



NEWS

Dallo Studio Amato di Roma 17 dicembre 2019

Ammortamento anche per gli immobili non strumentali

L'OIC 16 non prevede la possibilità di non ammortizzarli.

Il principio contabile prevede che " *il costo delle immobilizzazioni, materiali ed immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo deve essere **sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio** in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione*".

Pertanto non vi è più dubbio che è stata cassata la possibilità di non ammortizzare i fabbricati civili che sono oggetto solo di investimento.

Per quanto attiene la **classificazione**, l'OIC distingue tra:

fabbricati strumentali per l'attività della società che comprendono ogni genere di fabbricato destinato per natura o destinazione compresi gli uffici, i negozi, i magazzini;

fabbricati che non o strumentali per l'attività della società che rappresentano un investimento in termini finanziari o che sono posseduti per statuto o obblighi di legge (compresi impianti termali, sportivi, asili, scuole) o anche immobili di carattere accessorio rispetto ai primi.

L'OIC ha precisato che " *la possibilità di non ammortizzare alcuni fabbricati civili rappresenta un'eccezione alla regola generale dell'ammortamento delle immobilizzazioni materiali che non ammette eccezioni*".

Da notare che il processo di ammortamento può comunque subire delle interruzioni in relazione al valore da ammortizzare **se il valore residuo del bene risulta pari o superiore al valore netto contabile** (si pensi ad esempio ai fabbricati riscattati da leasing, per i quali il valore netto contabile, pari al prezzo di riscatto, è praticamente sempre inferiore al valore residuo).