

Il passaggio degli immobili da immobilizzazioni a rimanenze e ritorno - Parte I

di Viviana Grippo

Master di specializzazione

Masterclass fiscalità immobiliare

Scopri di più

La classificazione di un immobile quale bene merce destinato alla vendita con conseguente trattamento quale rimanenza, rappresenta una **scelta che può essere modificata**.

Stante la differente valutazione degli immobili in funzione della destinazione a loro attribuita, differenti risultano essere le **modalità di valorizzazione degli stessi al termine di ciascun esercizio** sociale, bisogna quindi indagare il **corretto trattamento contabile** da riservare a simili passaggi.

Potrebbe facilmente accadere che si verifichi **una delle seguenti fattispecie**:

- **impresa edile di costruzione che ha ultimato un immobile che originariamente doveva essere destinato alla vendita** e che diversamente dalla decisione iniziale **venga locato**;
- **impresa con un immobile da sempre classificato quale immobilizzazione che decide di venderlo**.

La differente classificazione in bilancio degli immobili comporta **l'utilizzo di criteri valutativi difformi** con conseguenti ricadute anche sul risultato di esercizio e sulla rappresentazione patrimoniale.

Ai sensi dell'[art. 2424-bis, c.c.](#): «*Gli elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente devono essere iscritti tra le immobilizzazioni*» con la conseguenza che **la classificazione avviene in stretta connessione con la funzione economica** che viene attribuita al bene nel momento dell'acquisto o dell'ultimazione. In dottrina è stato evidenziato come «*Il concetto di "utilizzo duraturo" consente di considerare immobilizzazioni anche quei beni destinati a rimanere stabilmente vincolati all'impresa seppur non impiegati nell'ambito della gestione caratteristica*».

Diversamente, **gli immobili verranno iscritti nell'attivo circolante** quando **non è riscontrabile l'utilizzo durevole**.

Il **Principio contabile OIC 16** precisa come non si considerino immobilizzazioni materiali *«quegli immobili ... che costituiscono oggetto di compravendita da parte dell'impresa»*; tuttavia, lo stesso Principio contabile precisa che la **destinazione che viene fatta dei beni è direttamente funzionale** anche e soprattutto **all'attività economica svolta** (quindi non esiste un vicolo a tempo indeterminato).

L'[art. 2426, n. 9\), c.c.](#), prevede che le **rimanenze siano valutate**:

- al **costo di acquisto o di produzione**; o
- se **minore al valore di realizzazione** desumibile dall'andamento del mercato.

In questo caso, il minor valore **non può essere mantenuto nei successivi bilanci se ne sono venuti meno i motivi**.

L'[art. 2426, n. 1\), c.c.](#), prevede che **le immobilizzazioni siano iscritte al costo di acquisto** o di produzione e, al successivo n. 3), che *«l'immobilizzazione che, alla data di chiusura dell'esercizio, risulti durevolmente di valore inferiore a quello determinato secondo i numeri 1) e 2) deve essere iscritta a tale minore valore»*, con l'ulteriore precisazione che il **minor valore non può essere mantenuto nei successivi bilanci** se ne sono venuti meno i motivi della rettifica.

Venendo ad aspetti pratici, si affronta il caso del **passaggio da immobilizzazione a rimanenza**.

Il Principio contabile OIC 16 prevede che se, a seguito di delibera del Consiglio di amministrazione che giustifichi la decisione, degli immobili iscritti tra le immobilizzazioni vengono destinati alla vendita, da realizzarsi nel breve periodo, **essi debbono essere classificati separatamente dalle immobilizzazioni materiali in una voce dell'attivo circolante**.

In altri termini, si dovrà procedere al seguente giroconto.

Rimanenze iniziali (SP) a Immobili (SP)

Diretta conseguenza di questo cambio di destinazione è che:

- a far data dal passaggio **non si procederà più all'ammortamento degli immobili**;
- la valutazione da prendere è quella **minore tra il costo di acquisto al netto degli ammortamenti e il presumibile valore di realizzo**.

In Nota integrativa dovrà essere data **adeguata informazione del passaggio eseguito**.

In particolare, sarà necessario comunicare:

- le **ragioni che hanno portato a tale cambio di destinazione** e classificazione del bene;
- il **criterio di valutazione utilizzato**;
- l'eventuale **effetto sul risultato dell'esercizio**.



In caso di mancata vendita entro l'esercizio, in dottrina si suggerisce **l'iscrizione dello stesso**, in ossequio alla possibilità concessa dal Codice civile all'[art. 2423-ter, comma 3](#), in **un'apposita voce del circolante**, denominata "Immobilizzazioni destinate alla vendita".

In un prossimo contributo ci occuperemo del **passaggio da rimanenza a immobilizzazione**.