

IAS 40 Investimenti immobiliari - Cambiamenti di destinazione

Scritto da: [Redazione](#)

Data: 1 Gennaio 1970

57. L'entità deve operare cambiamenti che portano a qualificare un immobile che non era un investimento immobiliare come tale o viceversa quando, e solo quando, vi è un cambiamento nell'uso. Un cambiamento nell'uso si verifica quando l'immobile soddisfa o cessa di soddisfare la definizione di investimento immobiliare e vi è evidenza del cambiamento nell'uso. Di per sé, un cambiamento delle intenzioni della direzione aziendale circa l'uso di un immobile non costituisce la prova di un cambiamento nell'uso. Esempi di prove di un cambiamento nell'uso comprendono:

- a) l'inizio dell'uso dell'immobile da parte del proprietario, o di un progetto di sviluppo con la prospettiva di un uso dell'immobile da parte del proprietario, per un cambiamento di destinazione da investimento immobiliare a immobile a uso del proprietario;
- b) l'inizio di un progetto di sviluppo con la prospettiva di una vendita futura, per un cambiamento di destinazione da investimento immobiliare a rimanenza;
- c) la cessazione dell'uso da parte del proprietario, per un cambiamento di destinazione da immobile a uso del proprietario ad investimento immobiliare; e
- d) l'inizio di un contratto di leasing operativo con terzi, per un cambiamento di destinazione da rimanenza ad investimento immobiliare.
- e) [eliminato]

58. Quando l'entità decide di dismettere un investimento immobiliare senza completarne lo sviluppo, continua a trattare l'immobile come un investimento immobiliare sino a quando esso viene eliminato (stornato contabilmente dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria) e non lo riclassifica come una rimanenza. Analogamente, se l'entità inizia ad apportare migliorie ad un investimento immobiliare esistente per un futuro uso continuativo come investimento immobiliare, questo resta un investimento immobiliare e non viene riclassificato come immobile a uso del proprietario nel periodo in cui vengono apportate le migliorie..

59. I paragrafi da 60 a 65 si applicano agli aspetti di contabilizzazione e valutazione che possono sorgere quando l'entità utilizza il modello del fair value (valore equo) per gli investimenti immobiliari. Quando l'entità utilizza il modello del costo, i cambiamenti di destinazione tra investimento immobiliare, immobile a uso del proprietario e rimanenza non incidono sul valore contabile dell'immobile che ha subito tale cambiamento e non modificano il costo di tale

immobile a fini valutativi o d'informativa.

60. Nel caso di un cambiamento di destinazione da investimento immobiliare iscritto al fair value (valore equo) a immobile a uso del proprietario o a rimanenza, il fair value (valore equo) alla data del cambiamento di destinazione deve essere considerato il sostituto del costo dell'immobile per la successiva contabilizzazione, secondo quanto previsto dallo IAS 16, dall'IFRS 16 o dallo IAS 2.

61. Se un immobile a uso del proprietario diviene un investimento immobiliare che verrà iscritto al fair value (valore equo), l'entità deve applicare lo IAS 16 per gli immobili di proprietà e l'IFRS 16 per gli immobili detenuti dal locatario come attività consistente nel diritto di utilizzo sino alla data in cui si verifica il cambiamento d'uso. L'entità deve trattare qualunque differenza esistente a tale data tra il valore contabile dell'immobile secondo quanto disposto dallo IAS 16 o dall'IFRS 16 e il fair value (valore equo) allo stesso modo di una rivalutazione, secondo quanto previsto dallo IAS 16.

62. Sino alla data in cui un immobile a uso del proprietario diviene un investimento immobiliare iscritto al fair value (valore equo), l'entità ammortizza l'immobile (o l'attività consistente nel diritto di utilizzo) e rileva qualsiasi perdita per riduzione di valore che si è verificata. L'entità tratta qualsiasi differenza esistente a tale data tra il valore contabile dell'immobile secondo quanto disposto dallo IAS 16 o dall'IFRS 16 e il fair value (valore equo) allo stesso modo di una rivalutazione secondo quanto previsto dallo IAS 16. In altre parole:

a) qualsiasi decremento risultante nel valore contabile dell'immobile è imputato all'utile (perdita) d'esercizio. Tuttavia, nella misura in cui l'importo è compreso nella riserva di rivalutazione di quell'immobile, il decremento è rilevato nel prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo e riduce la riserva di rivalutazione inclusa nel patrimonio netto;

b) qualsiasi incremento risultante nel valore contabile è trattato nel modo che segue:

i) l'incremento, nella misura in cui rettifica una precedente perdita per riduzione di valore di quell'immobile, è imputato al prospetto di conto economico complessivo. L'importo rilevato nel prospetto di conto economico complessivo non deve superare l'ammontare necessario per ripristinare il valore contabile così come questo sarebbe stato determinato (al netto dell'ammortamento) se non fosse stata rilevata alcuna perdita per riduzione di valore;

ii) ogni restante parte dell'incremento è rilevata nel prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo e aumenta la riserva di rivalutazione inclusa nel patrimonio netto. Al momento della successiva dismissione dell'investimento immobiliare, la riserva di rivalutazione inclusa nel patrimonio netto può essere trasferita agli utili portati a nuovo. Il trasferimento dalla riserva di rivalutazione agli utili portati a nuovo non transita per il prospetto di conto economico complessivo.

63. Nel caso di un cambiamento di destinazione dell'immobile da rimanenza a investimento immobiliare che sarà iscritto al fair value (valore equo), qualunque differenza tra il fair value (valore equo) dell'immobile a tale data e il suo precedente valore contabile deve essere imputata al prospetto di conto economico complessivo.

64. Il trattamento contabile dei cambiamenti di destinazione da rimanenza a investimento immobiliare che sarà iscritto al fair value (valore equo) è conforme con la disciplina prevista per le vendite di rimanenze.

65. Quando l'entità termina la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare costruito in economia che sarà iscritto al fair value (valore equo), qualunque differenza tra il fair value (valore equo) dell'immobile a tale data e il suo precedente valore contabile deve essere imputata al prospetto di conto economico complessivo.

Torna all'[Indice dello Ias 40 Attività immateriali](#)

Torna all'[Indice dei Principi contabili internazionali](#)