

**A TUTTE LE AZIENDE ASSOCIATE**

**Prot. n. 123/23 – LB/mm  
Circ. n. 123/FT/8 - 23**

**Verona, 21 settembre 2023**

Oggetto: **1) PROROGA AL 31 DICEMBRE 2023 DEL TERMINE DI SOSTENIMENTO DELLE SPESE PER FRUIRE DEL SUPERBONUS SUGLI EDIFICI UNIFAMILIARI**  
**2) APPROVATO IL DECRETO PER IL CONTRIBUTO SUL "SUPERBONUS"**  
**3) USCITA DELLA SVIZZERA DALLA BLACK LIST: NOVITÀ DEL D.M. 20 LUGLIO 2023**  
**4) L'APPLICAZIONE DEGLI INTERESSI LEGALI DI MORA PER I TARDIVI PAGAMENTI NELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI**  
**5) LA CONTABILIZZAZIONE DEI FABBRICATI E LO SCORPORO DEI TERRENI**

### **PROROGA AL 31 DICEMBRE 2023 DEL TERMINE DI SOSTENIMENTO DELLE SPESE PER FRUIRE DEL SUPERBONUS SUGLI EDIFICI UNIFAMILIARI**

*Il Legislatore ha previsto la proroga del termine dal 30 settembre 2023 al 31 dicembre 2023 per completare i lavori sugli edifici unifamiliari e fruire del superbonus nella misura del 110%*

L'articolo 24, D.L. 104/2023 ha previsto la proroga del termine dal 30 settembre 2023 al 31 dicembre 2023 per completare i lavori sugli edifici unifamiliari e fruire del superbonus nella misura del 110%, a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi dell'articolo 119, D.L. 34/2020.

#### **Il recente chiarimento dell'Agenzia delle entrate**

Da più parti, imprese e professionisti interessati agli interventi che danno diritto al superbonus si chiedevano se potere beneficiare del superbonus (energetico o sismico) sugli edifici unifamiliari per le spese sostenute dopo il 1° ottobre 2022, qualora vi fossero dei maggiori costi sostenuti successivamente all'attestazione del direttore dei lavori del rispetto del requisito del 30% dell'intervento complessivo che dava titolo per la fruizione dell'aliquota del 110% anche per le spese sostenute successivamente alla predetta data.

L'Agenzia delle entrate, seppure con ampio ritardo, nella Circolare n. 17/E del 26 giugno 2023 nel paragrafo "Edificio unifamiliare e immobili funzionalmente indipendenti" ha affermato che:

"Per gli interventi effettuati su edifici unifamiliari, il Superbonus spetta per le spese sostenute entro il 30 settembre 2023 (termine oggi prorogato al 31 dicembre 2023) a condizione che alla data del 30 settembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non rientranti nel Superbonus. Tale condizione si considerata rispettata anche se l'ammontare corrispondente all'intervento complessivo aumenti a seguito di ulteriori lavori, necessari al completamento dello stesso, oppure a causa di un aumento dei costi riferiti all'intervento complessivo iniziale, e tali circostanze determinino la riduzione della predetta percentuale. Restano, invece, escluse dal superbonus le spese riconducibili a nuovi interventi, non inizialmente previsti nell'intervento complessivo originario e non necessari ai fini del completamento dello stesso. Come più volte chiarito, per le spese relative a tali nuovi interventi è possibile avvalersi delle detrazioni eventualmente spettanti in relazione agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e/o di efficientamento energetico, in presenza dei requisiti previsti dalle relative discipline agevolative, nei limiti di spesa ivi previsti".

FT 1/10

Sostanzialmente, qualora vi siano spese relative a nuovi interventi non previsti nell'intervento complessivo originario e non necessari al completamento dello stesso, le stesse spese potranno beneficiare delle detrazioni "ordinarie" (bonus casa, ecobonus o sismabonus) nel rispetto degli adempimenti previsti e non potranno essere agevolate ai sensi dell'articolo 119, D.L. 34/2020.

Particolare attenzione dovrà pertanto essere posta dal soggetto che apporrà il visto di conformità, al fine di verificare la spettanza dell'aliquota del 110% anche per le spese sostenute successivamente al 30 settembre 2022.

## APPROVATO IL DECRETO PER IL CONTRIBUTO SUL "SUPERBONUS"

*Con il Decreto del Mef sono state fissate le regole e le modalità per richiedere il contributo destinato ai soggetti a basso reddito che stanno beneficiando del cosiddetto "superbonus".*

Con il Decreto del Mef datato 31 luglio 2023 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25 agosto 2023) sono state fissate le regole e le modalità per richiedere il contributo destinato ai soggetti a basso reddito che stanno beneficiando del cosiddetto "superbonus".

### Il contributo

L'articolo 9, comma 3, D.L. 176/2022, dopo aver ridotto gli effetti del superbonus applicabile a partire dal 2023 (principalmente in questa sede interessa il fatto che la misura della detrazione sia passata dal 110% al 90%), ha introdotto uno specifico contributo a favore dei soggetti a basso reddito, rinviando ad un successivo decreto le regole operative, al fine di compensare in capo a tali soggetti la contrazione del beneficio.

Il contributo è erogato alle persone fisiche che, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, sostengono spese riferibili al "superbonus" per gli interventi su edifici interamente posseduti composti da due a quattro unità immobiliari, o su parti comuni di edifici condominiali, o sulle singole unità immobiliari (oggetto di interventi "trainati") site all'interno dei predetti edifici o condomini, ovvero ancora su edifici unifamiliari o su singole unità immobiliari "indipendenti e autonome" site in edifici plurifamiliari.

Le condizioni per fruire del bonus sono le seguenti:

- che il richiedente abbia un reddito di riferimento nell'anno precedente non superiore a 15.000 euro;
- che il richiedente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare oggetto dell'intervento, ovvero, per gli interventi effettuati dai condomini, sull'unità immobiliare facente parte del condominio;
- che l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale del richiedente.

Il contributo è determinato in relazione alle spese agevolabili sostenute direttamente dal richiedente, ovvero, per gli interventi condominiali, imputate al medesimo, entro un limite massimo di spesa di 96.000 euro (in caso di più contitolari dell'immobile il tetto di spesa va ripartito tra i soggetti beneficiari); il contributo viene calcolato limitatamente alle spese per le quali i bonifici siano effettuati tra il 1° gennaio ed il 31 ottobre 2023.

L'importo del contributo che viene concesso non può essere superiore al 10% delle spese sostenute ammesse al superbonus, tenendo comunque conto dell'ammontare complessivo delle spese stanziare, pari a 20 milioni di euro (quindi, se saranno molte le istanze presentate, il contributo potrebbe essere corrispondentemente rideterminato al ribasso).

L'ammontare effettivo del contributo spettante, pertanto, sarà noto solo dopo la presentazione delle istanze (e sarà fissato con uno specifico provvedimento ministeriale).

Il contributo spettante verrà erogato con bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dal contribuente nell'istanza e non sarà rilevante fiscalmente.

Il decreto fissa anche il termine entro il quale l'istanza dovrà essere presentata, esclusivamente in forma telematica (avvalendosi eventualmente anche di intermediari abilitati): il 31 ottobre 2023.

Le modalità di compilazione ed il contenuto dell'istanza saranno definite con apposito provvedimento dell'Agenzia delle entrate (che sarà emanato entro 60 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto, avvenuta come detto il 25 agosto scorso).

## USCITA DELLA SVIZZERA DALLA BLACK LIST: NOVITÀ DEL D.M. 20 LUGLIO 2023

È stato pubblicato il Decreto che elimina la Confederazione elvetica dalla black list delle persone fisiche

È stato pubblicato, sulla G.U. n. 175 del 28 luglio 2023, il D.M. 20 luglio 2023 che elimina la Confederazione elvetica dalla black list delle persone fisiche di cui al D.M. 4 maggio 1999. L'efficacia della disposizione decorre dal periodo d'imposta successivo a quello in corso del quale è avvenuta la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale: la Svizzera sarà quindi esclusa dall'elenco contenuto nel D.M. 4 maggio 1999 a partire dal prossimo 1° gennaio 2024. Nel prosieguo della presente informativa verranno esaminati gli effetti positivi per i contribuenti a seguito dell'uscita della Svizzera dalla black list, vale a dire:

- onere dell'amministrazione finanziaria di provare il trasferimento fittizio in Svizzera;
- sanzioni ordinarie non più raddoppiate su monitoraggio fiscale;
- inapplicabilità di alcune presunzioni fiscali.

### Premessa

La normativa tributaria nazionale prevede, come noto, talune disposizioni di sfavore indirizzate, tra l'altro, alle persone fisiche che risiedono in Stati considerati a fiscalità privilegiata in quanto inclusi nell'elenco di cui al D.M. 4 maggio 1999.

Il D.M. 4 maggio 1999 contiene l'elenco degli Stati o territori per i quali opera la presunzione relativa di residenza fiscale delle persone fisiche, prevista dall'articolo 2, comma 2-bis, Tuir, in virtù del quale si considerano residenti, salvo prova contraria, i cittadini italiani cancellati dalle anagrafi della popolazione residente e trasferiti in Stati o territori con regime fiscale agevolato, spesso chiamati "paradisi fiscali", in cui non c'è un adeguato scambio di informazioni con l'Amministrazione finanziaria (c.d. territori black list).

La seguente tabella riporta gli Stati o territori per i quali opera la presunzione relativa di residenza delle persone fisiche.

<b>Stati fiscalmente privilegiati ai fini Irpef in vigore sino al 2023</b>				
Alderney	Costa Rica	Isole Cook	Nauru	Svizzera
Andorra	Dominica	Isole Marshall	Niue	Taiwan
Anguilla	Emirati Arabi Uniti	Isole Vergini Britanniche	Oman	Tonga
Antigua e Barbuda	Ecuador	Jersey	Panama	Turks e Caicos
Antille Olandesi	Filippine	Libano	Polinesia Francese	Tuvalu
Aruba	Gibilterra	Liberia	Monaco	Uruguay
Bahamas	Gibuti	Liechtenstein	Sark	Vanuatu
Bahrein	Grenada	Macao	Seicelle	Samoa
Barbados	Guernsey	Malaysia	Singapore	
Belize	Hong Kong	Maldive	Saint Kitts e Nevis	
Bermuda	Isola di Man	Mauritius	Saint Lucia	
Brunei	Isole Cayman	Monserrat	Saint Vincent e Grenadine	

N.B.

L'elenco contenuto nel D.M. 4 maggio 1999 è stata redatto nel rispetto dei seguenti criteri (Circolare n. 140/E/1999), ovvero:

- bassa o inesistente forma di tassazione personale, tenuto conto delle aliquote d'imposta nominali, alle modalità di formazione della base imponibile, di eventuali regimi agevolativi, nonché di detrazioni d'imposta e deduzioni dal reddito complessivo;
- grado di trasparenza e di collaborazione informativa al fine di delineare, con riguardo anche alla situazione bancaria, l'effettività delle posizioni economico-fiscali;
- poteri e modalità di accertamento dell'Amministrazione finanziaria locale.

## **Eliminazione della Svizzera dal 2024**

In continuità con il processo di "normalizzazione" dei rapporti tra Italia e Svizzera - iniziato con la firma del 23 febbraio 2015 del documento Roadmap on the way forward in fiscal and financial Issues between Italy and Switzerland - con il recente decreto del 20 luglio 2023 del Mef, pubblicato il 28 luglio 2023 sulla Gazzetta Ufficiale, è stata eliminata la confederazione elvetica dall'elenco degli stati black list delle persone fisiche di cui al citato decreto ministeriale del 4 maggio 1999.

N.B.

Ciò trova fondamento nel rafforzamento dei rapporti tra i 2 Stati (Italia e Svizzera), tradottosi nella ratifica dell'Accordo sui frontalieri del 23 dicembre 2020, avvenuta con la L. 83/2023, oltre che nelle nuove disposizioni in tema di scambio di informazioni sui redditi di lavoro dipendente prodotti da tali soggetti previste dell'articolo 7 dello stesso Accordo.

## **Decorrenza**

L'efficacia della disposizione decorre dal periodo d'imposta successivo a quello in corso del quale è avvenuta la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale: la Svizzera sarà quindi esclusa dall'elenco contenuto nel D.M. 4 maggio 1999 a partire dal prossimo 1° gennaio 2024.

N.B.

Tuttavia, per tutto il periodo d'imposta di pubblicazione del Decreto (2023) restano ferme, ai sensi dell'articolo 12 della citata L. 83/2023, tutte le disposizioni dell'ordinamento nazionale, nonché ogni attività di accertamento effettuata in conformità di tali disposizioni.

## **Principali effetti positivi per i contribuenti**

Di seguito sono analizzati gli effetti positivi per i contribuenti a seguito dell'uscita della Svizzera dalla black list:

- onere di provare il trasferimento fittizio sull'amministrazione finanziaria;
- sanzioni ordinarie (non più raddoppiate) su monitoraggio fiscale;
- inapplicabilità di talune presunzioni fiscali.

## **Onere di provare il trasferimento fittizio sull'amministrazione finanziaria**

Con l'eliminazione della Svizzera dalla lista degli Stati black list delle persone fisiche si ha un primo effetto riguardante la residenza fiscale. Viene meno, infatti, a decorrere dal 2024, la presunzione di cui all'articolo 2 comma 2-bis, Tuir secondo cui si considerano residenti in Italia i cittadini italiani cancellati dall'Anagrafe della popolazione residente e trasferiti in stati o territori appartenenti alla lista del D.M. del 4 maggio 1999. Per effetto di tale novità, la prova dell'eventuale residenza italiana dovrà essere fornita direttamente dall'Amministrazione finanziaria.

N.B.

In caso di conflitto di residenza (caso di dual residence) continueranno ad essere applicate le regole previste dall'articolo 4 della convenzione Italia-Svizzera che individua i criteri di valutazione della residenza. Stando alla citata convenzione, qualora in sede di accertamento fosse contestata al Contribuente la residenza fiscale in Italia, la stessa dovrebbe essere appurata non tanto in virtù del dato formale dell'iscrizione anagrafica in Italia, quanto sulla base dei criteri stabiliti in Convenzione, valorizzando i fatti e le circostanze specifici quali, ad esempio, la disponibilità di un'abitazione permanente, i familiari, le sue relazioni personali ed economiche (risposta a Interpello n. 173/E/2023).

## **Sanzioni ordinarie (non più raddoppiate) su monitoraggio fiscale**

L'eliminazione dalla black list italiana della Svizzera ha effetti anche sul regime sanzionatorio, prescritto dall'articolo 5 del DL 167/90, applicabile per i beni e le attività finanziarie non dichiarate nel quadro RW: dal 2024 non sarà più applicabile il raddoppio delle sanzioni (dal 6% al 30%), ma le sanzioni irrogate saranno quelle ordinarie (dal 3% al 15%).

N.B.

L'articolo 5, comma 2, D.L. 167/1990 stabilisce, infatti, che per le violazioni degli obblighi di monitoraggio fiscale è prevista una sanzione dal 3% al 15% dell'importo non dichiarato. Qualora le attività estere di natura finanziaria o gli investimenti siano detenuti in Paradisi fiscali, la sanzione è raddoppiata, e diviene dal 6% al 30% degli importi non dichiarati.

## **Disapplicazione di talune presunzioni**

L'eliminazione dalla black list italiana della Svizzera comporta, a decorrere dal 2024, la disapplicazione delle seguenti presunzioni di carattere fiscale:

- presunzione che le attività estere non dichiarate siano prodotte con redditi sottratti a tassazione;
- presunzione legata al raddoppio in termini di accertamento per le sanzioni del quadro RW.

## **1. Presunzione che le attività estere non dichiarate siano prodotte con redditi sottratti a tassazione**

Per effetto dell'esclusione della svizzera dai Paesi "black list" non verrà più applicata, a decorrere dal 2024, la presunzione di cui all'articolo 12, D.L. 78/2009, secondo cui gli investimenti e le attività finanziarie detenute in stati o territori a regime fiscale agevolato si considerano costituite, salvo prova contraria, con redditi sottratti a tassazione e, pertanto, sottoponibili a imposizione ai sensi della normativa tributaria nazionale.

N.B.

In questo caso, al pari di quanto già previsto per le violazioni connesse all'irregolare/omessa compilazione del quadro RW, le sanzioni contemplate dall'articolo 1, D.Lgs. 471/1997 - che puniscono le violazioni relative alla dichiarazione delle imposte sui redditi e dell'Irap - sono raddoppiate. Si può trattare, a seconda dei casi, delle sanzioni da dichiarazione infedele o da dichiarazione omessa, che sono quindi, rispettivamente, dal 180% al 360% delle imposte e dal 240% al 480% delle imposte.

## **2. Presunzione legata al raddoppio in termini di accertamento per le sanzioni del quadro RW**

Sempre per effetto dell'esclusione della svizzera dai territori a fiscalità privilegiata, non sarà più applicato, a decorrere dal 2024, il raddoppio dei termini:

- per l'accertamento delle imposte sui redditi e dell'Iva derivanti dalla presunzione di imponibilità dei possedimenti esteri e delle relative sanzioni;
- per la contestazione delle sanzioni di cui all'articolo 20, D.Lgs. 472/1997 relative al monitoraggio fiscale.

Si rammenta che, ai sensi del richiamato articolo 20, D.Lgs. 472/1997, l'atto di contestazione della sanzione deve essere notificato, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello di commissione della violazione. Tuttavia, ove le attività estere di natura finanziaria o gli investimenti siano detenuti in paradisi fiscali, le sanzioni prescritte possono essere contestate entro il termine dell'articolo 20, D.Lgs. 472/1997 raddoppiato, vale a dire entro il 31 dicembre del decimo anno successivo a quello di commissione della violazione (articolo 12, comma 2-ter, D.L. 78/2009).

N.B.

Si precisa che il momento di commissione della violazione coincide con il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere compilato il quadro RW.

## **L'APPLICAZIONE DEGLI INTERESSI LEGALI DI MORA PER I TARDIVI PAGAMENTI NELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI**

*Il Mef ha comunicato il saggio degli interessi moratori da applicare a favore del creditore nei casi di ritardo nei pagamenti nelle transazioni commerciali per il periodo 1° luglio 2023 – 31 dicembre 2023.*

Il Mef ha comunicato il saggio degli interessi moratori, ai sensi dell'articolo 5, comma 2 D.Lgs. 231/2002, da applicare a favore del creditore nei casi di ritardo nei pagamenti nelle transazioni commerciali per il periodo 1° luglio 2023 – 31 dicembre 2023. La decorrenza automatica degli interessi moratori è prevista dal giorno successivo alla scadenza del termine per il pagamento, senza che sia necessaria la costituzione in mora.

### **Le transazioni commerciali e la scadenza dei termini di pagamento**

Gli interessi moratori si applicano alle transazioni commerciali, intese come i contratti tra imprese ovvero tra imprese e pubbliche amministrazioni che comportano la consegna di merci o la prestazione di servizi contro il pagamento di un prezzo.

Gli interessi moratori nei rapporti commerciali fra imprenditori (quindi, impresa con impresa, professionista con impresa o professionista con professionista) decorrono dal giorno successivo alla scadenza del termine per il pagamento:

- qualora non vi sia un accordo contrattuale sulla scadenza di pagamento, decorsi 30 giorni dalla data di ricevimento della fattura o richiesta di pagamento (se la fattura è anticipata, decorsi 30 giorni dalla successiva data di consegna/spedizione per le vendite di beni e dalla successiva data di ultimazione dell'incarico per le prestazioni di servizi);
- qualora vi sia un accordo verbale sulla scadenza di pagamento, il termine può essere portato a 60 giorni dalla data di ricevimento della fattura o richiesta di pagamento;

- qualora vi sia un accordo scritto sulla scadenza di pagamento, il termine può essere portato anche oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della fattura o richiesta di pagamento, purché l'allungamento non risulti iniquo per il creditore.

Gli interessi moratori nei rapporti commerciali fra imprenditore e pubblica amministrazione decorrono, invece, dal trentunesimo giorno successivo al ricevimento della fattura da parte dell'ente pubblico ovvero dal sessantunesimo giorno successivo al ricevimento della fattura qualora sia pattuito tra le parti il termine di pagamento in 60 giorni e l'accordo di allungamento sia giustificato dalla natura o dall'oggetto del contratto o dalle circostanze esistenti al momento della sua conclusione.

### Il calcolo degli interessi moratori

Gli interessi moratori possono essere:

- interessi legali di mora, che vengono definiti semestralmente dal Mef sulla base del saggio di interesse applicato dalla Banca centrale europea maggiorato di 8 punti percentuali;
- interessi concordati dalle imprese in fase contrattuale, prima del mancato pagamento.

Vanno calcolati sulla somma che doveva essere pagata entro il termine contrattuale o legale di pagamento, al lordo di eventuali imposte, dazi, tasse od oneri indicati nella fattura o nella richiesta equivalente di pagamento.

Nella tabella che segue sono individuati i tassi di interesse di mora applicabili dal 2020 a oggi, per i giorni di ritardato pagamento nelle transazioni commerciali (per il secondo semestre 2023, il comunicato Mef è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 165 del 17 luglio 2023):

Periodo	Saggio	Tasso di interesse annuo
1° semestre 2020	0,00%	0,00% + 8% = 8,00%
2° semestre 2020	0,00%	0,00% + 8% = 8,00%
1° semestre 2021	0,00%	0,00% + 8% = 8,00%
2° semestre 2021	0,00%	0,00% + 8% = 8,00%
1° semestre 2022	0,00%	0,00% + 8% = 8,00%
2° semestre 2022	0,00%	0,00% + 8% = 8,00%
1° semestre 2023	2,50%	2,50% + 8% = 10,50%
2° semestre 2023	4,00%	4,00% + 8% = 12,00%

### Gli aspetti contabili

Sotto il profilo contabile le imprese non possono esimersi dal rilevare gli interessi moratori, anche se non vi è l'intenzione di richiederne il pagamento al cliente (la pratica operativa consiglia per importi ridotti di non sollecitarne l'incasso per non compromettere i rapporti commerciali).

L'iscrizione contabile degli interessi attivi moratori va effettuata al valore presumibile di realizzazione, imputando a conto economico la quota maturata di competenza (con contropartita il credito per interessi attivi maturati) ed eventualmente effettuando un accantonamento ad uno specifico fondo svalutazione del credito qualora l'incasso sia ritenuto improbabile. Il creditore potrà stralciare il credito per interessi di mora maturati solo dopo aver comunicato che rimette il debito al proprio debitore ai sensi dell'articolo 1236, cod. civ..

L'iscrizione contabile degli interessi passivi moratori va effettuata, invece, al valore nominale imputando a conto economico la quota maturata di competenza (con contropartita il debito per interessi passivi maturati).



## LA CONTABILIZZAZIONE DEI FABBRICATI E LO SCORPORE DEI TERRENI

*La corretta gestione contabile dei fabbricati richiede particolare attenzione per le ricadute fiscali che si determinano nella individuazione del valore teorico dell'area sulla quale insiste il fabbricato.*

La corretta gestione contabile dei fabbricati richiede particolare attenzione per le ricadute fiscali che si determinano nella individuazione del valore teorico dell'area sulla quale insiste il fabbricato; tale valore deve essere contabilmente evidenziato in modo separato e non viene ammortizzato, in quanto si reputa che non perda mai di valore.

Sul versante fiscale, il Legislatore ha individuato regole forfettarie per la determinazione del valore del terreno; ove queste non coincidano con quelle contabili, si dovrà inevitabilmente gestire un doppio binario.

### La collocazione in bilancio dei fabbricati

L'articolo 2424, cod. civ. prevede che le immobilizzazioni materiali siano iscritte nell'attivo dello stato patrimoniale alla voce BII; tra le voci proposte si trova la numero 1), relativa a terreni e fabbricati.

Secondo il documento Oic 16, tale voce può comprendere:

- terreni (ad esempio: pertinenze fondiari degli stabilimenti, terreni su cui insistono i fabbricati, fondi e terreni agricoli, moli, ormeggi e banchine, cave, terreni estrattivi e minerari, sorgenti);
- fabbricati strumentali per l'attività della società (ad esempio: fabbricati e stabilimenti con destinazione industriale, opere idrauliche fisse, silos, piazzali e recinzioni, autorimesse, officine, oleodotti, opere di urbanizzazione, fabbricati a uso amministrativo, commerciale, uffici, negozi, esposizioni, magazzini ed altre opere murarie);
- fabbricati che non sono strumentali per l'attività della società ma che:
  - rappresentano un investimento di mezzi finanziari;
  - sono posseduti in ossequio a norme di carattere statutario o previsioni di legge (ad esempio: immobili a uso abitativo, termale, sportivo, balneare, terapeutico; collegi, colonie, asili nido, scuole materne ed edifici atti allo svolgimento di altre attività accessorie);
  - hanno carattere accessorio rispetto agli investimenti strumentali (ad esempio: villaggi residenziali ubicati in prossimità degli stabilimenti per l'abitazione del personale);
  - costruzioni leggere.

Si noti, dunque, che nel bilancio finale depositato al Registro Imprese i terreni e i fabbricati sono compresi in un'unica voce complessiva, mentre il dettaglio di cui si discute in questo intervento riguarda il piano dei conti.

### Il costo da iscrivere

L'iscrizione avviene al costo effettivamente sostenuto per l'acquisizione del bene, comprensivo della eventuale Iva indetraibile ed al netto degli sconti incondizionati. Il costo comprende anche gli oneri accessori, che, nel caso dei fabbricati, possono essere:

- i costi notarili per la redazione dell'atto di acquisto;
- le tasse per la registrazione dell'atto di acquisto;
- i costi riferibili alla stipula dell'eventuale preliminare di acquisto;
- gli onorari per la progettazione dell'immobile; i costi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste dalla legge obbligatoriamente a carico del proprietario;
- i compensi di mediazione.

In linea di principio fanno parte del valore del bene anche gli elementi strutturalmente connessi al suolo e alle costruzioni, che ne accrescono l'utilità e la qualità. Si tratta degli impianti elettrici, idrico sanitari, di aerazione, di climatizzazione, ascensori, montacarichi, pannelli solari integrati nel tetto e nelle pareti, etc.. Di ciò va tenuto conto ai fini della corretta percentuale di ammortamento da utilizzare, seguendo il metodo del "component approach". Così, cita il documento Oic 16, se l'immobilizzazione materiale comprende componenti, pertinenze o accessori, aventi vite utili di durata diversa dal cespite principale, l'ammortamento di tali componenti si calcola separatamente dal cespite principale, salvo il caso in cui ciò non sia praticabile o significativo. Se, ad esempio, un ascensore presenta una vita utile di durata inferiore di quella del relativo stabile, il calcolo distinto dell'ammortamento è più corretto e facilita la contabilizzazione nel momento in cui il componente verrà sostituito.

### L'ammortamento: individuazione del valore dell'area

Il costo delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione. La quota di ammortamento

imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione.

Tutti i cespiti sono ammortizzati tranne i cespiti la cui utilità non si esaurisce, come i terreni e le opere d'arte.

Se il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono, il valore del fabbricato va scorporato, anche in base a stime, per determinarne il corretto ammortamento.

I fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile; se sono ammortizzati, il loro piano di ammortamento risponde alle medesime caratteristiche delle altre immobilizzazioni materiali.

I terreni non sono oggetto di ammortamento salvo nei casi in cui essi abbiano un'utilità destinata ad esaurirsi nel tempo come nel caso delle cave e dei siti utilizzati per le discariche.

Si potrebbe porre il problema di individuazione del valore di un terreno nel caso di fabbricato non "cielo-terra", come potrebbe essere, ad esempio, un ufficio posto in una palazzina.

Il documento Oic 16, al riguardo, nulla prevede, mentre l'Agenzia delle entrate ha sancito che lo scorporo debba essere effettuato anche in relazione alle singole unità immobiliari presenti in un fabbricato. Sul versante civilistico, invero, parrebbe più corretto riscontrare l'assenza di un terreno, ma per "adeguarsi" alla richiesta fiscale, molte aziende effettuano comunque lo scorporo.

Si pone, dunque, il principale problema di individuare quale sia il corretto valore da attribuire al terreno, specialmente nel caso di acquisto di un fabbricato già edificato; i principi contabili, infatti, richiedono l'utilizzo di stime, che dovrebbero essere predisposte da tecnici del settore.

Il Fisco, invece, ricorre a metodi di natura forfettaria, in base a quanto stabilito con D.L. 223/2006, che tendono a isolare dal valore fiscalmente riconosciuto quello relativo:

- alle aree occupate dalla costruzione;
- alle aree pertinenziali della medesima.

Pertanto, si è stabilito di individuare il valore del terreno in una quota pari alternativamente:

- al 20% del costo del fabbricato; ovvero
- al 30% nel caso si tratti di fabbricato industriale.

Per la precisione, il Fisco richiede che il valore da attribuire al terreno sia pari al maggiore tra quello esposto in bilancio e quello ricavabile dalle percentuali di cui sopra.

Si considerano fabbricati industriali quelli destinati alla produzione e trasformazione dei beni, avendo riguardo alla specifica destinazione e prescindendo dalla classificazione catastale o contabile. Così, non rientrano nella categoria dei fabbricati industriali quelli destinati a una attività commerciale, come un negozio o un deposito per le merci.

Per stabilire se il fabbricato è strumentale o meno, a nulla rileva la categoria catastale del fabbricato stesso.

Nel caso in cui i fabbricati siano destinati ad attività miste (industriali e non), lo scorporo deve essere effettuato utilizzando la percentuale (del 20 o 30%) relativa all'attività prevalente in termini di metri quadri occupati.

Nel caso in cui, poi, parti del fabbricato siano contemporaneamente destinate ad attività promiscue, si deve ricorrere a criteri oggettivi, tra cui quello del numero di addetti occupati dall'una e dall'altra attività.

#### *Esempio 1*

L'acquisto dell'area e la successiva edificazione

I ragionamenti di cui sopra non valgono nell'ipotesi in cui un soggetto avesse acquistato un terreno per edificare, sul medesimo, il proprio fabbricato.

Qui non si rende necessario alcuno scorporo, in quanto il valore non ammortizzabile del terreno risulta già individuato.

Diversi	a	Fornitore XY	122
Terreni			100
Iva su acquisti			22

La stessa contabilizzazione dovrà essere utilizzata nel caso in cui si acquistasse un terreno già edificato, ma con la presenza di un immobile che non rappresenti un bene strumentale funzionante; lo stesso fabbricato, dunque, verrebbe poi demolito e, previa bonifica del terreno, si provvederà alla costruzione di un nuovo fabbricato.



Le spese di demolizione e di bonifica vanno, in questo caso, a incrementare il costo dell'area che, come tale, non sarà ammortizzabile.

Pertanto, nel caso di acquisto del terreno con "rudere" per 800, con successive spese di demolizione e bonifica per 300 (affidate in appalto), ed ulteriori costi di costruzione del nuovo fabbricato per 600 (affidati in appalto), si avrebbe:

Diversi	a	Fornitore XY		976
Terreni			800	
Iva su acquisti			176	
Diversi	a	Fornitore XY		366
Terreni			300	
Iva su acquisti			66	
Diversi	a	Fornitore XY		732
Fabbricati			600	
Iva su acquisti			132	

### Esempio 2

L'acquisto del fabbricato già edificato

Nel caso in cui, invece, un'azienda acquisisca un fabbricato già edificato, risulta necessario (anche contabilmente) operare uno scorporo del valore intrinseco dell'area; tale valore, da collocare nella voce terreni, non sarà sottoposto ad alcun ammortamento.

Si ipotizzi, ad esempio, il seguente caso:

- fabbricato destinato a utilizzo industriale;
- costo di acquisto: 1.000;
- valore stimato del terreno: 300 (la misura coincide con il valore fiscale del 30%).

Diversi	a	Fornitore XY		1.220
Fabbricati Industriali			1.000	
Iva su acquisti			220	
Terreni	a	Fabbricati Industriali		300

Così operando, al momento dello stanziamento degli ammortamenti, il valore di 300 dell'area coincide con quanto ipotizzato dal Fisco e non vi saranno disallineamenti da gestire.

Nel caso in cui l'acquisto del fabbricato già edificato configurasse un bene strumentale funzionante (quindi in ipotesi differente da quella del rudere in precedenza vista) e si decidesse di demolirlo per esigenze proprie dell'impresa, tutto il valore imputato al fabbricato (al netto di quello destinato a terreno, in sede di scorporo) sarebbe fiscalmente rilevante per la determinazione di una minusvalenza.

### Esempio 3

L'acquisto del fabbricato già edificato

Ragioniamo ora sulle conseguenze della individuazione di un valore dell'area differente da quello individuato fiscalmente.

Si ipotizzi, ad esempio, il seguente caso:

- fabbricato destinato a utilizzo industriale;
- costo di acquisto: 1.000;
- valore stimato del terreno: 200 (la misura è inferiore rispetto al valore fiscale di 300).

Diversi	a	Fornitore XY		1.220
Fabbricati Industriali			1.000	
Iva su acquisti			220	
Terreni	a	Fabbricati Industriali		200

Al momento dello stanziamento delle quote di ammortamento, pertanto, il contribuente considera un valore del fabbricato di 800, ma fiscalmente dovrà operare una variazione in aumento per la quota di ammortamento corrispondente ai 100 di maggior valore imputato al fabbricato rispetto all'area.

Il risultato è esposto nella tabella che segue (si è ipotizzato che l'ammortamento del primo anno sia pari al 50% della quota totale di ammortamento a regime):

Civile			Fiscale			Delta
Valore	%	Quota	Valore	%	Quota	
800,00	1,5	12,00	700,00	1,5	10,50	1,50
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00

Chiaramente, il valore fiscale del terreno sarà maggiore di quello civile (al termine del procedimento di ammortamento, per l'importo di 100); questo maggior valore potrà essere conteggiato nel calcolo di una plusvalenza o minusvalenza in sede di cessione dell'immobile.

Risulta superfluo precisare che, nel caso in cui lo scorporo civile determinasse un valore superiore a quello fiscale di 300, tale maggior valore troverebbe rilevanza anche a livello tributario (nel senso di renderlo indeducibile), per effetto del principio della derivazione semplice (il maggior valore del terreno, infatti, non sarebbe civilisticamente ammortizzato e non transiterebbe a Conto economico).

#### Esempio 4

Le successive spese di manutenzione incrementative

Supponiamo che, in relazione all'esempio 2 che precede, l'azienda decida di effettuare delle manutenzioni incrementative al fabbricato, per un valore complessivo di 500 (in appalto a terzi).

Tutte tali spese andranno ad incremento del valore ammortizzabile del fabbricato, senza che nessuna quota debba essere imputata all'area.

Tale maggior valore imputabile al fabbricato deve considerarsi fiscalmente rilevante, anche al fine della deduzione delle relative quote di ammortamento.

Diversi	a	Fornitore XY	610
Fabbricati Industriali			500
Iva su acquisti			110

#### Esempio 5

Le spese incrementative specifiche dell'area

Potrebbe anche capitare che l'azienda debba effettuare delle spese specifiche sull'area, ad esempio posare un manto di asfalto sul piazzale antistante il fabbricato.

In tal caso, anche se trattasi di lavori di manutenzione incrementativa, si ritiene che la maggiorazione vada appostata direttamente al bene di riferimento.

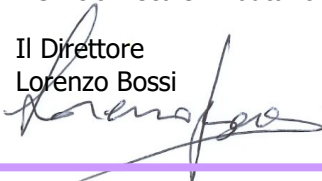
Pertanto, a fronte di una spesa di 100 per l'asfaltatura del piazzale (in appalto a terzi):

Diversi	a	Fornitore XY	122
Terreni			100
Iva su acquisti			22

Ad analoghe conclusioni dovrebbe giungersi nel caso in cui si acquistasse, con separato atto notarile, un'area da utilizzare come pertinenza di un fabbricato già esistente.

L'Ufficio Fiscale Tributario rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e con l'occasione porge distinti saluti.

Il Direttore  
Lorenzo Bossi



FT 10/10