

## IAS 40

## PRINCIPIO CONTABILE INTERNAZIONALE N. 40

**Investimenti immobiliari**

## SOMMARIO

	Paragrafi
Finalità	1
Ambito di applicazione	2-4
Definizioni	5-15
Rilevazione	16-19
Valutazione al momento della rilevazione iniziale	20-29
Valutazione successiva alla rilevazione iniziale	30-56
Principio contabile	30-32
Modello del fair value (valore equo)	33-55
Impossibilità di determinare attendibilmente il fair value (valore equo)	53-55
Modello del costo	56
Cambiamenti di destinazione	57-65
Dismissioni	66-73
Informazioni integrative	74-79
Modello del fair value (valore equo) e del costo	74-79
Modello del fair value (valore equo)	76-78
Modello del costo	79
Disposizioni transitorie	80-84
Modello del fair value (valore equo)	80-82
Modello del costo	83-84
Data di entrata in vigore	85
Eliminazione dello IAS 40 (2000)	86

Il presente Principio sostituisce lo IAS 40 (2000) *Investimenti immobiliari* e dovrebbe essere applicato ai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2005 o da data successiva. È incoraggiata una applicazione anticipata.

**FINALITÀ**

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

## AMBITO DI APPLICAZIONE

IAS 40

2. **Il presente Principio deve essere applicato nella rilevazione, valutazione e informazione connessa agli investimenti immobiliari.**
3. Il presente Principio si applica, inoltre, alla valutazione degli interessi in beni immobiliari iscritti nel bilancio di un locatario, detenuti tramite un *leasing* contabilizzato come *leasing* finanziario, ed alla valutazione degli investimenti immobiliari iscritti nel bilancio di un locatore e concessi a un locatario 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* finanziario e operativo;
  - (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 interessi in beni immobiliari detenuti tramite un *leasing* contabilizzato come *leasing* operativo;
  - (d) la valutazione nel bilancio di un locatore del suo investimento netto in un *leasing* finanziario;
  - (e) la contabilizzazione di operazioni di vendita e retrolocazione (*leaseback*);
  - e
  - (f) l'informativa relativa alle operazioni di *leasing* finanziario e alle operazioni di *leasing* operativo.
4. Il presente Principio non si applica a:
- (a) beni di natura biologica connessi all'attività agricola (vedere IAS 41 - *Agricoltura*); e
  - (b) diritti e riserve minerarie in risorse quali petrolio, gas naturale e simili risorse non rinnovabili.

## DEFINIZIONI

5. **I termini seguenti vengono usati nel presente Principio con i significati indicati:**

**Il valore contabile è l'ammontare al quale un'attività è rilevata nello stato patrimoniale.**

**Il costo è l'importo monetario o equivalente pagato, 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 fair value (valore equo) è il corrispettivo al quale un'attività potrebbe essere scambiata, in una libera transazione fra parti consapevoli e disponibili.**

**L'investimento immobiliare è una proprietà immobiliare (terreno o fabbricato - o parte di fabbricato - o entrambi) posseduta (dal proprietario o dal locatario tramite un contratto di *leasing* finanziario) al fine di conseguire 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.

## IAS 40

*L'immobile ad 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, ovvero nell'amministrazione aziendale.*

6. *L'interesse in un bene immobiliare detenuto da un locatario tramite un leasing operativo può essere classificato e contabilizzato come un investimento immobiliare se, e soltanto se, l'immobile comunque soddisfa la definizione di investimento immobiliare e il locatario utilizza la contabilizzazione al fair value (valore equo) esposta nei paragrafi 33-55 per l'attività rilevata. Questa classificazione alternativa è utilizzabile per ogni singolo bene immobiliare. Tuttavia, una volta che questa classificazione alternativa sia stata adottata per uno di tali interessi in beni immobiliari detenuti tramite un leasing operativo, tutti gli immobili classificati come investimenti immobiliari devono essere contabilizzati utilizzando la contabilizzazione al fair value. Quando questa classificazione alternativa viene adottata, qualunque interesse in beni immobiliari così classificato è compreso nell'informativa richiesta dai paragrafi 74-78.*
7. 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'entità. 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 soltanto 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*.
8. I seguenti sono esempi di investimenti immobiliari:
  - (a) un terreno posseduto per un apprezzamento a lungo termine del capitale investito, piuttosto che l'immobile sia venduto nel breve termine, nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale.
  - (b) un terreno posseduto per un utilizzo futuro al momento non ancora determinato. (Se l'entità non ha ancora deciso se utilizzerà il terreno a uso del proprietario o per la vendita nel breve periodo, nel normale svolgimento dell'attività imprenditoriale, il terreno è trattato come se posseduto per l'apprezzamento del capitale investito);
  - (c) un edificio di proprietà dell'entità che redige il bilancio (o posseduto dall'entità tramite un contratto di *leasing* finanziario) e dato in locazione tramite una o più operazioni di *leasing* operativo;
  - (d) un edificio attualmente non occupato ma posseduto al fine di essere locato tramite una o più operazioni di *leasing* operativo.
9. I seguenti sono esempi di elementi che non sono investimenti immobiliari e che, perciò, non rientrano nell'ambito di applicazione del presente Principio:
  - (a) un immobile detenuto per la vendita, nel corso del normale svolgimento dell'attività imprenditoriale o nel processo di costruzione o sviluppo finalizzato ad una successiva vendita (vedere IAS 2 *Le 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 ad uso del proprietario (vedere IAS 16), inclusi (tra gli altri) immobili posseduti per un utilizzo futuro come immobile ad uso del proprietario, immobili posseduti per una futura ristrutturazione e un successivo utilizzo come immobili ad uso del proprietario, immobili a uso dei dipendenti (sia nel caso che i dipendenti paghino un canone di locazione a tassi di mercato sia nel caso in cui non lo facciano) e immobili ad uso del proprietario in procinto di essere dismessi.
  - (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 sono terminati, 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 permanentemente utilizzati in futuro come investimenti immobiliari (vedere paragrafo 58).
  - (e) immobili che sono dati in locazione a un'altra entità tramite un *leasing* finanziario.

10. 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 ovvero nell'amministrazione aziendale. Se tali parti possono essere vendute separatamente (o locate separatamente tramite un contratto di *leasing* finanziario), l'entità 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 ovvero nell'amministrazione aziendale.
11. In alcuni casi, l'entità fornisce servizi sussidiari agli occupanti dell'immobile che possiede. Tale entità tratta tale immobile come un investimento immobiliare se i servizi rappresentano una componente 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 conduttori che occupano l'edificio.
12. In altre circostanze, i servizi forniti sono significativi. Per esempio, se l'entità è proprietaria e gestisce un hotel, i servizi forniti ai clienti sono significativi per il progetto considerato nel suo insieme. Perciò, un hotel gestito dal proprietario deve essere considerato un immobile ad uso del proprietario, piuttosto che un investimento immobiliare.
13. Può essere difficile stabilire se i servizi sussidiari siano così significativi da far sì che un immobile non 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 di tali contratti 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 temporanei servizi a terzi mantenendo una significativa esposizione alla variazione nei flussi finanziari generati dall'attività dell'hotel.
14. È necessaria una valutazione soggettiva per determinare se un immobile si qualifica come investimento immobiliare. L'entità elabora criteri propri così da poter valutare uniformemente in conformità con la definizione di investimento immobiliare e con le connesse indicazioni contenute nei paragrafi compresi tra 7 e 13. Il paragrafo 75(c) richiede all'entità di evidenziare questi criteri quando la classificazione risulti difficile.
15. In alcune circostanze, l'entità è proprietaria di un immobile che è locato ed è occupato dalla capogruppo o da un'altra controllata. L'immobile non si qualifica come investimento immobiliare nel bilancio consolidato, poiché esso risulta ad uso del proprietario nella prospettiva del gruppo. Tuttavia l'immobile, nell'ottica della singola entità che ne è proprietaria, costituisce un investimento immobiliare se soddisfa la definizione di cui al paragrafo 5. Pertanto, nel bilancio, il locatore tratta l'immobile come un investimento immobiliare.

#### RILEVAZIONE

16. ***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'entità;***
  - e*
  - (b) ***il costo dell'investimento immobiliare può essere valutato attendibilmente.***
17. L'entità valuta secondo questo criterio di rilevazione tutti i suoi costi di investimento immobiliare nel momento in cui sono sostenuti. Questi costi includono i costi sostenuti inizialmente per acquisire un investimento immobiliare e i costi sostenuti successivamente per migliorare, sostituire una parte ovvero effettuare la manutenzione a un immobile.
18. Secondo quanto previsto dal criterio di rilevazione nel paragrafo 16, l'entità non rileva i costi di manutenzione ordinaria di tale immobile nel valore contabile di un investimento immobiliare. Piuttosto, questi costi sono rilevati in Conto economico man mano che si verificano. I costi di manutenzione ordinaria sono principalmente i costi di manodopera e dei beni di consumo, e possono includere il costo di piccoli ricambi. La finalità di queste spese è spesso indicata come «riparazioni e manutenzione» dell'immobile.

## IAS 40

19. Alcuni elementi degli investimenti immobiliari possono essere stati acquistati tramite sostituzione. Per esempio, le mura interne possono essere sostituzioni delle mura originali. Secondo quanto previsto dal criterio di rilevazione, l'entità rileva nel valore contabile di un investimento immobiliare esistente il costo di sostituzione di un elemento al momento in cui il costo è sostenuto se i criteri di rilevazione sono soddisfatti. Il valore contabile di degli elementi sostituiti è stornato secondo le disposizioni di eliminazione contabile contenute nel presente Principio.

## VALUTAZIONE AL MOMENTO DELLA RILEVAZIONE INIZIALE

20. ***Un investimento immobiliare deve essere valutato inizialmente al costo. I costi dell'operazione devono essere inclusi nella valutazione iniziale.***
21. 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 dell'operazione.
22. 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, l'entità applica lo IAS 16. A tale data, l'immobile si qualifica come un investimento immobiliare e si applica il presente Principio (vedere paragrafi 57(e) e 65).
23. Il costo di un investimento immobiliare non è incrementato da:
- (a) i costi iniziali di avvio (a meno che questi occorrono a mettere il bene nelle condizioni necessarie affinché il bene possa essere operativo come voluto dall'entità),
  - (b) perdite operative sostenute prima che l'investimento immobiliare raggiunga il pianificato livello di impiego,  
o
  - (c) importi anormali di materiale perso, costo del personale o altre risorse impiegate per costruire o migliorare l'immobile.
24. Se il pagamento dell'investimento immobiliare viene differito, il suo costo deve essere fatto coincidere con il prezzo in contanti equivalente. La differenza tra tale importo e il pagamento complessivo è rilevata come un interesse passivo lungo tutto il periodo di dilazione.
25. ***Il costo iniziale di un interesse in un bene immobiliare detenuto tramite un leasing classificato come un investimento immobiliare deve essere quello prescritto per un leasing finanziario dal paragrafo 20 dello IAS 17, e cioè l'attività deve essere rilevata al minore tra il fair value (valore equo) dell'immobile e il valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing. Un importo equivalente deve essere rilevato come passività secondo quanto previsto da quello stesso paragrafo.***
26. Ogni canone anticipato corrisposto per un *leasing* è contabilizzato come parte dei pagamenti minimi dovuti per il *leasing*, ed è quindi incluso nel costo dell'attività, ma è escluso dalla passività. Se un interesse in un bene immobiliare detenuto tramite *leasing* è classificato come un investimento immobiliare, l'elemento contabilizzato al *fair value* (valore equo) è l'interesse e non la proprietà sottostante. Indicazioni sul come determinare il *fair value* (valore equo) di un interesse in un bene immobiliare per la contabilizzazione al *fair value* (valore equo) sono esposte nei paragrafi 33-52. Tali indicazioni sono inoltre rilevanti nella determinazione del *fair value* (valore equo) quando tale valore è utilizzato come costo ai fini della rilevazione iniziale.
27. Uno o più investimenti immobiliari possono essere acquistati in cambio di un'attività monetaria o non monetaria, ovvero di una combinazione di attività monetarie e non monetarie. La seguente disamina fa riferimento a uno scambio di un'attività non monetaria con un'altra, ma si applica anche a tutti gli scambi descritti nel paragrafo precedente. Il costo di tale investimento immobiliare è valutato al *fair value* (valore equo) a meno che (a) l'operazione di scambio manchi di sostanza commerciale o (b) né il *fair value* (valore equo) dell'attività ricevuta né quello dell'attività scambiata sia valutabile attendibilmente. L'attività acquistata è valutata in questo modo anche se l'entità non può stornare immediatamente l'attività scambiata. Se l'attività acquistata non è valutata al *fair value* (valore equo), il suo costo è commisurato al valore contabile dell'attività scambiata.

28. L'entità determina se un'operazione di scambio ha sostanza commerciale considerando la misura in cui si suppone che i suoi flussi finanziari futuri cambino a seguito dell'operazione. Un'operazione di scambio ha sostanza commerciale se:
- (a) la configurazione (rischio, tempistica e importi) dei flussi finanziari dell'attività ricevuta differisce dalla configurazione dei flussi finanziari dell'attività trasferita,
- ovvero
- (b) il valore di quella parte delle operazioni dell'entità interessata dalla transazione, cambia a seguito dello scambio,
- e
- (c) la differenza di cui in (a) o (b) è significativa rispetto al *fair value* (valore equo) delle attività scambiate.

Al fine di determinare se un'operazione di scambio ha sostanza commerciale, il valore per l'entità della parte delle sue operazioni interessata dalla transazione, dovrà riflettere i flussi finanziari al netto degli effetti fiscali. Il risultato di queste analisi può essere evidente anche senza che l'entità debba svolgere calcoli dettagliati.

29. Il *fair value* (valore equo) di un'attività per la quale non esistano operazioni confrontabili di mercato è valutabile attendibilmente se a) non è significativa la variabilità nella gamma di stime ragionevoli di *fair value* (valore equo) per tale attività o b) se le probabilità delle varie stime rientranti nella gamma possono essere ragionevolmente valutate e utilizzate nella stima del *fair value* (valore equo). Se l'entità è in grado di determinare attendibilmente il *fair value* (valore equo) sia dell'attività ricevuta sia dell'attività scambiata, allora si utilizza il *fair value* (valore equo) dell'attività ceduta per valutare il costo, a meno che il *fair value* (valore equo) dell'attività ricevuta sia più chiaramente dimostrabile.

#### VALUTAZIONE SUCCESSIVA ALLA RILEVAZIONE INIZIALE

*principio contabile*

30. **Con l'eccezione presentata nel paragrafo 34, l'entità deve scegliere come principio contabile la contabilizzazione al *fair value* (valore equo) esposta nei paragrafi 33-55 o la contabilizzazione al costo nel paragrafo 56 e deve applicare tale principio a tutti gli investimenti immobiliari.**
31. Lo IAS 8 *Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori* stabilisce che un cambiamento volontario di principi contabili deve essere effettuato solo se il cambiamento si concretizzerà in una presentazione più appropriata delle operazioni, altri eventi o situazioni nel bilancio dell'entità. È altamente improbabile che un cambiamento dal modello del *fair value* (valore equo) al modello del costo possa realizzare una migliore rappresentazione contabile.
32. Il presente Principio richiede a tutte le entità di determinare il *fair value* (valore equo) degli investimenti immobiliari sia per la valutazione (se l'entità utilizza il modello del *fair value* (valore equo)) che per la sua informativa (se utilizza il modello del costo). L'entità è incoraggiata, ma non obbligata 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.

*Modello del fair value (valore equo)*

33. **Successivamente alla rilevazione iniziale, un'entità che opta per il modello del *fair value* (valore equo) deve valutare tutti i propri investimenti immobiliari al *fair value* (valore equo), fatta eccezione per i casi esposti nel paragrafo 53.**
34. **Quando un interesse di un locatario in un bene immobiliare detenuto tramite un leasing operativo è classificato come un investimento immobiliare secondo il paragrafo 6, il paragrafo 30 non è facoltativo; il modello del *fair value* deve essere applicato.**

## IAS 40

35. **Un provento o un onere derivante da una variazione del fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare deve essere contabilizzato nel risultato economico dell'esercizio in cui si è verificato.**
36. Il *fair value* (valore equo) di un investimento immobiliare è il prezzo al quale la proprietà può essere scambiata in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili (vedere paragrafo 5). Il *fair value* (valore equo) esclude specificatamente stime di prezzi gonfiati o ridotti a causa di speciali termini contrattuali o circostanze, quali finanziamenti atipici, vendite con patti di retrolocazione, corrispettivi e concessioni particolari concessi da soggetti coinvolti nella vendita.
37. L'entità valuta il *fair value* (valore equo) senza alcuna deduzione dei costi accessori dell'operazione che essa potrebbe sostenere in una vendita o in altra dismissione.
38. **Il fair value (valore equo) di un investimento immobiliare deve riflettere le condizioni di mercato alla data di riferimento del bilancio.**
39. Il *fair value* (valore equo) è specifico di un momento a una determinata data. Poiché le condizioni di mercato possono mutare, l'importo iscritto al *fair value* (valore equo) può rivelarsi non corretto o non appropriato se stimato in un momento diverso. 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.
40. Il *fair value* (valore equo) degli investimenti immobiliari riflette, tra le altre cose, i ricavi derivanti da canoni di locazione correnti e da ragionevoli e sostenibili ipotesi che rappresentano quanto contraenti consapevoli e disponibili ipotizzerebbero in merito al flusso di canoni da locazioni future alla luce delle condizioni correnti. Inoltre, esso riflette, su basi simili, gli eventuali flussi finanziari in uscita (inclusi i pagamenti di canoni di affitto e altri pagamenti) che potrebbero essere previsti in riferimento all'immobile. Alcuni di questi flussi finanziari in uscita sono riflessi nella passività mentre altri fanno riferimento a pagamenti che non sono rilevati nel bilancio fino a data successiva (per es. pagamenti periodici come canoni potenziali di locazione).
41. Il paragrafo 25 specifica la base per la rilevazione iniziale del costo di un interesse in un bene immobiliare detenuto tramite locazione. Il paragrafo 33 richiede che l'interesse nella proprietà locata sia rivalutato, se necessario, al *fair value* (valore equo). In un leasing negoziato a tassi di mercato, il *fair value* (valore equo) di un interesse in un bene immobiliare detenuto tramite locazione, al netto di tutti i pagamenti previsti per il leasing (inclusi quelli relativi alle passività rilevate), al momento dell'acquisizione, dovrebbe essere zero. Questo *fair value* (valore equo) non cambia indipendentemente dal fatto che per fini contabili, un'attività e passività locata sia contabilizzata al *fair value* (valore equo) o al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing, secondo quanto previsto dal paragrafo 20 dello IAS 17. Quindi, ridefinendo il valore di un'attività locata dal costo secondo quanto previsto dal paragrafo 25, al *fair value* (valore equo) secondo quanto previsto dal paragrafo 33, non si dovrebbe dare origine ad alcun utile o perdita iniziale, a meno che il *fair value* (valore equo) sia valutato in momenti diversi. Questo potrebbe verificarsi quando si decide di applicare il *fair value* (valore equo) in un momento successivo alla rilevazione iniziale.
42. 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 entrambi disposti a trattare, sono ragionevolmente informati riguardo la natura e le caratteristiche dell'investimento immobiliare, il suo utilizzo attuale e potenziale e le condizioni di mercato alla data di riferimento del bilancio. Un acquirente disponibile è motivato, ma non costretto a comprare. Il medesimo acquirente non è oltremodo desideroso né determinato a comprare a qualsiasi cifra. Il presunto acquirente non pagherebbe un prezzo maggiore di quanto richiederebbe un mercato di consapevoli e disponibili acquirenti e venditori.
43. Un venditore disponibile non è né oltremodo desideroso né forzato a vendere, né disposto a vendere a qualsiasi prezzo, né preparato ad offrirlo ad un prezzo non considerato ragionevole nelle correnti condizioni di mercato. Il venditore disponibile è motivato a vendere l'investimento immobiliare a condizioni di mercato al miglior prezzo ottenibile. Le circostanze in concreto dell'effettivo proprietario dell'investimento immobiliare non fanno parte del presente ragionamento perché il venditore disponibile è un proprietario ipotetico (per es. un venditore disponibile non potrebbe prendere in considerazione la specifica situazione fiscale dell'effettivo proprietario dell'investimento immobiliare).
44. 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 rispetto alle condizioni di mercato. Si presume che l'operazione avvenga tra parti non correlate ciascuna delle quali agisce indipendentemente dall'altra.

45. 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 entità 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 all'immobile.
46. In assenza di prezzi correnti in un mercato attivo del genere di quelli descritti nel paragrafo 45, l'entità considera le informazioni provenienti da una serie di fonti, inclusi:
- (a) i prezzi correnti in 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 immobili simili in mercati meno attivi, rettificati per riflettere qualsiasi cambiamento nelle condizioni economiche che si è verificato dalla data delle operazioni 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 (ove 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.
47. 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'entità considera le motivazioni di tali differenze, al fine di giungere alla stima più attendibile del *fair value* (valore equo) presente in una gamma di stime ragionevoli.
48. In circostanze eccezionali, vi sono fin dall'inizio chiare indicazioni, quando l'entità 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 ovvero dopo un cambiamento di uso dello stesso), che la variabilità nella gamma delle stime ragionevoli del *fair value* (valore equo) sarà talmente ampia e le probabilità dei vari risultati 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 53).
49. Il *fair value* (valore equo) differisce dal valore d'uso, così come definito dallo IAS 36 *Riduzione di valore delle attività*. Il *fair value* (valore equo) riflette la conoscenza e le stime dei venditori e acquirenti consapevoli e disponibili. Al contrario, il valore d'uso riflette le stime dell'entità, inclusi gli effetti dei fattori che possono essere specifici dell'entità e non applicabili a qualunque entità. Per esempio, il *fair value* (valore equo) non riflette nessuno dei seguenti fattori nella misura in cui questi non sarebbero generalmente a disposizione di venditori e acquirenti consapevoli e disponibili:
- (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.



## IAS 40

50. Nel determinare il *fair value* (valore equo) dell'investimento immobiliare, l'entità evita il doppio conteggio di attività o passività che sono rilevate nello stato patrimoniale come attività o passività distinte. Per esempio:
- (a) i macchinari quali ascensori o condizionatori di aria sono spesso parte integrante di un edificio e sono generalmente inclusi nel *fair value* (valore equo) dell'investimento immobiliare, invece che essere rilevati separatamente come immobili, impianti e macchinari;
  - (b) se un ufficio è affittato già arredato, 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 è arredato. Quando il mobilio è incluso nel *fair value* (valore equo) dell'investimento immobiliare, l'entità non lo rileva come attività distinta;
  - (c) il *fair value* (valore equo) dell'investimento immobiliare esclude risconti passivi o ratei attivi derivanti dal leasing operativo, perché l'entità li iscrive come passività o attività distinte.
  - (d) il *fair value* dell'investimento immobiliare detenuto tramite un leasing riflette i flussi finanziari previsti (inclusi il canone potenziale di affitto che si prevede diventi esigibile). Conseguentemente, se una valutazione ottenuta per un immobile è al netto di tutti i pagamenti previsti, sarà necessario riaggiungere le eventuali passività contabilizzate derivanti dal leasing per arrivare al *fair value* (valore equo) dell'investimento immobiliare per fini contabili.
51. Il *fair value* (valore equo) dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i benefici futuri originati connessi a tale spesa futura.
52. In alcune circostanze, l'entità si attende che il valore attuale dei suoi pagamenti connessi a un investimento immobiliare (fatta eccezione per i pagamenti riferiti alle passività finanziarie contabilizzate) eccederà il valore attuale dei relativi introiti monetari. L'entità applica lo IAS 37 *Accantonamenti, passività e attività potenziali* per determinare se rilevare una passività e, se sì, come valutarla.

Impossibilità di determinare attendibilmente il *fair value* (valore equo)

53. ***Vi è una presunzione relativa che l'entità possa 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'entità 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 ovvero dopo un cambiamento di uso dello stesso) che il fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare non è determinabile attendibilmente dall'entità su base continuativa. Tale problema sorge quando, e solo quando, operazioni comparabili di mercato non sono frequenti e stime alternative attendibili del fair value (valore equo) (per esempio, basate su proiezioni di flussi finanziari attualizzati) non sono disponibili. In tali casi, l'entità deve valutare tale investimento immobiliare utilizzando il criterio del costo secondo lo IAS 16. Il valore residuo dell'investimento immobiliare deve essere assunto pari a zero. L'entità deve applicare lo IAS 16 fino alla dismissione dell'investimento immobiliare.***
54. Nelle circostanze eccezionali in cui l'entità è costretta, per le motivazioni esposte nel precedente paragrafo, a valutare un investimento immobiliare al costo secondo quanto previsto dallo IAS 16, valuta tutti i propri restanti investimenti immobiliari al *fair value* (valore equo). In questi casi, sebbene l'entità possa contabilizzare al costo un investimento immobiliare, l'entità deve continuare a contabilizzare ogni altro immobile al *fair value* (valore equo).
55. ***Se l'entità ha precedentemente valutato un investimento immobiliare al fair value (valore equo), dovrà continuare a valutare l'immobile al fair value (valore equo) sino alla sua dismissione (o sino a quando l'immobile diviene ad uso del proprietario o sino a quando l'entità 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.***

Modello del costo

56. ***Dopo la rilevazione iniziale, l'entità che opta per la contabilizzazione al costo deve valutare tutti i propri investimenti immobiliari secondo quanto previsto dalle disposizioni dello IAS 16 per quel trattamento contabile, ossia al costo al netto di qualsiasi ammortamento e perdita per riduzione di valore accumulati.***

## CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE

IAS 40

57. *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 ad 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 ad investimento immobiliare;*
  - (d) *l'inizio di un contratto di leasing operativo con terzi, per un cambiamento da immobile ad 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) ad investimento immobiliare.*
58. Il paragrafo 57 (b) richiede che l'entità cambi 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'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 dallo stato patrimoniale) e non lo tratta come una rimanenza. Analogamente, se l'entità 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 ad uso del proprietario nel periodo in cui vengono apportate le migliorie.
59. I paragrafi compresi tra 60 e 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 ad 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 ad 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 o dallo IAS 2.*
61. *Se un immobile ad uso del proprietario diviene un investimento immobiliare che verrà iscritto al fair value (valore equo), l'entità deve applicare lo IAS 16 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 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 ad uso del proprietario diviene un investimento immobiliare iscritto al *fair value* (valore equo), l'entità ammortizza l'immobile 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 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 al conto economico. Tuttavia, nella misura in cui l'importo è compreso nella riserva di rivalutazione di quell'immobile, il decremento è portato a fronte della riserva di rivalutazione.

## IAS 40

- (b) qualsiasi incremento risultante nel valore contabile è disciplinato 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 conto economico. L'importo rilevato nel conto economico 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 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 il conto economico.
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 conto economico.***
64. Il trattamento contabile dei cambiamenti di destinazione da rimanenze 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 conto economico.***

## DISMISSIONI

66. ***Il valore di un investimento immobiliare deve essere completamente eliminato (stornato contabilmente dallo stato patrimoniale) all'atto della sua dismissione o quando l'investimento immobiliare è permanentemente inutilizzato e non si prevede alcun beneficio economico futuro dalla sua dismissione.***
67. La dismissione di un investimento immobiliare può essere ottenuta tramite vendita o tramite stipulazione di un leasing finanziario. Nel determinare la data della dismissione dell'investimento immobiliare, l'entità applica i criteri previsti dallo IAS 18, *Ricavi*, per la rilevazione dei ricavi dalla vendita di beni e considera la relativa guida applicativa contenuta nell'Appendice allo IAS 18. Lo IAS 17, si applica a una dismissione effettuata stipulando un contratto di leasing finanziario o di vendita con retrolocazione.
68. Se, secondo quanto previsto dal criterio di rilevazione nel paragrafo 16, l'entità rileva nel valore contabile di un'attività il costo di una sostituzione per una parte dell'investimento immobiliare, essa storna il valore contabile della parte sostituita. Per un investimento immobiliare contabilizzato con il modello del costo, una parte sostituita può non essere una parte che era stata ammortizzata separatamente. Se per l'entità non è fattibile determinare il valore contabile della parte sostituita, può utilizzare il costo della sostituzione come indicazione del costo della parte sostituita al momento in cui era stata acquistata o costruita. Secondo la contabilizzazione con il modello del *fair value* (valore equo), il *fair value* (valore equo) dell'investimento immobiliare può già riflettere il fatto che la parte da sostituire ha perso il proprio valore. In altri casi può essere difficile discernere di quanto il *fair value* (valore equo) debba essere ridotto per la parte che viene sostituita. Un'alternativa alla riduzione del *fair value* (valore equo) per la parte sostituita, quando ciò non è fattibile, è includere il costo della sostituzione nel valore contabile dell'attività e poi rideterminare il *fair value* (valore equo), come sarebbe richiesto per gli incrementi che non riguardano sostituzioni.
69. ***I proventi o gli oneri derivanti dalla dismissione o altra disposizione 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 nell'esercizio di cessione o dismissione (a meno che lo IAS 17, Leasing, preveda diversamente nel caso di vendita con retrolocazione).***
70. 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 dell'investimento immobiliare, il corrispettivo ricevuto è rilevato inizialmente all'equivalente monetario del prezzo in contanti. La differenza tra l'importo nominale del corrispettivo e il prezzo equivalente in contanti è rilevato come interesse attivo secondo quanto previsto dallo IAS 18 utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

71. L'entità applica lo IAS 37 o altri Principi, ove appropriato, a qualsiasi passività che residua dopo la dismissione di un investimento immobiliare.
72. ***I risarcimenti da parte di terzi per un investimento immobiliare che ha subito una perdita per riduzione di valore, che è andato perso, o abbandonato, devono essere rilevati nel conto economico quando il rimborso diventa esigibile.***
73. Le riduzioni di valore o la perdita di un investimento immobiliare, le connesse richieste o pagamenti risarcitori da parte di terzi e ogni successivo acquisto o costruzione di beni sostitutivi sono eventi economici distinti e sono contabilizzati separatamente come segue.
- (a) le perdite per riduzione di valore di investimenti immobiliari sono rilevate secondo quanto previsto dallo IAS 36;
- (b) gli investimenti immobiliari che non vengono più utilizzati o che vengono dismessi, sono rilevati secondo quanto previsto dai paragrafi 66-71 del presente Principio;
- (c) I risarcimenti da parte di terzi per un investimento immobiliare che ha subito una perdita per riduzione di valore, che è andato perso, o abbandonato, sono rilevati nel conto economico quando il rimborso diventa esigibile;
- e
- (d) il costo dei beni ripristinati, acquistati o costruiti come sostituzioni è determinato secondo quanto previsto dai paragrafi 20-29 del presente Principio.

#### INFORMAZIONI INTEGRATIVE

*Modello del fair value (valore equo) e del costo*

74. L'informativa di seguito indicata si applica in aggiunta alle disposizioni previste dallo IAS 17. Secondo quanto previsto dallo IAS 17, il proprietario di un investimento immobiliare fornisce l'informativa del locatore relative ai leasing che ha sottoscritto. L'entità che possiede un investimento immobiliare tramite un leasing finanziario o operativo fornisce l'informativa del locatario per i leasing finanziari e l'informativa del locatore per eventuali leasing operativi che ha sottoscritto.
75. ***L'entità deve indicare:***
- (a) ***se applica il modello del fair value o il modello del costo.***
- (b) ***se applica il modello del fair value (valore equo), se ed in quali circostanze, gli interessi in beni immobiliari detenuti tramite leasing operativi sono classificati e contabilizzati come investimenti immobiliari.***
- (c) ***quando la classificazione risulta difficoltosa (vedere paragrafo 14), i criteri che adotta 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.***
- (d) ***i criteri e le significative ipotesi applicati nel determinare il fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare, compresa la precisazione che la determinazione del fair value (valore equo) è comprovata da indicazioni del mercato oppure se è basata maggiormente su altri fattori (che l'entità deve specificare) a causa della natura dell'immobile e della mancanza di dati di mercato comparabili.***
- (e) ***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 peritali questo fatto deve essere indicato.***

## IAS 40

- (f) *gli importi rilevati nel conto economico per:*
- (i) *ricavi per canoni da investimenti immobiliari;*
  - (ii) *costi operativi diretti (incluse le riparazioni e le manutenzioni) connessi all'investimento immobiliare che ha prodotto ricavi da canoni nel corso dell'esercizio;*
- e*
- (iii) *costi operativi diretti (incluse le riparazioni e le manutenzioni) connessi all'investimento immobiliare che non ha prodotto ricavi nel corso dell'esercizio.*
- (g) *l'esistenza e gli importi dovuti a restrizioni sulla realizzabilità degli investimenti immobiliari o sulla rimessa dei proventi e incassi connessi alla dismissione.*
- (h) *obbligazioni contrattuali per l'acquisizione, la costruzione o lo sviluppo degli investimenti immobiliari o per riparazioni, manutenzioni o migliorie.*

Modello del *fair value* (valore equo)

76. *Oltre alle informazioni richieste dal paragrafo 75, l'entità che applica il modello del fair value (valore equo) di cui ai paragrafi compresi tra 33 e 55 deve esporre una riconciliazione tra il valore contabile dell'investimento immobiliare tra l'inizio e la fine dell'esercizio che presenti le seguenti indicazioni:*
- (a) *incrementi con separata evidenziazione degli incrementi risultanti da acquisizioni e quelli risultanti da costi successivi rilevati ad incremento del valore contabile di un'attività;*
  - (b) *incrementi di valore risultanti da acquisizioni avvenute tramite aggregazioni aziendali;*
  - (c) *dismissioni;*
  - (d) *proventi od oneri netti derivanti da rettifiche del fair value (valore equo);*
  - (e) *differenze nette di cambio da conversione del bilancio in un'altra moneta di presentazione, e dalla conversione di una gestione estera nella moneta di presentazione dell'entità che redige il bilancio;*
  - (f) *cambiamenti di destinazione da od a rimanenze e immobili ad uso del proprietario;*
- e*
- (g) *altri cambiamenti.*
77. *Quando una valutazione ottenuta per un investimento immobiliare è rettificata significativamente ai fini del bilancio, per esempio per evitare il doppio conteggio di attività o passività che sono rilevate come attività e passività distinte come descritto nel paragrafo 50, l'entità deve fornire una riconciliazione tra la valutazione ottenuta e la valutazione rettificata inclusa nel bilancio, mostrando distintamente l'importo complessivo rilevato di qualsiasi obbligazione di leasing, che è stata portata ad incremento di eventuali altre rettifiche significative.*
78. *Nei casi eccezionali a cui si fa riferimento nel paragrafo 53, nei quali l'entità valuta un investimento immobiliare al costo secondo lo IAS 16, la riconciliazione richiesta dal paragrafo 76 deve indicare gli importi relativi a tale investimento immobiliare distintamente dagli importi relativi ad altri investimenti immobiliari. In aggiunta, l'entità deve indicare:*
- (a) *una descrizione dell'investimento immobiliare;*

- (b) *una spiegazione del perché il fair value (valore equo) non può essere determinato 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) *all'atto della dismissione dell'investimento immobiliare non rilevato al fair value (valore equo):*
  - (i) *l'indicazione che l'entità abbia dismesso l'investimento immobiliare non rilevato al fair value (valore equo);*
  - (ii) *il valore contabile di quell'investimento immobiliare alla data della vendita;*
    - e*
  - (iii) *l'importo dell'utile o della perdita rilevato.*

Modello del costo

79. *Oltre alle informazioni richieste dal paragrafo 75, l'entità che applica la contabilizzazione del costo di cui al paragrafo 56 deve 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 per riduzione di valore accumulate) all'inizio e alla fine dell'esercizio;*
  - (d) *una riconciliazione del valore contabile dell'investimento immobiliare all'inizio e alla fine dell'esercizio che mostri quanto segue:*
    - (i) *incrementi, con separata evidenziazione degli incrementi risultanti da acquisizioni e quelli risultanti dalle spese successive rilevate come attività;*
    - (ii) *incrementi di valore risultanti da acquisizioni avvenute tramite aggregazioni aziendali;*
    - (iii) *dismissioni;*
    - (iv) *ammortamenti;*
    - (v) *l'importo delle perdite per riduzione di valore rilevate, e l'importo dei ripristini di perdite per riduzione di valore nel corso dell'esercizio secondo quanto previsto dallo IAS 36;*
    - (vi) *le differenze nette di cambio derivanti dalla conversione del bilancio in una diversa moneta di presentazione, e dalla conversione di una gestione estera nella moneta di presentazione dell'entità che redige il bilancio;*
    - (vii) *cambiamenti di destinazione da rimanenze e immobili a uso del proprietario e viceversa;*
      - e*
    - (viii) *altre variazioni;*
      - e*

## IAS 40

- (e) *il fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare. Nei casi eccezionali descritti nel paragrafo 53, se l'entità non può determinare attendibilmente il fair value (valore equo) dell'investimento immobiliare 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 gamma di valori entro cui è altamente probabile che la stima del fair value (valore equo) sia compresa.*

## DISPOSIZIONI TRANSITORIE

*Modello del fair value (valore equo)*

80. *L'entità che ha precedentemente applicato lo IAS 40 (2000) e decide per la prima volta di classificare e contabilizzare alcuni o tutti gli interessi in beni immobili detenuti attraverso un leasing operativo come investimento immobiliare deve rilevare l'effetto di tale decisione come una rettifica al patrimonio netto iniziale dell'esercizio in cui la decisione è stata presa. In aggiunta:*

(a) *se l'entità ha in precedenza indicato pubblicamente (nel bilancio o in altro modo) il fair value (valore equo) di tali investimenti immobiliari in esercizi precedenti (determinati secondo un criterio che soddisfa la definizione di fair value (valore equo) di cui al paragrafo 5 e la guida applicativa contenuta nei paragrafi da 36 a 52), l'entità è incoraggiata ma non obbligata a:*

- (i) *rettificare il patrimonio netto iniziale dell'esercizio precedentemente presentato per cui tali fair value (valori equi) erano pubblicamente indicati;*

*e*

- (ii) *rettificare i dati comparativi degli esercizi interessati;*

*e*

(b) *se l'entità non ha in precedenza fornito pubblicamente l'informazione prevista in (a), non deve riformulare l'informazione comparativa e deve indicare tale fatto.*

81. Il presente Principio richiede un trattamento contabile differente da quello richiesto dallo IAS 8. Lo IAS 8 richiede che i dati comparativi siano riformulati a meno che tale riformulazione non sia fattibile.

82. Quando l'entità applica per la prima volta il presente Principio, la rettifica al patrimonio netto iniziale include anche la riclassifica di ogni importo iscritto nella riserva di rivalutazione dell'investimento immobiliare.

*Modello del costo*

83. Lo IAS 8 si applica a qualsiasi cambiamento di principio contabile attuato quando l'entità 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 riclassifica di qualsiasi importo iscritto nella riserva di rivalutazione dell'investimento immobiliare.

84. *I requisiti dei paragrafi 27-29 riguardanti la valutazione iniziale di un investimento immobiliare acquisito in una permuta di attività devono essere applicati prospetticamente soltanto alle operazioni future.*

## DATA DI ENTRATA IN VIGORE

IAS 40

85. *L'entità deve applicare il presente Principio a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2005 o da data successiva. È incoraggiata una applicazione anticipata. Se l'entità applica il presente Principio per un esercizio che ha inizio prima del 1° gennaio 2005, tale fatto deve essere indicato.*

## ELIMINAZIONE DELLO IAS 40 (2000)

86. Questo Principio sostituisce lo IAS 40 *Investimenti immobiliari* (emesso nel 2000).
-