



# Ammortamento dei terreni

A cura di Enrico Macario  
Agenzia delle entrate – Direzione regionale Liguria

# Profili contabili

- Il costo ammortizzabile è determinato dal costo del cespite al netto del suo valore residuo.
- Il principio contabile nazionale n. 16 precisa che se il costo dell'immobile incorpora il valore del terreno, detto valore va scorporato ai fini dell'ammortamento sulla base di stime.

# Il trattamento fiscale

- L'ammortamento dei terreni viene generalmente considerato indeducibile.
- Fino al 2006 la prassi generalmente adottata è stata quella di dedurre l'ammortamento in caso di fabbricato che incorpora il valore del terreno.

# Le innovazioni del 2006

- Con i decreti 223 e 262 è stata disposta la necessità di scorporare dal valore degli immobili, ai fini della determinazione della quota di ammortamento deducibile, il valore dei terreni su cui gli immobili insistono.
- La disposizione si applica anche agli immobili acquistati prima dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni.

# AMBITO OGGETTIVO

- IMMOBILE = FABBRICATO ai sensi dell'art. 25 del TUIR (immobili che devono essere iscritti a catasto).
- Immobili posseduti a titolo di proprietà;
- Immobili acquisiti in locazione finanziaria.
  
- Anche singole unità NON “cielo – terra”.

DIRITTO DI SUPERFICIE

Ris. 157/E del 2007

TEMPORANEO – NON RILEVA

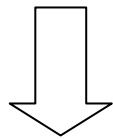
DEFINITIVO - RILEVA

# Determinazione del valore

Terreno → NON Ammortizzabile

Fabbricato → Ammortizzabile

1 Valore d'atto



Area acquistata in modo autonomo  
(ante costruzione)

2 Maggiore tra

Valore separatamente  
esposto bilancio

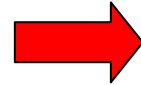
Vs

Valore forfettario

Altri casi

# Determinazione forfetaria

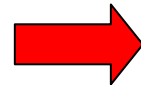
Fabbricati industriali



30% costo complessivo

Destinati alla produzione o  
alla trasformazione di beni  
(effettiva destinazione)

Altri fabbricati



20% costo complessivo

In caso di presenza di diverse attività la classificazione sarà determinata dall'utilizzo prevalente in termini di MQ

# Immobili già posseduti al 2006

- L'indeducibilità NON inficia le deduzioni già effettuate.
- Ai fini del calcolo del valore dell'area dal costo del fabbricato vanno esclusi i costi incrementativi e le rivalutazioni (imputate al fabbricato).
- Gli ammortamenti dedotti vanno imputati prioritariamente al costo dei fabbricati e solo per la quota eccedente al valore dei terreni (NORMA MODIFICATA DALLA FINANZIARIA 2008).

# Scorporo – un caso pratico

- Acquisto fabbricato anno 2000
- Corrispettivo 10.000
- Aliquota di ammortamento 3%
- Utilizzo industriale

Valore dell'area  $10.000 \times 30\% = 3.000$

Valore del fabbricato  $10.000 \times 70\% = 7.000$

# Caso pratico - segue

- COSTO 10.000 Aliquota 3%

Anno	Area	Fabbricato	Totale
2000	90	210	300
2001	90	210	300
2002	90	210	300
2003	90	210	300
2004	90	210	300
2005	90	210	300
<b>TOTALI</b>	<b>540</b>	<b>1.260</b>	<b>1.800</b>



# L'imputazione del fondo ammortamento

Dal punto di vista FISCALE, ante Finanziaria

Valore fabbricato

$$7.000 - 1.260 - 540 = 5.200$$

Valore terreno

3.000

# La novità della Finanziaria 2008

- Articolo 1, comma 81

## NORMA INTERPRETATIVA

- Le quote di ammortamento dedotte nei periodi d'imposta antecedenti al 2006 vanno riferite proporzionalmente al costo dell'area ed al costo del fabbricato.

Valore fabbricato	$7.000 - 1.260 = 5.740$
-------------------	-------------------------

Valore terreno	$3.000 - 540 = 2.460$
----------------	-----------------------

# Fondo ammortamento superiore al valore del fabbricato.

Fabbricato industriale, COSTO 10.000  
Fondo ammortamento 8.000

In UNICO 2007 NON è stato dedotto  
ammortamento sull'immobile

Valore fiscale fabbricato	0	Valore fiscale terreno	2.000
<b><u>Post Finanziaria 2008</u></b>			
Valore fiscale fabbricato	1.400	Valore fiscale terreno	600
	(7.000 – 5.600)		(3.000 – 2.400)

Post Finanziaria si evidenzia una quota di  
ammortamento deducibile GIA' per il 2006