



NUOVO OIC 16: VALORE DEL TERRENO DA SCORPORARE IN OGNI CASO DA QUELLO DEL FABBRICATO

La **separazione del valore del terreno e il valore del fabbricato** è sicuramente una delle novità più rilevanti del nuovo principio contabile OIC 16 applicabile già a partire dal bilancio chiuso al 31 dicembre 2014. Per approfondimenti sulle principali novità del nuovo OIC 16 rimandiamo ad altro articolo su questo blog: [OIC 16 "Immobilizzazioni Materiali": sintesi delle principali novità](#).

A tal fine è bene precisare che anche **la precedente versione del principio contabile nazionale prevedeva** – almeno in linea di principio – **la possibilità** di scorporo del valore del terreno da quello del fabbricato: il valore del terreno poteva non essere scorporato quando il valore dello stesso approssimava il relativo costo di ripristino / bonifica del sito. Tale facoltà, in realtà si adattava a situazioni molto limitate in cui effettivamente ci si trovava nelle condizioni di dover accantonare un fondo di ripristino ad hoc.

Il nuovo principio contabile nazionale OIC 16 stabilisce, invece, che il valore del terreno DEVE essere sempre scorporato anche mediante l'utilizzo di stime. Pertanto il fabbricato va contabilizzato distintamente dall'area sottostante e pertinenziale, sia per chi, in corso d'anno, ha acquisito un immobile, sia per chi, in passato, ha effettuato la scelta di mantenere l'iscrizione contabile congiunta, distinguendo i due valori solamente sotto il profilo fiscale. In caso di acquisto di un nuovo immobile, qualora l'atto riporti il solo valore complessivo del bene, si dovrà necessariamente scorporare il valore del terreno andando a determinarlo per differenza una volta valutato il valore del fabbricato. Solo quest'ultimo rappresenta il valore ammortizzabile.

Sotto il profilo fiscale, ricordiamo che l'art. 36, comma 7, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla L. 4 agosto 2006, n. 248, aveva introdotto una disposizione che prevede l'indeducibilità dei costi riferiti ai terreni su cui insistono i fabbricati strumentali, nonché dei relativi terreni pertinenziali. Pertanto, ai fini fiscali l'ammortamento del fabbricato deve sempre essere assunto al netto del costo delle aree su cui insiste e di quelle pertinenziali.

Ricapitolando:

- ai fini contabili, la separazione del valore del terreno da quella del fabbricato deve basarsi su fatti oggettivi ricorrendo anche a stime se necessario.
- ai fini fiscali, invece, l'area, qualora non acquisita autonomamente, assume il maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20% ovvero, per i fabbricati industriali, al 30% del costo complessivo.