



CASI OPERATIVI

Contabilizzazione della cessione di un compendio immobiliare in fase di liquidazione

di Euroconference Centro Studi Tributari



La società Alpha in liquidazione volontaria a forma Srl dal 1° gennaio 2018, partecipata da Beta Spa in liquidazione a maggioranza pubblica per il 98 % e partecipata al 2 % da Delta Spa pubblica, ha nel suo attivo un compendio immobiliare costituito da un complesso immobiliare a uso artigianale e uffici al valore di realizzo di 1.365.459 euro, valore determinato nel 2017 come da perizia giurata che era stata a quel tempo disposta, in prossimità della messa in liquidazione; tale valore era compreso tra quello di realizzo e quello cauzionale; i valori indicati di libro erano dunque stati adeguati in ossequio all'Oic 5 con quelli peritali passandoli poi dalle immobilizzazioni al circolante.

Nel corso della liquidazione dal 2018 la Alpha ha venduto 7 unità immobiliari a valori in linea con le stime già recepite; solo in un caso era stata autorizzata una deroga da parte dell'assemblea del socio di maggioranza che autorizzava ad aderire alla vendita ad un prezzo leggermente inferiore rispetto al cauzionale La società Alpha ha fissato una vendita al 15 febbraio 2024 al 10 % in meno del cauzionale con autorizzazione ricevuta dal socio di maggioranza; per completezza di informa che Alpha ha ricevuto offerta per altro lotto al valore cauzionale indicato in bilancio .

Sempre nel corso della liquidazione la Alpha ha dismesso gli impianti di riscaldamento e refrigerazione degli stessi immobili in quanto irreparabili per tecnologia vetusta.

La società capofila Beta in liquidazione richiede ad Alpha di disporre una nuova perizia nel febbraio 2024 sui beni motivati dalla dismissione degli impianti al fine di riallineare il bilancio del 2023 ai nuovi valori in prospettiva di una fusione per incorporazione semplificata con la Alpha di cui dispone del 98 % della partecipazione.

In merito alla previsione dell'Oic 5 è fosse lecito annotare nel bilancio del 2023 che si andrà



ad approvare il valore immobiliare [già contabilizzato in precedenza a Oic 5 con la perizia del 2017] ovvero adeguarlo alla perizia disposta nel 2024 – peraltro non richiesta dal liquidatore di Alpha – anche se si tratta di bilancio infrannuale del periodo liquidatorio che si deve attenere ai principi contabili.

In alternativa si richiede un parere in merito alla circostanza di far disporre la perizia nell'ambito del procedimento di fusione da parte del perito nominando anche se nella fusione semplificata tale parere non sia richiesto specificatamente.

[**LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...**](#)



FiscoPratico