

## Sommario

Premessa .....	1
Il quadro normativo e regolamentare .....	2
Gli aspetti fiscali.....	6



## Premessa

La **valutazione** delle **immobilizzazioni tecniche** sta attraversando un **periodo critico**. Mi riferisco soprattutto a: terreni industriali, immobili industriali e relativi impianti, macchinari

Ciò appare causato dalla lunga **crisi economica**, che stiamo ancora attraversando, la quale

- ha inciso sui volumi di produzione e quindi sull'utilizzo delle immobilizzazioni industriali e sui conseguenti ammortamenti
- ha profondamente mutato il mercato immobiliare, che da alcuni anni mostra significativi segni di flessione sul lato della domanda, influenzando quindi in modo negativo i valori di recupero
- ha comportato una generale situazione di deflazione dei prezzi, sia nei beni di consumo che nei beni di investimento

Per quanto concerne il trattamento del valore delle immobilizzazioni nel **bilancio di esercizio**, per CFO responsabili dell'area amministrazione e finanza quest'area, fino a qualche anno fa, era saldamente ancorata al **costo storico**, che raramente veniva messo in discussione. Le sole **eccezioni** erano rappresentate dalle crisi d'impresa o da significative operazioni di ristrutturazione, nelle quali il rischio di mancato o un differente sviluppo della continuità aziendale imponeva un **esame critico** dei possibili **valori di recupero**. Oggi le cose sono cambiate: occorre infatti considerare la possibilità che l'immobile industriale possa subire **perdite di valore durevoli**, anche in situazioni non traumatiche come quelle sopraindicate.

**L'OIC 9**, emesso recentemente dall'OIC (Organismo italiano di contabilità) ha disciplinato la materia, dando una serie di regole e specifiche di tipo tecnico, per i **bilanci** a partire da quello chiuso al **31-12-2014**. Come noto gli OIC rappresentano i principi contabili italiani, che forniscono il quadro di riferimento tecnico per le valutazioni di bilancio di tutte le **piccole e medie aziende** italiane che non sono soggette ai principi contabili internazionali (IAS IFRS).

Quando intervenire, quando attivare campanelli di allarme? Quali sono i **sintomi**? Si ritiene utile indicare di seguito alcuni **indicatori utili**, al fine di individuare la presenza di presumibili perdite durevoli di valore nelle immobilizzazioni tecniche:

- il **valore di mercato** di un'attività è **diminuito** significativamente durante l'esercizio, più di quanto si prevedeva sarebbe accaduto con il passare del tempo o con l'uso normale dell'attività;
- durante l'esercizio si sono verificate, o si pensa si possano verificare, **variazioni significative** con effetto negativo per la società **nell'ambiente tecnologico, di mercato, economico o normativo** in cui la società opera o nel mercato cui un'attività è rivolta;
- nel corso dell'esercizio sono  **aumentati i tassi di interesse** di mercato o altri tassi di rendimento degli investimenti, ed è probabile che tali incrementi condizionino il tasso di attualizzazione utilizzato nel calcolo del valore d'uso di un'attività e riducano il valore equo;
- il **valore contabile** delle attività nette della società è superiore al loro **valore equo** stimato della società: pensiamo al caso della vendita potenziale di tutta la società o parte di essa;
- **l'obsolescenza** o il **deterioramento fisico** di un'attività risulta evidente in misura superiore ai valori utilizzati nel processo di ammortamento;
- nel corso dell'esercizio si sono verificati **significativi cambiamenti** con effetto negativo sulla società, oppure si ritiene che possano verificarsi, nella misura o nel modo in cui un'attività viene utilizzata o ci si attende sarà utilizzata. Tali **cambiamenti includono casi quali**: l'attività diventa inutilizzata, piani di dismissione o ristrutturazione del settore operativo al quale l'attività appartiene, piani di dismissione dell'attività prima della data prima prevista, la ridefinizione della vita utile dell'immobilizzazione;
- dall'informativa interna risulta evidente che **l'andamento economico di un'attività** è, o sarà, peggiore di quanto previsto al momento della definizione dei piani di ammortamento.

## Il quadro normativo e regolamentare

L'OIC 9 in realtà riguarda sia le **immobilizzazioni materiali** che quelle **immateriali**, in quanto il **processo di calcolo** per la definizione delle perdite di valore risulta il **medesimo**. Si osserva tuttavia che per le immobilizzazioni immateriali in genere i calcoli del valore recuperabile (sia il valore d'uso che il valore equo, come di seguito indicati) risultano **più complessi** e di **esito maggiormente incerto**. Come noto i beni immateriali sono costituiti da: (a) licenze, marchi e brevetti, (b) costi d'impianto e di avviamento, (c) costi di ricerca sviluppo e pubblicità, (d) avviamento. Questi beni raramente hanno un mercato di riferimento, dal quale poter ricavare dati e informazioni utili; inoltre la identificazione della Unità generatrice di cassa appare, per molte di queste voci, decisamente più difficile da individuare

Si evidenzia che la **Fondazione Nazionale dei Commercialisti** ha emesso un [documento nel marzo 2015](#), che contiene uno sviluppo in dettaglio della problematica prevista dall'OIC 9. Esso contiene anche alcuni esempi, con i relativi conteggi, che è sicuramente utile esaminare

Si ricorda che il **codice civile** così recita al [1^ comma dell'art 2426](#) punto 3 sui criteri di valutazione

“Nelle valutazioni devono essere osservati i seguenti criteri:

1) le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili al prodotto. Può comprendere anche altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile al prodotto, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato; con gli stessi criteri possono essere aggiunti gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione, interna o presso terzi;

2) il costo delle immobilizzazioni, materiali e immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione. Eventuali modifiche dei criteri di ammortamento e dei coefficienti applicati devono essere motivate nella nota integrativa;

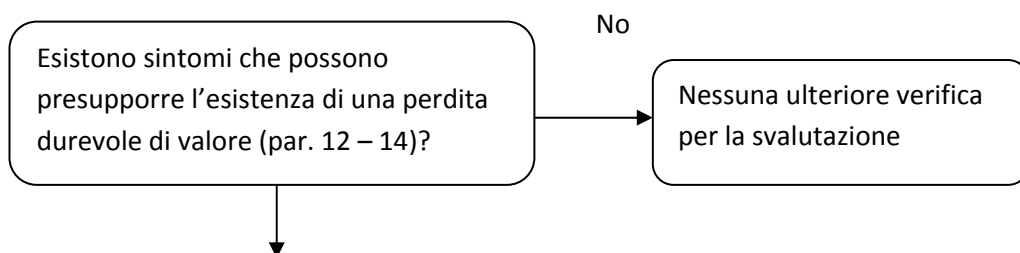
3) l'immobilizzazione che, alla data della chiusura dell'esercizio, risulti **durevolmente di valore inferiore** a quello determinato secondo i numeri 1) e 2) deve essere iscritta a tale minore valore; questo non può essere mantenuto nei successivi bilanci se sono venuti meno i motivi della rettifica effettuata.”

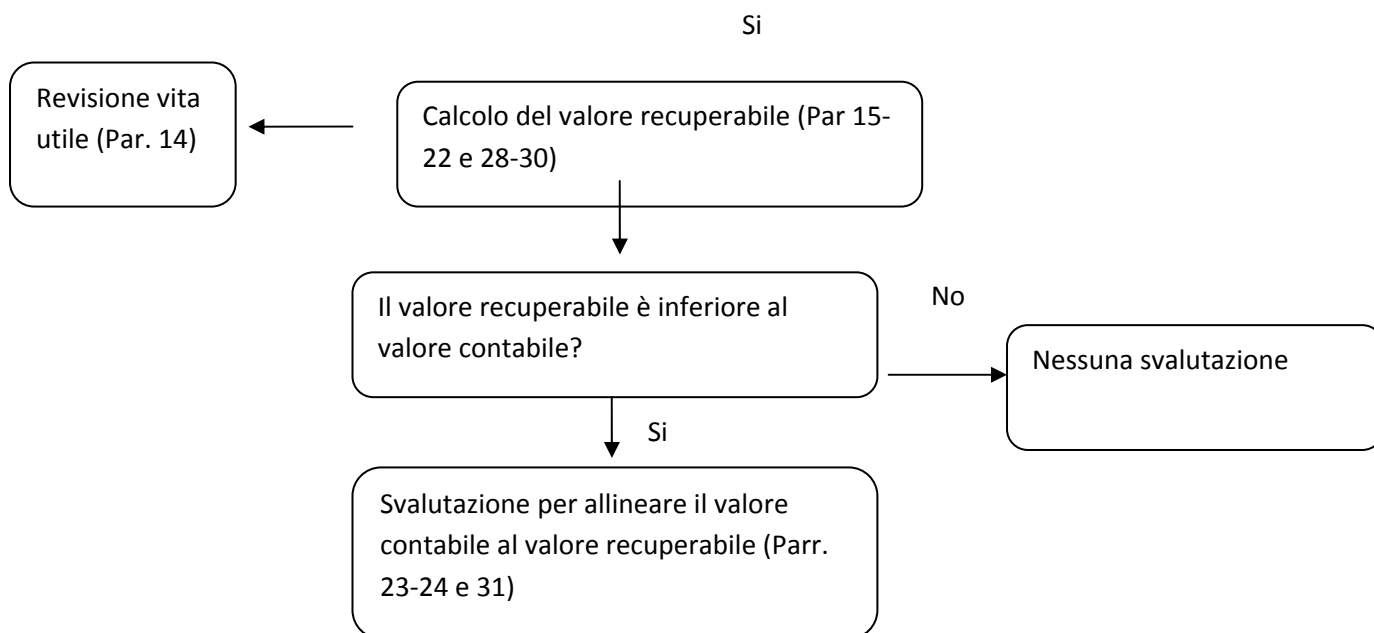
**Nulla dice** tuttavia il codice civile su come possa essere determinata e calcolata la perdita durevole di valore, tuttavia all'art 2427 (num.4 bis), relativamente alla **nota integrativa**, si richiede che sia fornita un'informativa della misura e delle motivazioni delle perdite di valore “facendo, a tal fine, esplicito riferimento,al loro concorso nella futura produzione di risultati economici, alla loro prevedibile durata utile e, per quanto rilevante al loro valore di mercato”

Occorre anche **precisare** che la definizione di perdita durevole **non comporta** il fatto che la stessa sia considerata come **definitiva, ovvero irre recuperabile**. Nel caso in cui il modello di calcolo previsto dall'OIC9, indicato di seguito, dovesse far emergere un recupero di valore dell'immobilizzazione, la perdita di valore precedentemente contabilizzata andrebbe stornata. Ciò fra l'altro in piena aderenza i dettami del codice civile, come soprarichiamato



Il **percorso logico** da seguire, come indicato dall'OIC e precisato in modo schematico dal citato documento della Fondazione dei Commercialisti, è il seguente (il riferimento ai paragrafi richiama l'OIC 9)





In sostanza, secondo le **definizioni** indicate **dall’OIC 9**

- la **perdita di valore** è durevole quando il valore recuperabile è inferiore a quello contabile netto (costo originario, meno fondo ammortamento)
- il **valore recuperabile** è il maggiore fra il valore d’uso e valore equo (fair value)
- il **valore equo** è quello di vendita a condizioni ordinarie, cioè il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un’attività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione.
- il **valore d’uso** è il valore attuale dei flussi di cassa attesi dall’attività aziendale (Unità generatrice di cassa) cui si riferisce il bene in oggetto

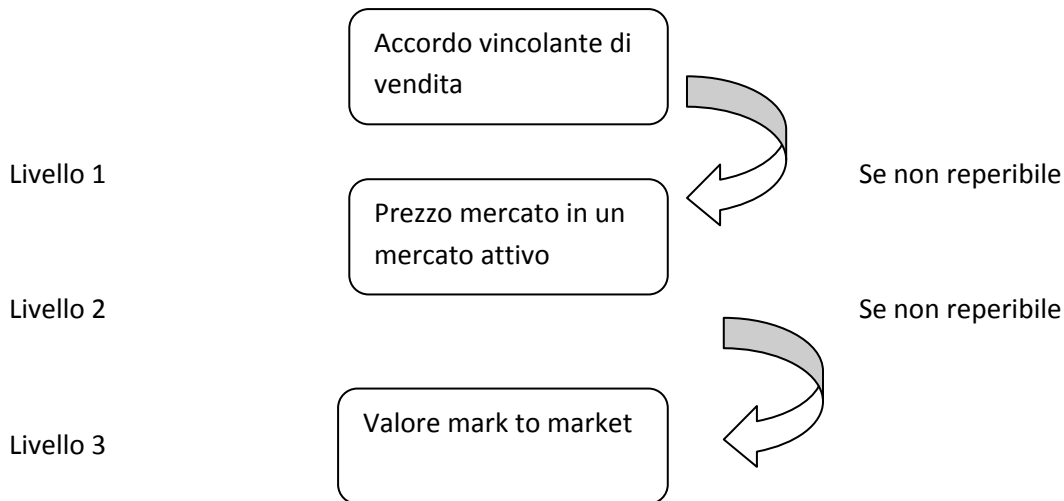
L’OIC definisce in sostanza un percorso logico concettuale che porta alla misurazione delle attività immobilizzate in funzione del valore che queste possono realizzare sul mercato, ovvero internamente nella struttura aziendale mediante il loro utilizzo nel tempo

La determinazione del fair value (valore equo) data dall’OIC 9 è peraltro **in linea** con **IFRS 13**, che disciplina le valutazioni al fair value con i principi contabili internazionali (IAS IFRS). Il fair value rappresenta infatti un “market value”, come anche evidenziato dagli Standard di valutazione internazionali (IIV International Valuation Standard) e da quelli nazionali (**PIV Principi Italiani di Valutazione**), oggi disponibili in versione bozza di consultazione e di cui ne è prevista l’emissione nel giugno 2015.

In linea di principio, pertanto, il fair value identifica l’ipotetico prezzo di cessione (cd **exit price**), che è un valore attribuito da soggetti terzi all’impresa, mentre il valore d’uso rappresenta un valore assegnato dalla società (cd entità specifica value) attraverso un percorso di valutazione e di calcolo

Per il calcolo del fair value l’OIC 9, anche sulla base dell’esperienza sviluppata nel corso degli anni dall’applicazione dell’IFRS 13 propone un approccio alla valutazione su tre livelli, così schematizzabili

## OIC 9 Immobilizzazioni tecniche-Perdite permanenti di valore



Per “**mark to market**” l’OIC 9 intende di poter determinare il valore sulla base delle migliori informazioni disponibili, come “l’ammontare che la società potrebbe ottenere, alla data di riferimento del bilancio, dalla vendita dell’attività in una libera transazione fra parti consapevoli”.

Per quanto concerne la **attualizzazione** dei **flussi di cassa**, l’OIC 9 non esplicita i metodi operativi da utilizzare. La dottrina e la prassi corrente identificano il **WACC** (Weight Average Cost of Capital) la configurazione di tasso da utilizzare in casi simili

La **formula** del WACC è la seguente:

$$WACC = K_e \frac{E}{(D+E)} + K_d (1-t) \frac{D}{(D+E)} \quad [1]$$

WACC = Weighted Average Cost of Capital

$K_e$  = costo del capitale proprio

$E$  = patrimonio netto (*Equity*)

$D$  = indebitamento (*Debt*)

$K_d$  = costo dell'indebitamento

$t$  = aliquota fiscale sulle imposte sui redditi

La formula indica **2 componenti**, separate dal segno + : il costo dell’Equity e il costo dell’indebitamento, ciascuno con il proprio peso rispetto al totale del capitale investito.

Una volta ottenuto l’**importo** della **perdita durevole di valore**, sulla base della procedura dall’OIC 9 indicata fino ad ora , essa va **attribuita** nell’ordine: (a) al valore dell’avviamento attribuito alla Unità generatrice di cassa, (b) alle altre attività proporzionalmente sulla base del valore contabile di ciascuna attività che fa parte della Unità generatrice di cassa

Poiché la determinazione del valore d'uso presuppone il calcolo dei flussi di cassa e la determinazione della corrispondente Unità generatrice di cassa, per le **imprese di dimensioni minori** l'OIC 9 prevede un **approccio semplificato**, che consente di calcolare il valore d'uso sulla base delle **capacità di ammortamento** del bene. A tal fine occorre pertanto eseguire una previsione dei flussi di reddito in un determinato arco temporale (max 5 anni) individuando la capacità del conto economico, prima delle imposte e dei componenti straordinari, di assorbire gli ammortamenti. L'approccio semplificato si basa sul **presupposto** che nelle imprese di dimensioni minori: (a) le unità generatrici di cassa coincidono con l'intera azienda, (b) i flussi di reddito, se la dinamica del circolante si mantiene stabile, approssimano i flussi di cassa

Per **impresa minore** si intende l'impresa che per 2 esercizi non ha superato due di tre caratteri dimensionali: (a) num medio dipendenti superiore a 250, (b) totale attivo bilancio superiore a 20 milioni di Euro, (c) ricavi netti vendite superiori a 40 mil. Euro. L'approccio semplificato **non** si applica ai **bilanci consolidati**, qualunque sia la loro dimensione

L'azienda deve quindi decidere se affidare le valutazioni previste dall'OIC 9 ad un **perito esterno**, ovvero **procedere internamente** con la propria struttura tecnico - amministrativa. Sulla scelta non è possibile dare regole automatiche, ma qualche considerazione viene di seguito sviluppata

- in linea di max la stima del valore equo (fair value) è più probabile venga affidata ad un perito esterno, in quanto la stima necessita la determinazione di valori di mercato come comparazione
- al contrario la determinazione del valore d'uso potrebbe più facilmente essere effettuata all'interno della società, con minore aggravio di costi
- la necessità di una perizia esterna è anche in funzione della compagine societaria e di management; una svalutazione è infatti una decisione di bilancio delicata, che in caso di presenza di interessi diversi e contrapposti può richiedere un parere esterno estraneo
- al fine di ridurre i costi è possibile in qualche caso effettuare internamente e fornire al perito, che deve svolgere la valutazione, lo sviluppo dei conteggi, anche al fine di contenere la parcella

## Gli aspetti fiscali

L'iscrizione in bilancio di una perdita di valore sulle immobilizzazioni **non costituisce un costo deducibile** né ai fini IRES né ai fini IRAP. Infatti:

- il TUIR (Testo Unico Imposte sui Redditi) all'art 101, 1<sup>a</sup> comma indica che le minusvalenze deducibili sono solamente quelle derivanti da effettivo realizzo del bene e non da svalutazioni operate in sede di bilancio
- la circolare 26/E del 20-6-2012, che tratta dell'imponibile IRAP, afferma l'indeducibilità delle svalutazioni operate per il calcolo del reddito d'impresa

Naturalmente se la minusvalenza fosse **realizzata**, ad esempio con una operazione di **lease back**, la cessione dell'immobile ad una società di leasing farebbe conseguire una minusvalenza contabilizzabile ai fini del reddito fiscale

## OIC 9 Immobilizzazioni tecniche-Perdite permanenti di valore

Se la minusvalenza non viene realizzata, la perdita di valore connessa alle immobilizzazioni materiali, comporta pertanto problemi di **fiscalità differita**, che va evidenziata nella nota integrativa, come precisato dall'art 2427 comma 1, num 14