



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI GENOVA

***Genova, 10 marzo 2016***

**Titolo OIC 16 – Immobilizzazioni  
materiali**

**Sede di svolgimento Genova**

# OIC 16 – I cespiti

- Cespiti destinati alla vendita, nuova versione OIC 16:

*«le immobilizzazioni immateriali che società decide di destinare alla vendita sono classificate separatamente dalle immobilizzazioni materiali, ossia in un'apposita voce dell'attivo circolante. Tale riclassifica è effettuata se sussistono i seguenti requisiti: le immobilizzazioni sono vendibili alle loro condizioni attuali o non richiedono modifiche tali da differirne l'alienazione; la vendita appare altamente probabile alla luce delle iniziative intraprese, del prezzo previsto e delle condizioni di mercato; l'operazione dovrebbe concludersi nel breve termine».*

*«le immobilizzazioni materiali nel momento in cui sono destinate all'alienazione sono riclassificate nell'attivo circolante e quindi valutate al minore tra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato (art. 2426, numero 9, codice civile). Per valore desumibile dall'andamento di mercato si intende il valore netto di realizzazione, ossia, il prezzo di vendita nel corso della normale gestione al netto dei costi diretti di vendita e dismissione. I beni destinati alla vendita non sono più oggetto di ammortamento».*

# OIC 16 – I cespiti

- Con la formulazione del nuovo principio, le regole previste per i cespiti destinati alla vendita vengono estese anche ai cespiti obsoleti, e in linea di principio generale ai cespiti che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo.
- valutazione dei cespiti obsoleti, non più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo: tali beni sono valutati al minore tra il valore netto contabile ed il valore recuperabile, non sono più ammortizzabili;
- Influenza in ambito fiscale: il bene destinato alla vendita, che non viene rimosso dalle «immobilizzazioni» e riclassificato tra «l'attivo circolante», continua ad essere un bene rilevante ai fini del calcolo delle società di comodo; con la riclassificazione all'attivo circolante il bene perde la rilevanza ai fini delle società non operative.

# OIC 16 – I cespiti

## Il component approach

- Cespiti separabili e ammortamenti separati: facciamo riferimento ad una unità operativa, che è composta da un insieme di singoli beni il cui costo di acquisto o di costruzione si riferisce all'unità nel suo complesso; secondo l'OIC i valori dei singoli cespiti che compongono il bene nel suo complesso devono essere determinati singolarmente, al fine di:
  - distinguere i cespiti che sono soggetti ad ammortamento da quelli che non lo sono;
  - Individuare la diversa durata della loro vita utile.
- Primo caso prospettabile: la somma dei valori attribuita ai singoli cespiti è superiore al costo dell'intera unità; i valori attribuiti ai singoli cespiti vengono proporzionalmente ridotti al fine di ragguagliare l'ammontare complessivo dei singoli cespiti al costo dell'intera unità;

# OIC 16 – I cespiti

- Secondo caso prospettabile: la somma dei valori attribuita ai singoli cespiti è inferiore al costo dell'intera unità; i valori attribuiti ai singoli cespiti vengono proporzionalmente aumentati al fine di ragguagliare l'ammontare complessivo dei singoli cespiti al costo dell'intera unità.
- Nel caso in cui l'immobilizzazione materiale comprende componenti, pertinenze o accessori, la cui vita utile ha durata diversa da quella del cespite principale, l'ammortamento dei suddetti beni deve essere calcolata separatamente da quella del cespite principale.

## **Ammortamento**

- Le immobilizzazioni materiali sono ammortizzate sistematicamente e la quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio deve riferirsi alla residua possibilità di utilizzazione del relativo cespite.

# OIC 16 – I cespiti

- Il documento di prassi afferma che: se il presumibile valore residuo, al termine del periodo di vita utile, risulta uguale o superiore al costo dell'immobilizzazione (un caso di riferimento potrebbe essere quello degli immobili) il bene non viene ammortizzato.
- Contabilizzazione delle locazioni finanziarie: le modalità di contabilizzazione delle locazioni finanziarie non sono mutate, i canoni (comprensivi del canone iniziale) sono imputati a conto economico nel corso della durata del contratto; quanto eventualmente pagato in sede di riscatto è imputato alle immobilizzazioni e conseguentemente ammortizzato.
- Il prezzo di riscatto di un bene in leasing, nella maggior parte dei casi è inferiore al valore residuo del bene alla fine della vita utile, questo comporta ai sensi dell'OIC 16 l'impossibilità di imputare in bilancio gli ammortamenti.

# OIC 16 – I cespiti

- Ai fini fiscali, le quote di ammortamento relative al costo del riscatto configurano quale costo indetraibile.

## **Capitalizzazione degli oneri finanziari**

- Gli oneri finanziari sono imputati alla voce C17-Interessi e altri oneri finanziari, del conto economico nell'esercizio in cui maturano;
- Gli oneri capitalizzabili sono quelli:
  - effettivamente sostenuti, e
  - Oggettivamente determinabili;
- Gli oneri finanziari sono capitalizzabili nella misura in cui non comportano il superamento del limite del valore recuperabile del bene.

# OIC 16 – I cespiti

- Gli oneri finanziari capitalizzati durante un esercizio non possono eccedere l'ammontare degli oneri finanziari, al netto degli eventuali proventi finanziari percepiti, sostenuti durante l'esercizio.
- Interessi maturati durante il periodo di costruzione: i soli interessi capitalizzabili sono quelli maturati nel periodo che decorre dal pagamento dei fornitori di beni e servizi relativi alla immobilizzazione materiale al momento in cui è pronta all'uso, incluso il normale tempo di montaggio e messa a punto.
- gli eventuali oneri sostenuti a causa di un prolungamento del periodo di costruzione, causati da inefficienze, o cause estranee all'attività di costruzione non sono capitalizzabili;
- gli oneri generati dal prolungamento del periodo di costruzione, imputabile a scioperi, inefficienze o altre cause, estranee all'attività di costruzione non sono capitalizzabili;

# OIC 16 – I cespiti

- non sono capitalizzabili gli oneri finanziari maturati nel periodo in cui lo sviluppo del bene (non di breve periodo) è interrotto;
- è ammessa la capitalizzazione degli oneri finanziari maturati nel periodo che intercorre tra il pagamento dei fornitori e il momento in cui il cespite è pronto all'uso, a condizione che si tratti di un arco temporale significativo;
- si ritiene non ammissibile la capitalizzazione di oneri finanziari sostenuti per l'acquisizione di cespiti il cui periodo di costruzione è contenuto nel tempo;
- costruzione del cespite per stadi: nel caso in cui la costruzione del cespite avvenga per stadi, sono capitalizzabili gli interessi relativi ad ogni singolo stadio, considerato in modo autonomo dagli altri.

# OIC 16 – I cespiti

- Finanziamento di scopo: sono capitalizzabili gli oneri che maturano durante l'esercizio, sui fondi presi a prestito per finanziare la costruzione di uno specifico bene, dedotti gli eventuali proventi che derivano dall'investimento temporaneo dei suddetti specifici fondi.
- Finanziamento generico: l'ammontare degli oneri finanziari capitalizzabili sulle immobilizzazioni in corso di costruzione è determinato applicando un tasso di capitalizzazione ai costi sostenuti che corrisponde alla media ponderata degli oneri finanziari netti relativi ai finanziamenti in essere durante l'esercizio, diversi dai finanziamenti ottenuti specificatamente allo scopo di acquisire un bene che giustifica una capitalizzazione.

# OIC 16 – I cespiti

## Lo scorporo dei terreni

- Tutti i cespiti sono ammortizzabili ad eccezione:
  - Di alcuni fabbricati civili;
  - dei cespiti la cui utilità non si esaurisce, come i terreni.
- i fabbricati civili: nella voce fabbricati civili confluiscono immobilizzazioni materiali che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'attività di impresa, ma un mero investimento di mezzi finanziari; appartengono a tale categoria anche gli immobili aventi carattere accessorio rispetto agli investimenti strumentali. I fabbricati civili che hanno carattere accessorio rispetto a quelli direttamente ed indirettamente strumentali sono assimilati ai fabbricati industriali e sono ammortizzabili. I fabbricati civili che rappresentano altra forma di investimento possono non essere ammortizzati.

# OIC 16 – I cespiti

- I terreni: nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpora anche il valore dei terreni sui quali sono edificati, il valore dei fabbricati deve essere scorporato per essere ammortizzato. Il principio contabile in essere non permette di non scorporare dal valore dei fabbricati il valore del terreno su cui sorgono, nel caso in cui il valore del terreno tende a coincidere con il valore del fondo di ripristino/bonifica del sito. La rilevazione distinta del terreno e del relativo fondo di accantonamento fornisce una migliore rappresentazione del bilancio.