



BILANCIO

Rilevazione in bilancio dei terreni

di Alessandro Bonuzzi

Convegno di aggiornamento

La derivazione nel reddito d'impresa: semplice e rafforzata

Scopri di più

I **terreni posseduti dalle imprese** possono essere **classificati** nell'attivo dello Stato patrimoniale, di cui allo schema di bilancio d'esercizio ex articolo 2424, cod. civ., nel comparto dell'**Attivo circolante** (voce C.I-Rimanenze) oppure nelle **Immobilizzazioni materiali** (voce B.II).

La rilevazione in bilancio segue il criterio della **destinazione funzionale**, cosicché gli **immobili destinati alla vendita** devono essere classificati **nell'Attivo circolante**, mentre quelli **destinati a permanere durevolmente nel patrimonio** dell'impresa devono essere classificati **nelle immobilizzazioni**.

Vanno iscritti nelle immobilizzazioni anche **i terreni che non sono strumentali per l'attività**, ma che sono oggetto di **gestione diretta** da parte dell'impresa, in quanto **affittati o locati**, per cui rappresentano un **investimento duraturo**.

Nel caso in cui, dopo la rilevazione iniziale, **muti la destinazione del terreno**, questo deve essere **riclassificato** a livello di bilancio. Ad esempio, qualora sia deciso che un terreno inizialmente destinato alla vendita divenga un investimento **durevole** dell'impresa, allora questo deve essere riclassificato tra le immobilizzazioni. La questione si può porre, segnatamente per i terreni, che l'impresa immobiliare **acquista per la rivendita** che, anche per le eventuali difficoltà del mercato, vengono **affittati o locati**; essi, però, **non perdono la qualifica di immobili "merce"** se viene effettivamente mantenuta la loro destinazione di mercato e la locazione ha natura soltanto **temporanea**, in attesa di perfezionare la vendita.

I **terreni "durevoli"**, il più delle volte, sono da includere tra i **cespiti non ammortizzabili**, siccome la loro utilità, generalmente, **non si esaurisce nel tempo**. Da qui nasce l'obbligo di **scorporo** del terreno dal fabbricato sovrastante. A tal fine, è possibile **distinguere 2 ipotesi**:

1. terreno acquisito **separatamente** e successiva costruzione dell'immobile;
2. acquisto **congiunto** di terreno e fabbricato.

Nel primo caso, è evidente che per determinare il valore del terreno occorre fare riferimento al



valore desumibile dalla **contabilità** o dagli atti aziendali.

Qualora, invece, il **terreno sia stato acquisito congiuntamente al fabbricato**, è possibile ricorrere, alternativamente:

- a una **perizia di stima**, la quale rappresenterebbe, per tutti gli attori coinvolti, una **garanzia sugli importi iscritti in bilancio**, nonostante **la stessa non sia richiesta** per la determinazione quantitativa dei valori né dall'Oic 16, né dalla norma fiscale;
- ad **altri criteri**, quali i valori individuati dalle **delibere comunali** ai fini della tassazione Ici e Imu delle aree edificabili all'epoca dell'acquisto.

È importante poi precisare che i **terreni rientrano**, invece, tra i cespiti **ammortizzabili**, quando la loro utilità è destinata a **esaurirsi** nel tempo, al pari di quanto avviene per un'attrezzatura o per un impianto. È il caso, ad esempio, di **terreni sfruttati** come **cave** oppure utilizzati per le **discariche**. In queste circostanze il costo del terreno va imputato a Conto economico mediante **processo di ammortamento** e, quindi, per quote lungo la durata della **vita stimata**.

Infine, con riferimento ai **terreni utilizzati nell'esercizio di attività industriali**, può porsi il tema della contabilizzazione dei **costi di ripristino**. Questi, laddove di esistenza almeno **probabile**, devono essere contabilizzati come accantonamenti – voce B.13 del Conto economico - e confluire nell'apposito fondo oneri iscritto nel Passivo dello Stato patrimoniale, lettera *B.4 Fondi per rischi e oneri*, lungo il periodo di esercizio dell'attività industriale “inquinante”. In tal modo, l'impresa anticipa gli **oneri di futura manifestazione** correlandoli temporalmente con i ricavi, in ossequio al **principio di competenza**.