

DATA DI ENTRATA IN VIGORE

122. ***Il presente Principio contabile internazionale entra in vigore a partire dai bilanci con inizio dal 1° luglio 1999 o da data successiva. È incoraggiata una applicazione anticipata. Se l'impresa applica il presente Principio ai bilanci con inizio prima del 1° luglio 1999, l'impresa deve:***
- (a) ***indicare tale fatto; e***
 - (b) ***adottare congiuntamente lo IAS 22 (rivisto nella sostanza nel 1998), Aggregazioni di imprese e lo IAS 36, Riduzione durevole di valore delle attività.***
123. Il presente Principio sostituisce:
- (a) lo IAS 4, Contabilizzazione degli ammortamenti, con riguardo all'ammortamento (svalutazione) delle attività immateriali; e
 - (b) lo IAS 9, Costi di ricerca e sviluppo.

PRINCIPIO CONTABILE INTERNAZIONALE N. 40**Investimenti immobiliari**

Il presente Principio contabile internazionale è stato approvato dal Board dello IASC nel marzo 2000 ed è entrato in vigore per i bilanci annuali degli esercizi con inizio dal 1° gennaio 2001 o da data successiva.

Il presente Principio sostituisce lo IAS 25, Contabilizzazione degli investimenti finanziari, con riferimento alla contabilizzazione degli investimenti immobiliari. Lo IAS 25 viene sostituito nel momento in cui il presente Principio entra in vigore.

Nel gennaio 2001, lo IAS 41, Agricoltura, ha modificato il paragrafo 3. Il testo così come modificato entra in vigore a partire dai bilanci annuali con inizio dal 1° gennaio 2003 o da data successiva.

INTRODUZIONE

1. Lo IAS 40 disciplina il trattamento contabile da riservare agli investimenti immobiliari e alle connesse disposizioni informative. Il Principio entra in vigore a partire dai bilanci annuali degli esercizi con inizio dal 1° gennaio 2001 o da data successiva. È incoraggiata un'applicazione anticipata.
2. Il Principio sostituisce le precedenti disposizioni contenute nello IAS 25, Contabilizzazione degli investimenti finanziari. Nello IAS 25, alle imprese era consentito di scegliere tra più trattamenti contabili per la contabilizzazione degli investimenti immobiliari (costo ammortizzato secondo quanto previsto dal trattamento contabile di riferimento dello IAS 16, Immobili, impianti e macchinari, rivalutazione con ammortamento secondo le disposizioni del trattamento contabile alternativo dello IAS 16, costo al netto delle perdite durevoli di valore in base a quanto contenuto nello IAS 25 o rivalutazione in conformità a quanto previsto dallo IAS 25). Lo IAS 25 perde efficacia all'entrata in vigore del presente Principio.
3. Un investimento immobiliare è definito come proprietà immobiliare (terreno o edificio o parte di un edificio — o entrambi) posseduto (dal proprietario o dal locatario tramite un contratto di leasing finanziario) al fine di percepire canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale investito o per entrambi i motivi, piuttosto che per:
 - (a) l'uso strumentale del bene per la produzione o la fornitura di beni o servizi o nell'amministrazione aziendale, o
 - (b) la vendita nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale.

N. 40

4. Il Principio non si applica a:
- (a) immobili a uso del proprietario (ossia, immobili posseduti per la produzione o la fornitura di beni o servizi o nell'amministrazione aziendale) iscritti in bilancio in base allo IAS 16, Immobili impianti e macchinari, al costo ammortizzato o al valore rivalutato al netto dei successivi ammortamenti;
 - (b) immobili posseduti per la vendita nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale — iscritti al minore tra il costo e il valore netto di realizzo in base a quanto disposto dallo IAS 2, Rimanenze;
 - (c) immobili in costruzione o sviluppo per un utilizzo futuro come investimento immobiliare — lo IAS 16 si applica a tali immobili sino a quando la costruzione o lo sviluppo è terminato, momento in cui l'immobile diviene un investimento immobiliare e, quindi, si applica il presente Principio. Tuttavia, il presente Principio si applica agli investimenti immobiliari esistenti che sono in fase di ulteriore sviluppo per essere usati continuativamente in futuro come investimenti immobiliari;
 - (d) un interesse posseduto da un locatario in un contratto di leasing operativo — problematica trattata dallo IAS 17, Leasing;
 - (e) foreste e risorse naturali rigenerative simili; e
 - (f) diritti minerari, esplorazione ed estrazione di minerali, petrolio, gas naturali e risorse naturali non rigenerative simili.
5. Il Principio consente alle imprese di scegliere tra:
- (a) una contabilizzazione al fair value (valore equo). Gli investimenti immobiliari devono essere valutati al fair value (valore equo) e i cambiamenti del fair value (valore equo) devono essere rilevati in conto economico; oppure
 - (b) una contabilizzazione al costo. La contabilizzazione al costo è il trattamento contabile di riferimento dello IAS 16, Immobili, impianti e macchinari. Gli investimenti immobiliari devono essere valutati al costo ammortizzato (al netto di qualsiasi perdita durevole di valore). L'impresa che opta per la contabilizzazione al costo deve, comunque, indicare il fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare.
6. La contabilizzazione al fair value (valore equo) differisce dalla contabilizzazione utilizzata per le rivalutazioni che il Board già consente per alcune attività non finanziarie. In base a questa, gli incrementi di valore contabile di una valutazione basata sul costo sono rilevati in una riserva di rivalutazione. Invece, in base a questa contabilizzazione al fair value (valore equo), tutti i cambiamenti del fair value (valore equo) sono rilevati in conto economico.
7. Questa è la prima volta che il Board ha introdotto la contabilizzazione al fair value (valore equo) per attività non finanziarie. Le lettere di commento alla Exposure Draft E64 mostrano che nonostante molti sostengano questa iniziativa, molti altri hanno ancora significativi riserve concettuali e pratiche a estendere la contabilizzazione al fair value (valore equo) alle attività non finanziarie. Inoltre, taluni ritengono che alcuni mercati immobiliari non sono ancora sufficientemente maturi per poter far funzionare una contabilizzazione al fair value (valore equo) in maniera soddisfacente. Altri ritengono che non sia possibile fornire una rigorosa definizione di investimento immobiliare e che ciò rende al momento attuale non realistico richiedere l'applicazione della contabilizzazione al fair value (valore equo).
8. Per i motivi sopra citati, il Board crede che non sia possibile, allo stato attuale, richiedere che gli investimenti immobiliari siano rilevati in bilancio esclusivamente al fair value (valore equo). Allo stesso tempo, il Board ritiene che è consigliabile consentire la contabilizzazione al fair value (valore equo). Questo processo evolutivo consentirà a redattori e utilizzatori del bilancio di acquisire maggiore esperienza con la contabilizzazione al fair value (valore equo) e darà tempo ad alcuni mercati immobiliari di ottenere una maggiore maturità.

9. Il presente Principio richiede alle imprese di applicare la contabilizzazione scelta a tutti gli investimenti immobiliari. Un cambiamento da un tipo di contabilizzazione a un'altra deve essere effettuato solo se il cambiamento si concretizzerà in una più appropriata presentazione. Il Principio afferma che è altamente improbabile che possa risultare opportuno un cambiamento dalla contabilizzazione al fair value (valore equo) alla contabilizzazione al costo.
10. In casi eccezionali, vi è la chiara evidenza che, quando l'impresa acquista inizialmente una proprietà immobiliare (o nel momento iniziale in cui un immobile già posseduto diviene un investimento immobiliare a seguito del completamento della costruzione o dello sviluppo, o dopo un cambiamento di uso dello stesso), l'impresa non sarà in grado di determinare il fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare attendibilmente su base continuativa. In tali circostanze, il Principio richiede alle imprese di valutare l'investimento immobiliare facendo uso del trattamento contabile di riferimento previsto dallo IAS 16 sino alla dismissione dell'investimento immobiliare. Il valore residuo dell'investimento immobiliare deve essere assunto pari a zero. L'impresa che ha scelto la contabilizzazione al fair value (valore equo) valuta tutti i restanti investimenti immobiliari al fair value (valore equo).
11. L'Appendice A contiene un albero delle decisioni che sintetizza la modalità tramite cui l'impresa deve decidere se applicare (per gli investimenti immobiliari) lo IAS 40, piuttosto che lo IAS 16, Immobili, impianti e macchinari (per immobili a uso del proprietario o immobili che al momento attuale sono in fase di costruzione o di sviluppo per essere utilizzati in futuro come investimenti immobiliari), o lo IAS 2, Rimanenze (per immobili posseduti per la vendita nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale).
12. L'Appendice B, Motivazioni per le conclusioni, sintetizza le motivazioni addotte dal Board per l'applicazione delle disposizioni contenute nello IAS 40.

SOMMARIO

	Paragrafi
Finalità	
Ambito di applicazione	1-3
Definizioni	4-14
Rilevazione	15-16
Valutazione iniziale	17-21
Spese successive	22-23
Valutazione successiva alla rilevazione iniziale	24-50
Contabilizzazione al fair value (valore equo)	27-49
Impossibilità di valutare attendibilmente il fair value (valore equo)	47-49
Contabilizzazione al costo	50
Cambiamenti di destinazione	51-59
Dismissioni	60-64
Informazioni integrative	65-69
Contabilizzazioni al fair value (valore equo) e al costo	65-66
Contabilizzazione al fair value (valore equo)	67-68
Contabilizzazione al costo	69

N. 40

Disposizioni transitorie	70-73
Contabilizzazione al fair value (valore equo)	70-72
Contabilizzazione al costo	73
Data di entrata in vigore	74-75

I principi evidenziati graficamente in grassetto corsivo devono essere letti nel contesto della documentazione e delle indicazioni per l'applicazione contenute nel presente Principio e nel contesto della Prefazione ai Principi contabili internazionali. I Principi contabili internazionali non si applicano a elementi non rilevanti (vedere paragrafo 12 della Prefazione).

FINALITÀ

La finalità del presente Principio è quella di definire il trattamento contabile degli investimenti immobiliari e le connesse disposizioni informative.

AMBITO DI APPLICAZIONE

1. ***Il presente Principio deve essere applicato nella rilevazione, valutazione e informazione connessa agli investimenti immobiliari.***
2. Il presente Principio disciplina, inoltre, la valutazione degli investimenti immobiliari iscritti nel bilancio di un locatario posseduti tramite un leasing finanziario e la valutazione degli investimenti immobiliari iscritti nel bilancio di un locatore e locati tramite un leasing operativo. Il presente principio non tratta le problematiche coperte dallo IAS 17, Leasing, incluse le seguenti:
 - (a) la classificazione delle operazioni di leasing tra operazioni di leasing finanziari e operativi;
 - (b) la rilevazione dei ricavi derivanti da canoni di locazione realizzati tramite investimenti immobiliari (vedere anche IAS 18, Ricavi);
 - (c) la valutazione nel bilancio di un locatario di immobili posseduti tramite un leasing operativo;
 - (d) la valutazione nel bilancio di un locatore di immobili locati tramite un leasing finanziario;
 - (e) la contabilizzazione di operazioni di vendita e retrolocazione; e
 - (f) l'informativa relativa alle operazioni di leasing finanziario e alle operazioni di leasing operativo.
3. Il presente Principio non si applica a:
 - (a) attività biologiche collegate al terreno e connesse all'attività agricola (vedere IAS 41, Agricoltura); e
 - (b) diritti minerari, esplorazione ed estrazione di minerali, petrolio, gas naturali e risorse non rigenerative simili.

DEFINIZIONI

4. ***I seguenti termini vengono utilizzati nel presente Principio con i seguenti significati:***

L'investimento immobiliare è una proprietà immobiliare (terreno o edificio — o parte di edificio — o entrambi) posseduta (dal proprietario o dal locatario tramite un contratto di leasing finanziario) al fine di percepire canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale investito o per entrambe le motivazioni, piuttosto che per:

- (a) ***l'uso nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi o nell'amministrazione aziendale; o***

(b) *la vendita nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale.*

L'immobile a uso del proprietario è un immobile posseduto (dal proprietario o dal locatario tramite un contratto di leasing finanziario) per l'uso nella produzione o nella fornitura di beni o di servizi nell'amministrazione aziendale.

Il fair value (valore equo) è il corrispettivo al quale un'attività può essere scambiata, o una passività estinta, in una libera transazione fra parti consapevoli e disponibili.

Il costo è l'importo pagato monetario o equivalente, o il fair value (valore equo) di altri corrispettivi dati per acquisire un bene, al momento dell'acquisto o della costruzione del bene stesso.

Il valore contabile è l'ammontare al quale un'attività è rilevata in bilancio.

5. Un investimento immobiliare è posseduto al fine di percepire canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale investito o per entrambi i motivi. Perciò, un investimento immobiliare origina flussi finanziari ampiamente indipendenti dalle altre attività possedute dall'impresa. Ciò distingue un investimento immobiliare da un immobile a uso del proprietario. La produzione o la fornitura di beni o servizi (o l'uso dell'immobile nell'amministrazione aziendale) origina flussi finanziari che sono attribuibili non meramente all'immobile, ma anche ad altre attività utilizzate nel processo produttivo o nella fornitura dei beni. Agli immobili a uso del proprietario si applica lo IAS 16, Immobili, impianti e macchinari.
6. I seguenti sono esempi di investimenti immobiliari:
 - (a) un terreno posseduto per un apprezzamento a lungo termine del capitale investito piuttosto che l'immobile stesso sia venduto nel breve termine nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale;
 - (b) un terreno posseduto per un utilizzo futuro non ancora determinato al momento attuale. (Se un'impresa non ha ancora deciso se utilizzerà il terreno o a uso del proprietario o per la vendita nel breve periodo nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale, il terreno si considera posseduto per l'apprezzamento del capitale investito);
 - (c) un edificio di cui la società che redige il bilancio è proprietaria (o posseduto dalla società che redige il bilancio tramite un contratto di leasing finanziario) e locato tramite una o più operazioni di leasing operativo; e
 - (d) un edificio attualmente non occupato ma che è posseduto al fine di essere locato tramite una o più operazioni di leasing operativo.
7. I seguenti sono esempi di elementi che non sono investimenti immobiliari e che, perciò, esulano dall'ambito di applicazione del presente Principio:
 - (a) un immobile posseduto per la vendita qualora ciò avvenga nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale o nel processo di costruzione o sviluppo finalizzato a una successiva vendita (vedere IAS 2, Rimanenze), per esempio un immobile acquisito esclusivamente in prospettiva di una sua successiva dismissione nel futuro prossimo o perché esso sia sviluppato e successivamente venduto;
 - (b) un immobile che viene costruito o sviluppato per conto terzi (vedere IAS 11, Commesse a lungo termine);
 - (c) un immobile a uso del proprietario (vedere IAS 16, Immobili, impianti e macchinari), inclusi (tra gli altri) immobili posseduti per un utilizzo futuro come immobili a uso del proprietario, immobili posseduti per una futura ristrutturazione e un successivo utilizzo come immobili a uso del proprietario, immobili a uso dei dipendenti (sia nel caso in cui i dipendenti paghino un canone di locazione a tassi di mercato sia nel caso in cui non lo facciano) e immobili a uso del proprietario in procinto di essere dismessi; e
 - (d) un immobile che al momento attuale è costruito o sviluppato per un utilizzo futuro come investimento immobiliare. Lo IAS 16 si applica a tale immobile sino al momento in cui la costruzione o lo sviluppo è terminato, momento in cui l'immobile si qualifica come investimento immobiliare e si applica il presente Principio. Peraltro, il presente Principio si applica agli investimenti immobiliari esistenti che sono al momento attuale in fase di ristrutturazione per poter essere utilizzati continuativamente in futuro come investimenti immobiliari (vedere paragrafo 52).

N. 40

8. Alcuni immobili includono una parte posseduta allo scopo di percepire canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale investito e un'altra parte posseduta per l'impiego nella produzione o nella fornitura di beni o servizi o nell'amministrazione aziendale. Se tali parti possono essere vendute separatamente (o locare separatamente tramite un contratto di leasing finanziario), l'impresa contabilizza tali parti separatamente. Se queste, invece, non possono essere vendute separatamente, l'immobile costituisce un investimento immobiliare solo se una parte non significativa è posseduta per essere impiegata nella produzione o nella fornitura di beni o servizi o nell'amministrazione aziendale.
9. In alcune circostanze, l'impresa fornisce servizi sussidiari agli occupanti dell'immobile posseduto da essa. Tale impresa tratta tale immobile come un investimento immobiliare se i servizi rappresentano una componente relativamente non significativa del contratto nel suo insieme. Un esempio potrebbe essere rappresentato dal caso in cui il proprietario di un edificio locato a uso ufficio fornisce servizi di sicurezza e manutenzione ai locatari che occupano l'edificio.
10. In altre circostanze, i servizi forniti costituiscono una componente maggiormente significativa. Per esempio, se l'impresa è proprietaria e gestisce un hotel, i servizi forniti ai clienti sono una componente significativa del progetto considerato nel suo insieme. Perciò, un hotel gestito dal proprietario deve essere considerato un immobile a uso del proprietario, piuttosto che un investimento immobiliare.
11. Può essere difficile stabilire se i servizi sussidiari siano così significativi da far sì che un immobile possa essere qualificato come un investimento immobiliare. Per esempio, il proprietario di un hotel alcune volte trasferisce talune responsabilità a terzi in base a un contratto di gestione. I termini contrattuali della suddetta gestione possono essere assai vari. Da un lato, la posizione del proprietario potrebbe, nella sostanza, essere assimilata a quella di un investitore passivo. Dall'altro lato, il proprietario potrebbe semplicemente aver attribuito a terzi alcune funzioni giornaliere mantenendo una significativa esposizione alla variazione nei flussi finanziari generati dall'attività dell'hotel.
12. È necessario esercitare giudizio per determinare se un immobile si qualifica come investimento immobiliare. L'impresa elabora criteri propri così da poter esercitare un giudizio coerente con la definizione di investimento immobiliare e con le connesse indicazioni contenute nei paragrafi compresi tra 5 e 11. Il paragrafo 66 (a) richiede alle imprese di evidenziare questi criteri quando la classificazione risulta difficoltosa.
13. Secondo quanto previsto dallo IAS 17, Leasing, un locatario non capitalizza l'immobile posseduto tramite leasing operativo. Di conseguenza, il locatario non tratta il suo diritto in tale immobile, come se questo fosse un investimento immobiliare.
14. In alcune circostanze, l'impresa è proprietaria di un immobile che è locato ed è a disposizione della capogruppo o di un'altra controllata. L'immobile non si qualifica come investimento immobiliare nel bilancio consolidato che include entrambe le imprese, poiché esso risulta a uso del proprietario nella prospettiva del gruppo considerato nel suo insieme. Tuttavia l'immobile, nell'ottica della singola impresa che ne è proprietaria, costituisce un investimento immobiliare se soddisfa la definizione di cui al paragrafo 4. Perciò, nel bilancio, il locatore tratta l'immobile come un investimento immobiliare.

RILEVAZIONE

15. ***Un investimento immobiliare deve essere rilevato come attività quando, e solo quando:***
 - (a) ***è probabile che i benefici economici futuri che sono associati all'investimento immobiliare affluiranno all'impresa; e***
 - (b) ***il costo dell'investimento immobiliare può essere valutato attendibilmente.***
16. Nel determinare se un elemento soddisfa la prima condizione prevista per la rilevazione, l'impresa deve valutare il grado di certezza connesso al flusso di benefici economici futuri sulla base delle conoscenze disponibili al momento della rilevazione iniziale. La seconda condizione per la rilevazione è, nella normalità dei casi, prontamente soddisfatta poiché l'importo dell'operazione che ha determinato l'acquisto dell'attività identifica il costo medesimo.

VALUTAZIONE INIZIALE

17. ***Un investimento immobiliare deve essere valutato inizialmente al costo. I costi dell'operazione devono essere inclusi nella valutazione iniziale.***
18. Il costo di un investimento immobiliare acquisito comprende il prezzo di acquisto e qualsiasi spesa a esso direttamente attribuibile. Le spese direttamente attribuibili includono, per esempio, i compensi professionali per la prestazione di servizi legali, le imposte per il trasferimento della proprietà degli immobili e qualsiasi altro costo operativo.
19. Il costo di un investimento immobiliare costruito in economia è rappresentato dal suo costo alla data in cui la costruzione o lo sviluppo è terminato. Sino a tale data, le imprese devono applicare lo IAS 16, Immobili, impianti e macchinari. A tale data, l'immobile si qualifica come un investimento immobiliare e si applica il presente Principio (si vedano i paragrafi 51 (e) e 59).
20. Il costo di un investimento immobiliare non è incrementato dai costi di impianto (a meno che questi siano necessari per rendere l'immobile operativo), dalle iniziali perdite operative sostenute prima che l'investimento immobiliare raggiunga il pianificato livello di occupazione, dagli importi anormali di materiale perso, manodopera o da altre risorse impiegate per costruire o migliorare l'immobile.
21. Se il pagamento dell'investimento immobiliare viene differito, il suo costo deve essere fatto coincidere con il prezzo monetario equivalente. La differenza tra tale importo e il pagamento complessivo è rilevata come un interesse passivo lungo tutto il periodo del credito.

SPESE SUCCESSIVE

22. ***Le spese successive relative a un investimento immobiliare che è già stato rilevato devono essere aggiunte al valore contabile dell'investimento immobiliare nel momento in cui diviene probabile che i benefici economici futuri, superiori al normale livello di rendimento originariamente accertato, dell'esistente investimento immobiliare, affluiranno all'impresa. Tutte le altre spese successive devono essere rilevate come un costo nell'esercizio in cui si sono verificate.***
23. Il corretto trattamento contabile dei costi sostenuti successivamente all'acquisizione di un investimento immobiliare dipende da quali circostanze furono tenute in considerazione nel momento della valutazione e della rilevazione iniziale dell'investimento. Per esempio, nel caso in cui il valore contabile di un investimento immobiliare teneva già in considerazione una perdita nel calcolo dei benefici economici futuri, le spese successive sostenute per poter ristabilire i benefici economici attesi dall'attività devono essere capitalizzate. Questo è anche il caso in cui il prezzo di acquisto di un bene include l'obbligazione assunta dall'impresa a sostenere una spesa necessaria nel futuro per portare il bene a condizioni operative. Un esempio di ciò potrebbe essere rappresentato dall'acquisizione di un edificio che necessita di una ristrutturazione. In tali circostanze, le spese successive devono essere portate a incremento del valore contabile.

VALUTAZIONE SUCCESSIVA ALLA RILEVAZIONE INIZIALE

24. ***Le imprese devono scegliere se fare uso della contabilizzazione al fair value (valore equo) esposta nei paragrafi compresi tra 27 e 49 oppure utilizzare la contabilizzazione al costo di cui al paragrafo 50 come criterio contabile valutativo e devono applicare tale criterio a tutti i propri investimenti immobiliari.***
25. Lo IAS 8, Utile (perdita) d'esercizio, errori determinanti e cambiamenti di principi contabili, statuisce che un cambiamento volontario di principi contabili deve essere effettuato solo se il cambiamento si concretizzerà in una più corretta esposizione in bilancio degli eventi o delle operazioni dell'impresa. È altamente improbabile che un cambiamento dalla contabilizzazione al fair value (valore equo) alla contabilizzazione al costo possa realizzare una migliore rappresentazione contabile.
26. Il presente Principio richiede a tutte le imprese di determinare il fair value (valore equo) degli investimenti immobiliari per la valutazione (contabilizzazione al fair value (valore equo)) o per la sua indicazione nelle note al bilancio (contabilizzazione al costo). Le imprese sono incoraggiate ma non obbligate a determinare il fair value (valore equo) degli investimenti immobiliari sulla base di una stima effettuata da un perito esterno con riconosciute e pertinenti qualifiche professionali e con una recente esperienza nella localizzazione e nella tipologia dell'investimento immobiliare oggetto della valutazione.

N. 40*Contabilizzazione al fair value (valore equo)*

27. ***Successivamente alla rilevazione iniziale, le imprese che optano per la contabilizzazione al fair value (valore equo) devono valutare tutti i propri investimenti immobiliari al fair value (valore equo), fatta eccezione per i casi eccezionali esposti nel paragrafo 47.***
28. ***Un provento o una perdita derivante da un cambiamento del fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare deve essere incluso nel risultato economico dell'esercizio in cui si è verificato.***
29. Il fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare coincide solitamente con il suo valore di mercato. Il fair value (valore equo) è valutato, tenendo presente la definizione di fair value (valore equo), al prezzo più probabile ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data di riferimento del bilancio. Coincide con il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e con il prezzo più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dal compratore. Tale valore esclude specificatamente stime di prezzi gonfiati o ridotti a causa di speciali termini contrattuali o circostanze, quali finanziamenti atipici, accordi con patti di retrolocazione, corrispettivi e concessioni particolari concessi da soggetti coinvolti nella vendita.
30. L'impresa valuta il fair value (valore equo) senza alcuna deduzione dei costi operativi che l'impresa potrebbe sostenere in una vendita o in altra dismissione.
31. ***Il fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare deve riflettere lo stato effettivo del mercato e la situazione presente alla data di riferimento del bilancio e non quella di una data passata o futura.***
32. Il fair value (valore equo) stimato è specifico di un momento a una determinata data. Dato che i mercati e le condizioni di mercato possono mutare, il valore stimato può rivelarsi non corretto o non appropriato se rapportato ad altra data. La definizione di fair value (valore equo), in aggiunta, assume che la vendita e l'adempimento del relativo contratto siano simultanei senza la possibilità che si possa verificare alcuna variazione di prezzo, circostanza che, invece, si potrebbe verificare in un'operazione normale tra parti consapevoli e disponibili se la vendita e l'adempimento non fossero simultanei.
33. Il fair value (valore equo) degli investimenti immobiliari riflette, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti. Riflette inoltre ragionevoli e sostenibili assunzioni che rappresentano la visione del mercato di quanto contraenti consapevoli e disponibili ipotizzerebbero in merito al flusso futuro di canoni locativi da locazioni future alla luce delle condizioni correnti del mercato.
34. La definizione di fair value (valore equo) fa riferimento a «contraenti consapevoli e disponibili». In questo contesto, «consapevoli» significa che sia il venditore sia il compratore disposti a trattare sono ragionevolmente informati riguardo la natura e le caratteristiche dell'investimento immobiliare, il suo utilizzo attuale e potenziale e lo stato del mercato alla data di riferimento del bilancio.
35. Un compratore disponibile è motivato ma non costretto a comprare. Il medesimo compratore non è oltremodo desideroso né determinato a comprare a qualsiasi cifra. Egli acquista in accordo con la realtà del mercato corrente e con le aspettative correnti di mercato piuttosto che sulla base di un mercato immaginario e ipotetico la cui esistenza non si può dimostrare o prevedere. Il presunto compratore non pagherebbe un prezzo più alto di quello che il mercato richiede. L'attuale proprietario di un investimento immobiliare è incluso tra i soggetti che costituiscono il mercato di riferimento.
36. Un venditore disponibile non è né oltremodo desideroso né forzato a vendere, né disposto a vendere a qualsiasi prezzo, né preparato a esporre un prezzo non considerato ragionevole nel mercato corrente. Il venditore disponibile è motivato a vendere l'investimento immobiliare a condizioni di mercato al miglior prezzo, qualunque esso sia, ottenibile in un mercato aperto dopo un'adeguata strategia di vendita. Le situazioni reali dell'effettivo proprietario dell'investimento immobiliare non fanno parte del presente ragionamento poiché il venditore disponibile è solo un ipotetico proprietario.
37. L'espressione «dopo un'adeguata strategia di vendita» significa che l'investimento immobiliare verrà esposto nel mercato nella maniera più appropriata con il fine di realizzare la sua dismissione al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La lunghezza del tempo di esposizione può variare a seconda delle condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente a far sì che l'investimento immobiliare sia portato all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Si suppone che il periodo di esposizione si riferisca a un arco temporale precedente alla data di riferimento del bilancio.

38. La definizione di fair value (valore equo) si riferisce a un'operazione normale tra terzi indipendenti. Un'operazione normale tra terzi indipendenti è un'operazione tra parti che non hanno relazioni particolari o speciali tali da rendere i prezzi delle operazioni inusuali per il mercato. Si presume che l'operazione avvenga tra parti non correlate ciascuna delle quali agisce indipendentemente dall'altra.
39. La miglior evidenza del fair value (valore equo) è normalmente data dai prezzi correnti presenti in un mercato attivo per proprietà immobiliari simili nella medesima localizzazione e condizione e soggette a condizioni simili per affitti e altri contratti. Le imprese devono prendersi cura di identificare qualsiasi differenza nella natura, localizzazione o condizione delle proprietà immobiliari o nei termini contrattuali degli affitti e degli altri contratti connessi.
40. In assenza di prezzi correnti in un mercato attivo del genere di quelli descritti nel paragrafo 39, l'impresa considera le informazioni provenienti da una serie di fonti, inclusi:
- (a) i prezzi correnti di un mercato attivo di immobili di diversa natura, condizione o localizzazione (o soggetti ad affitti o altri contratti differenti), rettificati per riflettere tali differenze;
 - (b) i prezzi recenti di mercati meno attivi, con rettifiche apportate per riflettere qualsiasi cambiamento nelle condizioni economiche che si è verificato dalla data delle operazioni che furono effettuate a quei prezzi; e
 - (c) le proiezioni sui flussi finanziari attualizzati basate su stime attendibili di flussi finanziari futuri, supportate dalle condizioni di qualsiasi affitto e di altri contratti esistenti e (laddove possibile) da conoscenze acquisite da fatti esterni quali canoni di locazione applicati nel mercato corrente a immobili simili aventi medesima localizzazione e condizioni, nonché usando tassi di attualizzazione che riflettono valutazioni correnti del mercato con riferimento all'incertezza dell'importo e della tempistica dei flussi finanziari.
41. In alcune circostanze, le varie fonti elencate nel precedente paragrafo possono condurre a differenti conclusioni in relazione al calcolo del fair value (valore equo) di un investimento immobiliare. L'impresa considera le motivazioni di tali differenze, al fine di giungere alla stima più attendibile del fair value (valore equo) presente in una forbice di stime ragionevoli relativamente stretta.
42. In circostanze eccezionali, vi sono fin dall'inizio chiare indicazioni quando l'impresa acquista un investimento immobiliare (o nel momento stesso in cui un immobile esistente diviene un investimento immobiliare a seguito del completamento della costruzione o dello sviluppo o dopo un cambiamento di uso dello stesso) che la variabilità nella forbice delle stime ragionevoli del fair value (valore equo) sarà talmente ampia e le probabilità dei vari risultati saranno così difficili da valutare, che l'utilità di una specifica valutazione del fair value (valore equo) non risulta possibile. Ciò potrebbe essere indice del fatto che il fair value (valore equo) dell'immobile non sarà attendibilmente determinabile su base continuativa (vedere paragrafo 47).
43. Il fair value (valore equo) differisce dal valore d'uso, così come definito dallo IAS 36, Riduzione durevole di valore delle attività. Il fair value (valore equo) riflette la conoscenza e le stime dei soggetti economici presenti sul mercato, come anche i fattori che sono rilevanti per coloro che sono presenti sul mercato in generale. Al contrario, il valore d'uso riflette la conoscenza e le stime dell'impresa, come pure i fattori specifici di una determinata entità economica e non applicabili alle imprese nel loro insieme. Per esempio, il fair value (valore equo) non riflette nessuno dei seguenti fattori:
- (a) il valore aggiunto derivante dalla creazione di un portafoglio di immobili in diverse localizzazioni;
 - (b) le sinergie tra investimenti immobiliari e altre attività;
 - (c) i diritti o le restrizioni legali riguardanti specificatamente solo l'attuale proprietario; e
 - (d) i benefici o gli aggravii fiscali riguardanti specificatamente l'attuale proprietario.

N. 40

44. Nel determinare il fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare, l'impresa evita il doppio conteggio di attività e passività che sono rilevate nello stato patrimoniale come attività e passività distinte. Per esempio:
- (a) i macchinari quali ascensori o condizionatori di aria sono spesso parte integrante di un edificio e sono generalmente inclusi nell'investimento immobiliare, invece che essere rilevati separatamente come immobile, impianto e macchinario;
 - (b) se un ufficio è affittato già ammobiliato, il fair value (valore equo) dell'ufficio generalmente include il fair value (valore equo) del mobilio, poiché il ricavo derivante dall'affitto tiene in considerazione il fatto che l'ufficio sia ammobiliato. Quando il mobilio è incluso nel fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare, l'impresa non lo rileva come attività distinta; e
 - (c) il fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare esclude risconti o ratei derivanti dal ricavo del leasing operativo, in quanto l'impresa li iscrive come passività o attività distinte.
45. Il fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i connessi benefici futuri originati da tale spesa futura.
46. In alcune circostanze, l'impresa si attende che il valore attuale dei suoi pagamenti connessi a un investimento immobiliare (fatta eccezione per i pagamenti riferiti alle passività finanziarie rilevate) eccederà il valore attuale dei relativi introiti monetari. L'impresa applica lo IAS 37, Accantonamenti, passività e attività potenziali, al fine di determinare se deve rilevare una passività e come valutare tale passività.

Impossibilità di valutare attendibilmente il fair value (valore equo)

47. ***Vi è una presunzione relativa che l'impresa sarà in grado di determinare attendibilmente il fair value (valore equo) di un investimento immobiliare su base continuativa. Comunque, in casi eccezionali, vi sono chiare indicazioni sin dal momento in cui l'impresa acquista un investimento immobiliare (o nel momento stesso in cui un immobile esistente diviene un investimento immobiliare a seguito del completamento della costruzione o dello sviluppo o dopo un cambiamento di uso dello stesso) che l'impresa non sarà in grado di determinare il fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare su base continuativa. Tale problema sorge quando, e solo quando, operazioni comparabili di mercato non sono frequenti e stime alternative del fair value (valore equo) (per esempio, basate su proiezioni di flussi finanziari attualizzati) non sono disponibili. In siffatte circostanze, l'impresa deve valutare tale investimento immobiliare utilizzando il trattamento contabile di riferimento dello IAS 16, Immobili, impianti e macchinari. Il valore residuo dell'investimento immobiliare deve essere assunto pari a zero. L'impresa deve continuare ad applicare lo IAS 16 sino alla dismissione dell'investimento immobiliare.***
48. Nelle circostanze eccezionali in cui l'impresa è costretta, per le motivazioni esposte nel precedente paragrafo, a valutare un investimento immobiliare facendo uso del trattamento contabile di riferimento dello IAS 16, deve valutare tutti i propri restanti investimenti immobiliari al fair value (valore equo).
49. ***Se l'impresa ha precedentemente valutato un investimento immobiliare al fair value (valore equo), l'impresa deve continuare a valutare l'immobile al fair value (valore equo) sino alla sua dismissione (o sino a quando l'immobile diviene a uso del proprietario o sino a quando l'impresa dà inizio a un progetto di ristrutturazione dell'immobile perché questo sia venduto nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale) anche se le operazioni di mercato comparabili diventano meno frequenti o i prezzi di mercato meno prontamente disponibili.***

Contabilizzazione al costo

50. ***Dopo la rilevazione iniziale, l'impresa che opta per la contabilizzazione al costo deve valutare tutti i propri investimenti immobiliari facendo uso del trattamento contabile di riferimento dello IAS 16, Immobili, impianti e macchinari, ossia al costo al netto di qualsiasi ammortamento e perdita durevole di valore accumulati.***

CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE

51. ***I cambiamenti che portano a qualificare un bene che non era un investimento come tale o viceversa, devono essere effettuati quando, e solo quando, vi è un cambiamento nell'uso, evidenziato da:***
- (a) ***l'inizio dell'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 da immobile a uso del proprietario a investimento immobiliare;***
 - (d) ***l'inizio di un contratto di leasing operativo con terzi, per un cambiamento da immobile a uso del proprietario a investimento immobiliare; o***
 - (e) ***il completamento della costruzione o dello sviluppo per un cambiamento da immobile in via di costruzione o di sviluppo (argomento disciplinato dallo IAS 16, Immobili, impianti e macchinari) a investimento immobiliare.***
52. Il paragrafo 51 (b) di cui sopra richiede alle imprese di cambiare la destinazione di un immobile da investimento immobiliare a rimanenza quando, e solo quando, vi è un cambiamento nell'uso, evidenziato dall'inizio del progetto di sviluppo con la prospettiva di una vendita futura. Quando l'impresa decide di dismettere un investimento immobiliare senza completarne lo sviluppo, l'impresa continua a trattare l'immobile come un investimento immobiliare sino a quando il suo valore risulta completamente azzerato (eliminato dallo stato patrimoniale) e non lo tratta come una rimanenza. Analogamente, se l'impresa inizia ad apportare nuove migliorie su un investimento immobiliare esistente per un uso continuativo futuro come investimento immobiliare, questo resta un investimento immobiliare e non viene classificato come un immobile a uso del proprietario nel periodo in cui vengono apportate le migliorie.
53. I paragrafi compresi tra 54 e 59 trattano le problematiche concernenti la rilevazione e la valutazione che possono sorgere quando l'impresa utilizza la contabilizzazione al fair value (valore equo) per gli investimenti immobiliari. Quando l'impresa utilizza la contabilizzazione al 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 informativi.
54. ***Qualora si verifichi un cambiamento di destinazione da investimento immobiliare iscritto al fair value (valore equo) a immobile a uso del proprietario o a rimanenza, deve essere considerato quale valore di riferimento dell'immobile per la successiva contabilizzazione, secondo i criteri propri dello IAS 16 o dello IAS 2, il fair value (valore equo) alla data del cambiamento d'uso.***
55. ***Se un immobile a uso del proprietario diviene un investimento immobiliare che verrà iscritto al fair value (valore equo), l'impresa deve applicare lo IAS 16 sino alla data in cui si verifica il cambiamento d'uso. L'impresa deve trattare una differenza esistente a tale data tra il valore contabile dell'immobile secondo quanto disposto dallo IAS 16 e il fair value (valore equo) allo stesso modo di una rivalutazione previsto dallo IAS 16.***
56. Sino alla data in cui un immobile a uso del proprietario diviene un investimento immobiliare iscritto al fair value (valore equo), l'impresa continua ad ammortizzare l'immobile e a rilevare qualsiasi perdita durevole di valore che si è verificata. L'impresa tratta una differenza esistente a quella data tra il valore contabile dell'immobile secondo quanto previsto dallo IAS 16 e il fair value (valore equo) allo stesso modo di una rivalutazione prevista dallo IAS 16. In altre parole:
- (a) qualsiasi decremento risultante nel valore contabile dell'immobile è imputato al conto economico dell'esercizio. Peraltro, nella misura in cui l'importo è incluso nella riserva di rivalutazione di quell'immobile, il decremento è portato a fronte della riserva di rivalutazione; e

N. 40

- (b) un incremento risultante nel valore contabile è disciplinato nel modo che segue:
- (i) l'incremento, nella misura in cui rettifica una precedente perdita durevole di valore di quell'immobile, è imputato al conto economico dell'esercizio. L'importo rilevato nel conto economico dell'esercizio 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 durevole di valore; e
 - (ii) ogni restante parte dell'incremento è accreditata direttamente a una riserva di rivalutazione nel patrimonio netto. Nella 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 conto economico.
57. ***Nel caso in cui si verifichi un cambiamento di destinazione dell'immobile da rimanenza a investimento immobiliare che sarà iscritto al fair value (valore equo), una differenza tra il fair value (valore equo) dell'immobile a tale data e il suo precedente valore contabile deve essere imputata al conto economico dell'esercizio.***
58. Il trattamento contabile dei cambiamenti di destinazione da rimanenze a investimento immobiliare che sarà iscritto al fair value (valore equo) è coerente con la disciplina prevista per le vendite di rimanenze.
59. ***Quando l'impresa termina la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare costruito in economia che sarà iscritto al fair value (valore equo), la differenza tra il fair value (valore equo) dell'immobile a tale data e il suo precedente valore contabile deve essere imputata al conto economico dell'esercizio.***

DISMISSIONI

60. ***Il valore di un investimento immobiliare deve essere completamente stornato (eliminato dallo stato patrimoniale) all'atto della sua dismissione o quando l'investimento immobiliare è permanentemente inutilizzato e non si attende che derivi alcun beneficio economico dalla sua cessione.***
61. La dismissione di un investimento immobiliare può verificarsi tramite vendita o tramite stipulazione di un leasing finanziario. Nel determinare la data della dismissione dell'investimento immobiliare, l'impresa applica i criteri previsti dallo IAS 18, Ricavi, per rilevare contabilmente il ricavo originato dalla vendita dei beni e considera la relativa guida operativa contenuta nell'Appendice allo IAS 18. Lo IAS 17, Leasing, si applica a una dismissione conseguente alla stipulazione di un contratto di leasing finanziario o a una vendita con retrolocazione.
62. ***I proventi o gli oneri derivanti dal ritiro o dalla dismissione di investimenti immobiliari devono essere determinati come differenza tra il ricavato netto della dismissione e il valore contabile dell'attività e devono essere imputati al conto economico dell'esercizio come ricavo o perdita (a meno che lo IAS 17, Leasing, preveda altrimenti nel caso di una vendita con retrolocazione).***
63. Il corrispettivo da ricevere per la dismissione di un investimento immobiliare è rilevato inizialmente al fair value (valore equo). In particolare, se viene differito il pagamento per un investimento immobiliare, il corrispettivo ricevuto è rilevato inizialmente all'equivalente monetario del prezzo. La differenza tra l'importo nominale del corrispettivo e il prezzo monetario equivalente è rilevato secondo lo IAS 18 come interesse attivo secondo un criterio proporzionale basato sul tempo che tenga in considerazione l'effettivo rendimento originato dal credito.
64. L'impresa applica lo IAS 37, Accantonamenti, passività e attività potenziali, o altri Principi contabili internazionali, quando appropriato, a qualsiasi passività che permane all'impresa dopo la dismissione dell'investimento immobiliare.

INFORMAZIONI INTEGRATIVE

Contabilizzazione al fair value (valore equo) e al costo

65. Le disposizioni informative esposte nel seguito si applicano in aggiunta a quelle previste dallo IAS 17, Leasing. Secondo quanto contenuto nello IAS 17, il proprietario di un investimento immobiliare è tenuto a fornire le medesime informazioni che un locatore deve indicare in presenza di un leasing operativo. Secondo quanto disposto dallo IAS 17, l'impresa che possiede un investimento immobiliare tramite un leasing finanziario fornisce le informazioni richieste al locatario in presenza di un leasing finanziario e le informazioni richieste al locatore in presenza di un qualsiasi leasing operativo concesso dall'impresa.
66. **L'impresa deve indicare:**
- (a) *quando la classificazione risulta difficoltosa (vedere paragrafo 12), i criteri dalla stessa definiti per distinguere un investimento immobiliare da un immobile ad uso del proprietario e da un immobile posseduto per la vendita nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale;*
 - (b) *i criteri e le significative assunzioni applicate nel determinare il fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare, compresa l'indicazione del fatto che la determinazione del fair value (valore equo) sia stata effettuata sulla base di indicazioni provenienti dal mercato oppure se sia stata significativamente basata su altri fattori (che l'impresa è tenuta a specificare) a causa della natura dell'investimento e della mancanza di dati di mercato comparabili;*
 - (c) *la misura in cui il fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare (come valutato o indicato nell'informativa di bilancio) si basa su di una stima effettuata da un perito in possesso di riconosciute e pertinenti qualifiche professionali e con una recente esperienza nella localizzazione e nella tipologia dell'investimento immobiliare oggetto della valutazione. Se non ci sono tali valutazioni questo fatto deve essere indicato;*
 - (d) **gli importi inclusi nel conto economico per:**
 - (i) *canoni derivanti da investimenti immobiliari;*
 - (ii) *costi diretti connessi all'operazione (incluse le riparazioni e la manutenzione) derivanti dall'investimento immobiliare che ha prodotto ricavi da canoni di locazione nel corso dell'esercizio; e*
 - (iii) *costi diretti connessi all'operazione (incluse le riparazioni e la manutenzione) derivanti dall'investimento immobiliare che non ha prodotto ricavi da canoni di locazione nel corso dell'esercizio;*
 - (e) *l'esistenza e gli importi dovuti a restrizioni sulla realizzabilità degli investimenti immobiliari o sul pagamento di ricavi e incassi connessi alla dismissione; e*
 - (f) *obbligazioni contrattuali rilevanti per l'acquisizione, la costruzione o lo sviluppo degli investimenti immobiliari o per riparazioni, manutenzione o valorizzazioni.*

Contabilizzazione al fair value (valore equo)

67. **Oltre alle informazioni richieste dal paragrafo 66, l'impresa che applica la contabilizzazione al fair value (valore equo) di cui ai paragrafi compresi tra 27 e 49 deve anche esporre una riconciliazione del valore contabile dell'investimento immobiliare tra l'inizio e la fine dell'esercizio che presenti le seguenti indicazioni (l'informativa comparativa non è richiesta):**
- (a) *incrementi, con separata evidenziazione degli incrementi risultanti da acquisizioni e quelli risultanti dalla capitalizzazione di spese successive;*
 - (b) *incrementi risultanti da acquisizioni avvenute tramite aggregazioni di imprese;*
 - (c) *dismissioni;*

N. 40

- (d) *proventi od oneri netti derivanti da rettifiche del fair value (valore equo);*
 - (e) *differenze nette di cambio derivanti dalla traduzione del bilancio di una entità economica estera;*
 - (f) *cambiamenti di destinazione da rimanenze e immobili a uso del proprietario e viceversa; e*
 - (g) *altri movimenti.*
68. *Nei casi eccezionali in cui l'impresa valuta gli investimenti immobiliari facendo uso del trattamento contabile di riferimento dello IAS 16, Immobili, impianti e macchinari (a causa della mancanza di una stima attendibile del fair value (valore equo), vedere paragrafo 47 di cui sopra), la riconciliazione richiesta dal precedente paragrafo deve riportare gli importi connessi a quell'investimento immobiliare separatamente dagli importi relativi ad altri investimenti immobiliari. In aggiunta, l'impresa deve indicare:*
- (a) *una descrizione degli investimenti immobiliari;*
 - (b) *una spiegazione del perché il fair value (valore equo) non può essere valutato attendibilmente;*
 - (c) *se possibile, la forbice di valori entro cui è altamente probabile che la stima del fair value (valore equo) sia compresa; e*
 - (d) *in merito alle dismissioni di investimenti immobiliari non iscritti al fair value (valore equo);*
 - (i) *l'indicazione che l'impresa abbia dismesso l'investimento immobiliare non iscritto al fair value (valore equo);*
 - (ii) *il valore contabile di quell'investimento immobiliare alla data della vendita; e*
 - (iii) *l'importo del provento o della perdita rilevata.*

Contabilizzazione al costo

69. *Oltre alle informazioni richieste dal paragrafo 66, l'impresa che applica la contabilizzazione del costo di cui al paragrafo 50 deve, inoltre, indicare:*
- (a) *il criterio di ammortamento utilizzato;*
 - (b) *le vite utili o il tasso di ammortamento utilizzato;*
 - (c) *il valore contabile lordo e l'ammortamento accumulato (aggregato alle perdite durevoli di valore accumulate) all'inizio e alla fine dell'esercizio;*
 - (d) *una riconciliazione del valore contabile dell'investimento immobiliare tra l'inizio e la fine dell'esercizio che presenti le seguenti indicazioni (l'informativa comparativa non è richiesta):*
 - (i) *incrementi con separata evidenziazione degli incrementi risultanti da acquisizioni e quelli risultanti dalla capitalizzazione di spese successive;*
 - (ii) *incrementi di valore risultanti da acquisizioni avvenute tramite aggregazioni di imprese;*
 - (iii) *dismissioni;*
 - (iv) *ammortamenti;*
 - (v) *l'importo delle perdite durevoli di valore rilevate, e l'importo delle perdite durevoli di valore ripristinate nel corso dell'esercizio secondo quanto previsto dallo IAS 36, Riduzione durevole di valore delle attività;*

- (vi) *differenze nette di cambio derivanti dalla traduzione del bilancio di una entità economica estera;*
 - (vii) *cambiamenti di destinazione da rimanenze e immobili a uso del proprietario e viceversa; e*
 - (viii) *altri movimenti; e*
- (e) *il fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare. Nei casi eccezionali descritti nel paragrafo 47, quando l'impresa non può determinare il fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare attendibilmente, l'impresa deve evidenziare:*
- (i) *una descrizione dell'investimento immobiliare;*
 - (ii) *una spiegazione del perché il fair value (valore equo) non può essere determinato attendibilmente; e*
 - (iii) *se possibile, la forbice di valori entro cui è altamente probabile che la stima del fair value (valore equo) sia compresa.*

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Contabilizzazione al fair value (valore equo)

70. *In base a quanto previsto dalla contabilizzazione al fair value (valore equo), l'impresa deve indicare l'effetto dell'adozione del presente principio alla data di effettiva entrata in vigore (o data precedente) come rettifica al patrimonio netto iniziale dell'esercizio in cui il Principio è per la prima volta adottato. In aggiunta:*
- (a) *se l'impresa ha in precedenza indicato pubblicamente (nel bilancio o in altro luogo) il fair value (valore equo) dei propri investimenti immobiliari in esercizi precedenti (determinati secondo un criterio che soddisfa la definizione data di fair value (valore equo) di cui al paragrafo 4 e la guida operativa contenuta nei paragrafi da 29 a 46), l'impresa è incoraggiata ma non obbligata a:*
 - (i) *rettificare il patrimonio netto iniziale dell'esercizio precedentemente presentato per cui tali fair value (valore equo) erano pubblicamente indicati; e*
 - (ii) *rettificare i dati comparativi degli esercizi interessati; e*
 - (b) *se l'impresa non ha in precedenza indicato pubblicamente l'informazione prevista in (a), l'impresa non deve riscrivere l'informativa comparativa e deve indicare tale fatto.*
71. Il presente Principio richiede una diversa disciplina contabile rispetto a quella prevista dal trattamento contabile di riferimento e da quella alternativa in materia di cambiamenti di principi contabili dello IAS 8, Utile (perdita) d'esercizio, errori determinanti e cambiamenti di principi contabili. Lo IAS 8 dispone che l'informazione comparativa debba essere rettificata (trattamento contabile di riferimento) o che sia fornita l'informativa aggiuntiva comparativa rettificata (pro forma) (trattamento contabile alternativo consentito) a meno che ciò non sia possibile.
72. Quando l'impresa adotta per la prima volta il presente principio, la rettifica al patrimonio netto iniziale include anche la riclassificazione di ogni importo iscritto nella riserva di rivalutazione dell'investimento immobiliare.

Contabilizzazione al costo

73. Lo IAS 8 si applica a qualsiasi cambiamento di principio contabile che si verifica quando l'impresa applica per la prima volta il presente Principio e opta per utilizzare la contabilizzazione al costo. L'effetto del cambiamento del principio contabile include la riclassificazione di qualsiasi importo posseduto iscritto nella riserva di rivalutazione dell'investimento immobiliare.

N. 41

DATA DI ENTRATA IN VIGORE

74. ***Il presente Principio contabile internazionale entra in vigore a partire dai bilanci degli esercizi con inizio dal 1° gennaio 2001 o da data successiva. È incoraggiata una applicazione anticipata. Se l'impresa applica il presente Principio per esercizi che iniziano prima del 1° gennaio 2001, tale fatto deve essere indicato.***
75. Il presente Principio sostituisce lo IAS 25, Contabilizzazione degli investimenti finanziari, con riferimento agli investimenti immobiliari.

PRINCIPIO CONTABILE INTERNAZIONALE N. 41**Agricoltura**

Il presente Principio contabile internazionale è stato approvato dal Board dello IASC nel dicembre 2000 ed entra in vigore a partire dai bilanci degli esercizi con inizio dal 1° gennaio 2003 o da data successiva.

INTRODUZIONE

1. Lo IAS 41 definisce il trattamento contabile, l'esposizione del bilancio e l'informativa integrativa da fornire in presenza di attività agricole, problematica non precedentemente considerata da altri Principi contabili internazionali. Con attività agricola si intende la gestione da parte dell'impresa della trasformazione biologica di animali o piante viventi (attività biologiche) per la loro vendita come prodotti agricoli o come ulteriori attività biologiche.
2. Lo IAS 41 definisce, tra le altre cose, il trattamento contabile dei prodotti biologici nel corso della loro crescita, degenerazione, produzione e procreazione e per la valutazione iniziale del prodotto agricolo al momento del raccolto. Si richiede una valutazione al fair value (valore equo) al netto dei costi stimati al punto di vendita dalla valutazione iniziale dei prodotti biologici sino al momento del loro raccolto, a eccezione del caso in cui il fair value (valore equo) non possa essere alla sua prima rilevazione attendibilmente valutato. Per altro, lo IAS 41 non tratta il processo dei prodotti agricoli dopo il raccolto; per esempio, la trasformazione dell'uva in vino e della lana in filato.
3. Vi è la presunzione relativa che il fair value (valore equo) di una attività biologica possa essere attendibilmente valutato. Per altro, tale presunzione può essere vinta solo nella valutazione iniziale di una attività biologica per la quale i prezzi o i valori determinati dal mercato non sono disponibili e per la quale le stime alternative del fair value (valore equo) sono chiaramente inattendibili. In tale circostanza, lo IAS 41 richiede alle imprese di valutare tali attività biologiche al loro costo al netto di qualsiasi ammortamento accumulato e di qualsiasi perdita durevole di valore accumulata. Una volta che il fair value (valore equo) di tale attività biologica diviene attendibilmente valutabile, una impresa deve valutarla al suo fair value (valore equo) al netto dei costi stimati al punto di vendita. In tutti i casi, le imprese devono valutare i prodotti agricoli al momento del loro raccolto al loro fair value (valore equo) al netto dei costi stimati al punto di vendita.
4. Lo IAS 41 richiede che i cambiamenti di fair value (valore equo) al netto dei costi stimati al punto di vendita di una attività biologica siano inclusi nel calcolo del risultato dell'esercizio in cui questi hanno luogo. Nell'attività agricola, un cambiamento delle qualità fisiche di un animale vivente o pianta migliora o peggiora direttamente i benefici economici all'impresa. In base al concetto della operazione effettuata, cioè il criterio contabile del costo storico, un'impresa che si occupa di piantagioni boschive potrebbe non mostrare alcun ricavo fino al primo raccolto e vendita che potrebbero anche avvenire forse trent'anni dopo che le stesse sono state piantate. Dall'altra parte, un sistema contabile che rileva e valuta la crescita biologica facendo uso dei fair value (valore equo) correnti rileva cambiamenti di fair value (valore equo) per tutto l'arco temporale compreso tra il momento in cui gli alberi sono piantati e il raccolto.