

■ Immobili strumentali da reddito in leasing e Ias 40

Problematiche contabili, fiscali e di prima applicazione

Giuseppe Rebecca, Studio Rebecca & Associati di Vicenza, partner Synergia Consulting Group e Andrea Manetti

■ Oggetto del presente articolo è l'analisi delle implicazioni contabili e fiscali legate all'applicazione degli Ias per quanto riguarda i contratti di leasing su immobili strumentali da investimento (investimenti immobiliari in base allo Ias 40, *Investimenti immobiliari*), ossia su quegli immobili, per natura strumentali, ma detenuti dall'impresa tramite contratti di leasing (finanziario) con il fine, eventualmente anche alternativo, di:

- conseguire canoni di locazione;
- un apprezzamento nel tempo del capitale investito.

La fattispecie oggetto di analisi è quella di un'impresa che detiene un immobile strumentale per natura, in leasing (per esempio un capannone o una palazzina per uffici) non con la finalità di utilizzarlo nel processo produttivo, ma con la finalità di locarlo a terzi o di apprezzare nel tempo il capitale investito.

In un altro articolo tratteremo invece il caso relativo agli immobili civili da investimento, sempre detenuti in leasing.

Non sono invece oggetto di analisi i contratti di leasing su immobili strumentali all'attività dell'azienda (ovvero utilizzati nel processo produttivo della medesima), contratti, questi, trattati specificamente dallo Ias 17, *Leasing*.

Nello specifico si trattano le novità e le problematiche legate:

- alla contabilizzazione degli "investimenti immobiliari" su beni strumentali in leasing tra prassi "nazionale" e Ias;
 - agli aspetti di natura fiscale, legati soprattutto alla fiscalità differita;
 - alla prima applicazione degli Ias per gli "investimenti immobiliari" in leasing.

Gli immobili strumentali da reddito sono immobili per natura strumentali, ma detenuti dall'impresa per conseguire i canoni di locazione e apprezzare nel tempo il capitale investito

Le novità e le problematiche di maggior interesse riguardano l'aspetto contabile, e precisamente:

- la possibilità di iscrivere l'immobile tra le attività al *fair value* non ammortizzandolo, ma facendo partecipare le variazioni di *fair value* alla formazione del risultato di ciascun esercizio;
- la possibilità, in caso di applicazione del *fair value*, di non suddividere il fabbricato dal terreno su cui esso insiste, evitando così le problematiche di natura fiscale e contabile che tale prassi, prevista di norma per gli immobili in leasing dallo Ias 17, potrebbe creare;
- le problematiche legate all'iscrizione in bilancio della fiscalità differita per quanto attiene ai conteggi relativi alle variazioni di *fair value* dell'immobile.

■ Aspetti strettamente contabili

Generalità - Analizzeremo le modalità di contabilizzazione in base alla prassi italiana e agli Ias per quanto riguarda i contratti di leasing finanziario su immobili strumentali da investimento.

Le principali novità introdotte dagli Ias riguardano:

- l'utilizzo del metodo "finanziario" in luogo del metodo patrimoniale per la contabilizzazione di tali contratti, non solo per il bilancio consolidato, ma anche per il bilancio di esercizio;
- la possibilità di utilizzare metodi differenti (metodo del costo e metodo del *fair value*) per la valutazione degli immobili strumentali da investimento detenuti in leasing.

Ai fini dell'analisi è importante distinguere tra due categorie di immobili da investimento, ossia:

1. gli immobili da investimento strumentali, quali possono essere un capannone o una palazzina per uffici;
2. gli immobili da investimento non strumentali, o più semplicemente civili, quali per esempio appartamenti o immobili abitativi di altro genere.

Oggetto della presente analisi, come già anticipato, sono solamente i primi, gli immobili strumentali da investimento.

Per la prassi italiana tale suddivisione è particolarmente importante, in quanto implica differenti conseguenze legate alla contabilizzazione.

La prassi nazionale - L'analisi della prassi nazionale è suddivisa per tipologia di bilancio (bilancio consolidato e bilancio d'esercizio).

Il bilancio d'esercizio

In base alla prassi nazionale, per la contabilizzazione dei leasing nel bilancio d'esercizio viene utilizzato il metodo patrimoniale. Non viene fatta distinzione alcuna in merito al tipo di immobile oggetto di contratto, né in base alle finalità con le quali esso è posseduto.

Per quanto attiene agli immobili strumentali da investimento posseduti in leasing, viene pertanto applicato il metodo patrimoniale (nessun valore iscritto a stato patrimoniale, tranne l'eventuale risconto attivo sul maxicanone iniziale e canoni iscritti per competenza a conto economico).

I METODI DI CONTABILIZZAZIONE DEI LEASING SU INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN BASE ALLA PRASSI NAZIONALE

	Metodo di contabilizzazione del leasing	Specifiche del metodo di contabilizzazione
Bilancio consolidato	Metodo finanziario	Il bene è iscritto tra le attività al costo per la società di leasing. In contropartita è iscritto il debito verso la società di leasing che viene decurtato di volta in volta delle quote rimborsate al pagamento di ciascuna rata. A conto economico vengono iscritti gli interessi passivi relativi alle rate pagate in corso di esercizio e gli ammortamenti del valore del bene.
Bilancio di esercizio	Metodo patrimoniale	Il bene non è iscritto tra le attività. A conto economico vengono iscritti i canoni di leasing di competenza di ciascun esercizio. Le quote di canone pagate, ma di competenza degli esercizi successivi, vengono iscritte a risconti attivi

Il bilancio consolidato

Il metodo di contabilizzazione per i contratti di leasing nel bilancio consolidato, in base al Principio contabile nazionale n.17, è il metodo finanziario, indipendentemente dal tipo di bene oggetto di contratto.

Il bene dovrà pertanto essere iscritto tra le attività con in contropartita il valore del debito verso la società di leasing. Al pagamento di ciascuna rata, la quota capitale andrà imputata a diretta diminuzione del debito, mentre la quota interessi andrà imputata a conto economico quale onere finanziario.

Al termine di ciascun esercizio il locatario dovrà ammortizzare il bene in funzione della sua residua vita utile.

La prassi internazionale: lo Ias 40 - Principio Ias di riferimento per la fattispecie oggetto di analisi è lo Ias 40.

Va innanzitutto sottolineato che gli Ias non distinguono tra bilancio consolidato e bilancio d'esercizio, e pertanto le metodologie di contabilizzazione che verranno di seguito illustrate valgono nell'uno e nell'altro caso.

Lo Ias 40 offre due differenti metodologie per la contabilizzazione del leasing su investimenti immobiliari, ossia:

- il metodo del costo;
- il metodo del *fair value*.

Il metodo del costo

Il metodo del costo è analogo al normale metodo finanziario previsto dallo Ias 17 per il leasing in generale e applicato anche in Italia per i bilanci consolidati.

Il metodo del fair value

Il metodo del *fair value* comporta invece alcune importanti differenze per quanto attiene il trattamento contabile dell'immobile da investimento in leasing:

- il bene non dovrà essere iscritto al costo, ma al suo *fair value*;
- il bene non dovrà essere ammortizzato, ma a conto economico andranno iscritte le differenze di *fair value* tra un esercizio e l'altro (per esempio se l'immobile vale 100 l'anno 2001 e 120 l'anno 2002 a conto economico, nel 2002 andrà iscritta una variazione positiva di *fair value* per 20).

Aspetto particolarmente importante riguarda il fatto che, per esplicita previsione dello Ias 17, l'immobile e il terreno sul quale questo insiste non andranno contabilizzati separatamente, come invece accade per il leasing, in generale.

Tale previsione evita alla radice quei problemi di natura fiscale (legati all'indeducibilità della parte di canone relativa ai terreni) che potrebbero derivare da tale suddivisione.

Evita altresì problemi di natura contabile legati alla difficoltà di pervenire a determinare due valori (per il terreno e per il fabbricato) che corrispondano alla realtà e non al mero risultato di una suddivisione che potrebbe risultare artificiosa.

I METODI DI CONTABILIZZAZIONE DEI LEASING SU IMMOBILI DA INVESTIMENTO IN BASE ALLO IAS 40		
	Metodo di contabilizzazione del leasing	Metodo di valutazione del bene
Bilancio consolidato	Metodo finanziario	Il bene può essere iscritto tra le attività al costo, nel qual caso deve essere ammortizzato, oppure essere iscritto al <i>fair value</i> nel qual caso non è ammortizzato, ma vengono iscritte a conto economico le differenze di valore
Bilancio di esercizio		

ESEMPIO 1
La contabilizzazione dei leasing su immobili strumentali detenuti con finalità di investimento – prassi nazionale e las 40

La società Alfa stipula in data 31/12/2001 un contratto di leasing finanziario della durata di 8 anni su un capannone acquistato dalla società di leasing per euro 2.000.000 con la finalità di locarlo a terzi. Tale immobile è dunque classificabile, in base agli las, come “investimento immobiliare”.

Il contratto di leasing prevede:

- un maxicanone iniziale di euro 200.000 da pagarsi contestualmente alla stipula del contratto (31/12/2001);
- sette rate annuali posticipate dell'importo di euro 290.000 da pagarsi il 31/12 di ogni anno;
- un prezzo di riscatto di euro 100.000 da pagarsi alla scadenza del contratto in data 31/12/2009.

Il piano di ammortamento del leasing è il seguente.

Piano di ammortamento del contratto di leasing

Scadenza	Canone	Quota interessi	Quota capitale	Debito residuo
31-12-2001	200.000,00		200.000,00	1.800.000,00
31-12-2002	290.000,00	75.492,68	214.507,32	1.585.492,68
31-12-2003	290.000,00	66.496,17	223.503,83	1.361.988,85
31-12-2004	290.000,00	57.278,83	232.721,17	1.129.267,68
31-12-2005	290.000,00	47.361,91	242.638,09	886.629,59
31-12-2006	290.000,00	37.185,58	252.814,42	633.815,17
31-12-2007	290.000,00	26.582,45	263.417,55	370.397,62
31-12-2008	290.000,00	15.577,17	274.422,83	95.974,79
31-12-2009	100.000,00	4.025,21	95.974,79	-
Totale	2.330.000,00	330.000,00	2.000.000,00	

a) Il metodo di contabilizzazione in base alla prassi nazionale

Di seguito si rappresenteranno i differenti metodi di contabilizzazione della fattispecie presentata nel bilancio di esercizio e nel bilancio consolidato del gruppo di cui Alfa fa parte in base alla prassi nazionale.

a.1) Il bilancio d'esercizio

Per rappresentare il leasing in oggetto nel proprio bilancio la società Alfa utilizzerà il metodo patrimoniale. Inizialmente iscriverà nei conti d'ordine il debito complessivo verso la società di leasing e a risconti attivi la parte di maxicanone iniziale di competenza degli esercizi successivi.

Successivamente Alfa iscriverà a costi per l'utilizzo di beni di terzi i canoni via via pagati alla società di leasing.

In sede di riscatto Alfa iscriverà il bene tra le immobilizzazioni a un valore pari al prezzo di riscatto (euro 100.000), ed essendo l'immobile strumentale, dovrà sistematicamente ammortizzarne il valore nel tempo.

(segue)

(segue)

Al primo anno post riscatto l'ammortamento verrà calcolato in base ai mesi di possesso e pertanto sarà pari a 1/12 del 3% del prezzo di riscatto ossia a 250 euro (si è considerato comunque un mese di ammortamento anche se il bene è stato riscattato il 31/12).

Per quanto attiene ai risconti attivi il calcolo è il seguente:

- per l'anno 2001 si considera il costo globale del leasing (2.230.000 euro al netto del prezzo di riscatto), lo si divide per la durata del leasing (2.922 giorni) e lo si moltiplica per il numero di giorni di durata di competenza dell'esercizio (1 essendo il leasing iniziato proprio il 31/12/2001). Si avrà così il costo di competenza dell'esercizio. L'importo già pagato e non di competenza (dato dalla differenza tra maxicanone, pari a 200.000 euro e costo di competenza pari a 763 euro) andrà iscritto a risconti attivi;
- per l'anno 2002 e seguenti il procedimento è il medesimo.

La tabella seguente riassume i dati rilevanti ed evidenzia gli effetti a patrimonio netto e a conto economico.

Prassi nazionale - dati rilevanti e impatto a conto economico e a patrimonio netto nel bilancio d'esercizio

	Imm. materiali	F.do amm. imm. materiali	Valore netto imm. materiali	Importo pagato nel corso dell'esercizio	Risconti attivi	Canoni competenza dell'esercizio	Amm.to	Impatto a c.e.	Impatto cumulato a patrimonio netto
31-12-2001	-			200.000	199.237	-763		-763	-763
31-12-2002	-			290.000	210.678	-278.559		-278.559	-279.322
31-12-2003	-			290.000	222.118	-278.559		-278.559	-557.882
31-12-2004	-			290.000	232.796	-279.322		-279.322	-837.204
31-12-2005	-			290.000	244.237	-278.559		-278.559	-1.115.763
31-12-2006	-			290.000	255.678	-278.559		-278.559	-1.394.322
31-12-2007	-			290.000	267.118	-278.559		-278.559	-1.672.882
31-12-2008	-			290.000	277.796	-279.322		-279.322	-1.952.204
31-12-2009	100.000	250	99.750	100.000	-	-277.796	-250	-278.046	-2.230.250
31-12-2010	100.000	3.250	96.750	-	-	-	-3.000	-3.000	-2.233.250
...									
...									
31-12-2041	100.000	96.250	3.750	-	-	-	-3.000	-3.000	-2.326.250
31-12-2042	100.000	99.250	750	-	-	-	-3.000	-3.000	-2.329.250
31-12-2043	100.000	100.000	-	-	-	-	-750	-750	-2.330.000

a.2) Il bilancio consolidato

Nel bilancio consolidato del gruppo di cui Alfa fa parte, per rappresentare il contratto di leasing in oggetto verrà utilizzato il metodo finanziario previsto dal Principio contabile nazionale n. 17. In base a tale metodo, inizialmente l'immobile verrà iscritto tra le attività con in contropartita debiti verso la società di leasing per un importo pari a 2.000.000 euro. Al pagamento del maxicanone l'importo di questo (che è composto esclusivamente da 200.000 euro di quota capitale) verrà stornato dal debito verso la società di leasing.

(segue)

(segue)

Al pagamento di ciascuna rata la quota capitale rimborsata verrà stornata dal debito verso la società di leasing e gli interessi passivi andranno iscritti a oneri finanziari.

Alla fine di ciascun esercizio l'immobile verrà regolarmente ammortizzato (di norma 3% annuo). Al primo anno l'ammortamento verrà calcolato in base ai mesi di possesso e pertanto sarà pari a 1/12 del 3% del valore di iscrizione (2.000.000 euro) ossia a 5.000 euro. Per il calcolo dell'ammortamento si è considerato l'intero mese di dicembre anche se in realtà il contratto è stato stipulato a decorrere dal 31/12.

Per quanto attiene ai "ratei passivi" essi sono relativi agli interessi maturati per il giorno 31/12 di ciascun anno, ma che verranno pagati con la rata dell'anno successivo.

Per il primo anno, per esempio essi rappresentano 1/365 dei 75.493 euro di interessi che verranno pagati con la rata del 31/12/2002.

La tabella sottostante riassume i dati relativi al bilancio consolidato (metodo finanziario).

**Prassi nazionale – dati rilevanti e impatto a conto economico
e a patrimonio netto nel bilancio consolidato**

	Imm. materiali	F.do amm. imm. materiali	Valore netto imm. materiali	Debito verso la società di leasing	Ratei attivi	Interessi passivi	Amm.to	Impatto a c.e.	Impatto cumulato a patrimonio netto
31-12-2001	2.000.000	5.000	1.995.000	1.800.000	207	-207	-5.000	-5.207	-5.207
31-12-2002	2.000.000	65.000	1.935.000	1.585.493	182	-75.468	-60.000	-135.468	-140.675
31-12-2003	2.000.000	125.000	1.875.000	1.361.989	157	-66.470	-60.000	-126.470	-267.145
31-12-2004	2.000.000	185.000	1.815.000	1.129.268	130	-57.252	-60.000	-117.252	-384.397
31-12-2005	2.000.000	245.000	1.755.000	886.630	102	-47.334	-60.000	-107.334	-491.731
31-12-2006	2.000.000	305.000	1.695.000	633.815	73	-37.157	-60.000	-97.157	-588.888
31-12-2007	2.000.000	365.000	1.635.000	370.398	43	-26.552	-60.000	-86.552	-675.440
31-12-2008	2.000.000	425.000	1.575.000	95.975	11	-15.546	-60.000	-75.546	-750.986
31-12-2009	2.000.000	485.000	1.515.000	-	-	-4.014	-60.000	-64.014	-815.000
...									
31-12-2035	2.000.000	2.000.000	-				-15.000	-15.000	-2.330.000

b) Il metodo di contabilizzazione in base agli IAS

In questo caso il metodo di contabilizzazione sarà unico sia per il bilancio di esercizio sia nel caso di bilancio consolidato.

La società Alfa, potrà optare, in base a quanto previsto dallo IAS 40, per il metodo del costo o per il metodo del *fair value*.

b.1) Il metodo del costo

Tale metodo non comporterà alcuna differenza rispetto al metodo previsto dalla prassi nazionale per la rappresentazione del leasing nel bilancio consolidato. Alla fine di ciascun esercizio Alfa ammortizzerà l'immobile (al primo anno l'ammortamento verrà calcolato in base ai mesi di possesso). I dati rilevanti sono pertanto quelli relativi alla tabella precedente.

(segue)

(segue)

b.2) Il metodo del *fair value*

Tale metodo comporterà, come unica differenza rispetto al metodo del costo, il fatto che al termine di ciascun esercizio l'immobile non verrà ammortizzato ma, una volta valutato il *fair value* la differenza tra questo e il valore dell'anno precedente (che per il primo anno coinciderà con il costo del bene per la società di leasing pari a euro 2.000.000) verrà imputata come componente positiva o negativa a conto economico con in contropartita un incremento o una diminuzione del valore patrimoniale dell'immobile. Per tutti gli altri dati vale quanto detto al punto a.2).

Si suppone che il *fair value* dell'immobile nei vari anni sia il seguente:

Ipotesi di *fair value* dell'immobile in leasing

31-12-2001 2.100.000	31-12-2002 2.200.000	31-12-2003 2.150.000	31-12-2004 2.250.000	31-12-2005 2.250.000	31-12-2006 2.300.000	31-12-2007 2.400.000
31-12-2008 2.450.000	31-12-2009 2.500.000	31-12-2010 2.500.000	31-12-2011 2.400.000	31-12-2012 2.400.000	31-12-2013 2.600.000	31-12-2014 2.650.000

Per gli anni successivi al 2014 si suppone che il *fair value* rimanga costante.

La tabella sottostante riassume i dati rilevanti per la casistica proposta evidenziando gli effetti a conto economico e a patrimonio netto derivanti dall'applicazione del metodo del *fair value*.

Contabilizzazione in base agli IAS – Applicazione del metodo del *fair value*

	Imm. materiali <i>fair value</i>	Debiti vs società di leasing	Ratei passivi	Interessi passivi	Variazione di <i>fair value</i>	Impatto a c.e.	Impatto cumulato a patrimonio netto
31-12-2001	2.100.000	1.800.000	207	-207	100.000	99.793	99.793
31-12-2002	2.200.000	1.585.493	182	-75.468	100.000	24.532	124.325
31-12-2003	2.150.000	1.361.989	157	-66.470	-50.000	-116.470	7.855
31-12-2004	2.250.000	1.129.268	130	-57.252	100.000	42.748	50.603
31-12-2005	2.250.000	886.630	102	-47.334	-	-47.334	3.269
31-12-2006	2.300.000	633.815	73	-37.157	50.000	12.843	16.112
31-12-2007	2.400.000	370.398	43	-26.552	100.000	73.448	89.560
31-12-2008	2.450.000	95.975	11	-15.546	50.000	34.454	124.014
31-12-2009	2.500.000	-	-	-4.014	50.000	45.986	170.000
31-12-2010	2.500.000				-	-	170.000
31-12-2011	2.400.000				-100.000	-100.000	70.000
31-12-2012	2.400.000				-	-	70.000
31-12-2013	2.600.000				200.000	200.000	270.000
31-12-2014	2.650.000				50.000	50.000	320.000

(segue)

(segue)

Nella fattispecie, applicando il metodo del *fair value* ciò fa sì che:

- l'impatto a conto economico sia positivo in quegli anni in cui la variazione positiva di *fair value* supera l'impatto negativo a conto economico degli interessi;
- l'impatto a patrimonio netto complessivo sia positivo poiché la rivalutazione complessiva (650.000 euro) supera il totale degli interessi passivi (330.000 euro).

Si vedrà nell'esempio n. 2 come questo effetto venga decisamente mitigato (ancorché non annullato) dalla fiscalità differita.

Unica limitazione all'applicazione dei suddetti metodi è che, una volta sceltone uno, esso dovrà essere applicato per tutti gli investimenti immobiliari.

Differenze tra la prassi ante e post las -

Come anticipato, le differenze tra prassi nazionale e prassi Ias risultano sostanziali. Riguardano sia il trattamento contabile del contratto di leasing, sia la valutazione dello specifico bene (immobile).

L'esemplificazione proposta (esempio 1) evidenzia le principali differenze. Tale esemplificazione non considera l'effetto delle imposte differite/anticipate che verranno trattate specificamente nell'esempio 2.

■ **Aspetti contabili legati alle imposte**

Per quanto attiene al trattamento fiscale dei beni in leasing, l'applicazione degli Ias non importerà alcuna differenza avendo il legislatore scelto la strada del cosiddetto "doppio binario".

Conseguentemente, la disciplina in linea di principio rimarrà uguale a quella ante-Ias con la sola differenza che l'impresa chiamata all'applicazione dei nuovi principi potrà dedurre costi anche non iscritti a conto economico (o iscritti in eccesso rispetto ai costi deducibili) utilizzando il quadro EC in dichiarazione dei redditi.

Rimangono comunque aperte problematiche riguardanti la fiscalità differita.

Di seguito si analizzeranno:

- la normativa fiscale relativa ai leasing su immobili strumentali posseduti con finalità di investimento per quanto attiene la fiscalità corrente

ossia nello specifico per quanto attiene la deducibilità dei costi relativi ai leasing;

- le problematiche legate all'applicazione degli Ias per quanto riguarda il calcolo della fiscalità differita.

La fiscalità corrente – i costi fiscalmente deducibili – Per quanto riguarda gli immobili strumentali posseduti in leasing con finalità di investimento, la disciplina fiscale relativa alla deducibilità dei costi per il locatario non è differente da quella valida per tutti gli altri tipi di immobili in leasing e pertanto:

- ai fini Ires in ciascun esercizio saranno deducibili i canoni di competenza a patto che il contratto abbia durata pari ad almeno otto anni (per completezza si sottolinea che con il D.l. 203/2005 convertito in legge il 2/12/2005 tale limite è stato portato a un numero di anni pari alla metà del periodo di ammortamento valido per beni della medesima natura, ma di proprietà e comunque non inferiore a otto e non superiore a quindici anni);
- ai fini Irap sarà deducibile esclusivamente la parte di canone afferente alle quote capitale rimborsate (si dovrà quindi effettuare una ripresa sulla quota interessi), vale sempre il limite degli otto anni (anche in questo caso valgono i cambiamenti introdotti dal D.l. 203/2005).

Successivamente al riscatto saranno deducibili (sia ai fini Ires sia ai fini Irap) le quote di ammortamento calcolate sul prezzo di riscatto.

Problematiche relative alla fiscalità differita – Il passaggio agli Ias genera molte differenze per quanto attiene al calcolo delle imposte differite e anticipate. Tali differenze sono generate da una maggiore "rigidità" degli Ias che impongono

no il calcolo dell'effetto della fiscalità differita in un numero di casi molto maggiore rispetto a quanto previsto dalla prassi nazionale (documento n. 25) e da numerosi dubbi interpretativi relativi al principio internazionale di riferimento (Ias 12).

Uno di questi casi è per l'appunto quello in oggetto.

Si analizza di seguito, per la fattispecie oggetto di analisi, il dettaglio delle casistiche possibili sia in base al Principio contabile n. 25 sia in base allo Ias 12.

Il concetto di deducibilità cui si farà riferimento riguarderà esclusivamente (per ragioni di chiarezza) l'Ires.

Per quanto attiene all'Irap, l'unica differenza è legata all'indeducibilità degli interessi.

A questo proposito si anticipa che, per comodità, si farà sempre riferimento (nei prossimi paragrafi così come negli esempi) agli interessi calcolati in base al piano di ammortamento del leasing (come permesso dall'amministrazione finanziaria) e non agli interessi calcolati con il metodo forfetario, previsto dall'articolo 1 del D.M. 24 aprile 1998.

Per quanto attiene alla prassi nazionale (principio contabile nazionale n. 25) si dovrà distinguere tra bilancio consolidato e bilancio d'esercizio.

Le imposte differite nel bilancio di esercizio. Applicandosi il metodo patrimoniale ed essendo fiscalmente deducibili i canoni, le uniche differenze per le quali si dovranno calcolare imposte differite/anticipate sono quelle relative a eventuali aliquote di ammortamento (successivo al riscatto) civilistiche differenti da quelle fiscalmente ammesse.

Le imposte differite nel bilancio consolidato – Nel bilancio consolidato, il locatario applicherà il metodo di contabilizzazione finanziario e pertanto si genereranno differenze tra costi fiscalmente deducibili (i canoni e, successivamente al riscatto, gli ammortamenti) e costi imputati a conto economico (ammortamento e oneri finanziari). Tali differenze, di natura temporanea (la somma totale dei canoni e degli ammortamenti del prezzo di riscatto è sempre uguale alla somma totale di oneri finanziari e quote di ammortamento del bene), implicheranno la necessità di calcolare le relative imposte differite/anticipate.

Per quanto invece riguarda la prassi internazionale (Ias 12), permangono, a nostro avviso alcune problematiche relativamente al calcolo delle imposte differite nel caso di applicazione del metodo del *fair value*.

In base alla "Guida operativa per la transizione agli Ias" pubblicata dall'Oic, gli Ias obbligano a calcolare le imposte differite in caso di valutazione di un'attività al *fair value* (come avviene in applicazione del metodo del *fair value* previsto dallo Ias 40).

Come vedremo però, tale obbligo implica la necessità di iscrivere dei crediti per imposte anticipate o dei fondi imposte differite il cui utilizzo sarà incerto sia nel se sia nel quando; ciò tenderà così a creare una rappresentazione di bilancio che alla luce degli abituali criteri di formazione del medesimo non parrebbe veritiera. Nonostante ciò, per le aziende che dovranno applicare obbligatoriamente gli Ias, tale prassi dovrà essere rispettata.

Nel seguito si analizzeranno nel dettaglio le casistiche possibili per tipo di metodologia scelta per la contabilizzazione (metodo del costo o metodo del *fair value*).

L'applicazione del metodo del costo – Nel caso in cui l'immobile sia strumentale e si applichi il metodo del costo, le considerazioni sono analoghe a quelle sviluppate per quanto attiene la prassi nazionale e quindi imposte differite calcolate sulle differenze tra costi imputati a conto economico (ammortamenti e oneri finanziari) e costi fiscalmente deducibili (canoni di leasing e ammortamenti del riscatto).

L'applicazione del metodo del *fair value* – Nel caso in cui si applichi il metodo del *fair value*, le imposte differite andranno calcolate sulla differenza tra costi imputati a conto economico (differenze di valutazione e oneri finanziari) e costi fiscalmente deducibili (canoni di leasing e ammortamenti del riscatto).

Al termine del leasing e dell'ammortamento fiscale del riscatto rimarrà iscritto a stato patrimoniale un fondo imposte differite pari alle imposte sul *fair value* dell'immobile a tale data. L'utilizzo di tale fondo avverrà al momento della eventuale cessione del bene (come si avrà modo di spiegare più dettagliatamente nell'esempio seguente), in quanto è ragionevole supporre che una cessione non potrebbe che avvenire appunto a un valore pari al *fair value*.

ESEMPIO 2

Il calcolo delle imposte differite – la prassi nazionale e gli Ias

Questo esempio riprende i dati dell'esempio 1.

Si calcolerà l'effetto della fiscalità differita e anticipata sul bilancio d'esercizio e consolidato della società Alfa per quanto attiene al contratto di leasing sull'investimento immobiliare. Tali calcoli sono effettuati sia in applicazione della prassi nazionale sia delle nuove "regole" Ias.

Fiscalmente, i costi deducibili, ai fini Ires, saranno quelli esposti nella tabella seguente.

Ai fini Irap, nel caso in cui si calcolino (come nell'esempio proposto) gli interessi in base al piano di ammortamento, i costi deducibili corrisponderanno ai costi deducibili Ires al netto degli interessi di competenza (come da piano di ammortamento di cui all'esempio 1).

I costi del leasing fiscalmente deducibili

31-12-2001 -763	31-12-2002 -278.559	31-12-2003 -278.559	31-12-2004 -279.322	31-12-2005 -278.559	31-12-2006 -278.559	31-12-2007 -278.559
31-12-2008 -279.322	31-12-2009 -279.296	31-12-2010 -3.000	31-12-2011 -3.000	31-12-2012 -3.000	31-12-2013 -3.000	31-12-2014 -3.000
31-12-2015 -3.000	31-12-2016 -3.000	31-12-2017 -3.000	31-12-2018 -3.000	31-12-2019 -3.000	31-12-2020 -3.000	31-12-2021 -3.000
31-12-2022 -3.000	31-12-2023 -3.000	31-12-2024 -3.000	31-12-2025 -3.000	31-12-2026 -3.000	31-12-2027 -3.000	31-12-2028 -3.000
31-12-2029 -3.000	31-12-2030 -3.000	31-12-2031 -3.000	31-12-2032 -3.000	31-12-2033 -3.000	31-12-2034 -3.000	31-12-2035 -3.000
31-12-2036 -3.000	31-12-2037 -3.000	31-12-2038 -3.000	31-12-2039 -3.000	31-12-2040 -3.000	31-12-2041 -3.000	31-12-2042 -2.500

Bilancio d'esercizio

a.1) Prassi nazionale

La tabella sottostante riporta i dati necessari al calcolo delle imposte differite e anticipate per il caso in oggetto e inoltre rettifica l'impatto a conto economico e a patrimonio netto in funzione di tali valori.

Nelle intestazioni di colonna sono indicati gli estremi per i calcoli.

(segue)

(segue)

Prassi nazionale – il calcolo delle imposte differite nel bilancio d'esercizio										
	a	b	c=(a+b)	d	e	k=(-c+e)*0,3725	f	g	h=(k+c)	s=(d+k)
	Canoni di competenza dell'esercizio	Amm.	Impatto a c.e.	Impatto cumulato a patrimonio netto	Costi fiscalmente deducibili	Imposte differite (-) e anticipate (+)	Crediti per imposte anticipate	Fondo imposte differite	Impatto complessivo a c.e.	Impatto cumulato complessivo a p. n.
31-12-2001	-763		-763	-763	-763	-	-	-	-763	-763
31-12-2002	-278.559		-278.559	-279.322	-278.559	-	-	-	-278.559	-279.322
31-12-2003	-278.559		-278.559	-557.882	-278.559	-	-	-	-278.559	-557.882
31-12-2004	-279.322		-279.322	-837.204	-279.322	-	-	-	-279.322	-837.204
31-12-2005	-278.559		-278.559	-1.115.763	-278.559	-	-	-	-278.559	-1.115.763
31-12-2006	-278.559		-278.559	-1.394.322	-278.559	-	-	-	-278.559	-1.394.322
31-12-2007	-278.559		-278.559	-1.672.882	-278.559	-	-	-	-278.559	-1.672.882
31-12-2008	-279.322		-279.322	-1.952.204	-279.322	-	-	-	-279.322	-1.952.204
31-12-2009	-277.796	-250	-278.046	-2.230.250	-279.296	-466	-	466	-278.512	-2.230.716
31-12-2010	-	-3.000	-3.000	-2.233.250	-3.000	-	-	466	-3.000	-2.233.716
...										
...										
31-12-2041	-	-3.000	-3.000	-2.326.250	-3.000	-	-	466	-3.000	-2.326.716
31-12-2042	-	-3.000	-3.000	-2.329.250	-2.500	186	-	279	-2.814	-2.329.529
31-12-2043	-	-750	-750	-2.330.000	-	279	-	-	-471	-2.330.000

Come si può notare le uniche imposte differite si originano nel 2009 e sono relative alla differenza tra ammortamento civilistico (250 euro originatisi come 1/12 del 3% del prezzo di riscatto; ammortamento calcolato pur essendo stato riscattato il bene il 31/12) e ammortamento fiscalmente deducibile (1.500 euro, ossia metà dell'ammortamento fiscalmente ammesso per l'intero esercizio). Tale differenza si riassorbirà negli esercizi 2042 e 2043.

a.2) Prassi IAS

a.2.1) Metodo del *fair value*

Nel caso di applicazione dello IAS 40 con il metodo del *fair value*, dalla tabella sottostante si noti come il risultato civilistico, incorporando anche l'effetto delle variazioni di valore dell'immobile porti all'accumularsi di un consistente fondo per imposte differite.

Al termine del leasing e dell'ammortamento fiscale dell'immobile tale fondo ammonta complessivamente a euro 987.125. Tale importo è pari al 37,25% del valore di iscrizione dell'immobile a tale data (euro 2.650.000). Tale fondo verrà utilizzato al momento dell'eventuale cessione del bene, che è presumibile avverrà appunto al *fair value*. Infatti, nel caso in cui si supponga la cessione nell'anno 2043 al *fair value* (euro 2.650.000) Alfa realizzerebbe una plusvalenza fiscalmente rilevante per l'intero importo, mentre il reddito civilistico non verrebbe influenzato, essendo il valore di iscrizione del bene pari al prezzo di cessione.

Conseguentemente le imposte correnti sarebbero pari a euro 987.125 e il fondo imposte differite verrebbe utilizzato per evidenziare un utile netto neutro. Come detto in precedenza, nel caso in cui però tale immobile non venisse ceduto, Alfa dovrebbe mantenere iscritto tra le proprie passività un fondo il cui utilizzo sarebbe incerto sia nel "se" sia nel "quando".

(segue)

(segue)

Ias – il calcolo delle imposte differite nel bilancio d’esercizio – il metodo del fair value										
	a	b	c=(a+b)	d	e	k=(-c+e)*0,3725	f	g	h=(k+c)	s=(d+k)
	Interessi passivi	Variazione di fair value	Impatto a c.e.	Impatto cumulato a patrimonio netto	Costi fiscalmente deducibili	Imposte differite (-) e anticipate (+)	Crediti per imposte anticipate	Fondo imposte differite	Impatto complessivo a c.e.	Impatto cumulato complessivo a p. n.
31-12-2001	-207	100.000	99.793	99.793	-763	-37.457	-	37.457	62.336	62.336
31-12-2002	-75.468	100.000	24.532	124.325	-278.559	-112.901	-	150.359	-88.369	-26.034
31-12-2003	-66.470	-50.000	-116.470	7.855	-278.559	-60.378	-	210.737	-176.849	-202.882
31-12-2004	-57.252	100.000	42.748	50.603	-279.322	-119.971	-	330.708	-77.223	-280.105
31-12-2005	-47.334	-	-47.334	3.269	-278.559	-86.131	-	416.839	-133.465	-413.571
31-12-2006	-37.157	50.000	12.843	16.112	-278.559	-108.547	-	525.387	-95.704	-509.275
31-12-2007	-26.552	100.000	73.448	89.560	-278.559	-131.123	-	656.509	-57.675	-566.950
31-12-2008	-15.546	50.000	34.454	124.014	-279.322	-116.882	-	773.391	-82.427	-649.377
31-12-2009	-4.014	50.000	45.986	170.000	-279.296	-121.167	-	894.559	-75.182	-724.559
31-12-2010	-	-	-	170.000	-3.000	-1.118	-	895.676	-1.118	-725.676
31-12-2011	-	-100.000	-100.000	70.000	-3.000	36.133	-	859.544	-63.868	-789.544
31-12-2012	-	-	-	70.000	-3.000	-1.118	-	860.661	-1.118	-790.661
31-12-2013	-	200.000	200.000	270.000	-3.000	-75.618	-	936.279	124.383	-666.279
31-12-2014	-	50.000	50.000	320.000	-3.000	-19.743	-	956.021	30.258	-636.021
31-12-2015	-	-	-	320.000	-3.000	-1.118	-	957.139	-1.118	-637.139
...										
...										
31-12-2041	-	-	-	320.000	-3.000	-1.118	-	986.194	-1.118	-666.194
31-12-2042	-	-	-	320.000	-2.500	-931	-	987.125	-931	-667.125
31-12-2043	-	-	-	320.000	-	-	-	987.125	-	-667.125
31-12-2044	-	-	-	320.000	-	-	-	987.125	-	-667.125

a.2.2) Metodo del costo

Nel caso di applicazione dello Ias 40 con il metodo del costo andranno calcolate le imposte differite e anticipate sulle differenze tra costi imputati a conto economico (interessi passivi e ammortamenti) e costi fiscalmente deducibili (canoni di leasing fino al riscatto del bene e successivamente ammortamenti sul riscatto). Tali differenze porteranno inizialmente all’accumularsi di un fondo per imposte differite generatosi per i minori costi imputabili a conto economico rispetto ai costi fiscalmente deducibili. Successivamente al riscatto tale fondo andrà a essere completamente riassorbito. Diversamente dal caso precedente al termine dell’ammortamento fiscale del bene il fondo imposte differite sarà pari a zero ciò in conseguenza del fatto che il valore civilistico del bene è uguale al valore fiscale del medesimo (ossia nullo). Si rimanda per un dettaglio alla tabella seguente (per praticità sono state omessi gli anni dal 2012 al 2032 nei quali il fondo imposte differite viene costantemente riassorbito per 21.233 euro annui pari al 37,25% della differenza tra 60.000 euro (ammortamento a conto economico) e 3.000 euro (ammortamento deducibile).

(segue)

(segue)

las – il calcolo delle imposte differite nel bilancio d’esercizio – il metodo del costo										
	a	b	c=(a+b)	d	e	k=(-c+e)*0,3725	f	g	h=(k+c)	s=(d+k)
	Interessi passivi	Amm.	Impatto a c.e.	Impatto cumulato a patrimonio netto	Costi fiscalmente deducibili	Imposte differite (-) e anticipate (+)	Crediti per imposte anticipate	Fondo imposte differite	Impatto complessivo a c.e.	Impatto cumulato complessivo a p. n.
31-12-2001	-207	-5.000	-5.207	-5.207	-763	1.655	1.655		-3.552	-3.552
31-12-2002	-75.468	-60.000	-135.468	-140.675	-278.559	-53.301		51.646	-188.769	-192.321
31-12-2003	-66.470	-60.000	-126.470	-267.145	-278.559	-56.653		108.299	-183.124	-375.445
31-12-2004	-57.252	-60.000	-117.252	-384.397	-279.322	-60.371		168.670	-177.623	-553.068
31-12-2005	-47.334	-60.000	-107.334	-491.731	-278.559	-63.781		232.452	-171.115	-724.183
31-12-2006	-37.157	-60.000	-97.157	-588.888	-278.559	-67.572		300.024	-164.729	-888.912
31-12-2007	-26.552	-60.000	-86.552	-675.440	-278.559	-71.523		371.547	-158.075	-1.046.987
31-12-2008	-15.546	-60.000	-75.546	-750.986	-279.322	-75.907		447.454	-151.452	-1.198.440
31-12-2009	-4.014	-60.000	-64.014	-815.000	-279.296	-80.192		527.646	-144.207	-1.342.646
31-12-2010		-60.000	-60.000	-875.000	-3.000	21.233		506.414	-38.768	-1.381.414
31-12-2011		-60.000	-60.000	-935.000	-3.000	21.233		485.181	-38.768	-1.420.181
...										
...										
31-12-2033		-60.000	-60.000	-2.255.000	-3.000	21.233		18.066	-38.768	-2.273.066
31-12-2034		-60.000	-60.000	-2.315.000	-3.000	21.233		-3.166	-38.768	-2.311.834
31-12-2035		-15.000	-15.000	-2.330.000	-3.000	4.470	7.636		-10.530	-2.322.364
31-12-2036			-	-2.330.000	-3.000	-1.118	6.519		-1.118	-2.323.481
31-12-2037			-	-2.330.000	-3.000	-1.118	5.401		-1.118	-2.324.599
31-12-2038			-	-2.330.000	-3.000	-1.118	4.284		-1.118	-2.325.716
31-12-2039			-	-2.330.000	-3.000	-1.118		-3.166	-1.118	-2.326.834
31-12-2040			-	-2.330.000	-3.000	-1.118		-2.049	-1.118	-2.327.951
31-12-2041			-	-2.330.000	-3.000	-1.118		-931	-1.118	-2.329.069
31-12-2042			-	-2.330.000	-2.500	-931		0	-931	-2.330.000

b) Bilancio consolidato

b.1) Prassi nazionale

In questo caso l’impatto delle imposte anticipate e differite sarà il medesimo dell’ultimo esempio

b.2) Prassi las

b.2.1) Metodo del *fair value*

In questo caso l’impatto delle imposte anticipate e differite sarà il medesimo dell’analogo esempio fatto per il bilancio d’esercizio

b.2.2) Metodo del costo

In questo caso l’impatto delle imposte anticipate e differite sarà il medesimo dell’analogo esempio fatto per il bilancio d’esercizio

E se l'impresa non dovesse cedere l'immobile? Nel caso in cui l'impresa non dovesse cedere l'immobile, essa dovrebbe mantenere il fondo così accumulato che verrebbe utilizzato solo in caso di una successiva svalutazione del bene o ulteriormente incrementato in caso di ulteriori rivalutazioni.

Si ritiene che tale prassi non sia corretta in quanto parrebbe inficiare la corretta rappresentazione della situazione patrimoniale della società. Problematica, questa, non ancora trattata dalla dottrina.

L'esemplificazione seguente offre un dettaglio di quanto appena esposto.

■ La prima applicazione degli Ias

Per quanto riguarda la prima applicazione dei principi contabili internazionali documento di riferimento è l'Ifrs 1.

Alla data di prima applicazione degli Ias il bilancio della società dovrà rappresentare la situazione patrimoniale ed economica dell'esercizio appena chiuso e perlomeno l'esercizio immediatamente precedente. Una società che dovrà redigere (per esempio) il primo bilancio Ias al 31/12/2005 dovrà esibire anche una situazione economica e patrimoniale al 31/12/2004.

A tal fine, la società dovrà redigere (extra-contabilmente) una situazione patrimoniale di apertura all'1/1/2004 (detta *transition date*) ai sensi Ias e successivamente contabilizzare (extra-contabilmente) tutte le operazioni in base alle previsioni dei principi contabili internazionali.

L'Ifrs 1 prevede che alla *transition date* le operazioni vengano contabilizzate come se gli Ias fossero sempre stati applicati e che le differenze patrimoniali derivanti dall'applicazione dei nuovi principi vengano imputate a patrimonio netto.

In sostanza dovranno essere stornati i valori iscritti in base ai "vecchi" principi contabili e iscritti i valori che si sarebbero avuti se gli Ias fossero sempre stati applicati sin dall'inizio di ciascuna operazione; le differenze si imputeranno in aumento o in diminuzione del patrimonio netto.

L'esempio seguente valuta tutte le possibilità relative alla fattispecie trattata riprendendo i dati dall'esempio precedente e proponendo anche una tabella riepilogativa degli effetti sul patrimonio netto derivanti dall'applicazione delle differenti metodologie.

Come si può vedere nel caso considerato (ogni differente contratto andrà valutato separatamente

e porterà a risultati differenti), il passaggio agli Ias con il metodo del *fair value* porterà a un impatto più positivo sul patrimonio netto sia di Alfa sia del gruppo di cui Alfa fa parte rispetto al passaggio agli Ias con l'utilizzo del metodo del costo.

Per quanto attiene al bilancio consolidato, l'effetto risulta senz'altro mitigato dalla precedente applicazione (in base al Principio contabile n. 17) del metodo di contabilizzazione finanziario.

■ Le principali novità in sintesi

L'introduzione degli Ias in Italia porterà numerose novità, in sede di formazione del bilancio.

Per quanto attiene alla fattispecie analizzata, ossia quella relativa ai contratti di leasing su immobili strumentali detenuti dall'azienda con finalità di investimento, e non con finalità di utilizzo nei processi produttivi, in caso di applicazione del metodo del *fair value*, le principali novità rilevate riguardano:

1. **la possibilità, nel caso in cui si scelga l'applicazione del *fair value*, di non contabilizzare separatamente terreno e fabbricato, contrariamente a quanto previsto per i leasing sugli immobili strumentali all'attività dell'azienda. Tale possibilità fa sì che per gli immobili da investimento, nel caso in cui si scelga l'applicazione del *fair value*, non si vengano a creare né problematiche di natura meramente pratica (corretta separazione del valore del terreno da quello del fabbricato), né problematiche di natura fiscale legate all'eventuale indeducibilità della parte di canone relativa al terreno;**
2. **le problematiche legate al calcolo delle imposte differite nel caso di applicazione del metodo del *fair value* previsto dallo Ias 40. Il calcolo delle imposte differite, obbligatorio in base allo Ias 12 per tale fattispecie, potrebbe peraltro anche distorcere il dato di bilancio, evidenziando delle passività di manifestazione incerta sia nel "se" sia nel "quando".**

ESEMPIO 3

Prima applicazione degli *las* per i contratti di *leasing* su immobili strumentali detenuti con finalità di investimento

In questo esempio si valuta sia a livello di bilancio consolidato del gruppo di cui Alfa fa parte, sia a livello di bilancio di esercizio di Alfa stessa l'impatto della transizione agli *las* per quanto attiene il contratto di leasing su "investimento immobiliare" oggetto di analisi. Parimenti si calcola l'effetto della transizione supponendo che Alfa passi agli *las* applicando per gli investimenti immobiliari il metodo del costo o il metodo del *fair value*.

a) Bilancio d'esercizio

In base alla prassi Italiana al 1° gennaio 2004 nello stato patrimoniale di Alfa sono iscritti esclusivamente risconti attivi per euro 222.118.

a.1.1) Il passaggio al metodo del *fair value*

Con il passaggio agli *las*, se la società Alfa deciderà di applicare il metodo del *fair value* proposto dallo *las* 40 dovrà:

stornare i risconti attivi iscritti per	euro	222.118
iscrivere l'immobile tra le attività al suo <i>fair value</i> pari a	euro	2.150.000
iscrivere debiti verso la società di leasing per	euro	1.361.989
iscrivere ratei passivi per	euro	157
iscrivere un fondo imposte differite per	euro	210.737

Si riporta di seguito la scrittura-ponte in partita doppia per il passaggio allo stato patrimoniale di apertura conforme agli *las*

Investimenti immobiliari	2.150.000			
Debiti verso società di leasing		1.361.989		
Risconti attivi		222.118		
Fondo imposte differite		210.737		
Ratei passivi		157		
Riserva prima applicazione (p.n.)		354.999		

a.1.2) Il passaggio al metodo del costo

Con il passaggio agli *las*, se la società Alfa deciderà di applicare il metodo del costo proposto dallo *las* 40 dovrà:

stornare i risconti attivi iscritti per	euro	222.118
iscrivere l'immobile tra le attività al suo valore storico per	euro	2.000.000
iscrivere il corrispondente fondo di ammortamento per	euro	125.000
iscrivere debiti verso la società di leasing per	euro	1.361.989
iscrivere ratei passivi per	euro	157
iscrivere un fondo imposte differite per	euro	108.299

Si riporta di seguito la scrittura-ponte in partita doppia per il passaggio allo stato patrimoniale di apertura conforme agli *las*.

(segue)

(segue)

Investimenti immobiliari	2.000.000	
Fondo amm.to fabbricato		125.000
Debiti verso società di leasing		1.361.989
Risconti attivi		222.118
Fondo imposte differite		108.299
Ratei passivi		157
Riserva prima applicazione (p.n.)		182.437

b) Bilancio consolidato

In tal caso nello stato patrimoniale consolidato di apertura al 1° gennaio 2004 saranno iscritti i seguenti valori:

fabbricati	euro	2.000.000
f.do amm.to fabbricati	euro	125.000
debiti verso la società di leasing	euro	1.361.989
ratei passivi	euro	157
fondo imposte differite	euro	108.299

b.1.1) Il passaggio al metodo del *fair value*

Con il passaggio agli IAS, se la società Alfa deciderà di applicare il metodo del *fair value* proposto dallo IAS 40 dovrà:

integrare il valore dell'immobile per portarlo al <i>fair value</i> per	euro	150.000
stornare il f.do amm.to fabbricati per	euro	125.000
integrare il f.do imposte differite fino a euro 210.737 ossia per	euro	102.438

Si riporta di seguito la scrittura-ponte in partita doppia per il passaggio allo stato patrimoniale di apertura conforme agli IAS.

Investimenti immobiliari	150.000	
Fondo amm.to fabbricati	125.000	
Fondo imposte differite		102.438
Riserva prima applicazione (p.n.)		172.562

b.1.2) Il passaggio al metodo del costo

Con il passaggio agli IAS, se la società Alfa deciderà di applicare il metodo del costo proposto dallo IAS 40 non dovrà effettuare alcuna rettifica.

Sintesi

La tabella seguente riassume gli impatti a patrimonio netto nel bilancio di apertura al 1° gennaio 2004 di Alfa derivanti dal passaggio agli IAS.

Impatto del passaggio a p.n.	Metodo del <i>fair value</i>	Metodo del costo
Bilancio di esercizio	354.999	182.437
Bilancio consolidato	172.562	0