

POLITECNICO DI TORINO

Facoltà di Architettura

Dottorato di Ricerca in Estimo e Valutazioni Economiche

Abstract della tesi di Dottorato

RISVOLTI ESTIMATIVI DELLO IAS 16: Il calcolo dell'incidenza dell'area sul valore totale di un immobile

Candidata: Arch. Stefania Sabatino

Relatore della Tesi: Prof. Riccardo Roscelli

Coordinatore del Dottorato in Estimo e Valutazioni Economiche: Prof. Riccardo Roscelli

La tesi affronta il tema della valutazione dei terreni e dei fabbricati, secondo le indicazioni dell'Unione Europea finalizzate ad uniformare le scritture di bilancio a livello internazionale. A partire dal 1° gennaio 2006, le società quotate, o emittenti strumenti finanziari, sono infatti obbligate a redigere la reportistica contabile secondo gli IAS (*International Accounting Standards*). Il tema è di notevole interesse estimativo, soprattutto per 3 dei 41 principi, che prescrivono il trattamento contabile degli immobili nel bilancio aziendale. Si tratta degli IAS n. 16 "Property, Plant and Equipment", n. 17 "Leasing", e n. 40 "Investment Property".

Con riferimento al panorama tratteggiato viene approfondito in particolare lo IAS 16 per evidenziarne i due maggiori nodi tematici: l'opzione della rivalutazione degli *asset* strumentali al *fair value*, secondo parametri di mercato e l'adozione del *component approach* per la determinazione degli ammortamenti relativi ai soli fabbricati. Si tratta di due criteri in contrapposizione alla pratica generalmente accettata dalla contabilità nazionale, basata sul principio del costo storico d'acquisto e sulla prassi di calcolare gli ammortamenti sul valore totale degli immobili.

Il lavoro esamina un tema estremamente attuale, sul quale si sta svolgendo un intenso dibattito internazionale e che richiede una riflessione sulla disciplina estimativa, sia in sede teorica che operativa.

Come viene evidenziato, l'urgenza di fornire nuovi strumenti estimativi si muove almeno verso tre obiettivi. Il primo, consiste nel fornire un supporto operativo per la stima separata dell'area dalle costruzioni che vi insistono, così come richiesta dal *component approach*. Lo IAS 16 riconosce, infatti, l'impossibilità di ammortizzare il valore del terreno, che, ad eccezione di casi particolari, non è soggetto a deprezzamento nel tempo. Il secondo riguarda le implicazioni fiscali scaturenti dalle ultime modifiche apportate in Italia in tema di fiscalità immobiliare. Infatti, dal 2007, per allineare i criteri di prelievo fiscale allo IAS 16, il Testo Unico sulle Imposte dei Redditi (TUIR) ha abolito la deduzione fiscale degli ammortamenti relativi ai terreni. Di conseguenza la legge prevede lo scorporo del valore del terreno in base a percentuali forfetarie d'incidenza. Il terzo obiettivo si inserisce trasversalmente nella trattazione e mira ad indagare i valori immobiliari aziendali alla luce dell'impatto esercitato dagli IAS sull'architettura gestionale e immobiliare d'impresa.

La tesi è articolata in diverse parti. Le prime tre sono dedicate all'ambito contabile. L'attenzione è rivolta ai beni immobili e al ruolo che essi detengono nel bilancio aziendale

(prima parte). Il lavoro prosegue con la presentazione dell'attuale contesto normativo "globalizzato", non solo all'interno della cosiddetta "armonizzazione contabile" ma anche in sede estimativa attraverso i codici e gli standard di valutazione internazionale (seconda parte).

Lo studio dello IAS 16, approfondito nella terza parte, porta ad individuare gli effetti prodotti dal nuovo quadro normativo sui piani estimativo, contabile e fiscale.

Il disegno dei risvolti tratteggiati porta, al termine della terza parte, a definire il "quadro estimativo d'indagine".

Su questa base è stato predisposto un modello di calcolo utile alla separazione dei valori di terreno e fabbricato e, in secondo luogo, a verificare l'attendibilità delle percentuali fiscali di scorporo anche in sede contabile.

La quarta parte indaga criticamente l'ipotesi di complementarità esistente tra le componenti fondamentali di un immobile (terreno e fabbricato) con riferimento ai principi dell'estimo relativamente agli aspetti del valore di un bene. Il percorso tratteggiato si avvale della letteratura estimativa consolidata e dei codici di valutazione estimativa quali gli EVS, IVS e IPVS. Inoltre, per inserire il tema di ricerca all'interno dell'attuale dibattito internazionale, è stato decisivo includere alcuni spunti di riflessione provenienti da *exposure drafts* recentemente presentati in *meeting* annuali nazionali ed internazionali e documenti di ricerca pubblicati dalle principali riviste che trattano di *Real Estate*.

La quinta parte formalizza il modello in alcuni passaggi operativi. Il procedimento consiste nel calcolo del valore totale degli immobili (terreno e fabbricato) e della componente fondiaria edificata considerata a sé stante. Il valore dell'area viene determinato attraverso il calcolo del valore di trasformazione del suolo. Il calcolo dell'incidenza del valore dell'area sul valore totale dell'immobile viene poi ottenuto svolgendo il rapporto tra il valore residuale dell'area e il valore totale dell'immobile.

La sesta parte espone i risultati di un caso - studio in cui è stato testato il modello: il Quartiere Fieristico di Bologna. Attraverso il caso dimostrativo riportato vengono svolte alcune considerazioni conclusive, tra le quali trova conferma l'inattendibilità delle percentuali fiscali a rappresentare l'incidenza dell'area sul valore totale di un immobile.

Al di là delle specifiche raccomandazioni introdotte dalla normativa internazionale, il lavoro mette in evidenza come gli IAS ribaltino un punto di vista più che consolidato e richiedano un impegno notevole nelle discipline contabili ed estimative per l'elaborazione di soluzioni all'interno del grande tema del valore d'impresa.

Tra le questioni aperte (settima parte) viene infine sottolineato come lo IAS 16, attraverso l'introduzione dei nuovi criteri di valutazione contabile, possa contribuire, nel medio - lungo termine, a suggerire strategie maggiormente dinamiche sulla gestione degli asset immobiliari.