

# **LE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

***E LEASING***

# Immobilizzazioni materiali (IAS 16)

- Costo (criterio *preferito*)
- **Costo rivalutato (criterio *consentito*)**

## Ele plusvalenze/minusvalenze da rivalutazione?

- Plusvalenze
  - imputate a PN (parte che eccede precedenti svalutazioni imputate a CE)
- Minusvalenze
  - Imputate a CE (parte che eccede precedenti rivalutazioni imputate a PN)

- Costo rivalutato 2009 = 150
- Valore corrente 2010 = 90
- Minusvalenza = 60
- Riserva di rivalutazione D            50
- Immobile                                    A                                    60
- Svalutazione (CE)                        D                                    10

# IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

## LEASING – IAS 17



# IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

## LEASING FINANZIARIO

### METODO FINANZIARIO




- ✓ Il locatario deve contabilizzare un'attività e una passività uguali, alla data dell'inizio del leasing, al fair value del bene locato o, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi previsti (\*)
- ✓ Il bene deve essere ammortizzato
- ✓ Il pagamento di ogni rata deve essere considerata nella quota capitale e nella quota interessi

*(\*) se non è disponibile il tasso di interesse implicito del contratto, si considera il tasso che all'inizio del leasing, il locatario dovrebbe pagare per un prestito con una durata e con garanzie simili per ottenere i fondi necessari per acquistare il bene*

# IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

## LEASING FINANZIARIO

**ES.** Nel dicembre del 200X è stato stipulato un contratto di leasing per un impianto, prevedendo il pagamento immediato di un maxicanone di 100. Il valore dell'impianto: 2.000 - Canone annuo: 500 - Durata del contratto: 5 anni - Vita utile del bene: 8 anni. Si presenta il piano di ammortamento del leasing

|               | Canoni       | Quota interessi | Quota capitale | Debito residuo | Ammortamento  | F.do Ammort   | Cespiti   |
|---------------|--------------|-----------------|----------------|----------------|---|---|---|
| Anno 0        | 100          |                 |                | 1900           |   |   |   |
| Anno 1        | 500          | 179             | 321            | 1579           | 250   | 250   | 1750  |
| Anno 2        | 500          | 152             | 348            | 1231           | 250   | 500   | 1500  |
| Anno 3        | 500          | 122             | 378            | 853            | 250   | 750   | 1250  |
| Anno 4        | 500          | 91              | 409            | 444            | 250   | 1000  | 1000  |
| Anno 5        | 500          | 56              | 444            | -              | 250   | 1250  | 750   |
| <b>Totale</b> | <b>2.600</b> | <b>600</b>      | <b>1.900</b>   |                |  |  |  |

# IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

## LEASING FINANZIARIO

### METODO PATRIMONIALE

*Dicembre 200x – Iscrizione nei conti d'ordine*

|                             |       |       |
|-----------------------------|-------|-------|
| Impianti in leasing         | 2.000 |       |
| Cedenti impianti in leasing |       | 2.000 |

*Dicembre 200x – Pagamento maxicanone*

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| <b>Canoni leasing</b>       | <b>100</b> |            |
| <b>Fornitori di servizi</b> |            | <b>100</b> |

*31/12/200x – Rettifica di costi non di competenza*

|                        |              |              |
|------------------------|--------------|--------------|
| <b>Risconti attivi</b> | <b>98,36</b> |              |
| <b>Canoni leasing</b>  |              | <b>98,36</b> |

# IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

## LEASING FINANZIARIO

### METODO PATRIMONIALE

*1/1/200x+1 – Ripresa risconti*

|                 |       |       |
|-----------------|-------|-------|
| Canoni leasing  | 98,36 |       |
| Risconti attivi |       | 98,36 |

*Pagamento canoni annuali*

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| <b>Canoni leasing</b>       | <b>500</b> |            |
| <b>Fornitori di servizi</b> |            | <b>500</b> |

*31/12/200x +1 – Rettifica di costi non di competenza*

|                        |              |              |
|------------------------|--------------|--------------|
| <b>Risconti attivi</b> | <b>78,68</b> |              |
| <b>Canoni leasing</b>  |              | <b>78,68</b> |

# IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

## LEASING FINANZIARIO

### METODO FINANZIARIO

*Dicembre 200x – Iscrizione del bene acquisito in leasing*

|                           |       |       |
|---------------------------|-------|-------|
| Impianti                  | 2.000 |       |
| Debiti v/ società leasing |       | 1.900 |
| Banca c/c                 |       | 100   |

*Anno 1-Pagamento canoni annuali*

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Debiti v/ società leasing | <b>321</b> |            |
| Oneri finanziari          | <b>179</b> |            |
| Banca c/c                 |            | <b>500</b> |

*Anno 1 – Quota di ammortamento*

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Quota ammortamento impianti | <b>250</b> |            |
| F.do ammortamento impianti  |            | <b>250</b> |

# IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

## LEASING FINANZIARIO

### METODO FINANZIARIO

Stato patrimoniale e conto economico al termine del secondo esercizio

#### Stato patrimoniale - Anno 2

|                              |              |  |            |
|------------------------------|--------------|--|------------|
| <b>Attività non correnti</b> |              | <b>Passività non correnti</b>          |            |
| <b>Impianti e macchinari</b> | <b>1.500</b> | <b>Debiti verso società di leasing</b> | <b>853</b> |
|                              |              | <b>Passività correnti</b>              |            |
|                              |              | <b>Debiti verso società di leasing</b> | <b>378</b> |

#### Conto economico - Anno 2

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| <b>Ammortamenti</b>        | <b>250</b> |
| <b>Risultato operativo</b> |            |
| <b>Oneri finanziari</b>    | <b>152</b> |

# IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI – IAS 16

## Valutazione successiva alla valutazione iniziale PROCESSO DI AMMORTAMENTO

Il valore ammortizzabile del bene deve essere ripartito su base sistemica lungo la sua vita utile

### CRITERIO DI RIPARTIZIONE:

- A quote costanti
- A quote proporzionali al valore residuo (decrescenti)
- Secondo il metodo delle unità prodotte

#### COMPONENT APPROACH

Ogni componente avente un costo significativo rispetto al bene cui si riferisce deve essere ammortizzato separatamente

# IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI – IAS 16

## Valutazione successiva alla valutazione iniziale AMMORTAMENTO: COMPONENT APPROACH

### SCORPORO DEL TERRENO DAL FABBRICATO

**ES.** In data 1/1/2002 si è acquistato un fabbricato industriale unitamente al terreno per un importo pari a 1.300. La vita utile è stimata di 30 anni e l'ammortamento avviene a quote costanti. Nel rispetto dello IAS 16 nel 2005 si procede allo scorporo del valore del terreno da quello del fabbricato. Sulla base di una perizia il valore del terreno corrisponde al 23% del valore globale

*Situazione al 31/12/2004 – ante scorporo*

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Costo storico</b>                        | <b>1.300</b> |
| <b>Ammortamento annuo (1.300 / 30)</b>      | <b>43</b>    |
| <b>F.Do ammortamento al 31/12/2004</b>      | <b>129</b>   |
| <b>Valore netto contabile al 31/12/2004</b> | <b>1.171</b> |

# IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI – IAS 16

## Esemplificazione SCORPORO DEL TERRENO DAL FABBRICATO

*Situazione al 31/12/2004 – post scorporo :*

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Terreno</b>                                    | <b>300</b>   |
| <b>Fabbricato</b>                                 | <b>1.000</b> |
| <b>Ammortamento annuo fabbricato (1.000 / 30)</b> | <b>33</b>    |
| <b>F.Do ammortamento al 31/12/2004</b>            | <b>99</b>    |
| <b>Valore netto contabile al 31/12/2004</b>       | <b>1.201</b> |

*Scritture di rettifica:*

|                   |            |            |
|-------------------|------------|------------|
| <b>Terreni</b>    | <b>300</b> |            |
| <b>Fabbricati</b> |            | <b>300</b> |

|   |           |              |
|---|-----------|--------------|
| <b>Fondo ammortamenti fabbricati (129-99)</b>   | <b>30</b> |              |
| <b>Riserve di utili (trasizione IAS)</b>        |           | <b>18,82</b> |
| <b>F.do imposte differite (aliquota 37,25%)</b> |           | <b>11,18</b> |

# IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI – IAS 16

## Valutazione successiva alla valutazione iniziale FAIR VALUE

**Negli esercizi successivi i beni possono essere iscritti al valore corrente (valore di mercato o valore di sostituzione)**

La valutazione al fair value può comportare, dunque, vere e proprie rivalutazioni

- Le variazioni positive derivanti da adeguamenti al fair value sono accreditate in una riserva del patrimonio netto.
- La riserva si rende disponibile o al momento della dismissione oppure gradualmente (quota di ammortamento con fair value – quota di ammortamento senza fair value).
- Il realizzo della riserva di rivalutazione non transita mai dal conto economico

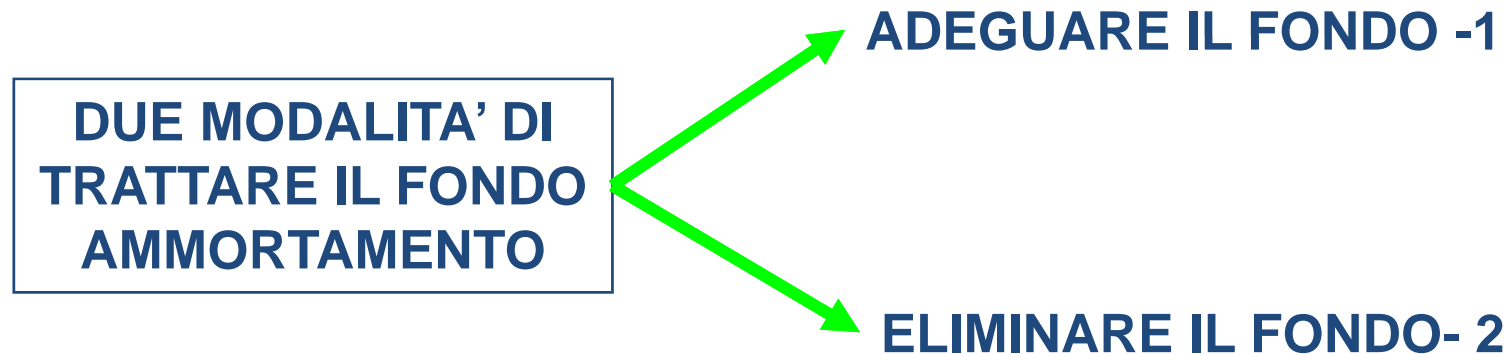
# Il concetto di fair value

*E' il valore a cui un'attività potrebbe essere scambiata o una passività estinta in una libera transazione fra parti consapevoli e disponibili*

- Il *fair value* (valore equo) di terreni ed edifici è rappresentato, solitamente dagli ordinari parametri di mercato, mediante una perizia che è normalmente svolta da periti professionalmente qualificati.
- Per immobili, impianti macchinari
  - 1) prezzo pattuito in un accordo vincolante di vendita (di difficile applicazione)
  - 2) se commercializzato in un mercato attivo è il prezzo di mercato di un bene simile (ammortizzato)
  - 3) prezzo applicato nell'ultima transazione
  - 4) attualizzazione dei flussi basati su stime attendibili

# IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI – IAS 16

## Valutazione successiva alla valutazione iniziale FAIR VALUE



- 1- Si aumenta il valore lordo della immobilizzazione materiale e, in misura proporzionale, il relativo fondo di ammortamento accumulato alla data di rivalutazione, cosicchè il valore contabile netto del bene corrisponde al suo valore corrente
- 2- Si elimina il fondo di ammortamento e, in contropartita, per pari importo, il corrispondente valore lordo della immobilizzazione materiale. Il valore netto contabile del bene, così ottenuto, viene aumentato portandolo al suo valore corrente.

# IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI – IAS 16

## Valutazione successiva alla valutazione iniziale FAIR VALUE

**ES.** L'impresa ALFA acquista un impianto il 1 gennaio 2003 al costo di 10.000. l'impianto ha una vita utile di 5 anni ed è ammortizzato in quote costanti. Nel corso del 2005 si stima che il fair value del bene sia 9000 e, pertanto, si provvede a rivalutare l'impianto.  
Si ipotizza l'aliquota fiscale del 40%

*Situazione al 1/1/2005*

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| <b>Costo storico</b>          | <b>10.000</b> |
| <b>F.do ammortamento</b>      | <b>4.000</b>  |
| <b>Valore netto contabile</b> | <b>6.000</b>  |
| <b>Fair value</b>             | <b>9.000</b>  |
| <b>Rivalutazione</b>          | <b>3000</b>   |

$$\text{Rivalutazione del valore netto contabile} = 50\% = \frac{(9.000 - 6.000)}{6.000}$$

# IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI – IAS 16

## FAIR VALUE *esemplificazione*

### 1. RIVALUTAZIONE CON ADEGUAMENTO DEL FONDO

|                                   |              |              |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Impianti</b>                   | <b>5.000</b> |              |
| <b>F.do ammortamento impianti</b> |              | <b>2.000</b> |
| <b>F.do imposte differite</b>     |              | <b>1.200</b> |
| <b>Riserva per rivalutazione</b>  |              | <b>1.800</b> |

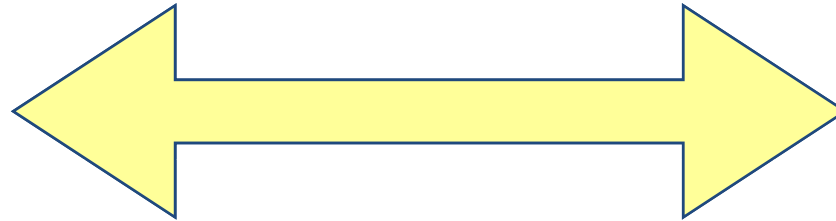
### 2. RIVALUTAZIONE CON ANNULLAMENTO DEL FONDO

|                                   |              |              |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| <b>F.do ammortamento impianti</b> | <b>4.000</b> |              |
| <b>Impianti</b>                   |              | <b>4.000</b> |

|                                  |              |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Impianti</b>                  | <b>3.000</b> |              |
| <b>F.do imposte differite</b>    |              | <b>1.200</b> |
| <b>Riserva per rivalutazione</b> |              | <b>1.800</b> |

# IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI – IAS 16

**COST  
MODEL**



**REVALUATION  
MODEL**

- ✓ Oggettivo e verificabile
- ✓ Facilmente determinabile
- ✓ Rispondente al principio della prudenza
- ✓ Rende obsoleti i valori di bilancio

- ✓ Facilita l'analisi delle performance
- ✓ Si avvicina al risultato gestionale
- ✓ È estremamente volatile, scarsamente verificabile
- ✓ Alti costi di implementazione

# IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI – IAS 16

## Investimenti immobiliari – IAS 40

### INVESTIMENTO IMMOBILIARE

è una proprietà immobiliare posseduta al fine di conseguire canoni di locazione e/o per l'apprezzamento del capitale investito

**VALUTAZIONE AL FAIR VALUE :  *Criterio preferito rispetto al cost model***

**Fonti di informazione per la determinazione del *fair value*:**

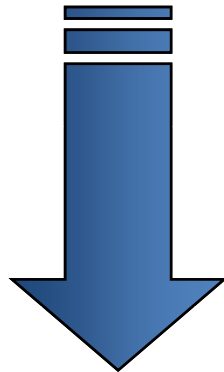
- Mercato attivo
- Prezzi correnti di mercati attivi di immobili di diversa natura rettificati
- prezzi recenti di mercati meno attivi rettificati
- Flussi finanziari attualizzati

# IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI – IAS 16

## Investimenti immobiliari – IAS 40

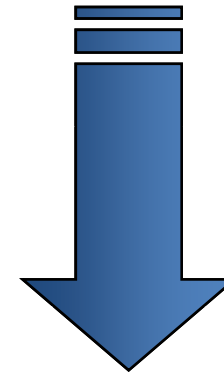
### DUE MODI DIVERSI DI CONTABILIZZARE IL FAIR VALUE

RIVALUTAZIONI  
DI IMMOBILIZZAZIONI  
Ias 16



**Sono imputate nel  
patrimonio netto**

VARIAZIONI DI FAIR VALUE  
DI INVESTIMENTI  
IMMOBILIARI  
Ias 40



**Sono imputate nel  
conto economico**

# IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI – IAS 16

## Investimenti immobiliari – IAS 40

### VARIAZIONI DERIVANTI DAL FAIR VALUE

*Variazione positiva del fair value*

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| <b>Investimento immobiliare</b>              | <b>100</b> |            |
| <b>Proventi da valutazione al fair value</b> |            | <b>100</b> |

*Variazione negativa del fair value*

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| <b>Perdite da valutazione al fair value</b> | <b>100</b> |            |
| <b>Investimento immobiliare</b>             |            | <b>100</b> |