finanziario**  
di **EVOLUTION**

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***Per l'acquisto dello studio, al professionista conviene il leasing***

di **Fabio Garrini**

Dopo oltre 4 anni non sono ancora pervenuti chiarimenti ufficiali in merito alla possibilità di **dedurre quote di ammortamento** sugli **immobili strumentali** acquistati dal 2014 dagli esercenti arti e professioni; la **L. 147/2013** ha infatti modificato l'[articolo 54, comma 2, Tuir](#) introducendo la possibilità di **dedurre i canoni di leasing** su tali immobili, purché il contratto di locazione finanziaria sia stato sottoscritto a decorrere da tale data.

In base alle istruzioni alla compilazione del modello redditi, **non pare sia giustificabile alcuna interpretazione estensiva**.

#### **Ammortamenti e leasing su immobili**

Il martoriato [articolo 54 Tuir](#) prevede un **trattamento differenziato degli immobili** a seconda della **data di acquisizione**, ovvero di **sottoscrizione del contratto di leasing**.

In particolare, le due forme di acquisizione sono sempre state considerate dal Legislatore in maniera **simmetrica e speculare**, anche in relazione alle modifiche che nel tempo sono state apportate, **almeno sino al 2013**.

Le due riforme che sul tema si sono susseguite nel tempo, quella del **1990** e quella del **2007** (quest'ultima, composta di disposizioni transitorie, si è spenta autonomamente nel 2009), ha portato alla seguente **stratificazione**:

- per gli **immobili acquistati** (o **contratti sottoscritti**) **sino al 14.06.1990** sono **deducibili** tanto gli ammortamenti quanto i canoni di leasing maturati;
- per gli **immobili acquistati** (o **contratti sottoscritti**) **dal 15.06.1990 al 31.12.2006**, non vi è diritto a **dedurre** né ammortamenti né canoni di leasing;
- per gli **immobili acquistati** (o **contratti sottoscritti**) **dal 2007 al 2009**, tornano ad essere **deducibili** tanto gli **ammortamenti** quanto i **canoni di leasing** (con durata del contratto da un minimo di 8 a un massimo di 15 anni);
- per gli **immobili acquistati** (o **contratti sottoscritti**) **dal 2010** è stabilito nuovamente il **divieto di dedurre ammortamenti e canoni**.

Il trattamento fiscale delle due forme di acquisizione finisce però per **differenziarsi radicalmente dal 2014**.

Come detto, la **L. 147/2013** è intervenuta modificando l'[articolo 54, comma 2, Tuir](#), stabilendo

che *“La **deduzione dei canoni di locazione finanziaria di beni strumentali è ammessa per un periodo non inferiore alla metà del periodo di ammortamento** corrispondente al coefficiente stabilito nel predetto decreto; in caso di **beni immobili**, la **deduzione è ammessa per un periodo non inferiore a dodici anni**”.*

Da notare che, in relazione alla deduzione dei **canoni di leasing**, dal 2014 la deduzione **non è più condizionata alla durata del contratto**, essendo solo previsto che sono ammessi in deduzione per un **periodo non inferiore a 12 anni**.

Già da subito venne notato come tale **differente trattamento fiscale** delle due forme di acquisizione risultasse **del tutto irragionevole**; tale constatazione portò taluni ad avanzare **ipotesi di assimilazione**.

Ora, benché sotto il **profilo logico** l'assimilazione possa apparire doverosa, in realtà i supporti per giustificarla a **livello giuridico** sono del tutto inconsistenti.

Anzi, **le istruzioni alla compilazione del modello Redditi 2018 depongono in senso contrario**; infatti:

- mentre per i **contratti di locazione finanziaria** stipulati a decorrere dal **1° gennaio 2014** le istruzioni puntualizzano la possibilità di portare in **deduzione i canoni**, ricordando che per i contratti stipulati a partire dal 2010 e fino al 31 dicembre 2013, non è ammessa alcuna deduzione,
- al contrario, per gli **acquisti in proprietà**, si consente esclusivamente la deduzione della *“**quota di ammortamento, di competenza dell'anno, del costo di acquisto o di costruzione dell'immobile strumentale acquistato o costruito entro il 14 giugno 1990, ovvero acquistato nel periodo 1° gennaio 2007 – 31 dicembre 2009.**”*

Pertanto, se è vero che **non viene esplicitamente negata la deduzione** delle quote di ammortamento per gli immobili acquistati dal 2014, è altrettanto vero che le indicazioni precise con cui vengono trattati i costi immobiliari nel **rigo RE10**, tralasciando la menzione degli ammortamenti per tale fascia temporale, **porta a concludere che il beneficio concesso ai leasing non possa essere esteso agli immobili in proprietà del professionista**.

Pertanto, pur evidenziando l'**irragionevolezza** dell'attuale contesto normativo, quando si pongono a confronto le due forme di acquisizione dell'immobile strumentale del professionista, non resta che concludere a favore di una **preferibilità (almeno sotto il profilo fiscale) della soluzione del leasing**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Convegno di aggiornamento

# DICHIARAZIONE DEI REDDITI 2018

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

## REDDITO IMPRESA E IRAP

---

### ***La costituzione di un diritto di superficie non genera plusvalenze***

di **Lucia Recchioni**

I **componenti positivi** di reddito derivanti dalla costituzione di un **diritto di superficie a tempo determinato** su un **terreno** di proprietà, nel rispetto del **principio contabile Oic 12**, applicabile in via **analogica**, possono essere **contabilizzati** alla stregua dei **canoni di locazione**, con rilevazione dei **ricavi** di esercizio in luogo delle **plusvalenze**.

Il suddetto comportamento contabile, in ossequio al **principio di derivazione rafforzata**, rileva anche ai fini della determinazione dell'**Ires**, sicché il corrispettivo conseguito concorrerà alla formazione del **reddito d'impresa** a titolo di **ricavo** (e non come plusvalenza), così come imputato in bilancio.

È questo, in estrema sintesi, il chiarimento offerto dall'Agenzia delle entrate con la [risoluzione 37/E/2018](#).

Ma andiamo con ordine ed analizziamo il **caso** oggetto di attenzione.

Una **società**, non micro-impresa, aveva costituito un **diritto di superficie a tempo determinato** su un terreno di proprietà, percependo un **canone annuo**.

Dovendo trovare applicazione il **principio di derivazione rafforzata**, la situazione di incertezza che ha indotto la società ad interpellare l'Agenzia delle entrate riguardava la corretta individuazione dei **principi contabili applicabili**, e, di conseguenza, l'esatta determinazione delle **imposte**.

Nel prospettare la soluzione interpretativa veniva infatti evidenziato dalla **società istante** che, sebbene non esistesse un **principio contabile** dedicato alla corretta rilevazione dei canoni annuali percepiti a fronte della concessione del **diritto di superficie a tempo determinato**, sarebbe stato comunque **errato** rappresentare la fattispecie in bilancio come la **cessione di un bene**, dovendo essere al contrario rilevata alla stregua di una **prestazione di servizi di durata**, consistendo in una **concessione del godimento** di un bene a terzi per un periodo limitato di tempo.

L'Agenzia delle entrate, facendo riferimento ai chiarimenti recentemente forniti con il **principio contabile Oic 11** è quindi intervenuta per ricordare che *“nei casi in cui i principi contabili emanati dall'Oic non contengano una disciplina per fatti aziendali specifici, la società include, tra le proprie politiche contabili, uno specifico trattamento contabile sviluppato facendo riferimento alle seguenti fonti, in ordine gerarchicamente decrescente: a) in via analogica, le*

*disposizioni contenute in principi contabili nazionali che trattano **casi simili**, tenendo conto delle previsioni contenute in tali principi in tema di definizioni, presentazione, rilevazione, valutazione e informativa; b) (...)*

**Non** trovando applicazione uno **specifico principio contabile**, pertanto, si rende necessario verificare, innanzitutto, l'eventuale esistenza di una **disciplina applicabile in via analogica** al caso di specie.

L'Agenzia delle entrate richiama quindi il **principio contabile Oic 12** (*"Composizione e schemi del bilancio d'esercizio"*), il quale prevede un trattamento contabile dei "**canoni periodici corrisposti a terzi per ... la concessione del diritto di superficie su immobili**" assimilabile a quello dei **canoni di locazione**, con iscrizione di tali oneri nella voce "**B8) Per godimento di beni di terzi**", alla stessa maniera dei "**canoni per la locazione di beni immobili**" e dei "**canoni per la locazione finanziaria di immobili**".

Se, pertanto, dal lato dei **componenti negativi** vi è una sostanziale **equiparazione** tra gli effetti contabili prodotti dal **diritto di superficie** e quelli prodotti dalla **locazione**, ciò può correttamente indurre alla rilevazione come "**ricavi**" (e non come **plusvalenza**) dei **canoni periodici** spettanti per la costituzione del diritto di superficie a tempo determinato.

Così individuata, quindi, la **corretta rilevazione contabile** dei **canoni** percepiti, in forza del **principio di derivazione rafforzata** il corrispettivo deve allo stesso modo concorrere alla **formazione del reddito d'impresa** come **ricavo**, e non come plusvalenza.

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***La detrazione Irpef del 19% per spese di intermediazione immobiliare***

di **Gennaro Napolitano**

Le **spese** sostenute per l'attività di **intermediazione immobiliare** finalizzata all'acquisto dell'**abitazione principale** danno diritto a una **detrazione Irpef del 19%**. L'[articolo 15, comma 1, lett. b-bis\), Tuir](#), infatti, prevede la **detraibilità** dei "**compensi comunque denominati pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale per un importo non superiore a euro 1.000 per ciascuna annualità**".

Questa ipotesi di detrazione, operativa dal **1° gennaio 2007**, è stata introdotta dall'[articolo 35, comma 22-bis, D.L. 223/2006](#) ed è strettamente collegata a quanto stabilito dal precedente **comma 22** della medesima disposizione. Quest'ultimo, infatti, ha previsto, a carico delle parti che pongono in essere cessioni di beni immobili, l'**obbligo** di rendere, all'atto della cessione (anche se assoggettata a Iva), apposita **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** recante l'indicazione analitica delle **modalità di pagamento del corrispettivo**. Ciascuna delle parti, inoltre, è tenuta a dichiarare se si è avvalsa di un **mediatore** e, in caso affermativo, a fornirne i **dati identificativi** e il **codice fiscale** (o la **partita Iva**). Inoltre, le parti sono tenute a indicare l'ammontare della **spesa sostenuta** per l'attività di intermediazione e le relative **modalità di pagamento**.

Ai fini della detrazione, per **intermediari immobiliari** si intendono coloro che esercitano "**l'attività di mediazione nel ramo immobiliare**" come disciplinata dalla **L. 39/1989**. Di conseguenza, "**i compensi corrisposti a mediatori creditizi per l'attività di intermediazione nella stipula dell'eventuale contratto di mutuo tra acquirente e istituto di credito esulano dall'ambito della detrazione in esame**" ([circolare AdE 7/E/2018](#)).

Dalla lettura dell'[articolo 15, comma 1, lett. b-bis\)](#) Tuir si evince che si ha diritto alla **detrazione** a condizione che l'immobile acquistato sia adibito ad **abitazione principale**, intesa come quella nella quale il contribuente o i suoi familiari **dimorano abitualmente**. La sussistenza del requisito in esame può essere dimostrata attraverso le risultanze dei **registri anagrafici** oppure mediante **autocertificazione**, con cui, peraltro, è possibile attestare che si ha la **dimora abituale** in luogo diverso da quello in cui si ha la residenza; la prima, infatti, può non coincidere con la seconda. In ogni caso, l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale **entro un anno** dall'acquisto ([circolare AdE 19/E/2012](#), paragrafo 5.2).

La detrazione spetta anche per l'acquisto di **diritti reali diversi** dalla piena proprietà (ad esempio, l'usufrutto), a patto, però, che l'immobile sia comunque adibito ad **abitazione**

**principale.**

Condizione indispensabile per fruire della detrazione è che l'acquisto sia **effettivamente concluso**; in caso di **acquisto non andato a buon fine**, quindi, non si ha diritto all'agevolazione. In questa ipotesi, il contribuente è tenuto a restituire la detrazione eventualmente fruita e il relativo importo sarà assoggettato a tassazione separata ([circolare AdE 34/E/2008](#), paragrafo 13.1 e [circolare AdE 7/E/2018](#)).

Ha diritto alla detrazione anche il **promissario acquirente** che, all'atto della stipula del **contratto preliminare** di vendita, abbia pagato il compenso all'agente immobiliare. È necessario, tuttavia, che il compromesso di vendita sia stato regolarmente **registrato**: con la registrazione, infatti, le parti formalizzano l'impegno a sottoscrivere il successivo **contratto definitivo di acquisto**. Come noto, peraltro, quello preliminare è un contratto a **effetti obbligatori e non reali**: il promissario acquirente diventa proprietario solo con la stipula del **contratto definitivo**. Ne consegue che se quest'ultimo non viene sottoscritto, il **promissario acquirente**, che *medio tempore* ha usufruito della **detrazione**, sarà tenuto a **restituirla**, assoggettando a tassazione separata il relativo importo ([risoluzione AdE 26/E/2009](#)). Tuttavia, come ha recentemente chiarito l'Agenzia delle entrate, *"la detrazione è riconosciuta anche nel caso in cui le spese per intermediazione immobiliare siano sostenute nell'anno precedente la stipula del preliminare (ad esempio, al momento dell'accettazione della proposta di acquisto) a condizione che alla data di presentazione della dichiarazione in cui la detrazione è fatta valere risulti stipulato e registrato il preliminare di vendita o il rogito"* ([circolare AdE 7/E/2018](#)).

La detrazione **"si esaurisce in un unico anno di imposta"** e opera su un importo **non superiore a 1.000 euro**. Quest'ultimo rappresenta il **limite massimo** cui commisurare l'agevolazione, in relazione all'intera spesa sostenuta. L'importo massimo detraibile, quindi, ammonta a **190 euro**.

**Beneficiario** della detrazione è l'**acquirente** dell'immobile. Di contro, dell'agevolazione non può beneficiare il **venditore** *"anche se ha corrisposto la relativa provvigione all'intermediario immobiliare"*. Inoltre, la detrazione **non** compete per le spese sostenute nell'interesse dei **familiari fiscalmente a carico**.

Nel caso di acquisto effettuato da **più proprietari**, la detrazione, fermo restando il limite dei 1.000 euro, deve essere **ripartita pro-quota** tra i comproprietari in ragione della rispettiva **percentuale di proprietà** ([circolare AdE 28/E/2006](#), paragrafo 13). In ogni caso, la **fattura** rilasciata dall'agente immobiliare deve essere intestata ad almeno uno dei **comproprietari**. La fattura intestata a uno solo dei proprietari va **integrata** con i dati anagrafici del comproprietario non indicato. Se, invece, la fattura è intestata al **proprietario** e a un **altro soggetto** (non proprietario), il primo può detrarre l'intero importo a patto che sul documento si specifichi che l'onere per l'intermediazione è stato da lui **interamente sostenuto**. Infine, se la fattura è intestata solo a un soggetto che non sia proprietario dell'immobile, le spese sostenute per l'intermediazione non possono essere detratte dal proprietario ([circolare AdE 20/E/2011](#), paragrafo 5.8).



Seminario di specializzazione

## LA COMPILAZIONE DEL QUADRO RW 2018

[Scopri le sedi in programmazione >](#)

## PATRIMONIO E TRUST

---

### ***È davvero a rischio la natura assicurativa delle polizze vita?***

di Angelo Ginex

Negli ultimi giorni ha destato molto clamore la pronuncia della Corte di Cassazione in tema di **polizze vita** (cfr., **Cass.**, [ordinanza n. 10333 del 30.04.2018](#)), poiché – a detta dei primi commentatori – i giudici di Piazza Cavour avrebbero preso posizione sulla **qualificazione** di tali contratti, mettendone in discussione la **natura assicurativa**.

Al fine di comprendere esattamente quanto statuito dalla **Suprema Corte** nella pronuncia indicata, è d'uopo ripercorrerne brevemente gli elementi fattuali.

Nel 2006 una **persona fisica** sottoscriveva un **contratto di assicurazione sulla vita**, avente quale beneficiario il proprio figlio, per il tramite di una **fiduciaria**. Successivamente, l'assicurato e la fiduciaria convenivano in giudizio la società di assicurazioni, chiedendo, tra l'altro, la **risoluzione** di tale contratto **per inadempimento**, sia nella fase di formazione che in quella di esecuzione dell'accordo.

A seguito di **rigetto** in primo grado, l'assicurato e la fiduciaria proponevano **impugnazione** dinanzi alla Corte d'appello, la quale, in accoglimento della stessa, statuiva che, ***“mancando la garanzia della conservazione del capitale alla scadenza e quindi la natura assicurativa del prodotto, quest'ultimo doveva essere considerato un vero e proprio investimento finanziario da parte dell'assicurato”***.

**Trattandosi, pertanto, di investimento in uno strumento finanziario**, in cui il rischio di *“performance”* è per intero addossato all'assicurato, **e non di una polizza assicurativa sulla vita**, in cui il rischio avente ad oggetto un evento dell'esistenza dell'assicurato è assunto dall'assicuratore:

- **investitore doveva considerarsi la persona fisica** e non la fiduciaria;
- **l'adempimento degli obblighi informativi**, previsti dal TUF e dai regolamenti Consob e gravanti in capo all'intermediario (*rectius*, alla società di assicurazioni), **doveva essere accertato nei confronti della persona fisica** e non della fiduciaria.

Tale accertamento evidenziava, secondo i giudici di merito, un **inadempimento** della società di assicurazioni sia nella fase di formazione che in quella di esecuzione dell'accordo, e quindi essi concludevano per la **risoluzione del contratto**, con conseguente obbligo di restituzione dell'importo corrisposto dall'assicurato.

La società di assicurazioni proponeva pertanto **ricorso per cassazione**, eccependo, tra gli altri

motivi, la violazione e falsa applicazione di plurime disposizioni sull'assunto che:

**a) le parti del contratto erano essa stessa e la fiduciaria;**

**b) gli obblighi informativi erano stati puntualmente assolti nei confronti della fiduciaria.**

Ebbene, nella pronuncia in rassegna, la Corte di Cassazione ha affermato che:

- il motivo di cui al punto a) è **inammissibile**, atteso che **la rivalutazione dell'accertamento di fatto**, peraltro condotto dal giudice di merito sulla scorta di principi consolidati (cfr., [sentenza n. 6061/2012](#)), è **preclusa in sede di legittimità**, non avendo la citata censura natura di denuncia di vizio motivazionale;
- il motivo di cui al punto b) è **infondato**, atteso che, **qualora si assuma che l'investitore non è la fiduciaria ma la persona fisica, l'adempimento degli obblighi dell'intermediario finanziario deve essere valutato nei confronti di quest'ultimo**, e non nei confronti della fiduciaria.

Dunque, appare evidente che, come evidenziato da Ania con **comunicato stampa 7.5.2018**, **la Corte di Cassazione non prende affatto posizione sulla qualificazione dei contratti di assicurazione sulla vita in senso lato**, ma interviene in un caso specifico, che è caratterizzato dal ruolo assunto da una fiduciaria e da errori di trasparenza e di comportamento relativi a un singolo prodotto commercializzato nel 2006.

Peraltro, è noto a tutti che, **a partire dal 25.1.2017, le polizze vita di ramo III sono espressamente qualificate come prodotti finanziari**, con la conseguenza che per esse trovano indubbiamente applicazione le specifiche disposizioni dettate dal TUF e dai regolamenti Consob.

Al contrario, ciò che dovrebbe destare maggiore preoccupazione è la **perdita degli effetti fiscali e civili**, in termini di imposta di successione, pignorabilità e sequestrabilità, **che potrebbe derivare da una riqualificazione della polizza vita in contratto di investimento**, tema interessante e certamente non affrontato nella pronuncia in rassegna.

Ancorché permangano molti dubbi sul punto, taluni hanno tuttavia osservato che, laddove la polizza vita venisse strutturata come contratto a favore di terzo, **la struttura dell'operazione non sembra cambiare** anche in presenza di una riqualificazione da parte del giudice, con la conseguenza che **gli effetti non dovrebbero risultare compromessi**.



## CONTABILITÀ

---

### *Il rendiconto finanziario*

di **EVOLUTION**



Il rendiconto finanziario è un documento in grado di fornire elementi di natura finanziaria che non sono facilmente ottenibili dallo Stato patrimoniale comparativo. Si tratta di un prospetto contabile che presenta le cause di variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute in un determinato esercizio. Fornisce pertanto informazioni utili per valutare la situazione finanziaria di una società o di un gruppo e permette inoltre di valutare le disponibilità liquide prodotte/assorbite dall'attività operativa e le modalità di impiego/copertura, la capacità della società o del gruppo di affrontare gli impegni finanziari a breve termine, la capacità della società o del gruppo di autofinanziarsi e alcuni ratio finanziari.

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia, è stata pubblicata in Evolution, nella sezione "Bilancio e contabilità", una apposita Scheda di studio.

Il presente contributo la nuova disciplina del rendiconto finanziario entrata in vigore con il D. Lgs. 139/2015.

Il rendiconto finanziario, secondo gli schemi di riferimento contenuti nell'**OIC 10**, presenta una forma di **tipo scalare** e include tutti i **flussi finanziari in uscita e in entrata delle disponibilità liquide** avvenute nell'esercizio.

Nel rendiconto finanziario i singoli flussi finanziari sono presentati distintamente in una delle seguenti **categorie**:

- **attività operativa;**
- **attività di investimento;**

- **attività di finanziamento.**

**L'attività operativa** comprende generalmente le operazioni connesse all'**acquisizione, produzione e distribuzione di beni e alla fornitura di servizi**, nonché le **altre operazioni non ricomprese nell'attività di investimento e di finanziamento**.

Con il **metodo indiretto** viene rettificato **l'utile o la perdita d'esercizio** riportato nel Conto economico, per tener conto di:

- **elementi di natura non monetaria**, ossia poste contabili che non hanno richiesto esborso o incasso di disponibilità liquide (ammortamenti, accantonamenti fondi rischi, accantonamenti TFR, svalutazioni per perdite durevoli di valore, utili distribuiti relativi a partecipazioni in società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto, ...);
- **variazioni del capitale circolante netto** (variazioni di rimanenze, variazioni di crediti verso clienti e debiti verso fornitori, variazione di ratei e risconti attivi/passivi, ...). La logica è che l'eventuale incremento dei crediti verso clienti è sottratto all'utile (perdita) dell'esercizio in quanto **tale aumento rappresenta il minore ammontare incassato dai clienti rispetto ai ricavi di competenza dell'esercizio** e accreditati al Conto economico; **al contrario una diminuzione** dei crediti è aggiunta all'utile (perdita) dell'esercizio in quanto **rappresenta il maggior ammontare dei crediti incassati rispetto ai ricavi di competenza** dell'esercizio e accreditati al Conto economico. Ancora, l'incremento (decremento) delle rimanenze è sottratto (sommato) all'utile (perdita) dell'esercizio poiché nel calcolo dell'utile sono considerati i costi della produzione, che comprendono, oltre agli acquisti, anche la variazione delle rimanenze, mentre per le variazioni di disponibilità liquida hanno rilievo solo gli acquisti; **operazioni i cui effetti sono ricompresi tra i flussi derivanti dall'attività di investimento e finanziamento** (plusvalenze/minusvalenze derivanti da cessione attività, ...).

Sono classificati nell'ambito **dell'area operativa**:

- gli **interessi pagati ed incassati**, salvo si riferiscano direttamente ad investimenti o finanziamenti;
- i **dividendi incassati** (mentre quelli pagati sono presentati nell'attività di finanziamento);
- le **imposte sul reddito**, come flussi in uscita (pagamento imposte, ...) o in entrata (rimborsi, corrispettivi ricevuti dalle autorità fiscali, ...).

In alternativa il flusso finanziario può essere determinato con il **metodo diretto**, in base al quale vanno evidenziati i flussi finanziari positivi e negativi lordi derivanti dalle attività incluse nell'attività operativa.

Nelle **attività di investimento** sono comprese le **operazioni di acquisto e di vendita delle immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie e delle attività finanziarie non immobilizzate**.

**I flussi finanziari derivanti dall'acquisto di immobilizzazioni sono distintamente presentati** nell'attività di investimento, per l'uscita effettivamente sostenuta nell'esercizio, pari al complessivo prezzo di acquisto rettificato dalla variazione dei debiti verso fornitori di immobilizzazioni; **analogamente quelli derivanti dalla vendita di immobilizzazioni** sono distintamente presentati nell'attività di investimento, per l'entrata effettivamente incassata nell'esercizio pari al c.d. prezzo di realizzo (cioè il valore netto contabile aumentato della plusvalenza o ridotto dalla minusvalenza) rettificato dalla variazione dei crediti verso clienti per immobilizzazioni.

Considerato che nel Conto economico è rilevata la plusvalenza o minusvalenza rispetto al valore contabile netto dell'immobilizzazione, la società dovrà rettificare l'utile/perdita dell'esercizio nella gestione reddituale per il valore della plus/minusvalenza.

**Inoltre va indicato** distintamente nell'ambito dell'attività di investimento il **flusso finanziario derivante dal corrispettivo incassato/pagato per l'acquisizione o la cessione di un ramo d'azienda**, al netto delle disponibilità liquide acquisite o dismesse come parte dell'operazione.

Per le **attività di finanziamento** sono comprese le **operazioni di ottenimento e di restituzione delle disponibilità liquide sotto forma di capitale di rischio o di capitale di debito**.

All'interno di questa area è importante indicare in calce al rendiconto finanziario **l'ammontare dei saldi significativi di disponibilità liquide che non sono liberamente utilizzabili dalla società** e spiegare le circostanze (restrizioni legali che rendono i saldi non utilizzabili, conto corrente vincolato costituente garanzia prestata nell'interesse di un'impresa controllata, ...) in base alle quali tali ammontari non sono utilizzabili.

La società può invece **aggiungere ulteriori flussi finanziari rispetto a quelli previsti negli schemi** di riferimento qualora sia necessario ai fini della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta della situazione finanziaria.

**Per ogni flusso finanziario** presentato nel rendiconto deve essere indicato **l'importo del flusso corrisponde dell'esercizio precedente**. Se i flussi non sono comparabili, quelli relativi all'esercizio precedente devono essere adattati; la non comparabilità e l'adattamento, o l'impossibilità di questo, sono segnalati e commentati in calce al rendiconto finanziario.

**I flussi finanziari sono presentati al lordo del loro ammontare**, cioè senza compensazioni, per non alterare la significatività del rendiconto finanziario.

Il rendiconto finanziario si chiude con l'indicazione **dell'ammontare e della composizione delle disponibilità liquide, all'inizio e alla fine dell'esercizio**.



**EVOLUTION Euroconference**

Ogni giorno ti diamo le risposte che cerchi,  
calde come il tuo primo caffè.

Aggiornamenti, approfondimenti e operatività,  
in un unico portale realizzato da professionisti per i professionisti.

[richiedi la prova gratuita per 15 giorni >](#)

Conferenza per volare, G. Valcarenghi / Freepik