



# ***Le attività materiali nei principi contabili internazionali***



93

**Le attività materiali nei principi contabili internazionali**

- ***Di proprietà*** 
  - ***IAS 16***
  - ***IAS 40***
- ***Oggetto di locazione finanziaria***  ***IFRS 16***

94

# Le attività materiali di proprietà dello IAS 16 e dello IAS 40



95

95

## *Secondo i Principi contabili internazionali dello IASB...*

...le immobilizzazioni materiali sono trattate in due diversi IAS a seconda delle finalità per le quali sono detenute

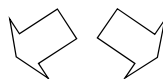
### IAS 16

Per gli immobili, impianti e macchinari che sono posseduti:

- per essere usati nella produzione o nella fornitura di beni o servizi
- per scopi amministrativi
- con finalità di utilizzo durevole

**Devono essere  
soddisfatte 2  
condizioni**

- 1** Deve essere garantito l'ottenimento di benefici futuri
- 2** Il costo del bene deve essere misurabile in modo attendibile



### IAS 40

Per gli investimenti immobiliari\*, vale a dire per le proprietà immobiliari possedute al fine di percepire canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale investito



Ricadono nell'ambito di applicazione dello IAS 40 anche gli investimenti immobiliari iscritti nel bilancio del locatario (nel caso del leasing finanziario) e gli investimenti immobiliari iscritti nel bilancio del locatore (nel caso del leasing operativo).

(\*) Alle società che posseggono immobili destinati alla vendita (es. imprese edilizie e società immobiliari) si applica lo IAS 2 relativo alle rimanenze

**Terreni e fabbricati**  
(IAS 16 - Immobili,  
impianti e macchinari)

I terreni non potranno più essere ammortizzati. I beni complessi dovranno essere sottoposti ad ammortamento separato, in funzione delle differenti vite utili delle singole componenti

Gli ammortamenti iscritti a conto economico potrebbero pertanto ridursi, con un effetto positivo sul risultato economico.

I fabbricati possono essere valutati in due diversi modi:

- al costo al netto degli ammortamenti e delle perdite durevoli di valore
- a un valore rivalutato, pari al valore corrente alla data di rivalutazione meno gli ammortamenti e le perdite durevoli di valore accumulate in modo che il valore iscritto non differisca significativamente da quello che sarebbe il valore corrente alla data del bilancio. La rivalutazione è iscritta in contropartita al PN e rappresentata tra gli OCI

**Immobili non strumentali**  
(IAS 40 - Investimenti  
immobiliari)

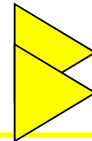
Gli investimenti immobiliari (quindi in immobili non strumentali) sono valutati al fair value (criterio "preferito") o al costo (criterio "accettato")

In caso di valutazione a fair value, la rivalutazione è iscritta in contropartita al Conto Economico

E' importante rimarcare che:

*Terreni*

*Fabbricati*

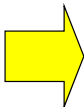


*vita indefinita*

*vita definita*

97

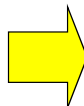
## Valutazione successiva



### Al costo

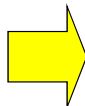
*N.B. Ciascun componente che ha un costo significativo rispetto al bene deve essere ammortizzato separatamente (i.e. separazione di terreni e fabbricati che sono contabilmente rilevati in un unico bene)*

IAS 16



**Al fair value**, se determinabile in modo attendibile, con imputazione delle relative variazioni:

- 1) in apposita **riserva del patrimonio netto** (rivalutazioni, ma se vi sono state precedentemente delle svalutazioni, bisogna prima compensarle passando per il C/E);
- 2) a conto economico (svalutazioni, dopo aver stornato le eventuali riserve create per le rivalutazioni effettuate in esercizi precedenti )



**Al fair value**, con imputazione delle relative variazioni a **conto economico**

IAS 40



**Al costo**

98

Costo meno Ammortamenti e Riduzioni per perdite di valore

*Ammortamento*

• **Metodo di ammortamento:** deve riflettere le modalità con cui ci si aspetta che vengano consumati dall'impresa i futuri benefici economici e deve essere sistematico

• **Metodi di ammortamento:**

- a quote "costanti"
- a quote "decrescenti" durante la vita utile
- secondo le "unità di produzione"

• **Periodo di ammortamento:** decorre da quando il bene è pronto per l'uso e cessa quando il bene è stornato dal bilancio (continua anche quando il bene è inutilizzato o ritirato dall'uso, ad eccezione del caso in cui si applica il metodo delle "unità di produzione")

• Se il bene si compone di parti il cui costo (e/o vita utile) è significativamente diverso dal costo totale del bene si adotta il c.d. «approccio per componenti».

• La durata dell'ammortamento delle singole parti è la più breve tra la vita utile della singola parte e la vita utile del cespite.

• L'approccio per componenti non è molto frequente nei bilanci degli intermediari finanziari



99

Modello del Fair Value:

In alternativa al modello del costo è possibile l'iscrizione successiva dei beni ad un **valore rivalutato (rideterminato)**.

*L'adozione di tale modello prevede particolari disposizioni:*

- a) possibilità di valutare attendibilmente e con regolarità *il fair value*;
- b) *il fair value* di terreni e fabbricati è il valore di mercato, sulla base di apposita **perizia** svolta da periti professionalmente qualificati;
- c) *il fair value* di impianti e macchinari è di solito anch'esso il **valore di mercato**, determinato mediante perizia;
- d) in assenza di un valore basato sul mercato, si può utilizzare un approccio alternativo, quale quello basato sul **costo di sostituzione ammortizzato** (vedi slide successiva);
- e) le rivalutazioni devono essere effettuate con sufficiente regolarità

## Esemplificazione sul calcolo del costo di sostituzione ammortizzato (*entry value*) di un impianto in assenza di mercato attivo di beni strumentali

Costo storico dell' impianto	80.000
Valore ammortamento al termine del 4° anno di vita (10% annuo di 80.000 = 8.000 per 4 anni)	32.000
Valore residuo contabile	48.000
Periodo residuo di ammortamento	6 anni

Valore del nuovo impianto	100.000
- Ammortamento per i primi 4 anni già decorsi (€ 10.000 x 4)	40.000
Costo di sostituzione ammortizzato	60.000
<b>Importo della rivalutazione:</b> Costo di sostituzione ammortizzato	60.000
Valore residuo contabile	48.000
<b>Importo della rivalutazione</b>	<b>12.000</b>

101

### IAS 40

#### Modello del Fair Value:

- ✓ *Valore al quale un' attività può essere scambiata tra parti indipendenti, consapevoli e decise a concludere l'operazione.*
- ✓ Deve riflettere lo stato e le condizioni di mercato alla data di bilancio
- ✓ Le variazioni del fair value sono iscritte nel **conto economico**
- ✓ Non si effettua l' **ammortamento**



#### Come si determina il Fair Value?

La migliore evidenza del fair value è normalmente data dai prezzi correnti su un **mercato attivo per immobili simili**, nella **medesima localizzazione e condizione** e soggette a **condizioni analoghe per affitti e altri contratti**.

102

## IAS 40

Come si determina il Fair Value ? (segue)

In assenza di prezzi correnti in un mercato attivo si utilizzano altre fonti:

(a) i *prezzi correnti di un mercato attivo* di immobili di diversa natura, condizione o localizzazione, rettificati per riflettere differenze;

(b) i *prezzi recenti di mercati meno attivi*, con rettifiche per riflettere i cambiamenti nelle condizioni economiche;

(c) le *proiezioni di flussi finanziari attualizzati* basate su stime attendibili, supportate da fatti esterni, con tassi di attualizzazione che riflettono le valutazioni correnti del mercato riguardo all'incertezza dell'importo e della tempistica dei flussi finanziari.

103

## IAS 40

Nel caso in cui non dovesse essere possibile determinare il Fair Value in modo attendibile e su base continuativa:

- si applica il *criterio del costo*, in conformità allo IAS 16, assumendo il valore residuo pari a zero;
- si continua ad applicare lo IAS 16 *solo per quell'investimento* fino alla sua dismissione.

Si continua ad adottare il fair value sino alla dismissione dell'investimento anche se le transazioni simili sul mercato diventano meno frequenti o i prezzi di mercato meno prontamente disponibili.

### *Modello del costo:*

Si valutano tutti gli investimenti immobiliari in conformità allo **IAS 16**, ossia al costo, al netto di qualsiasi ammortamento e riduzione di valore (impairment).

104

## Criteri di valutazione delle attività materiali secondo gli IAS 16 e 40

	IAS 16	IAS 40
<b>Rilevazione iniziale</b>	Costo Fair value (Metodo alternativo)	Fair value Costo (Metodo alternativo)
<b>Valutazione successiva</b>	Costo Fair value (Metodo alternativo)	Fair value Costo (Metodo alternativo)
<b>Contabilizzazione delle variazioni</b>	Costo	Ammortamento e riduzione in caso di impairment
	Fair value	Ammortamento e riduzione in caso di impairment Imputazione a C/E come proventi ed oneri ordinari d' es.

### Esempio sulla contabilizzazione delle variazioni del fair value delle attività materiali (IAS 16 e IAS 40)

Supponiamo che, nel corso dell'esercizio 20X1, la società Alfa S.p.A. abbia acquistato due terreni per complessivi € 1.000.000. Il primo terreno, acquistato per € 600.000, sarà utilizzato per la costruzione di un magazzino. Il secondo terreno, acquistato per € 400.000, sarà locato a terzi.

xx/xx/x1	...	Terreni	D	1.000.000	
xx/xx/x1	...	Debiti v/fornitori	A		1.000.000

Considerate le diverse finalità per cui sono stati acquisiti, il primo terreno si può considerare un bene strumentale (IAS 16), mentre il secondo terreno un bene acquisito per finalità di investimento (IAS 40).

Al 31 dicembre, considerata la possibilità di valutare tali beni, alternativamente, al costo o al *fair value*, entrambi i terreni sono valutati al *fair value*. Si ipotizzi al riguardo che, al termine dell'esercizio, il valore di mercato dei due terreni sia pari, rispettivamente, a € 610.000 e 420.000.

xx/xx/x1	...	Terreni	D	10.000	
xx/xx/x1	...	Riserva da valutazione	A		10.000
xx/xx/x1	...	Terreni	D	20.000	
xx/xx/x1	...	Plusvalenze da valutazione	A		20.000

Al 31 dicembre 20X1, la società presenta le seguenti impostazioni di bilancio (limitatamente alle poste del nostro esempio), supponendo che i ricavi e i costi originari del conto economico tradizionale siano pari, rispettivamente, a € 500.000 e € 400.000.

**Stato Patrimoniale Soc. Alfa S.p.A: (Anno 20X1)**

Terreni	1.030.000	PATRIMONIO NETTO	
...	...	Capitale sociale	...
		<b>Riserve da val.ne attività materiali</b>	<b>10.000</b>
		Utile di esercizio	120.000
		DEBITI	...
		<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>...</b>

**Conto Economico Soc. Alfa S.p.A. (Anno 20X1)**

Ricavi	500.000
Plusvalenze da valutazione	20.000
Costi d' esercizio	<u>400.000</u>
Utile d' esercizio	120.000

**Conto Economico complessivo (Anno 20X1)**

Utile d' esercizio	120.000
<b>Riserve da val.ne attività materiali</b>	<b><u>10.000</u></b>
<b>Reddito complessivo</b>	<b>130.000</b>
<i>(comprehensive income)</i>	

Come si può notare, il reddito complessivo (non quello tradizionale) incorpora tutte le variazioni di valore che hanno subito i beni che compongono il patrimonio aziendale (nel nostro caso costituito dai terreni) nel corso dell'esercizio. In tal senso il *comprehensive income* si può considerare una misura di reddito *all inclusive*.<sup>107</sup>

## Esempio sulla contabilizzazione delle variazioni del fair value delle attività materiali strumentali

Supponiamo che, nel corso dell'esercizio 20X1, la società Alfa S.p.A. abbia acquistato quattro terreni per complessivi € 1.000.000.

Il costo di acquisto del primo terreno è pari a € 100.000; il costo di acquisto del secondo terreno è pari a € 200.000; il costo di acquisto del terzo terreno è pari a € 300.000; il costo di acquisto dell'ultimo terreno è pari a € 400.000.

xx/xx/x1	...	Terreni	D	1.000.000	
xx/xx/x1	...	Debiti v/fornitori	A		1.000.000

Si supponga che i terreni siano strumentali e che saranno valutati al *fair value*. A tale riguardo, si riporta di seguito una tabella in cui è indicato il *fair value* di ciascun terreno al termine del primo (20X1) e del secondo anno (20X2).

Asset	Costo	Fair value 20X1	Fair value 20X2
Terreno 1	100.000	150.000	140.000
Terreno 2	200.000	250.000	190.000
Terreno 3	300.000	260.000	290.000
Terreno 4	400.000	360.000	410.000

Per ogni terreno si presentano le scritture contabili al termine di ciascuno dei due esercizi (20X1 e 20X2) e si dà evidenza dell'effetto che tali valutazioni hanno sulla composizione del capitale, sul reddito tradizionale e sul reddito complessivo.

Asset	Costo	Fair value 20X1	Fair value 20X2
Terreno 1	100.000	150.000	140.000
31/12/X1 ...	Terreni	D 50.000	
31/12/X1 ...	Riserva da valutazione	A	50.000
31/12/X2 ...	Riserva da valutazione	D 10.000	
31/12/X2 ...	Terreni	A	10.000

Situazione patrimoniale					Effetto sui valori economici		
	20X1	20X2		20X1	20X2		
Terreni	150.000	140.000	Riserva	50.000	40.000	Utile	0 0
					Reddito complessivo	+50.000	-10.000

Asset	Costo	Fair value 20X1	Fair value 20X2
Terreno 2	200.000	250.000	190.000
31/12/X1 ...	Terreni	D 50.000	
31/12/X1 ...	Riserva da valutazione	A	50.000
31/12/X2 ...	Riserva da valutazione	D 50.000	
31/12/X2 ...	Terreni	A	50.000
31/12/X2 ...	Minusvalenze da val.ne	D 10.000	
31/12/X2 ...	Terreni	A	10.000

Situazione patrimoniale					Effetto sui valori economici		
	20X1	20X2		20X1	20X2		
Terreni	250.000	190.000	Riserva	50.000	0	Utile	0 -10.000 <sub>109</sub>
					Reddito complessivo	+50.000	-60.000

Asset	Costo	Fair value 20X1	Fair value 20X2
Terreno 3	300.000	260.000	290.000
31/12/X1 ...	Minusvalenze da val.ne	D 40.000	
31/12/X1 ...	Terreni	A	40.000
31/12/X2 ...	Terreni	D 30.000	
31/12/X2 ...	Plusvalenze da val.ne	A	30.000

Situazione patrimoniale					Effetto sui valori economici		
	20X1	20X2		20X1	20X2		
Terreni	260.000	290.000	Riserva	0	0	Utile	-40.000 +30.000
					Reddito complessivo	-40.000	+30.000

Asset	Costo	Fair value 20X1	Fair value 20X2
Terreno 4	400.000	360.000	410.000
31/12/X1 ...	Minusvalenze da val.ne	D 40.000	
31/12/X1 ...	Terreni	A	40.000
31/12/X2 ...	Terreni	D 40.000	
31/12/X2 ...	Plusvalenze da val.ne	A	40.000
31/12/X2 ...	Terreni	D 10.000	
31/12/X2 ...	Riserve da val.ne	A	10.000

Situazione patrimoniale					Effetto sui valori economici		
	20X1	20X2		20X1	20X2		
Terreni	360.000	410.000	Riserva	0	10.000	Utile	-40.000 +40.000
					Reddito complessivo	-40.000	+50.000

# Le attività materiali oggetto di locazione finanziaria: dallo IAS 17 all'IFRS 16



111

111

## ***Le attività materiali oggetto di locazione finanziaria***

*Il leasing è un contratto per mezzo del quale il locatore trasferisce al locatario, in cambio di un pagamento o di una serie di pagamenti, il diritto all'utilizzo di un bene per un periodo di tempo stabilito (IAS 17 - § 4)*

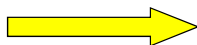
### **LO IAS 17 CLASSIFICA LE OPERAZIONI DI LEASING IN:**

Leasing Finanziario: leasing che trasferisce di fatto tutti i rischi e i benefici derivanti dalla proprietà di un bene. Al termine del contratto la titolarità può essere trasferita o no

Leasing Operativo: qualsiasi leasing differente dal leasing finanziario (categoria residuale)

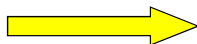
La classificazione dei contratti di leasing è strumentale alla valutazione degli stessi:

Leasing finanziario



**METODO FINANZIARIO**

Leasing operativo



**METODO PATRIMONIALE**

112

# Il nuovo principio contabile internazionale IFRS 16 *Leases*

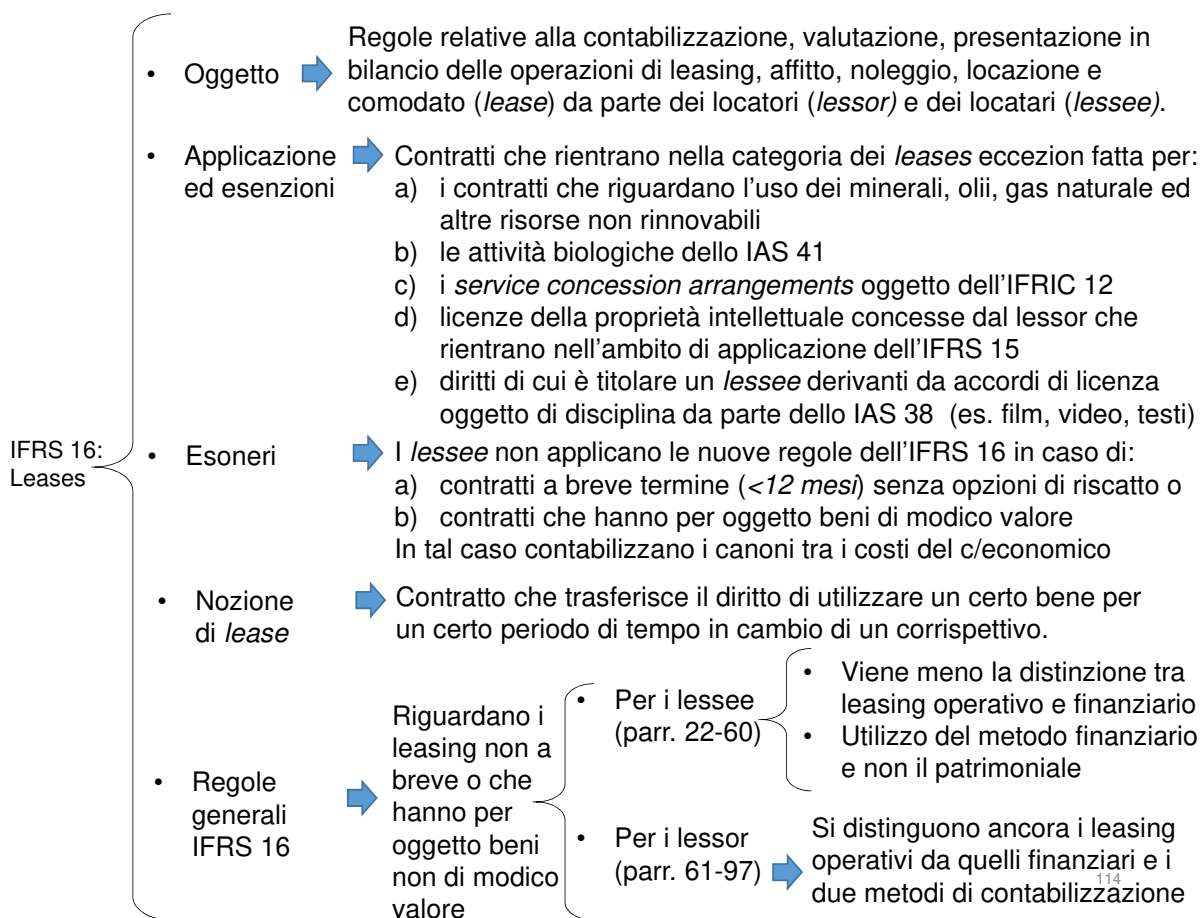
*è stato approvato dallo IASB il 13 gennaio 2016, dopo il periodo di consultazione iniziato nel 2006, e omologato il 31 ottobre 2017 con il Regolamento UE 2017/1986*

Il nuovo Principio sostituisce integralmente lo **IAS 17**, Leasing ed alcune specifiche interpretazioni in merito contenute in:

- **IFRIC 4**, determinare se un contratto contiene un leasing
  - **SIC 15**, Leasing operativo-incentivi
- **SIC 27**, la valutazione della sostanza delle operazioni nella forma legale del leasing

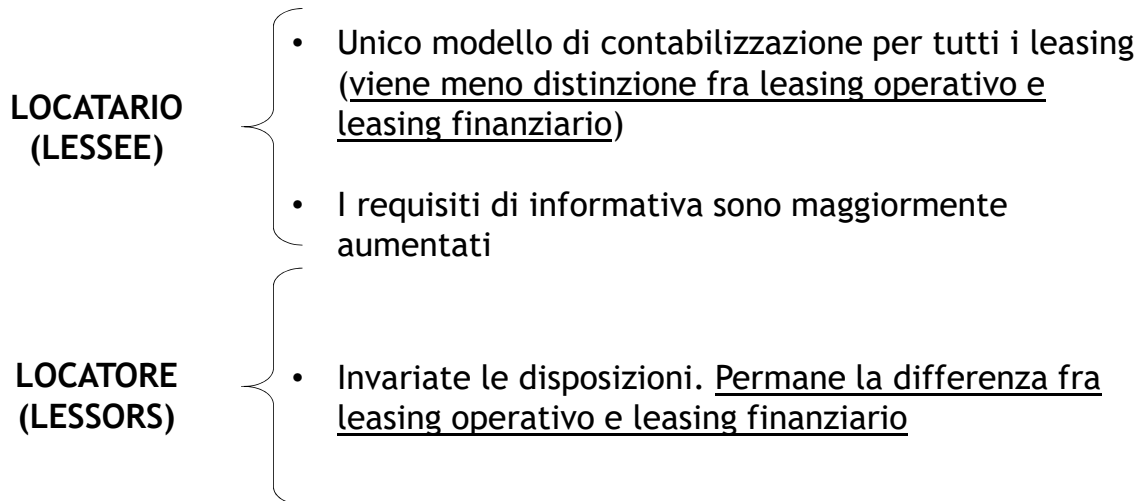
**Entrata in vigore IFRS 16**  
**1° GENNAIO 2019**

113



114

# Novità nuovo standard IFRS 16



115

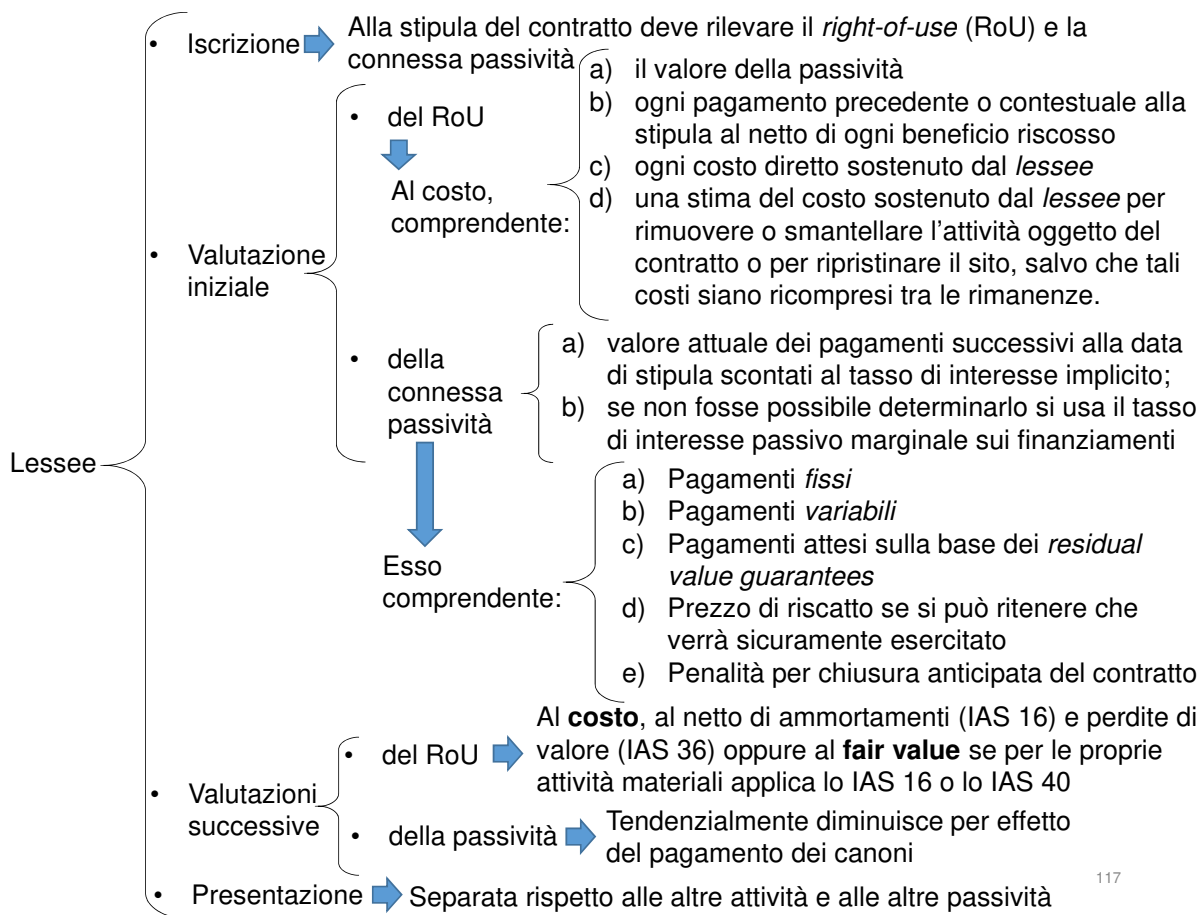
## Requisiti da rispettare per iscrivere un bene tra le ATTIVITÀ:

**LEASE = BENE IDENTIFICATO + DIRITTO D'USO PER UN PERIODO DI TEMPO**  
(IDENTIFIED ASSETS) (RIGHT OF USE (ROU))

- identificabilità: il contratto in genere identifica il bene o l'attività soggetta al diritto d'uso. Un'attività non è da considerarsi identificata se esiste un diritto di sostituzione sostanziale nel periodo contrattuale.
- controllo: un bene è controllato quando se ne ha la direzione dell'uso, in altre parole la gestione operativa del bene, e quando si è in grado di ottenere i benefici derivanti dall'uso.

Nel caso in cui un contratto comprenda delle parti, come *servizi*, che non sono previsti dall'IFRS 16, il *lessee* deve separare, se possibile, le varie parti in modo tale da poter contabilizzare quella che è possibile definire leasing secondo le nuove disposizioni.

116



117

## Aspetti contabili (lessee)

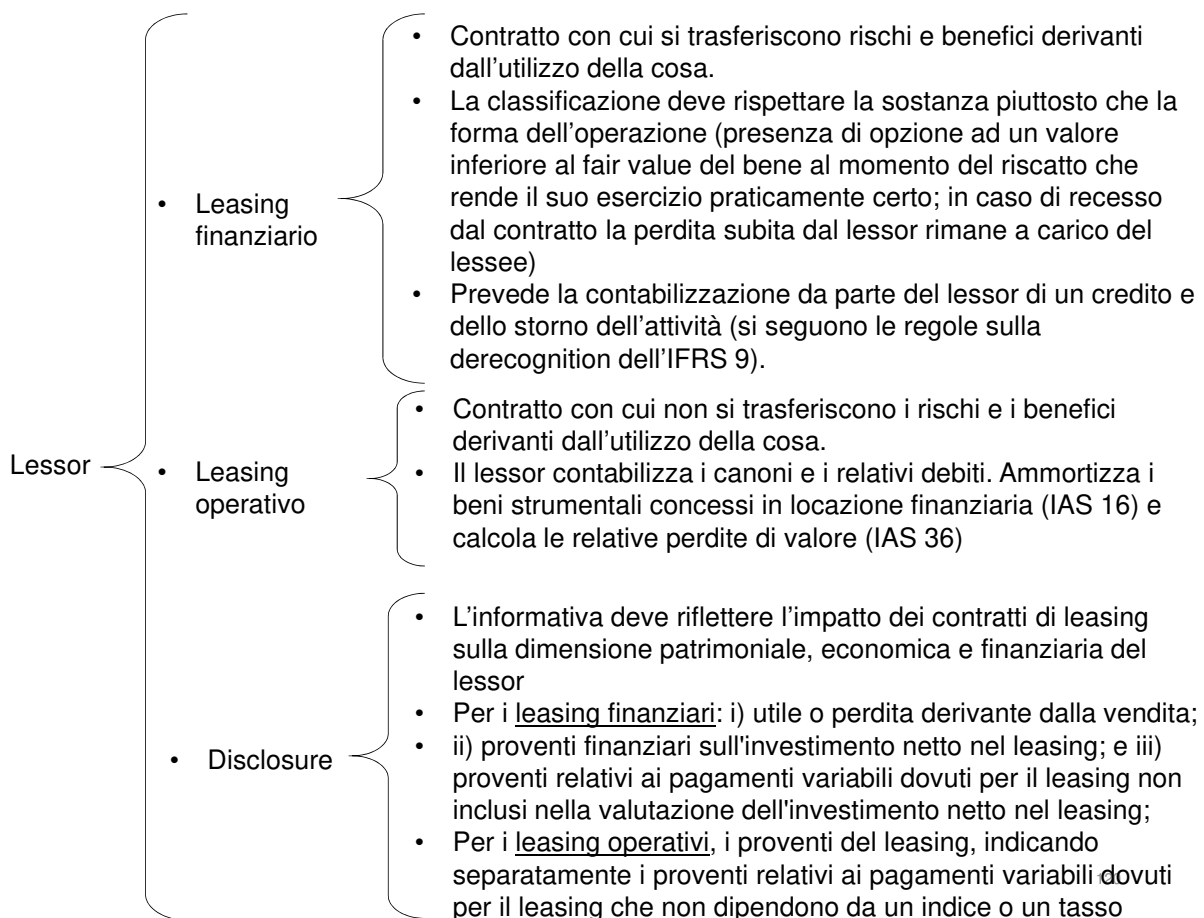
Rilevazione iniziale	Valutazione successiva	Conto Economico
Diritto d'uso dell'asset (ROU)  e  Passività finanziaria corrispondente al valore attuale dei canoni futuri (Lease Liability)	ammortamento del ROU sulla base dello IAS16, o uso di un criterio di valutazione alternativo [fairvalue] (IAS16 e IAS40)  attualizzazione della passività utilizzando il discount rate definito all'inizio del contratto di leasing. Riduzione della passività al pagamento dei canoni.	Interessi e ammortamenti sono separati

118

## Aspetti contabili

ATTIVO	Rilevazione iniziale	Valutazione successiva
Attività per il diritto d'uso ( <i>Right Of Use, ROU</i> )	<p>Valore attuale dei pagamenti futuri (<i>stesso valore incluso nella passività per leasing</i>)</p> <p>+</p> <p>Costi diretti iniziali (costi incrementali) del locatario (<i>es: costi per agenti, pagamento key money, ecc.</i>)</p> <p>+</p> <p>Canoni di <i>leasing</i> pagati in anticipo (<i>es: maxicanone</i>)</p> <p>+</p> <p>Costi di ripristino, rimozione o demolizione (<i>Dismantling costs</i>) dell'attività sottostante (<i>rilevati in accordo allo IAS 37</i>)</p> <p>-</p> <p>Incentivi del <i>leasing</i> ricevuti dal locatore</p>	<p>Il locatario dovrà valutare il diritto all'uso del bene attraverso il criterio del costo, ossia rettificare il valore della misurazione iniziale per considerare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il processo di ammortamento, ai sensi dello IAS 16;</li> <li>• eventuali svalutazioni da impairment, ai sensi dello IAS 36;</li> <li>• rideterminazione del debito per i leasing derivanti da modifiche negoziali.</li> </ul> <p>L'ammortamento deve essere calcolato tenendo conto della vita utile del bene, in caso di riscatto, oppure, nell'ipotesi in cui questo non avvenga, si calcolerà scegliendo il momento più vicino tra la scadenza del contratto e il termine della vita utile del bene.</p>
<b>PASSIVO</b>	<p>La somma dei valori attuali dei canoni di leasing non ancora pagati. Per attualizzare i canoni di leasing si ricorre al tasso d'interesse implicito del <i>lease</i> (valore attuale dei canoni + riscatto = <i>fair value</i> del bene) oppure</p> <p>se questo non è determinabile direttamente, si utilizza l'<i>incremental borrowing rate</i> (tasso di finanziamento marginale)</p>	
Debito nei confronti del locatore		

119



### ESEMPIO n. 1

Supponiamo che un contratto di leasing della durata di 8 anni preveda pagamenti di rate annuali posticipate pari a € 300.000 e che il tasso di interesse sia del 3%

#### 1) Calcolo del RoU da parte del lessee

Anno	Rata	Tasso	Valore attuale
1	300,000.00	0.03	291,262.14
2	300,000.00	0.03	282,778.77
3	300,000.00	0.03	274,542.50
4	300,000.00	0.03	266,546.11
5	300,000.00	0.03	258,782.64
6	300,000.00	0.03	251,245.28
7	300,000.00	0.03	243,927.45
8	300,000.00	0.03	236,822.77
<b>2,400,000.00</b>			<b>2,105,907.66</b>

- Il RoU è pari a 2,105,907.66 e si calcola sommando i valori attuali delle rate da pagare
- Il tasso di attualizzazione utilizzato in questo esempio è il tasso marginale di finanziamento, ipotizzando che non sia stato possibile calcolare quello implicito a causa della mancanza di dati relativi al fair value del bene oggetto del contratto.

Automezzi (RoU)	a	Debiti verso soc di leasing	2.105.907,66	2.105.907,66
-----------------	---	-----------------------------	--------------	--------------

121

#### 2) Valore del RoU e della passività al termine di ogni anno di durata del contratto

Il lessee deve ammortizzare il RoU. Ipotizzando di effettuare un ammortamento a quote costanti, esso sarà pari a 263,238.46 (2,105,907.66 / 8 anni)

	Valore 1/1 RoU	Amm.to	Valore 31/12 RoU
1	2,105,907.66	263,238.46	1,842,669.20
2	1,842,669.20	263,238.46	1,579,430.74
3	1,579,430.74	263,238.46	1,316,192.29
4	1,316,192.29	263,238.46	1,052,953.83
5	1,052,953.83	263,238.46	789,715.37
6	789,715.37	263,238.46	526,476.91
7	526,476.91	263,238.46	263,238.46
8	263,238.46	263,238.46	-

Il lessee deve ridurre la passività nel corso degli 8 anni di durata del contratto per un ammontare pari alla rata annuale (300.000) al netto degli interessi calcolati al tasso del 3% sul debito residuo al tempo t-1.

	Valore 1/1 passività	Rata	Interesse (3%)	Quota capitale	Valore 31/12 passività
1	2,105,907.66	300,000.00	63,177.23	236,822.77	1,869,084.89
2	1,869,084.89	300,000.00	56,072.55	243,927.45	1,625,157.43
3	1,625,157.43	300,000.00	48,754.72	251,245.28	1,373,912.16
4	1,373,912.16	300,000.00	41,217.36	258,782.64	1,115,129.52
5	1,115,129.52	300,000.00	33,453.89	266,546.11	848,583.41
6	848,583.41	300,000.00	25,457.50	274,542.50	574,040.91
7	574,040.91	300,000.00	17,221.23	282,778.77	291,262.14
8	291,262.14	300,000.00	8,737.86	291,262.14	0.00

Il RoU e la passività coincidono solo in sede di initial recognition. In sede di valutazioni successive essi divergono in quanto l'ammortamento, che riduce il RoU, è normalmente differente rispetto alla quota capitale portata a decremento della connessa passività

122

### 3) Scritture contabili al termine del primo anno

#### 3A) Ammortamento del RoU

Ammortamento RoU	a	Automezzi (RoU)	263.238,46	263.238,46
------------------	---	-----------------	------------	------------

#### 3B) Pagamento della rata

Diversi	a	Banca c/c		300.000,00
Interessi passivi su debiti v/sl			63.177,23	
Debiti verso soc di leasing			236.822,77	

### 4) Movimentazione dei conti nel corso dei primi tre anni

	Automezzi (RoU)		Interessi passivi per leasing		Debiti v/società di leasing		
0	2,105,907.66						0
		263,238.46	1	1	63,177.23		
S	1,842,669.20				63,177.23	S	
		263,238.46	2	2	56,072.55		
S	1,579,430.74				56,072.55	S	
		263,238.46	3	3	48,754.72		
S	1,316,192.29				48,754.72	S	
							123
							1,373,912.16
							S

### 4) Movimentazione dei conti nel corso dei primi tre anni

	Automezzi (RoU)		Interessi passivi per leasing		Debiti v/società di leasing		
0	2,105,907.66						0
		263,238.46	1	1	63,177.23		
S	1,842,669.20				63,177.23	S	
		263,238.46	2	2	56,072.55		
S	1,579,430.74				56,072.55	S	
		263,238.46	3	3	48,754.72		
S	1,316,192.29				48,754.72	S	
							124
							1,373,912.16
							S

Supponiamo, infine, che:

- il contratto oggetto del nostro esempio sia stato stipulato precedentemente alla data di entrata in vigore dell'IFRS 16
- che, sin dalla stipula, il lessee abbia contabilizzato il leasing con il metodo patrimoniale;
- che all'inizio del quarto periodo il lessee debba redigere le scritture contabili relative alla FTA del nuovo principio contabile del leasing.

Ricordiamo al riguardo che il valore del RoU alla fine del terzo anno è pari a 1,316,192.29 e quello relativo alla connessa passività è pari a 1,373,912.16. Si presentano di seguito i conti movimentati in sede di FTA dell'IFRS 16:

Automezzi (RoU)		Riserva FTA (IFRS 16)		Debiti v/società di leasing	
FTA	1,316,192.29	FTA	57,719.87		1,373,912.16
					124
					FTA

Diversi	a	Debiti v/locatore	1,373,912.16
Automezzi (RoU)		1,316,192.29	
Riserva FTA		57,719.87	

Secondo l'IFRS 16 è possibile procedere con una seconda modalità di contabilizzazione in sede di FTA

Automezzi (RoU)		Debiti v/società di leasing	
FTA	1,373,912.16	1,373,912.16	FTA

In effetti, secondo il par. C5 dell'IFRS 16, il locatario deve applicare il presente Principio ai suoi leasing:

- retroattivamente a ciascun esercizio precedente presentato applicando lo IAS 8 Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori, o
- retroattivamente contabilizzando l'effetto cumulativo dell'applicazione iniziale del Principio alla data dell'applicazione iniziale conformemente ai paragrafi C7-C13.

125

## Le attività immateriali dello IAS 38



126

126

## Prima iscrizione (recognition)

**Un'attività immateriale è un'attività identificabile, non monetaria, priva di consistenza fisica. Secondo lo IAS 38, un'attività immateriale, per essere riconosciuta nell'attivo, deve:**

- |  |   |
|--|---|
| 1) Essere<br>Identificabile                            | l'attività deve essere separabile e quindi trasferibile e deve derivare da diritti contrattuali o legali  |
| 2) Produrre benefici<br>economici futuri               | è probabile che generi futuri benefici economici che siano specificamente attribuibili a quelle attività e il costo sia individuabile in modo attendibile |
| 3) Essere controllabile                                | esistono diritti legali (copyright, accordi commerciali, segreto industriale legalmente riconosciuto) che ne impediscono l'accesso da parte di altri      |
| 4) Avere un costo<br>misurabile in modo<br>attendibile | <i>Il concetto di costo assume diversi significati in ragione delle modalità di acquisizione dell'attività immateriale</i>                                |

Se non soddisfano tali condizioni, i costi sostenuti per l'acquisto non possono essere patrimonializzati e devono essere imputati direttamente a Conto Economico

127

## Capitalizzazioni di costi pluriennali

Le possibilità di capitalizzazione di costi sarà ridotta. Lo IAS 38 richiede espressamente che alcuni oneri immateriali siano spesi a conto economico. In taluni casi (ad es. costi di sviluppo software) la dimostrazione dell'effettiva utilità della spesa condiziona la possibilità di capitalizzazione.

Devono essere spesi a conto economico:

- Costi di ricerca
- **Costi sostenuti prima della apertura di un nuovo stabilimento, costi di start-up sostenuti prima che gli impianti producano a regime**
- **Spese di costituzione**
- Costi di formazione e addestramento personale
- Costi di pubblicità e oneri relativi
- Costi di ristrutturazione e costi sostenuti per la riorganizzazione del business o di una linea di produzione

Lo IAS 38 conduce, di fatto, ad una significativa riduzione nelle possibilità di capitalizzazione di oneri immateriali, con impatti negativi sul conto economico

➤ I principi contabili italiani **non obbligano, ma consentono** alle imprese di capitalizzare i costi su attività immateriali in presenza del ricorso dei requisiti di capitalizzabilità (i.e. costi di sviluppo, Cfr. c.c., art. 2426)

➤ I principi contabili internazionali, in presenza dei requisiti di capitalizzabilità, **obbligano** le imprese a capitalizzare i costi sostenuti (i.e. i costi di sviluppo, se ricorrono specifiche condizioni, devono essere capitalizzati)

128

## IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI - Valutazione successiva (measurement)

Esistono due metodi per procedere alla valutazione successiva all'iscrizione in bilancio:

1	Metodo benchmark	Costo	- ammortamenti accumulati	- impairment accumulato
2	Metodo alternativo consentito (se esiste un mercato attivo)	Fair Value (rivalutazione deemed cost al FV)	- ammortamenti accumulati	- impairment accumulato

Se si sceglie di rivalutare un bene la rivalutazione va applicata all'intera classe

**aumenti di valore**

a Patrimonio netto e a OCI

Ma se vi sono state precedentemente delle svalutazioni, bisogna prima compensarle passando per il C/E

**diminuzioni di valore**

a Conto Economico

Dopo aver stornato le eventuali riserve create per le rivalutazioni effettuate in esercizi precedenti

**cancellazione del bene dal bilancio**

Le riserve create per le rivalutazioni vanno contabilizzate come Utili a nuovo

Se viene meno il mercato attivo bisogna usare l'ultimo valore iscritto in bilancio invece del fair value e tornare al metodo benchmark

129

## IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI - Vita utile del bene

Le immobilizzazioni immateriali possono avere:

### a) Vita utile indefinita

quando non esiste un limite prevedibile al periodo per il quale ci si attendono i benefici economici futuri

Tali immobilizzazioni non devono essere ammortizzate (es. avviamento iscritto)

Ogni anno, in sede di redazione del bilancio, bisogna verificare se sussistono ancora le condizioni per poter considerare indefinita la vita utile del bene



Nel caso in cui non sussistano più le condizioni, il passaggio da vita utile indefinita a vita utile finita è un cambiamento di stima e l'attività è sottoposta a test di *impairment*

### b) Vita utile definita

L'attività deve essere ammortizzata e il piano di ammortamento deve riflettere la struttura dei benefici attesi

Se la struttura dei benefici attesi non è stimabile con attendibilità, allora bisognerà usare un metodo di ammortamento costante

Il periodo di ammortamento deve essere rivisto con cadenza almeno annuale

130

Capitalizzazione di:	Cod. Civ. e PC OIC	IAS
Immobilizzazioni materiali	Si - Obbligo (OIC 16)	Si - Obbligo (IAS 16)
Oneri pluriennali: • Costi di impianto e di ampliamento; • Costi di sviluppo.	SI - Facoltà (OIC 24)	NO (IAS 38)
Beni e diritti immateriali • Diritti di brevetto industriale; • Diritti di utilizzazione di opere dell'ingegno; • Concessioni licenze, marchi e diritti simili;	Si - Obbligo (OIC 24)	Si - Obbligo (IAS 38)
Avviamento	Si - Facoltà (OIC 24)	Si - Obbligo (IAS 38)

## Avviamento: regole per la rilevazione contabile

- Sulla base del C.C. art. 2426, c. 1, punto 6.

- L' avviamento è iscritto in bilancio se acquisito a titolo oneroso e nei limiti del costo sostenuto.
- L' iscrizione in bilancio è condizionata al consenso del collegio sindacale.
- L' avviamento deve essere ammortizzato sulla base della vita utile.
- Il periodo massimo entro cui ammortizzare l' avviamento è pari a 10 anni, se in casi eccezionali fosse impossibile determinare la vita utile

- Principi Contabili IASB, IFRS 3, IAS 36 e IAS 38.

- L' avviamento viene inizialmente rilevato come differenza tra il prezzo di acquisto e la corrispondente quota delle attività e delle passività acquisite, valutate a valori correnti.
- L' avviamento non "deve" essere ammortizzato.**
- Annualmente, o più frequentemente se ne ricorrono presupposti, l' avviamento deve essere sottoposto ad **impairment test** per verificare la presenza di eventuali perdite di valore da iscrivere nel conto economico.

L' avviamento viene comunemente calcolato per differenza tra il valore di cessione di un' azienda o di un ramo di azienda ed il Capitale Netto di Funzionamento (C.N.F.) della stessa azienda espresso a valori correnti, denominato Capitale Netto Rettificato (C.N.R.) espresso anche con il simbolo K.

Supponiamo i seguenti dati espressi (alla data di cessione):

	<b>Valori contabili</b>	<b>Valori correnti</b>
Impianti	240.000	250.000
Merci	60.000	100.000
Crediti	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Totale attivo (a valori correnti):	380.000	430.000
Debiti (a valori correnti):	<u>(200.000)</u>	<u>(200.000)</u>
Valore netto contabile (a valori correnti) CNR	180.000	230.000

Supponiamo ancora che i suddetti elementi:

- 1) costituiscano un ramo d' azienda
- 2) il valore di cessione di questo "ramo", stimato da un perito indipendente, sia pari a € 300.000

133

Sulla base dei suddetti dati, l' avviamento è pari a € 70.000, come risulta dal seguente calcolo:

<b>Valore di cessione dell' azienda</b>	<b>300.000</b>
<b>- Capitale netto di funzionamento del suddetto ramo, espresso a valori correnti</b>	<b><u>230.000</u></b>
<b>= Avviamento</b>	<b>70.000</b>

### Rilevazioni contabili per l' acquirente

#### Scrittura di rilevazione dell' avviamento all' atto dell' acquisto

xx/xx/xx	...	Impianti	D	250.000,00	
xx/xx/xx	...	Merci	D	100.000,00	
xx/xx/xx	...	Crediti v/clienti	D	80.000,00	
xx/xx/xx	...	Avviamento	D	70.000,00	
xx/xx/xx	...	Debiti v/fornitori	A		200.000,00
xx/xx/xx	...	Debiti v/cedente	A		300.000,00

134

### Scrittura di ammortamento dell'avviamento al 31 Dicembre 20X0\*

31/12/x0	...	Ammortamento avviamento	D	14.000,00	
31/12/x0	...	Avviamento	A		14.000,00

#### STATO PATRIMONIALE 31/12/20X0

*Immob.ni  
immateriali*

Avviamento 56.000

#### CONTO ECONOMICO 31/12/20X0

Ammortamento  
avviamento 14.000

(\*) Si suppone che la vita utile dell'avviamento sia pari a 5 anni

135

## Trattamento contabile dell'avviamento per i principi IAS/IFRS

### Ipotesi A)

Il valore dell'avviamento è confermato da una perizia di stima redatta da un professionista indipendente

#### STATO PATRIMONIALE 31/12/20X0

*Immob.ni  
immateriali*

Avviamento 70.000

#### CONTO ECONOMICO 31/12/20X0

Svalutazione  
avviamento 0

136

## Trattamento contabile dell'avviamento per i principi IAS/IFRS

### Ipotesi B)

Il valore dell'avviamento è confermato dal perito solo per € 50.000

STATO PATRIMONIALE 31/12/20X0	
<i>Immob.ni immateriali</i>	
Avviamento	50.000
CONTO ECONOMICO 31/12/20X0	
Svalutazione avviamento	20.000

137

## Il test di impairment dello IAS 36



138

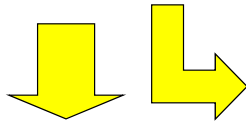
### **Riduzioni durevoli di valore - Impairment**

Si ha una **perdita di valore** quando l'attività è iscritta in bilancio ad un valore eccedente il suo valore recuperabile.

Ad ogni data di riferimento del bilancio è necessario valutare se vi sono indicazioni che un'attività possa aver subito una perdita di valore.

Per condurre la valutazione bisogna far riferimento a:

- **Indicatori esterni**
- **Indicatori interni**



Se vi sono indicazioni di perdita di valore di un'attività è necessario stimare il **valore recuperabile** dell'attività

Se **non vi sono indicazioni di perdita di valore** di un'attività **non si procede oltre** (a meno che non si tratti di avviamento o bene immateriale a vita utile indefinita o non ancora disponibile per l'uso per i quali è in ogni caso necessario determinare il valore recuperabile annualmente).

139

### **Riduzioni durevoli di valore - Impairment (segue)**

**Indicatori esterni** di una perdita di valore dell'attività possono essere:

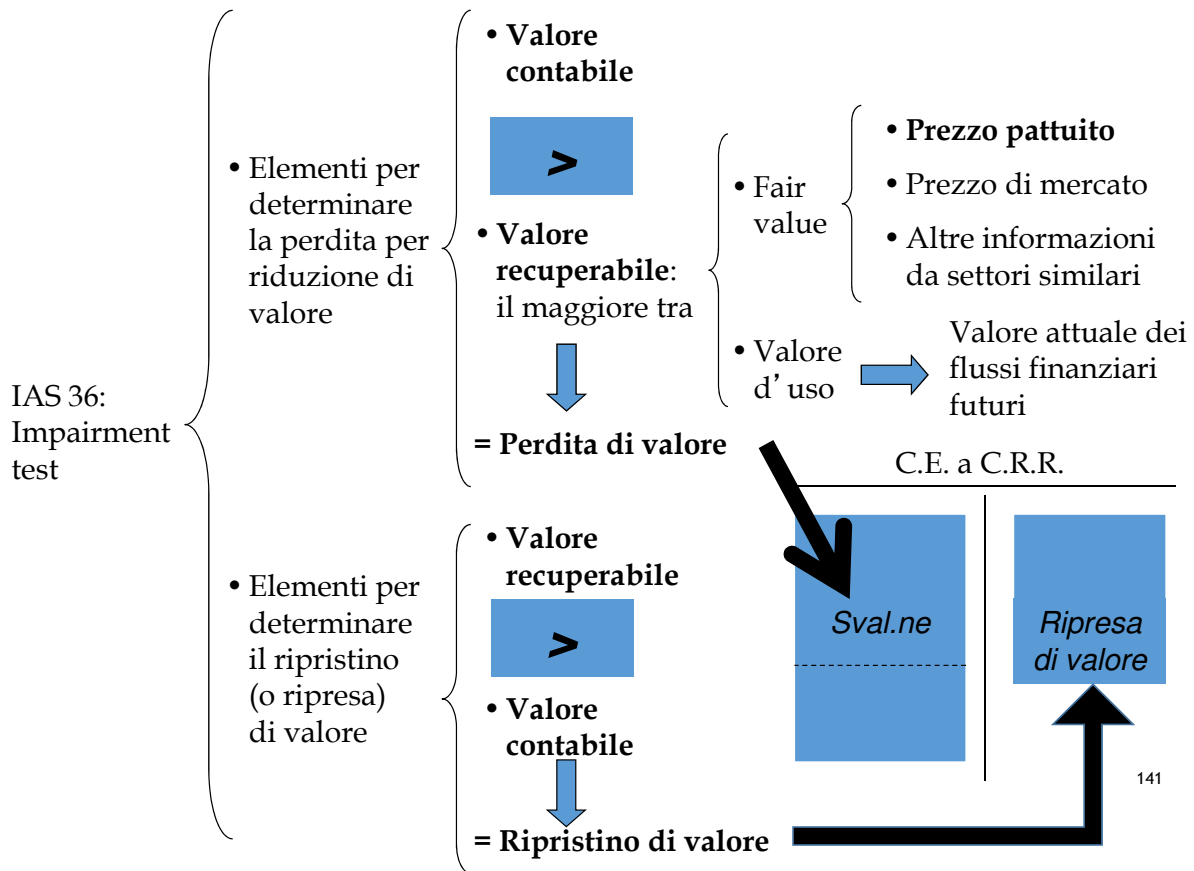
- significativo deprezzamento del valore di mercato dell'attività;
- cambiamenti tecnologici, di mercato, economici o normativi con potenziale impatto negativo;
- incremento nei tassi di interesse o di ritorno dell'investimento;
- capitalizzazione di mercato inferiore al valore contabile.

**Indicatori interni** di una perdita di valore dell'attività possono essere:

- evidenza di obsolescenza o deterioramento materiale dell'attività;
- variazioni negative avvenute o attese nel livello di utilizzo dell'attività (derivanti da cessazione/cessione di rami di attività, piani di ristrutturazione, ecc.);
- andamento economico attuale dell'attività inferiore alle attese.

L'elenco fornito dallo IAS 36 è **minimale**; se vengono identificati altri indicatori di perdita l'impresa è ugualmente obbligata a determinare il valore recuperabile dell'attività.

140



## Ripresa di valore

ogni anno, bisogna verificare se esistono indizi di una eventuale ripresa di valore

esistono gli indizi

occorre ricalcolare il valore recuperabile e bisogna confrontare il valore recuperabile con il valore contabile del bene

il valore recuperabile è maggiore

bisogna riprendere a C/E tale differenza come maggior valore del bene, purché il suo nuovo valore contabile non sia superiore al valore che il bene avrebbe avuto in quel momento se la svalutazione non fosse stata operata

### TEST obbligatorio

L'impairment test andrà invece effettuato in ogni caso al termine di ogni anno, indipendentemente dalla presenza di indizi, per le immobilizzazioni immateriali, per l'avviamento iscritto in bilancio

#### IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

L'impairment test automatico dovrà essere fatto solo per le immobilizzazioni immateriali che hanno una vita indefinita o che non sono ancora utilizzabili

agevolazione

È possibile utilizzare la più recente determinazione del valore recuperabile, senza doverne calcolare una ad hoc, se:

- ➡ tale valore è risultato essere significativamente superiore al valore contabile della immobilizzazione
- ➡ la possibilità di evidenziare una perdita di valore è remota

143

### ESEMPLIFICAZIONE

#### Supponiamo:

• Costo dell'impianto:	3.000
• Vita utile: 10 anni	
• Criterio di ammortamento: a quote costanti	
• Fondo ammortamento dopo 3 anni:	<u>900</u>
• Valore residuo contabile dopo 3 anni:	2.100
• Valore d'uso dell'impianto: (vedi slide successiva)	<u>1.470</u>
• Svalutazione per perdita durevole:	630

#### Rilevazione contabile

	DARE	AVERE
Svalutazione d'impianti	630	
Impianti		<u>630</u>

144

## Calcolo del valore d'uso del bene alla fine del 3° anno

Anno	Flussi di cassa futuri	Tasso di interesse	Valore attuale al termine del 3° anno
4	200	10	182
5	250	10	207
6	300	10	225
7	320	10	219
8	350	10	217
9	380	10	215
10	400	10	205
	2.200	>	Valore d'uso <b>1470</b>

WARNING: osservare come l'attualizzazione dei flussi più lontani nel tempo conduce ad una maggiore riduzione del loro valore nominale rispetto ai flussi più recenti alla data di attualizzazione

1445

### Esempio di ripristino di valore

Riprendendo l'esempio precedente:

- Supponiamo che al termine del 5° anno l'impianto viene sottoposto a **procedura di impairment**, che attribuisce allo stesso un valore di ..... € 1.800
- Valore residuo contabile al termine del 5° anno ..... € 1.050<sup>(1)</sup>
- Valore residuo contabile al termine del 5° anno se non fosse stata operata la svalutazione ..... € 1.500<sup>(2)</sup>
- Il ripristino è ammesso per ..... € 450

<sup>(1)</sup> Così calcolato:

Costo storico	3.000
- amm.nto per 3 anni (10% di 3.000 per ogni anno = 300 x 3) .....	(900)
- svalutazione per perdita durevole al termine del 3° anno .....	(630)
Valore residuo contabile al termine del 3° anno .....	1.470
Amm.nto per i 4° ed il 5° anno, 210 (1.470:7) x 2 .....	420
Valore residuo contabile al termine del 5° anno .....	<u>1.050</u>

<sup>(2)</sup> Dopo il ripristino, l'ammortamento sarà calcolato sul valore dello stesso ripristino e, quindi, sarà di nuovo pari ad € 300 (10% di 3.000, costo storico)

1446

# ***Le attività non correnti destinate alla vendita (IFRS 5)***



147

147

## ***Le attività non correnti destinate alla vendita (IFRS 5)***

### **Ambito di applicazione**

L' IFRS 5 si applica a tutte le attività non correnti rilevate e a tutti i gruppi in dismissione di un' entità



Affinché un' attività non corrente (o un gruppo in dismissione) sia classificata come posseduta per la vendita devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- 1** il suo valore contabile sarà recuperato principalmente con un' operazione di vendita anziché con il suo uso continuativo
- 2** l' attività (o gruppo in dismissione) deve essere disponibile per la vendita immediata nella sua condizione attuale
- 3** la vendita deve essere *altamente probabile*

Nel caso di attività classificate in base al grado di liquidità, le attività non correnti sono attività che comprendono somme che si ritiene saranno recuperate oltre dodici mesi dalla data di chiusura del bilancio

148

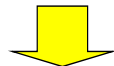
## Le attività non correnti destinate alla vendita (IFRS 5)

### Contabilizzazione ed esposizione in bilancio

#### Attività possedute per la vendita

##### Valutazione

al minore tra il valore contabile e il *fair value* (valore equo) al netto dei *costi di vendita*



Se la vendita è prevista che si concluderà tra più di un anno, l'entità deve valutare i costi di vendita al loro valore attuale.

Qualsiasi incremento nel valore attuale dei costi di vendita derivante dal trascorrere del tempo deve essere rilevato nel C/E come onere finanziario

##### Ammortamento

dal momento in cui l'entità classifica un'attività come posseduta per la vendita deve cessare l'ammortamento. Gli oneri finanziari e le altre spese attribuibili alle passività devono invece continuare ad essere rilevati

##### Esposizione in bilancio

le attività possedute per la vendita devono essere espone separatamente nello S/P e i risultati delle attività operative cessate devono essere esposti separatamente nel C/E

149

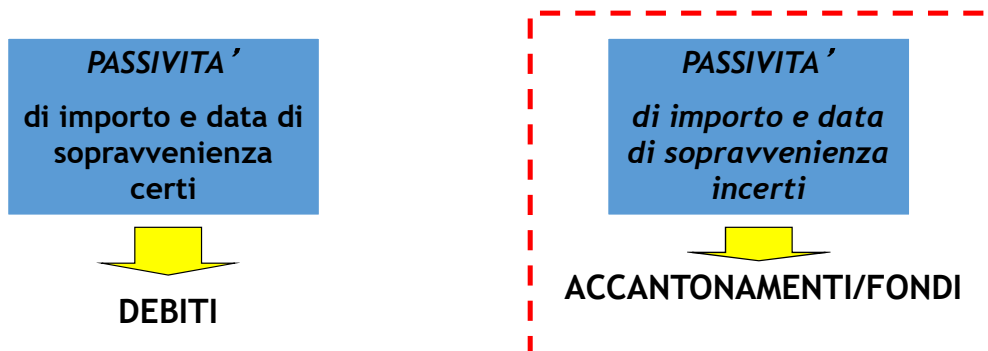
## I fondi del passivo (IAS 37)



## *I fondi del passivo (IAS 37)*

Lo IAS 37 sancisce i criteri di rilevazione e misurazione degli accantonamenti e definisce l' informativa obbligatoria correlata relativa a passività presunte, passività e attività potenziali.

*Una passività è una obbligazione attuale dell'impresa che deriva da fatti passati e il cui adempimento si suppone che si concretizzi nell'impiego di risorse atte a produrre benefici economici*



N.B. Nel mese di giugno 2005 è stato emanato un Exposure Draft di modifica dello IAS 37, non approvato.

151

## *I fondi del passivo (IAS 37)*

A) PASSIVITA' PRESUNTE / FONDI RISCHI

B) PASSIVITA' POTENZIALI

C) PASSIVITA' REMOTE

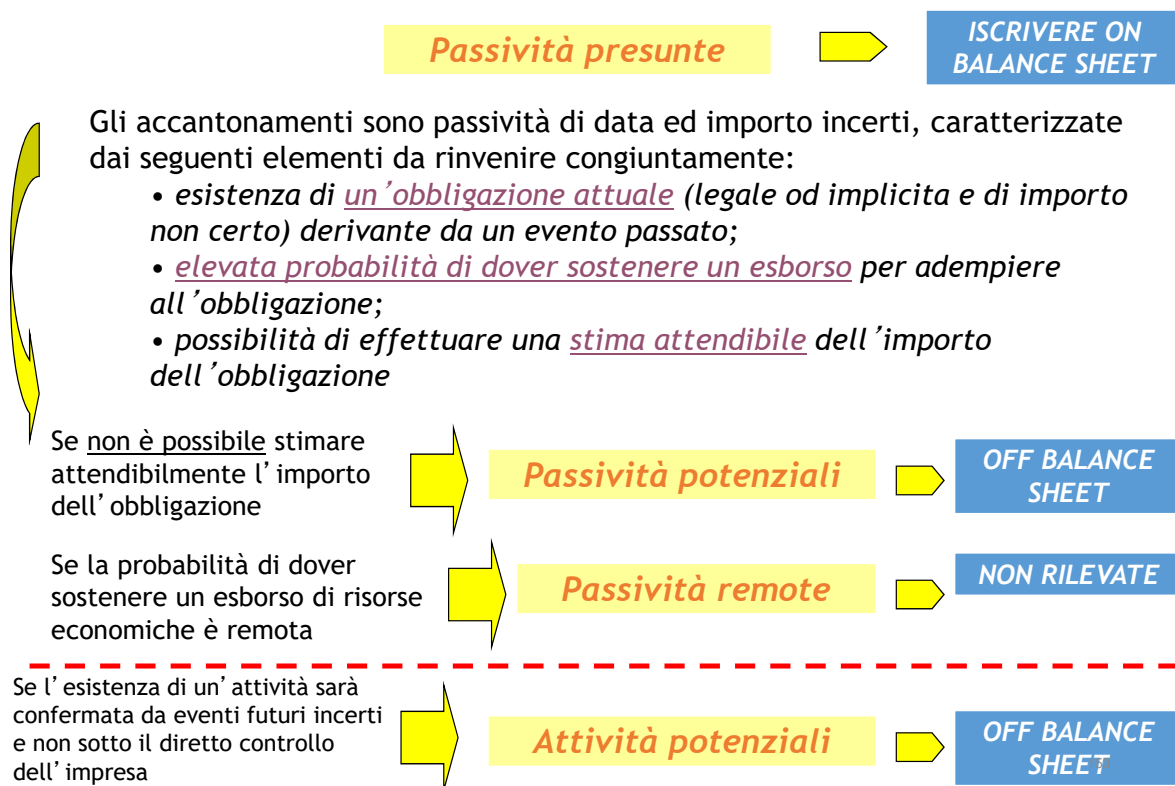
-----

D) ATTIVITA' POTENZIALI

*La distinzione tra le categorie in oggetto produce effetti sulle modalità di rilevazione delle stesse in bilancio. (RINVIO)*

152

## I fondi del passivo (IAS 37)



## I fondi del passivo (IAS 37)

### Passività potenziali

Le passività potenziali sono:

- obbligazioni possibili, la cui esistenza deve essere confermata dal verificarsi di eventi futuri incerti e non totalmente sotto il controllo dell'impresa
- obbligazioni attuali, che non soddisfano la condizioni previste dallo IAS 37 per la rilevazione dell'accantonamento in quanto l'importo dell'esborso futuro non è determinabile in modo sufficientemente attendibile

### Passività remote

Le passività remote sono obbligazioni (possibili o attuali) per le quali la probabilità di futuri esborsi di risorse economiche si presenta remota

### Attività potenziali

Le attività potenziali sono attività possibili derivanti da fatti passati e la cui esistenza sarà confermata solamente dal verificarsi o dal non verificarsi di uno o più fatti futuri incerti non totalmente sotto il controllo dell'impresa

## *I fondi del passivo (IAS 37)*

### **OBBLIGAZIONE ATTUALE**



#### **CAUSA**

Evento passato “vincolante”, tale da non lasciare all’impresa alcuna realistica alternativa oltre all’adempimento dell’obbligazione da esso derivante

#### **NATURA**



##### **LEGALE**

Origina da:

- *contratto*
- *normativa*
- *altre disposizioni di legge*

##### **IMPLICITA**

Origina da operazioni poste in essere dall’impresa da cui risulta che:

- *l’impresa intende assumersi determinate responsabilità*
- *si è creata un’aspettativa nei beneficiari a seguito del comportamento dell’impresa*