



Problematiche di bilancio nella gestione degli immobili

Alberto QUAGLI e Francesco AVALLONE
Università di Genova - DITEA

Categorie degli immobili in bilancio

- 1) Immobili funzionali
- 2) Immobili di puro godimento, (es. civili)

(1+ 2) = Immobili strumentali come immobilizzazioni materiali

- 3) Immobili di cui a 1 o 2 in via di dismissione
- 4) Immobili – merce, la cui produzione rappresenta l'oggetto specifico dell'attività

Le regole attuali

- **Valore originario (per acquirente/gestore)**
 - **Costo acquisto inclusivo oneri accessori diretti (spese notarili, registro, urbanizzazione, progettazione, mediazioni) ed, eventualmente, di oneri finanziari per il periodo di costruzione (da esborso fondi a fornitori a disponibilità per uso), se specifici**
- **Variazione incrementative**
 - **+ Migliorie (al netto di parti eliminate/sostituite)**
 - **+ Rivalutazioni (in presenza di apposite leggi)**
- **Variazioni diminutive**
 - **- Ammortamento (non obbligatorio per immobili civili)**
 - **- Svalutazioni per perdita durevole**

In particolare: ammortamento

- Se nel cespite vi sono parti con diversa vita utile, esse vanno distinte contabilmente e ammortizzate con specifici piani (es. ascensore, nastro trasportatore)
- Sistemático finché cespite è utilizzabile, cessa quando se ne decide dismissione
- Vita utile, modificabile con motivazioni in Nota
- Migliorie su beni di terzi: da ammortizzare nel minore tra durata residua contratto e vita utile

LE REGOLE IAS (1)

- **IAS 16: immobili funzionali:** valutazione al costo o al fair value con invio rivalutazione a riserva non distribuibile fino a realizzo.
Adeguamento fair value quando necessario
- **IAS 40: immobili di puro godimento (affitto/rendita)** valutazione al costo o al fair value sistematico con invio a conto economico della variazione. Le rivalutazioni non sono distribuibili, ex D.Lgs. 38/2005.
Cessa ammortamento
- **IFRS 5: immobili destinati ad essere ceduti**
valutazione al minore tra costo e valore netto realizzo
- **IFRS 1 (transizione)** opzione fair value: si esprime solo a quella data il bene al suo fair value (con invio a netto della differenza, non distribuibile) e da quel momento rappresenta il costo
- **Tali regole valgono anche se bene è acquisito in leasing finanziario**

LE REGOLE IAS (2)

■ Il costo: differenze con regole italiane

- Inclusione (anche se magazzino) di oneri finanziari obbligatoria (da 2009) se sviluppo chiede tempo rilevante. Anche se finanziamento non specifico
- Inclusione oneri rimozione/bonifica se azienda vi è tenuta per legge o contratto

■ Il Fair value come:

- 1) offerta vincolante
- 2) recenti transazioni beni simili per azienda
- 3) prezzo espresso in mercati attivi
- 4) recenti transazioni beni simili per settore
- 5) metodi estimativi

Contenuto Nota IAS (IAS 40)

- Se applica fair value si devono esporre le sue modalità di determinazione e la misura in cui la valutazione si basa su perizia
- Se applica costo: descrizione dal fair value a meno che questo sia, in via eccezionale, non determinabile

I cambi di destinazione

	DA	Investimento (fair value)	Strumentale	“Merce”	In costr.
A					
Investimento (fair value)			Δ FV-Costo = riserva rivalutazion	Δ FV-Costo a CE	
Strumentale		Fair value diviene costo		rimane costo	
“Merce”			IFRS 5 (rinvio)		costo

Le future regole italiane (Bozza OIC del Codice Civile)

- Gli immobili funzionali come IAS 16, si possono valutare al costo o al fair value, se attendibile
- Gli investimenti immobiliari, come IAS 40, si possono valutare al costo o al fair value con invio delle variazioni a CE (in tal caso cessa ammortamento). In Nota precisare criteri determinazione ed effetti su CE.

Le società quotate immobiliari (1)

CRITERIO DI VALUTAZIONE (IAS 40) - (I)

- Immobiliari da Borsa Italiana al 20/12/07 (11) con investimenti immobiliari (7); consolidato 2005
- Prevalenza del costo sul *fair value* (5, pari al 71%) ma per beni strumentali (IAS 16) tutte al costo
- Delle 5 con costo esclusivamente 2 (Bastogi e Brioschi) forniscono dettaglio valore dei soli investimenti immobiliari, 2 non allegano la perizia, 1 solo perizia (ma riguarda patrimonio complessivo)

Le società quotate immobiliari (2)

CRITERIO DI VALUTAZIONE (IAS 40) - II

- IGD dettaglio *criteri valutazione* per tipologia investimento (fuori perizia):
 - gallerie commerciali/ipermercati/supermercati: *flussi cassa* attualizzati (10 anni) + v.a. valore vendita netto spese comm.li (2% prezzo vendita)
 - Porzioni proprietà uso negozio, area fitness, ufficio, mediando metodo *comparativo* (compravendite recenti beni simili su stesso mkt o piazza comparabile) e *reddituale* (V.A. redditi potenziali di mkt)
- Quali motivazioni potrebbero guidare la scelta?

Le società quotate immobiliari (3)

INFORMATIVA DI SETTORE (IAS 14)

- Assenza informativa: 3 casi (delle 11). 2 indicano schema primario e secondario, 6 solo primario
- **Schema primario:** attività (sviluppo, trading, reddito e servizi + “residuale”). Pirelli RE generico Asset management + gestione fondi e rete franchising; Imm. Lomb. gestione patrimonio proprietà/terzi, Aedes generico Altro Immobiliare per trading/sviluppo, commerciale e office + servizi; in negativo: IPI dettaglio *business unit* solo per ricavi
- **Schema secondario** area geografica: se non considerata perché “solo Italia”; Risanamento (Italia/estero), Beni Stabili per localizzazione immobile (nord/centro/sud/isole)

Le società quotate immobiliari (4

INFORMATIVA DI BILANCIO (I) - confronto 2002-2005

- Guida operativa OIC (aprile 2007) per investimenti immobiliari disattesa per:
 - informazioni sul locatore beni leasing
 - costi operativi diretti degli investimenti immobiliari (eccetto Beni Stabili che fornisce M.d.C. per trading, reddito e servizi)
 - in riconciliazione dettaglio per attività vendita e cambio destinazione (si per Beni Stabili, Bastogi e Brioschi)
- Se trasparenti già nel 2002 (ex. M.d.C. Beni Stabili)

Le società quotate immobiliari (5)

INFORMATIVA DI BILANCIO (II) - confronto 2002-2005

Informazioni aggiuntive (extra guida):

- Aedes: migliora su info fondi, JV (ma cambia strategia); non più presenti (Investimenti: Mq, affitto Mq, affitto totale hp. piena occupazione, tasso occupazione, durata media contratto. Sviluppo: società veicolo, mq, città, costi stimati, % completamento lavori)
- confronto MV, BV e riserva potenziale (differenza), spesso inizio schema del NAV (si IGD e Pirelli RE per 2005, Aedes si 2002, no 2005)

Le società quotate immobiliari (6

INFORMATIVA DI BILANCIO (III)-confronto 2002-2005

Se presente, info di dettaglio “solo” su *core business*

Esempi

- Risanamento, IGD e Beni Stabili
(investimento/locazione): Mq e affitto mq, tipologia investimenti, % rendimento lordo, tasso occupazione, durata media residua contratti ...)
- Brioschi (sviluppo): società veicolo, mq, città opera

Le società quotate immobiliari (7

IFRS 1 (TRANSIZIONE) OPZIONE F.V.

- Su tutto il campione (11) solo Gabetti adotta opzione IFRS 1 per rivalutare immobili strumentali
- Valore rivalutazione: euro 252.000 al netto effetto fiscale differito su un valore netto contabile (C.S. - F.do) pari a euro 637.000 (circa + 40%).

Investimenti immobiliari per quotate finanziarie (bil. 2005)

- Campione 25 banche (17) e assicurazioni (8) quotate
- Immobili IAS 40 e fair value
 - 1 società soltanto valuta al fair value
 - 13 società (52%) espongono in Nota fair value (7 su 8 assicurazioni come da regola ISVAP)
valore medio del fair value/costo = 143%
- Immobili e IFRS 1
 - 16 società (64%) applicano IFRS 1 su immobili di cui:
 - 9 forniscono impatto rivalutazione su Netto (media 5%);
 - 7 specificano come motivo esistenza rivalutazione preced.

Metodi determinazione fair value

Solo 4 aziende specificano criteri perizia e per tutte:

- *Metodo comparativo diretto o del mercato*: confronto tra il bene ed altri simili oggetto di scambio o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;
- *Metodo reddituale*: valore attuale dei redditi potenziali di mercato di una proprietà, ottenuto capitalizzando il reddito ad un tasso di mercato