

BILANCIO

Ammortamento degli immobili non strumentali

di Sandro Cerato

Nella versione del principio contabile Oic 16, oggetto di revisione nel 2016, non è più prevista **la possibilità di non ammortizzare i fabbricati non strumentali (immobili civili)**, allineando in tal modo i principi nazionali a quelli internazionali.

La modifica rispetto al previgente Oic 16 è conseguenza del dettato normativo dell'[articolo 2426, comma 1, n. 2, cod. civ.](#), secondo cui *"il costo delle immobilizzazioni, materiali ed immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione"*.

La **norma non lascia quindi più spazio alla possibilità di non ammortizzare** i fabbricati civili, che nella previgente versione del documento Oic 16 **potevano non essere ammortizzati quando rappresentavano una forma di investimento**.

Il nuovo documento Oic modifica anche la **classificazione degli immobili** detenuti dalle imprese, distinguendo tra:

- **fabbricati strumentali per l'attività della società** (ad esempio, fabbricati e stabilimenti con destinazione industriale, opere idrauliche fisse, silos, piazzali e recinzioni, autorimesse, officine, oleodotti, opere di urbanizzazione, fabbricati ad uso amministrativo, commerciale, uffici, negozi, esposizioni, magazzini ed altre opere murarie);
- **fabbricati che non sono strumentali per l'attività della società** ma che rappresentano un investimento di mezzi finanziari oppure sono posseduti in esecuzione di obblighi di legge o di carattere statutario (ad esempio, immobili ad uso abitativo, termale, sportivo, balneare, terapeutico; collegi, colonie, asili nido, scuole materne ed edifici atti allo svolgimento di altre attività accessorie); sono altresì ricompresi gli immobili aventi carattere accessorio rispetto agli investimenti strumentali (ad esempio, villaggi residenziali ubicati in prossimità degli stabilimenti per l'abitazione del personale).

Nelle motivazioni che stanno alla base della nuova impostazione del documento Oic 16, nello stesso principio è precisato che *"la possibilità di non ammortizzare alcuni fabbricati civili rappresenta un'eccezione alla regola generale dell'ammortamento delle immobilizzazioni materiali che non ammette eccezioni"*.

Il generale obbligo di ammortamento dei fabbricati deve tuttavia tener conto di un'altra regola importante contenuta nel documento Oic 16, secondo cui **il processo di ammortamento può**

subire delle interruzioni in relazione all'individuazione del valore da ammortizzare.

In particolare, nelle definizioni contenute nel documento è precisato che:

- il “**valore da ammortizzare**” è la differenza tra il costo dell’immobilizzazione, determinato secondo i criteri enunciati nel principio, e, se determinabile, il valore residuo;
- il “**valore residuo**” di un bene è il presumibile valore realizzabile del bene al termine del periodo di vita utile.

Il principio contabile prevede che il **processo di ammortamento deve essere interrotto** se, in seguito all’aggiornamento della stima, il valore residuo del bene risulta pari o superiore al valore netto contabile. Più nel dettaglio, è stabilito che (§ 59) “*i fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile*”.

In buona sostanza, lo scenario nel nuovo principio contabile è il seguente: da un lato non è più possibile non assoggettare ad ammortamento i fabbricati civili, ma nel contempo l’ammortamento deve essere interrotto in tutti quei casi (e sono frequenti) in cui il **valore netto residuo stimato sia superiore al valore netto contabile**.

È pertanto probabile che in molti casi tali fabbricati continueranno a non essere ammortizzati, poiché il valore residuo (stimato al termine della vita utile) potrà risultare superiore al valore netto contabile.

Nel caso degli immobili, infatti, è possibile che **l’apprezzamento degli stessi** (o il mancato deprezzamento) consenta al redattore del bilancio di evitare l’impatto negativo che deriva dall’imputazione nel conto economico di quote di ammortamento relative a beni non produttivi di ricavi.

Si pensi, inoltre, ai **fabbricati riscattati da leasing**, per i quali è agevole verificare la circostanza che il valore netto contabile (pari al prezzo di riscatto) sia **inferiore al valore residuo**.

Seminario di specializzazione
**LA DISCIPLINA DELLE ASSOCIAZIONI
SECONDO IL CODICE DEL TERZO SETTORE**
Scopri le sedi in programmazione >