

**CASI OPERATIVI**

---

## ***Corretto trattamento contabile e fiscale dell'acquisto di un fabbricato da ristrutturare***

di Euroconference Centro Studi Tributari

**webinar gratuito**

**CASI d'USO AI della piattaforma EUROCONFERENCEinPRATICA**

3 febbraio alle 11.00 - iscriviti subito >>



Una società commerciale (non immobiliare) intende acquistare un fabbricato strumentale funzionante (non rudere).

Il fabbricato non verrà mai utilizzato e, per esigenze proprie dell'impresa, sarà successivamente demolito.

L'impresa, infatti, intende costruire un fabbricato avente caratteristiche molto diverse da quello esistente e destinarlo all'esercizio della propria attività.

Il Comune, per concedere i permessi a costruire, richiede la sottoscrizione di una convenzione con la quale la società si impegna ad effettuare un adeguamento della viabilità stradale (ad esempio allargamento strada, realizzazione di rotonda ecc.) assumendosi integralmente i relativi costi.

Si chiede di chiarire i seguenti aspetti fiscali e contabili:

1. determinazione valore dell'area e del fabbricato: all'atto dell'acquisto del fabbricato il valore dell'area e del fabbricato deve essere separato applicando le percentuali di scorporo (20% o 30%)?
2. costo del fabbricato demolito: il costo del fabbricato demolito può essere dedotto con il principio dell'ammortamento e quale valore incrementale della nuova costruzione oppure deve essere considerato minusvalenza imputabile interamente all'esercizio in cui avviene la demolizione?
3. le spese di bonifica dell'area sono da imputare al terreno o al fabbricato di nuova costruzione?
4. le spese per la modifica della viabilità stradale possono essere ammortizzate come oneri pluriennali in quanto soggetti ad usura pur non essendo di proprietà della società e con che aliquote fiscali?



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



**FiscoPratico**

I "casi operativi" sono esclusi dall'abbonamento Euroconference News e consultabili solo dagli abbonati di FiscoPratico.