

IPSASB
Principio contabile internazionale (IPSAS) 16
Investimenti immobiliari
Novembre 2016

*International Public Sector
Accounting Standards Board*

**Principio contabile
internazionale per il settore
pubblico (IPSAS) 16**
Investimenti immobiliari

**BOZZA DI TRADUZIONE A CURA DEL CNDCEC
DAL TESTO ORIGINALE INGLESE PUBBLICATO DA IPSASB**



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Traduzione dall'inglese
Mariarita Cafulli
Responsabile Ufficio traduzioni CNDCEC
Elena Florimo
Ufficio traduzioni CNDCEC

Supervisione scientifica della traduzione dall'inglese
Matteo Pozzoli
Ricercatore CNDCEC

Consiglieri CNDCEC Delegati Area Internazionale
Giovanni Gerardo Parente
Ugo Marco Pollice

Il presente documento è una traduzione in bozza, realizzata dal CNDCEC, e viene pubblicato unicamente per raccogliere suggerimenti e proposte in ordine alla traduzione e alla terminologia adottata, in linea con quanto previsto dalla [*Policy for Translating and Reproducing Standards Published by the International Federation of Accountants*](#).

Per eventuali commenti e proposte, si invita a mandare una email all'indirizzo: traduzioni@commercialisti.it entro il 22 dicembre 2016.

Trattandosi di una traduzione fedele del testo originale in lingua inglese, i commenti dovrebbero riguardare unicamente la correttezza e la comprensibilità della traduzione senza entrare nel merito del principio stesso. I testi originali in lingua inglese sono pubblicati da IFAC e liberamente consultabili sul sito www.ifac.org/public-sector.

Inoltre, poiché gli IPSAS sono prevalentemente basati sugli IAS/IFRS, secondo la corrispondenza indicata alla fine di ciascun documento, si evidenzia che, in presenza di paragrafi identici tra gli IPSAS e gli IAS/IFRS, è stata mantenuta la traduzione ufficiale dello IAS/IFRS di riferimento, apportando solo gli eventuali adattamenti richiesti dal contesto del settore pubblico.

International Federation of Accountants®

529 Fifth Avenue, 6th Floor

New York, New York 10017 USA

Il presente documento è stato pubblicato dall'International Federation of Accountants (IFAC). L'IFAC è un'organizzazione internazionale al servizio del pubblico interesse, la sua missione è quella di rafforzare la professione contabile in ogni parte del mondo e di contribuire allo sviluppo di economie internazionali forti mediante la definizione e la promozione di standard professionali di elevata qualità, favorendo la convergenza a livello internazionale su tali standard e contribuendo al dibattito sulle questioni di interesse pubblico nelle quali le competenze professionali sono maggiormente rilevanti. È possibile scaricare la pubblicazione in lingua inglese gratuitamente, esclusivamente per uso personale, sul sito dell'IPSASB www.ipsasb.org.

International Public Sector Accounting Standards, Exposure Drafts, Consultation Papers, e altre pubblicazioni dell'IPSASB sono pubblicate dall'IFAC cui appartiene il copyright delle stesse. Il testo approvato di tutte le pubblicazioni dell'IFAC è quello pubblicato dall'IFAC nella versione originale inglese.

IPSASB e IFAC declinano ogni responsabilità diretta o indiretta per le conseguenze derivanti dall'uso e dall'applicazione della presente pubblicazione, siano esse causate da negligenza o altro.

I loghi IPSASB, 'International Public Sector Accounting Standards Board', 'IPSASB', 'International Public Sector Accounting Standards' 'IPSAS', i loghi IFAC, 'International Federation of Accountants', e 'IFAC' sono marchi registrati dell'IFAC.

Copyright © giugno 2013 dell'International Federation of Accountants (IFAC). Tutti i diritti riservati. È necessario il permesso di IFAC per riprodurre, custodire o trasmettere il presente documento, eccetto per quanto consentito dalla legge. A tal fine è possibile contattare: permissions@ifac.org

ISBN: 978-1-60815-151-6

Il presente principio “Investimenti immobiliari” dell’International Public Sector Accounting Standards Board (IPSASB) è stato pubblicato in lingua inglese dall’International Federation of Accountants (IFAC) all’interno dell’Handbook of International Public Sector Accounting Pronouncements nel giugno 2013. È stato tradotto in italiano dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili nel 2016 e riprodotto con il permesso dell’IFAC. Il processo di traduzione dell’Handbook of International Public Sector Accounting Pronouncements è stato approvato dall’IFAC e la traduzione è stata svolta in conformità al “Policy Statement—Policy for Translating and Reproducing Standards Published by IFAC.” Il testo approvato dell’Handbook of International Public Sector Accounting Pronouncements è quello pubblicato dall’IFAC in lingua inglese.

Testo in lingua inglese dell’IPSAS 16 “Investment property” © 2006 International Federation of Accountants (IFAC). Tutti i diritti riservati.

Testo in lingua italiana dell’IPSAS 16 “Investimenti immobiliari” © 2016 International Federation of Accountants (IFAC). Tutti i diritti riservati.

Titolo originale IPSAS 16 Investment property - ISBN 978-1-60815-151-6



IPSAS 16 — INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Ringraziamenti

Il presente Principio contabile internazionale per il settore pubblico (IPSAS) è tratto principalmente dal Principio Contabile Internazionale IAS 40 (rivisto nel 2003) *Investimenti immobiliari*, pubblicato dall’International Accounting Standards Board (IASB). Parti dello IAS 40 sono riprodotte in questa pubblicazione dell’International Public Sector Accounting Standards Board (IPSASB) della International Federation of Accountants (IFAC) con il consenso dell’International Accounting Standards Committee Foundation (IASCF).

Il testo approvato degli International Financial Reporting Standards (IFRS) è quello pubblicato dallo IASB in lingua inglese; le copie si possono ottenere direttamente presso l’IFRS Publications Department, primo piano, 30 Cannon Street, Londra EC4M 6XH, Regno Unito.

E-mail: publications@ifrs.org

Sito internet: www.ifrs.org

Gli IFRS, gli IAS, le Exposure Draft e le altre pubblicazioni IASB sono protetti da diritti d’autore appartenenti alla IFRS Foundation.

“IFRS”, “IAS”, “IASB”, “IFRS Foundation”, “International Accounting Standards” e “International Financial Reporting Standards” sono marchi registrati della IFRS Foundation e non possono essere utilizzati senza il consenso della IFRS Foundation.

IPSAS 16—INVESTIMENTI IMMOBILIARI

Storia dell'IPSAS

La presente versione include i cambiamenti risultanti dagli IPSAS emessi fino al 15 gennaio 2013.

L'IPSAS 16, *Investimenti immobiliari* è stato pubblicato a dicembre 2001.

A dicembre 2006 l'IPSASB ha pubblicato l'IPSAS 16 aggiornato.

Da allora, l'IPSAS 16 è stato modificato dai seguenti IPSAS:

- *Miglioramenti agli IPSAS* (pubblicato a ottobre 2011)
- *Miglioramenti agli IPSAS* (pubblicato a gennaio 2010)
- *IPSAS 27, Agricoltura* (pubblicato a dicembre 2009)

Tabella dei paragrafi modificati nell'IPSAS 16

Paragrafo modificato	Tipo di modifica	Modificato da
Introduzione	Eliminato	Miglioramenti agli IPSAS, ottobre 2011
6	Modificato	IPSAS 27, dicembre 2009
12	Modificato	Miglioramenti agli IPSAS, gennaio 2010
13	Modificato	Miglioramenti agli IPSAS, gennaio 2010
29	Eliminato	Miglioramenti agli IPSAS, gennaio 2010
40	Modificato	Miglioramenti agli IPSAS, gennaio 2010
57	Modificato	Miglioramenti agli IPSAS, gennaio 2010
59	Modificato	Miglioramenti agli IPSAS, gennaio 2010
62	Modificato	Miglioramenti agli IPSAS, gennaio 2010
62A	Nuovo	Miglioramenti agli IPSAS, gennaio 2010

Paragrafo modificato	Tipo di modifica	Modificato da
62B	Nuovo	Miglioramenti agli IPSAS, gennaio 2010
63	Modificato	Miglioramenti agli IPSAS, gennaio 2010
66	Modificato	Miglioramenti agli IPSAS, gennaio 2010
101A	Nuovo	Miglioramenti agli IPSAS, gennaio 2010
Albero decisionale illustrativo	Modificato	Miglioramenti agli IPSAS, gennaio 2010

IPSAS 16—INVESTIMENTI IMMOBILIARI**SOMMARIO**

	Paragrafo
Finalità	1
Ambito di applicazione	2-6
Definizioni	7-19
Interessenza di un locatario in un immobile detenuto tramite un leasing operativo	8
Investimenti immobiliari	9-19
Rilevazione	20-25
Valutazione al momento della rilevazione	26-38
Valutazione successiva alla rilevazione	39-65
Principio contabile	39-41
Modello del Fair Value	42-64
Impossibilità di determinare attendibilmente il fair value	62-64
Modello del costo	65
Cambiamenti di destinazione	66-76
Dismissioni	77-84
Informazioni integrative	85-90
Modello del fair value e del costo	85-90
Modello del fair value	87-89
Modello del costo	90
Disposizioni transitorie	91-100
Adozione iniziale del principio di contabilizzazione per competenza economica	91-93
Modello del fair value	94-97
Modello del costo	98-100
Data di entrata in vigore	101-102
Ritiro dell'IPSAS 16 (2001)	103

Motivazioni per le conclusioni

Albero decisionale illustrativo

Confronto con lo IAS 40

Il Principio contabile internazionale per il settore pubblico 16 *Investimenti immobiliari* è illustrato nei paragrafi 1-103. Tutti i paragrafi hanno pari autorità. L'IPSAS 16 dovrebbe essere letto nel contesto della sua *Finalità*, delle *Motivazioni per le conclusioni* e della *Prefazione ai Principi contabili internazionali per il settore pubblico*. L'IPSAS 3 *Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori* fornisce una base per la scelta e l'applicazione di principi contabili in assenza di linee guida specifiche.

Finalità

1. La finalità del presente Principio è definire il trattamento contabile degli investimenti immobiliari e i connessi obblighi d'informativa.

Ambito di applicazione

2. **Un'entità che redige e presenta il bilancio in base al principio della competenza economica deve applicare il presente Principio nella contabilizzazione degli investimenti immobiliari.**
3. **Il presente Principio si applica a tutte le entità del settore pubblico diverse dalle imprese a controllo pubblico.**
4. La *Prefazione ai Principi contabili internazionali per il settore pubblico* pubblicata dall'IPSASB spiega che le Imprese a Controllo Pubblico (ICP) applicano gli IFRS pubblicati dallo IASB. La definizione di ICP è riportata nell'IPSAS 1, *Presentazione del bilancio*.
5. Il presente Principio si applica alla contabilizzazione degli investimenti immobiliari, inclusa a) la valutazione delle interessenze in investimenti immobiliari iscritti nel bilancio di un locatario, detenuti tramite un leasing contabilizzato come leasing finanziario, e b) la 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 13, *Leasing*, incluse:
 - a) la classificazione delle operazioni di leasing tra operazioni di leasing finanziario e operativo;
 - b) la rilevazione dei proventi derivanti da canoni di locazione realizzati tramite investimenti immobiliari (vedere anche l'IPSAS 9, *Proventi derivanti da operazioni di scambio*);
 - c) la valutazione nel bilancio di un locatario delle interessenze in immobili 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.
6. Il presente Principio non si applica:
 - a) alle attività biologiche connesse all'attività agricola (vedere IPSAS 27, *Agricoltura*); e

- b) a diritti e riserve minerari quali petrolio, gas naturale e risorse non rinnovabili similari.

Definizioni

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

Valore contabile (*Carrying amount*) - L'ammontare (ai fini del presente Principio) al quale un'attività è rilevata nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria.

Costo (*Cost*) - L'importo in disponibilità liquide o mezzi equivalenti corrisposto o il fair value di altri corrispettivi dati per acquisire un'attività al momento dell'acquisto o della costruzione.

Investimenti immobiliari (*Investment property*) - Gli immobili (terreno o fabbricato - o parte di fabbricato - o entrambi) posseduti 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 prestazione di servizi o nell'amministrazione aziendale; o
- b) la vendita, nel normale svolgimento dell'attività.

Immobile ad uso del proprietario (*Owner-occupied property*) - 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 prestazione di servizi, ovvero nell'amministrazione aziendale.

I termini definiti in altri IPSAS sono utilizzati nel presente Principio con lo stesso significato loro attribuito negli altri Principi, e sono riportati nel *Glossario* pubblicato separatamente.

Interessenza di un locatario in un immobile detenuto tramite un leasing operativo

8. L'interessenza in un immobile detenuto da un locatario tramite un leasing operativo può essere classificata e contabilizzata come un investimento immobiliare se a) l'immobile comunque soddisfa la definizione di investimento immobiliare e b) il locatario utilizza il modello del fair value esposto nei paragrafi 42-64 per l'attività rilevata. Questa classificazione alternativa è utilizzabile per ogni singolo immobile. Tuttavia, una volta che questa classificazione alternativa sia stata adottata per una di tali interessenze in immobili detenuti tramite un leasing operativo, tutti gli immobili classificati come investimenti immobiliari devono essere contabilizzati utilizzando il modello del fair value. Quando questa classificazione alternativa viene adottata, qualunque interessenza in immobili così classificata è inclusa nelle informazioni integrative richieste dai paragrafi 85-89.

Investimenti immobiliari

9. In numerose circostanze le entità del settore pubblico possiedono beni per conseguire canoni di locazione e per l'apprezzamento del capitale investito. Per esempio, un'entità del settore pubblico (che non sia una ICP) può essere stata costituita per gestire un portafoglio immobiliare pubblico su base commerciale. In tal caso, gli immobili posseduti dall'entità, ad eccezione di quelli posseduti per essere rivenduti nel normale svolgimento dell'attività, soddisfano la definizione di investimento immobiliare. Altre entità del settore pubblico possiedono immobili per conseguire canoni di locazione e per l'apprezzamento del capitale investito, e utilizzano le disponibilità liquide generate per finanziare le loro altre attività (di prestazione di servizi). Per esempio, un'università o un ente locale può possedere un edificio con lo scopo di locarlo a terzi su base commerciale per generare fondi, piuttosto che per produrre beni o fornire servizi. Anche questi immobili rientrerebbero nella definizione di investimento immobiliare.
10. Un investimento immobiliare è posseduto al fine di percepire canoni d'affitto 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 gli investimenti immobiliari da altri terreni e fabbricati controllati dalle entità del settore pubblico, inclusi gli immobili ad uso del proprietario. Anche la produzione o la fornitura di beni o servizi (o l'uso dell'immobile nell'amministrazione aziendale) può originare flussi finanziari. Per esempio, le entità del settore pubblico possono utilizzare un fabbricato per fornire beni e servizi ai destinatari in cambio di una copertura totale o parziale dei costi. Tuttavia, il fabbricato è posseduto per facilitare la produzione di beni e servizi e i flussi finanziari sono attribuibili non soltanto al fabbricato, ma anche ad altre attività utilizzate nel processo produttivo o nella fornitura dei beni. Agli immobili a uso del proprietario si applica l'IPSAS 17 *Immobili, impianti e macchinari*.
11. In alcuni ordinamenti giuridici, esistono accordi amministrativi nel settore pubblico tali per cui un'entità controlla un'attività che può essere di proprietà di un'altra entità. Per esempio, un dipartimento controlla e contabilizza alcuni edifici che sono di proprietà dello Stato. In tali circostanze, per immobili ad uso del proprietario si intendono gli edifici ad uso dell'entità che rileva l'immobile nel proprio bilancio.
12. Di seguito sono riportati esempi di investimenti immobiliari:
 - a) un terreno posseduto per un apprezzamento a lungo termine del capitale investito, e non per la vendita nel breve termine, nel normale svolgimento dell'attività operativa. Per esempio, un terreno posseduto da un ospedale per l'apprezzamento del capitale investito che può essere venduto in futuro al momento opportuno;

- b) un terreno posseduto per un utilizzo futuro che al momento non è stato ancora definito (se l'entità non ha ancora deciso se utilizzerà il terreno come immobile a uso del proprietario, incluso l'uso ai fini della fornitura di servizi quali quelli offerti dai parchi nazionali alle generazioni presenti e future, o per la vendita nel breve periodo nel normale svolgimento dell'attività operativa, il terreno è considerato come 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 su base commerciale. Per esempio, un'università può possedere un edificio che dà in locazione a terzi su base commerciale;
 - d) un edificio attualmente non occupato ma posseduto al fine di essere locato a terzi tramite una o più operazioni di leasing operativo su base commerciale;
 - e) un immobile che al momento attuale è costruito o sviluppato per un utilizzo futuro come investimento immobiliare.
13. Di seguito sono riportati esempi di elementi che non sono investimenti immobiliari e che non rientrano quindi nell'ambito di applicazione del presente Principio:
- a) immobili posseduti per la vendita, nel corso del normale svolgimento dell'attività operativa o nel processo di costruzione o sviluppo finalizzato ad una successiva vendita (vedere IPSAS 12, *Rimanenze*). Per esempio, un Comune può integrare normalmente i propri proventi acquistando e cedendo un immobile, nel qual caso l'immobile posseduto esclusivamente con l'intento di cederlo a breve scadenza o di costruirlo per rivenderlo è classificato come rimanenza. Un istituto per l'edilizia popolare può vendere, di routine, parte delle sue proprietà immobiliari nel normale svolgimento dell'attività in conseguenza di cambiamenti demografici, nel qual caso eventuali proprietà immobiliari possedute per essere vendute sono classificate come rimanenze;
 - b) un immobile che viene costruito o sviluppato per conto terzi. Per esempio, un ministero per le infrastrutture può concludere contratti di costruzione con entità esterne alla propria amministrazione pubblica (vedere l'IPSAS 11, *Contratti di costruzione*);
 - c) un immobile ad uso del proprietario (vedere l'IPSAS 17), inclusi (tra gli altri) immobili posseduti per essere utilizzati in futuro come immobili ad uso del proprietario, immobili posseduti per lo sviluppo futuro e il successivo utilizzo come immobili ad uso del proprietario, immobili a uso dei dipendenti, quali gli alloggi per il personale militare (a prescindere dal fatto che i dipendenti paghino o meno un canone di

locazione a condizioni di mercato) e immobili ad uso del proprietario che stanno per essere dismessi;

- d) [Eliminato]
 - e) immobili che sono dati in locazione a un'altra entità tramite un leasing finanziario;
 - f) immobili posseduti per fornire un servizio sociale e che generano anche flussi finanziari in entrata. Per esempio, un istituto per l'edilizia popolare può possedere numerose proprietà immobiliari utilizzate per offrire alloggio a famiglie con reddito basso a canoni inferiori a quelli di mercato. In questa circostanza, l'immobile è posseduto per fornire servizi di alloggio, piuttosto che per percepire canoni o per l'apprezzamento del capitale investito, e i proventi derivanti dai canoni di affitto sono accessori rispetto ai fini per cui si possiede l'immobile. Tale immobile non è considerato "investimento immobiliare" e sarà contabilizzato secondo le previsioni contenute nell'IPSAS 17;
 - g) un immobile detenuto a fini strategici che sia contabilizzato in conformità all'IPSAS 17.
14. In molti ordinamenti giuridici, le entità del settore pubblico possiedono immobili allo scopo di fornire servizi piuttosto che per percepire canoni di affitto o per l'apprezzamento del capitale investito. In tali circostanze, l'immobile non rientra nella definizione di investimento immobiliare. Tuttavia, laddove un'entità del settore pubblico possieda un immobile per percepire canoni di affitto o per l'apprezzamento del capitale investito, si applica il presente Principio. In alcuni casi, le entità del settore pubblico hanno alcuni immobili che sono posseduti a) in parte allo scopo di percepire canoni di locazione o per l'apprezzamento del capitale investito, invece che per fornire servizi, e b) in altra parte per l'impiego nella produzione o nella fornitura di beni o servizi ovvero nell'amministrazione aziendale. Ad esempio, un ospedale o un'università può possedere un immobile, di cui una parte è utilizzata per l'amministrazione aziendale, e l'altra è locata su base commerciale. Se tali parti possono essere vendute separatamente (o locate separatamente tramite un contratto di leasing finanziario), l'entità le contabilizza separatamente. Se, invece, tali parti 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.
15. In alcuni casi, l'entità fornisce servizi accessori agli occupanti dell'immobile che possiede. L'entità tratta l'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 un ente pubblico a) possiede un edificio detenuto esclusivamente per la locazione e i

- canoni sono su base commerciale e b) fornisce anche servizi di sicurezza e manutenzione ai locatari che utilizzano l'edificio.
16. In altre circostanze, i servizi forniti sono significativi. Per esempio, un'amministrazione pubblica può possedere un hotel o un ostello che gestisce mediante il suo istituto di gestione immobiliare. I servizi forniti ai clienti sono significativi per il contratto nel suo insieme. Perciò un hotel o un ostello gestito dal proprietario è un immobile ad uso del proprietario, e non un investimento immobiliare.
 17. Può essere difficile stabilire se i servizi accessori siano significativi in misura tale da far sì che un immobile non soddisfi le condizioni per essere considerato come un investimento immobiliare. Per esempio, un'amministrazione o un'agenzia pubblica che sia proprietaria di un hotel alcune volte trasferisce talune responsabilità a terzi in base a un contratto di gestione. I termini di tali contratti di gestione possono essere assai vari. Da un lato, la posizione dell'amministrazione pubblica potrebbe, nella sostanza, essere assimilata a quella di un investitore passivo. Dall'altro lato, l'amministrazione o l'agenzia pubblica potrebbe semplicemente aver affidato funzioni operative a terzi mantenendo una significativa esposizione alla variazione nei flussi finanziari generati dall'attività dell'hotel.
 18. Per determinare se un immobile soddisfi le condizioni per essere considerato un investimento immobiliare occorre una valutazione. L'entità elabora criteri propri così da poter formulare tale valutazione coerentemente con la definizione di investimento immobiliare e le relative indicazioni contenute nei paragrafi 9-17. Il paragrafo 86 c) richiede all'entità di indicare questi criteri quando la classificazione risulta difficile.
 19. In alcune circostanze, l'entità è proprietaria di un immobile che è locato alla propria controllante o un'altra controllata, e da questa occupato. L'immobile non soddisfa le condizioni per essere considerato un investimento immobiliare nel bilancio consolidato, poiché, nella prospettiva del gruppo, esso risulta un immobile ad uso del proprietario. Tuttavia, dal punto di vista dell'entità che ne è proprietaria, l'immobile costituisce un investimento immobiliare se rientra nella definizione di cui al paragrafo 7. Pertanto, nel proprio bilancio individuale, il locatore tratta l'immobile come un investimento immobiliare. Tale circostanza può presentarsi quando un'amministrazione pubblica istituisce un ente di gestione immobiliare per gestire gli edifici dell'amministrazione pubblica. Gli edifici sono poi locati ad altre amministrazioni pubbliche su base commerciale. Nel bilancio dell'ente di gestione immobiliare, l'immobile sarà contabilizzato come investimento immobiliare. Tuttavia, nel bilancio consolidato dell'amministrazione pubblica l'immobile sarà contabilizzato tra gli immobili, impianti e macchinari secondo quanto previsto dall'IPSAS 17.

Rilevazione

20. **Un investimento immobiliare deve essere rilevato come attività quando:**
- a) **è probabile che affluiranno all'entità i benefici economici futuri o il potenziale di servizio associati all'investimento immobiliare; e**
 - b) **il costo o il fair value dell'investimento immobiliare può essere valutato attendibilmente.**
21. Nel determinare se un elemento soddisfa la prima condizione prevista per la rilevazione, l'entità deve valutare il grado di certezza connesso al flusso di benefici economici futuri o del potenziale di servizio sulla base delle evidenze disponibili al momento della rilevazione iniziale. L'esistenza di una sufficiente certezza che i benefici economici futuri o il potenziale di servizio affluiranno all'entità richiede la sicurezza che l'entità otterrà i benefici connessi al bene e sosterrà i rischi ad esso associati. Tale sicurezza è normalmente presente solo nel caso in cui i rischi e i benefici siano trasferiti all'entità. Prima che ciò accada, l'operazione per acquisire il bene può generalmente essere annullata senza incorrere in penali rilevanti, e per questo il bene non viene rilevato.
22. La seconda condizione per la rilevazione è, nella normalità dei casi, facilmente soddisfatta poiché l'importo dell'operazione che ha determinato l'acquisto dell'attività identifica il costo medesimo. Come specificato nel paragrafo 27 del presente Principio, in determinate circostanze un investimento immobiliare può essere acquistato a fronte di un corrispettivo nullo o simbolico. In tali casi, il costo è il fair value dell'investimento immobiliare alla data dell'acquisizione.
23. L'entità valuta secondo questo principio di rilevazione tutti i suoi costi per investimenti immobiliari nel momento in cui sono sostenuti. Questi includono i costi sostenuti inizialmente per acquisire un investimento immobiliare e i costi sostenuti successivamente per aggiungerne o sostituirne una parte ovvero effettuare la manutenzione.
24. Secondo quanto previsto dal criterio di rilevazione nel paragrafo 20, l'entità non rileva i costi di manutenzione ordinaria di tale immobile nel valore contabile di un investimento immobiliare. Piuttosto, questi costi sono rilevati nell'avanzo o disavanzo di esercizio man mano che si sostengono. I costi di manutenzione ordinaria sono principalmente i costi per la manodopera e i 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.
25. 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 sono soddisfatti i criteri di rilevazione. Il valore contabile degli elementi sostituiti è

stornato secondo le disposizioni sull'eliminazione contabile contenute nel presente Principio.

Valutazione al momento della rilevazione

26. **Un investimento immobiliare deve essere valutato inizialmente al costo (i costi dell'operazione devono essere inclusi nella valutazione iniziale).**
27. **Quando un investimento immobiliare è acquisito attraverso un'operazione senza corrispettivo equivalente, il suo costo deve essere valutato al fair value alla data di acquisizione.**
28. 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 altri costi dell'operazione.
29. [Eliminato]
30. Il costo dell'investimento immobiliare non è incrementato da:
 - a) i costi iniziali di avvio (a meno che questi occorranza a mettere il bene nelle condizioni necessarie per poter essere operativo come voluto dalla direzione);
 - b) perdite operative sostenute prima che l'investimento immobiliare raggiunga il livello pianificato di impiego; o
 - c) sprechi anomali di materiale, lavoro o altre risorse impiegate per costruire o sviluppare l'immobile.
31. Se il pagamento dell'investimento immobiliare viene differito, il suo costo deve essere fatto coincidere con l'equivalente prezzo per contanti. La differenza tra tale importo e il pagamento complessivo è rilevata come un interesse passivo durante tutto il periodo di dilazione.
32. Un investimento immobiliare può essere acquisito mediante operazioni senza corrispettivo equivalente. Per esempio un'amministrazione pubblica centrale può trasferire gratuitamente un edificio ad uso ufficio in eccedenza ad un ente pubblico territoriale, che successivamente lo dà in affitto a canoni di mercato. Un investimento immobiliare può anche essere acquisito mediante operazioni senza corrispettivo equivalente esercitando il potere di sequestro. In tali circostanze, il costo dell'immobile è rappresentato dal suo fair value alla data di acquisizione.
33. Qualora un'entità rilevi inizialmente l'investimento immobiliare al fair value in conformità al paragrafo 27, il fair value è il costo dell'immobile. L'entità deve decidere, successivamente alla rilevazione iniziale, se adottare il modello del fair value (paragrafi 42-64) o il modello del costo (paragrafo 65).

34. **Il costo iniziale di un'interessenza in un immobile detenuto tramite un leasing classificato come un investimento immobiliare deve essere quello prescritto per un leasing finanziario dal paragrafo 28 dell'IPSAS 13, e cioè l'attività deve essere rilevata al minore tra il fair value 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.**
35. Eventuali premi corrisposti per un leasing sono considerati parte dei pagamenti minimi dovuti per il leasing, e sono quindi inclusi nel costo dell'attività, ma sono esclusi dalla passività. Se un'interessenza in un immobile detenuto tramite leasing è classificato come un investimento immobiliare, l'elemento contabilizzato al fair value è tale interessenza e non l'immobile sottostante. Indicazioni su come determinare il fair value di un'interessenza in un immobile sono espone per il modello del fair value nei paragrafi 42-61. Tali indicazioni sono inoltre rilevanti nella determinazione del fair value quando tale valore è utilizzato come costo ai fini della rilevazione iniziale.
36. Uno o più investimenti immobiliari possono essere acquisiti in cambio di una o più attività non monetarie o di una combinazione di attività monetarie e non monetarie. Le considerazioni che seguono fanno riferimento allo scambio di un'attività non monetaria con un'altra, ma si applicano anche a tutti gli scambi descritti nella frase precedente. Il costo di un siffatto investimento immobiliare è valutato al fair value tranne se a) l'operazione di scambio manchi di sostanza commerciale o b) né il fair value 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 immediatamente eliminare contabilmente l'attività ceduta. Se l'attività acquistata non è valutata al fair value, il suo costo è commisurato al valore contabile dell'attività ceduta.
37. L'entità determina se un'operazione di scambio ha sostanza commerciale considerando la misura in cui si suppone che i suoi flussi finanziari futuri o il potenziale di servizio cambino a seguito dell'operazione. Un'operazione di scambio ha sostanza commerciale se:
- a) la configurazione (rischio, tempistica e importi) dei flussi finanziari o del potenziale di servizio dell'attività ricevuta differisce dalla configurazione dei flussi finanziari o del potenziale di servizio dell'attività trasferita, ovvero
 - b) il valore di quella parte delle attività dell'entità interessate dall'operazione cambia a seguito dello scambio, e
 - c) la differenza di cui in a) o b) è significativa rispetto al fair value delle attività scambiate.

Al fine di determinare se un'operazione di scambio ha sostanza commerciale, il valore per l'entità della parte delle sue attività interessate dall'operazione,

dovrà riflettere i flussi finanziari al netto degli effetti fiscali, se si applicano le imposte. Il risultato di queste analisi può essere evidente anche senza che l'entità debba svolgere calcoli dettagliati.

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

Valutazione successiva alla rilevazione

Principio contabile

39. **Ad eccezione di quanto indicato al paragrafo 43, un'entità deve adottare come principio contabile il modello del fair value di cui ai paragrafi da 42 a 64, oppure il modello del costo di cui al paragrafo 65, e deve applicare tale principio a tutti i suoi investimenti immobiliari.**
40. L'IPSAS 3 *Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori* stabilisce che un cambiamento volontario di principi contabili deve essere effettuato solo se il cambiamento fa sì che il bilancio fornisca informazioni attendibili e più significative in merito agli effetti delle operazioni, nonché ad altri eventi o condizioni sulla situazione patrimoniale-finanziaria, sul risultato economico o sui flussi finanziari dell'entità. È altamente improbabile che un cambiamento dal modello del fair value al modello del costo possa determinare una rappresentazione contabile più significativa.
41. Il presente Principio richiede a tutte le entità di determinare il fair value degli investimenti immobiliari sia per la valutazione (se l'entità utilizza il modello del fair value) che per la sua informativa (se utilizza il modello del costo). Sebbene non esista un obbligo in tal senso, si consiglia di determinare il fair value 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

42. **Successivamente alla rilevazione iniziale, un'entità che opta per il modello del fair value deve valutare tutti i propri investimenti immobiliari al fair value, fatta eccezione per i casi esposti nel paragrafo 62.**
43. **Quando un'interessenza di un locatario in un immobile detenuto tramite un leasing operativo è classificata come un investimento immobiliare**

secondo il paragrafo 8, il paragrafo 39 non è facoltativo; deve essere applicato il modello del fair value.

44. **Un utile o una perdita derivante da una variazione del fair value dell'investimento immobiliare deve essere contabilizzato nell'avanzo o disavanzo dell'esercizio in cui si è verificato.**
45. Il fair value di un investimento immobiliare è il prezzo al quale l'immobile può essere scambiato in una libera transazione tra parti consapevoli e disponibili (vedere paragrafo 7). Il fair value esclude specificatamente stime di prezzi gonfiati o ridotti a causa di termini contrattuali o circostanze speciali, quali finanziamenti atipici, vendite con patti di retrolocazione, corrispettivi e concessioni particolari concessi da soggetti coinvolti nella vendita.
46. L'entità valuta il fair value senza alcuna deduzione dei costi accessori dell'operazione che essa potrebbe sostenere in una vendita o in altra dismissione.
47. **Il fair value di un investimento immobiliare deve riflettere le condizioni di mercato alla data di riferimento del bilancio.**
48. Il fair value è specifico di un momento a una determinata data. Poiché le condizioni di mercato possono mutare, un importo iscritto al fair value può rivelarsi non corretto o non appropriato se stimato in un momento diverso. La definizione di fair value, inoltre, assume che lo scambio e il perfezionamento 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 lo scambio e il perfezionamento non fossero simultanei.
49. Il fair value degli investimenti immobiliari riflette, tra le altre cose, i proventi derivanti da canoni di locazione correnti e le ipotesi ragionevoli e sostenibili che dei contraenti consapevoli e disponibili effettuerebbero riguardo 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 con 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 esempio, pagamenti periodici come canoni potenziali di locazione).
50. Il paragrafo 34 specifica la base per la rilevazione iniziale del costo di un'interessenza in un immobile detenuto tramite locazione. Il paragrafo 42 richiede che l'interessenza nell'immobile locato sia rivalutata, se necessario, al fair value. In un leasing negoziato a tassi di mercato, il fair value di un'interessenza in un immobile 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 non

cambia a prescindere dal fatto che, per fini contabili, un'attività e una passività locata siano contabilizzate al fair value ovvero al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing, secondo quanto previsto dal paragrafo 28 dell'IPSAS 13. Quindi, rideterminando il valore di un'attività locata dal costo, secondo quanto previsto dal paragrafo 34, al fair value, secondo quanto previsto dal paragrafo 42, non si dovrebbe originare alcun utile o perdita iniziale, tranne se il fair value sia valutato in momenti diversi. Questo potrebbe verificarsi quando si decide di applicare il modello del fair value in un momento successivo alla rilevazione iniziale.

51. La definizione di fair value fa riferimento a “parti 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 rispetto a quanto sarebbe richiesto in un mercato di acquirenti e venditori consapevoli e disponibili.
52. Un venditore disponibile non è oltremodo desideroso, né forzato a vendere, né disposto a vendere a qualsiasi prezzo, né pronto a insistere per ottenere 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 concrete in cui si trova il proprietario effettivo dell'investimento immobiliare non sono prese in considerazione perché il venditore disponibile è un proprietario ipotetico (per esempio un venditore disponibile non terrà conto delle specifiche condizioni fiscali dell'effettivo proprietario dell'investimento immobiliare).
53. La definizione di fair value fa riferimento a una libera transazione. Una libera transazione è un'operazione tra parti che non hanno una relazione particolare o speciale, tale 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.
54. La miglior evidenza del fair value è data dai prezzi correnti presenti in un mercato attivo per immobili simili nella medesima localizzazione e condizione e soggetti a contratti di affitto, o di altro tipo, simili. L'entità fa in modo di identificare qualsiasi differenza nella natura, localizzazione o condizione della proprietà immobiliare o nei termini contrattuali degli affitti e degli altri contratti connessi all'immobile.
55. In assenza di prezzi correnti in un mercato attivo del genere di quelli descritti nel paragrafo 54, l'entità considera le informazioni provenienti da una serie di fonti, inclusi:

- a) i prezzi correnti in un mercato attivo per immobili di diversa natura, condizione o localizzazione (o soggetti a contratti di affitti, o di altro tipo, 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 sia verificato dalla data delle operazioni effettuate a quei prezzi; e
- c) le proiezioni dei 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 di fatti esterni, quali canoni di locazione applicati correntemente nel mercato a immobili simili aventi medesima localizzazione e condizione, nonché usando tassi di attualizzazione che riflettono valutazioni correnti del mercato in merito all'incertezza dell'importo e della tempistica dei flussi finanziari.

56. In alcune circostanze, le varie fonti elencate nel paragrafo precedente possono condurre a differenti conclusioni sul fair value di un investimento immobiliare. L'entità considera le motivazioni di tali differenze, al fine di giungere alla stima più attendibile del fair value entro una gamma di stime ragionevoli.

57. 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 dopo un cambiamento di uso dello stesso), che la variabilità nella gamma delle stime ragionevoli del fair value sarà talmente ampia e le probabilità dei vari risultati così difficili da valutare, che l'utilità di una specifica stima del fair value è nulla. Ciò potrebbe indicare che il fair value dell'immobile non sarà attendibilmente determinabile su base continuativa (vedere paragrafo 62).

58. Il fair value differisce dal valore d'uso, così come definito nell'IPSAS 21, *Riduzione di valore delle attività non generatrici di flussi finanziari* e nell'IPSAS 26, *Riduzione di valore delle attività generatrici di flussi finanziari*. Il fair value riflette la conoscenza e le stime di 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 non riflette i fattori di seguito indicati, nella misura in cui questi non siano 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 derivanti dalla legge riguardanti specificamente solo l'attuale proprietario; e

- d) i benefici o gli oneri fiscali riguardanti specificatamente l'attuale proprietario.
59. Nel determinare il valore contabile di un investimento immobiliare applicando il modello del fair value, l'entità evita il doppio conteggio di attività o passività che sono rilevate 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 dell'investimento immobiliare, invece che essere rilevati separatamente tra gli immobili, impianti e macchinari;
 - b) se un ufficio è affittato già arredato, il suo fair value generalmente include il fair value del mobilio, poiché il provento derivante dall'affitto tiene in considerazione il fatto che l'ufficio è arredato. Quando il mobilio è incluso nel fair value dell'investimento immobiliare, l'entità non lo rileva come attività distinta;
 - c) il fair value 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 (incluso il canone potenziale di locazione che si prevede diventi esigibile). Conseguentemente, se una valutazione ottenuta per un immobile è al netto di tutti i pagamenti previsti sarà necessario aggiungere di nuovo le eventuali passività contabilizzate derivanti dal leasing per arrivare al valore contabile dell'investimento immobiliare con il modello del fair value.
60. Il fair value dell'investimento immobiliare non riflette investimenti futuri di capitale che miglioreranno o valorizzeranno l'immobile e non riflette i relativi benefici futuri originati derivanti da tale spesa futura.
61. 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 contabilizzate) eccederà il valore attuale dei relativi introiti monetari. L'entità applica l'IPSAS 19 *Accantonamenti, passività e attività potenziali* per determinare se rilevare una passività e, eventualmente, come valutarla.

Impossibilità di determinare attendibilmente il fair value

62. **Vi è una presunzione relativa che l'entità possa determinare attendibilmente il fair value di un investimento immobiliare su base continuativa. Comunque, in casi eccezionali, vi è una chiara indicazione quando l'entità acquista un investimento immobiliare (o nel momento stesso in cui un immobile esistente diviene un investimento immobiliare dopo un cambiamento di uso dello stesso) che il fair value dell'investimento**

immobiliare non è determinabile attendibilmente dall'entità su base continuativa. Tale problema sorge quando non sono frequenti operazioni comparabili di mercato e non sono disponibili stime alternative attendibili del fair value (per esempio, basate su proiezioni di flussi finanziari attualizzati). Se un'entità stabilisce che il fair value di un investimento immobiliare in costruzione non è determinabile attendibilmente, ma si aspetta che il fair value dell'immobile sarà determinabile attendibilmente una volta che la costruzione sarà terminata, deve valutare tale investimento immobiliare in costruzione al costo finché il suo fair value diventa determinabile attendibilmente o finché la costruzione è completata, qualora ciò accada prima. Se un'entità stabilisce che il fair value di un investimento immobiliare (che non sia un investimento immobiliare in costruzione) non è determinabile attendibilmente su base continuativa, l'entità deve valutare tale investimento immobiliare utilizzando il modello del costo di cui all'IPSAS 17. Il valore residuo dell'investimento immobiliare deve essere ipotizzato pari a zero. L'entità deve applicare l'IPSAS 17 fino alla dismissione dell'investimento immobiliare.

- 62A. Una volta che l'entità è in grado di valutare attendibilmente il fair value di un investimento immobiliare in costruzione che in precedenza è stato valutato al costo, deve valutare tale immobile al suo fair value. Dopo che la costruzione di tale immobile è stata completata, si presume che il fair value possa essere valutato attendibilmente. In caso contrario, in conformità al paragrafo 62, l'immobile deve essere contabilizzato utilizzando il modello del costo di cui all'IPSAS 17.
- 62B. La presunzione che il fair value dell'investimento immobiliare in costruzione possa essere valutato attendibilmente può essere confutata solo in sede di rilevazione iniziale. Un'entità che ha valutato un investimento immobiliare in costruzione al fair value non può concludere che il fair value dell'immobile in questione completato non può essere determinato attendibilmente.
63. Nelle circostanze eccezionali in cui l'entità è costretta, per le motivazioni esposte nel paragrafo 62, a valutare un investimento immobiliare secondo il modello del costo in conformità all'IPSAS 17, valuta al fair value tutti i propri altri investimenti immobiliari, compresi quelli in costruzione. In questi casi, sebbene l'entità possa contabilizzare un investimento immobiliare al costo, l'entità deve continuare a contabilizzare ogni altro immobile al fair value.
64. **Se l'entità ha precedentemente valutato un investimento immobiliare al fair value, dovrà continuare a valutare l'immobile al fair value 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) anche se le operazioni di mercato comparabili diventano meno frequenti o i prezzi di mercato meno prontamente disponibili.**

Modello del costo

65. **Dopo la rilevazione iniziale, un'entità che opta per il modello del costo deve valutare tutti i propri investimenti immobiliari in conformità alle disposizioni dell'IPSAS 17 relative a quel modello, ossia al costo al netto dell'ammortamento e delle eventuali perdite per riduzione di valore accumulate.**

Cambiamenti di destinazione

66. **I cambiamenti che portano a qualificare un bene che non era un investimento immobiliare come tale o viceversa, devono essere effettuati quando vi è un cambiamento nell'uso che sia evidenziato:**
- a) **dall'inizio dell'uso dell'immobile da parte del proprietario, per un cambiamento di destinazione da investimento immobiliare a immobile ad uso del proprietario;**
 - b) **dall'inizio di un progetto di sviluppo con la prospettiva di una vendita futura, per un cambiamento di destinazione da investimento immobiliare a rimanenza;**
 - c) **dalla cessazione dell'uso da parte del proprietario, per un cambiamento da immobile a uso del proprietario ad investimento immobiliare; o**
 - d) **dall'inizio di un contratto di leasing operativo con terzi (su base commerciale), per un cambiamento da immobile ad uso del proprietario a investimento immobiliare.**
 - e) [Eliminato]
67. L'utilizzo di un immobile da parte di un'amministrazione pubblica può variare nel tempo. Ad esempio, un'amministrazione pubblica può decidere di utilizzare direttamente un edificio correntemente utilizzato come investimento immobiliare, o di convertire in hotel una costruzione correntemente utilizzata nel settore marittimo o per l'amministrazione aziendale e di locarla a operatori del settore privato. Nel primo caso, l'edificio verrebbe contabilizzato come un investimento immobiliare fino al momento del primo utilizzo. Nel secondo caso, la costruzione verrebbe contabilizzata tra gli immobili, impianti e macchinari fin quando termina il suo utilizzo e viene riclassificata come un investimento immobiliare.
68. Il paragrafo 66 b) richiede che l'entità cambi la destinazione di un immobile da investimento immobiliare a rimanenza 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 dal

prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria) 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.

69. Un ufficio centrale del patrimonio può monitorare regolarmente lo stato dei propri edifici per stabilire se soddisfano le proprie esigenze e, nell'ambito di tale processo, può individuare alcuni edifici da mantenere ai fini della vendita. In tale circostanza, l'edificio può essere considerato una rimanenza. Tuttavia, se l'amministrazione pubblica ha deciso di tenere l'edificio per la sua capacità di generare proventi da canoni di locazione e per il potenziale apprezzamento del capitale investito, esso sarà riclassificato come investimento immobiliare all'inizio di successivi leasing operativi.
70. I paragrafi compresi tra 71 e 76 si applicano alle questioni di contabilizzazione e di valutazione che possono sorgere quando l'entità utilizza il modello del fair value 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.
71. **Nel caso di un cambiamento di destinazione da investimento immobiliare iscritto al fair value a immobile ad uso del proprietario o a rimanenza, il fair value alla data del cambiamento di destinazione deve essere considerato il costo dell'immobile per la successiva contabilizzazione, secondo quanto previsto dall'IPSAS 17 o dall'IPSAS 12.**
72. **Se un immobile ad uso del proprietario diviene un investimento immobiliare che verrà iscritto al fair value, l'entità deve applicare l'IPSAS 17 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 dall'IPSAS 17 e il fair value, allo stesso modo di una rivalutazione, secondo quanto previsto dall'IPSAS 17.**
73. Sino alla data in cui un immobile ad uso del proprietario diviene un investimento immobiliare iscritto al fair value, l'entità ammortizza l'immobile e rileva qualsiasi perdita per riduzione di valore che si sia verificata. L'entità tratta qualunque differenza esistente a tale data tra il valore contabile dell'immobile secondo quanto disposto dall'IPSAS 17 e il fair value, allo stesso modo di una rivalutazione, secondo quanto previsto dall'IPSAS 17. In altre parole:
- a) qualsiasi decremento risultante nel valore contabile dell'immobile è rilevato nell'avanzo o disavanzo di esercizio. Tuttavia, nella misura in cui l'importo è compreso nella riserva di rivalutazione di

- quell'immobile, il decremento è portato a riduzione della riserva di rivalutazione;
- b) qualsiasi incremento risultante nel valore contabile è disciplinato come segue:
- i) l'incremento, nella misura in cui rettifica una precedente perdita per riduzione di valore di quell'immobile, è rilevato nell'avanzo o disavanzo di esercizio. L'importo rilevato nell'avanzo o disavanzo di esercizio non deve superare l'importo 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) qualsiasi parte residua dell'incremento è accreditata direttamente a una riserva di rivalutazione nell'attivo netto/patrimonio netto. Al momento della successiva dismissione dell'investimento immobiliare, la riserva di rivalutazione inclusa nell'attivo netto/patrimonio netto può essere trasferita nell'avanzo o disavanzo di esercizio accumulato. Il trasferimento dalla riserva di rivalutazione all'avanzo o disavanzo di esercizio accumulato non transita per il prospetto del risultato economico.
74. **Nel caso di un cambiamento di destinazione dell'immobile da rimanenza a investimento immobiliare che sarà iscritto al fair value, qualunque differenza tra il fair value dell'immobile a tale data e il suo precedente valore contabile deve essere rilevata nell'avanzo o disavanzo di esercizio.**
75. Il trattamento contabile dei cambiamenti di destinazione da rimanenze a investimento immobiliare che sarà iscritto al fair value è conforme alla disciplina prevista per le vendite di rimanenze.
76. **Quando l'entità termina la costruzione o lo sviluppo di un investimento immobiliare costruito in economia che sarà iscritto al fair value, qualunque differenza tra il fair value dell'immobile a tale data e il suo precedente valore contabile deve essere rilevata nell'avanzo o disavanzo di esercizio.**

Dismissioni

77. **Il valore di un investimento immobiliare deve essere eliminato (stornato dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria) al momento della sua dismissione o quando l'investimento immobiliare è permanentemente inutilizzato e non si prevede alcun beneficio economico futuro o potenziale di servizio dalla sua dismissione.**
78. 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 dall'IPSAS 9 per la rilevazione dei proventi dalla vendita di beni e

considera la relativa guida contenuta nella Guida applicativa dell'IPSAS 9. L'IPSAS 13 si applica a una dismissione effettuata stipulando un contratto di leasing finanziario e ad una vendita con retrolocazione.

79. Se, secondo quanto previsto dal criterio di rilevazione nel paragrafo 20, 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, il fair value 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 debba essere ridotto per la parte che viene sostituita. Un'alternativa alla riduzione del fair value 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, come sarebbe richiesto per gli incrementi che non riguardano sostituzioni.
80. **Gli utili o le perdite derivanti dalla messa in dismissione di investimenti immobiliari devono essere determinati come differenza tra le entrate nette dalla dismissione e il valore contabile dell'attività e devono essere rilevati nell'avanzo o disavanzo dell'esercizio di cessione o dismissione (a meno che l'IPSAS 13 preveda diversamente nel caso di vendita con retrolocazione).**
81. Il corrispettivo da ricevere per la dismissione di un investimento immobiliare è rilevato inizialmente al fair value. In particolare, se viene differito il pagamento dell'investimento immobiliare, il corrispettivo ricevuto è rilevato inizialmente all'equivalente prezzo per contanti. La differenza tra l'importo nominale del corrispettivo e l'equivalente prezzo per contanti è rilevato come interesse attivo secondo quanto previsto dall'IPSAS 9, utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.
82. L'entità applica l'IPSAS 19 o altri Principi, come appropriato, a qualsiasi passività che residua dopo la dismissione di un investimento immobiliare.
83. **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 nell'avanzo o disavanzo di esercizio quando il rimborso diventa esigibile.**
84. Le riduzioni di valore o la perdita di un investimento immobiliare, le connesse richieste risarcitorie o i connessi pagamenti di risarcimenti 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 riduzioni di valore di investimenti immobiliari sono rilevate secondo quanto previsto dall'IPSAS 21 o dall'IPSAS 26, come appropriato;
- b) gli investimenti immobiliari che non vengono più utilizzati o che vengono dismessi, sono rilevati secondo quanto previsto dai paragrafi 77-82 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 nell'avanzo o disavanzo di esercizio quando il rimborso diventa esigibile; e
- d) il costo dei beni ripristinati, acquistati o costruiti come sostituzioni è determinato secondo quanto previsto dai paragrafi 26-38 del presente Principio.

Informazioni integrative

Modello del fair value e del costo

85. Le informazioni integrative di seguito indicate si applicano in aggiunta alle disposizioni previste dall'IPSAS 13. Secondo quanto previsto dall'IPSAS 13, il proprietario di un investimento immobiliare fornisce l'informativa del locatore relativa 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 qualsiasi leasing operativo che ha sottoscritto.

86. **Un'entità deve indicare:**

- a) **se applica il modello del fair value o il modello del costo;**
- b) **qualora applichi il modello del fair value, se e in quali circostanze le interessenze in immobili detenuti tramite leasing operativi sono classificate e contabilizzate come investimenti immobiliari;**
- c) **quando la classificazione risulta difficoltosa (vedere paragrafo 18), 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;**
- d) **i criteri e le ipotesi significative applicati nel determinare il fair value dell'investimento immobiliare, dichiarando se la determinazione del fair value è comprovata da evidenze di 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 dell'investimento immobiliare (come valutato o indicato nell'informativa di bilancio) si basa su di una**

stima effettuata da un perito indipendente 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;

- f) **gli importi rilevati nell'avanzo o disavanzo di esercizio per:**
 - i) **proventi per canoni da investimenti immobiliari;**
 - ii) **oneri operativi diretti (incluse le riparazioni e le manutenzioni) connessi all'investimento immobiliare che ha prodotto proventi da canoni nel corso dell'esercizio; e**
 - iii) **oneri operativi diretti (incluse le riparazioni e le manutenzioni) connessi all'investimento immobiliare che non ha prodotto proventi da canoni nel corso dell'esercizio;**
- g) **l'esistenza di restrizioni, e i relativi importi, 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

87. Oltre alle informazioni richieste dal paragrafo 86, l'entità che applica il modello del fair value di cui ai paragrafi compresi tra 42 e 64 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 dalle spese successive rilevate ad incremento del valore contabile di un'attività;**
- b) **incrementi di valore risultanti da acquisizioni avvenute tramite aggregazioni aziendali;**
- c) **dismissioni;**
- d) **utili o perdite netti derivanti da rettifiche del fair value;**
- e) **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;**
- f) **cambiamenti di destinazione da rimanenze e immobili a uso del proprietario e viceversa; e**

- g) **altre variazioni.**
88. **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 59, 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 di nuovo portata ad incremento ed eventuali altre rettifiche significative.**
89. **Nei casi eccezionali a cui si fa riferimento nel paragrafo 62, nei quali l'entità valuta un investimento immobiliare al costo secondo l'IPSAS 17, la riconciliazione richiesta dal paragrafo 87 deve indicare gli importi relativi a tale investimento immobiliare distintamente dagli importi relativi ad altri investimenti immobiliari. Inoltre, l'entità deve indicare:**
- a) **una descrizione dell'investimento immobiliare;**
 - b) **una spiegazione del motivo per cui il fair value non può essere determinato attendibilmente;**
 - c) **se possibile, l'intervallo di valori entro cui è altamente probabile che sia compresa la stima del fair value; e**
 - d) **all'atto della dismissione dell'investimento immobiliare non rilevato al fair value:**
 - i) **l'indicazione che l'entità ha dismesso l'investimento immobiliare non rilevato al fair value;**
 - 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

90. **Oltre alle informazioni richieste dal paragrafo 86, l'entità che applica il modello del costo di cui al paragrafo 65 deve indicare:**
- a) **il criterio di ammortamento utilizzato;**
 - b) **le vite utili o i tassi di ammortamento utilizzati;**
 - 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) **ammortamento;**
 - v) **l'importo delle perdite per riduzione di valore rilevate e l'importo dei ripristini di valore nel corso dell'esercizio secondo quanto previsto dall'IPSAS 21;**
 - 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) **il fair value dell'investimento immobiliare. Nei casi eccezionali descritti nel paragrafo 62, se l'entità non può determinare attendibilmente il fair value dell'investimento immobiliare deve evidenziare:**
- i) **una descrizione dell'investimento immobiliare;**
 - ii) **una spiegazione del motivo per cui il fair value non può essere determinato attendibilmente; e**
 - iii) **se possibile, l'intervallo di valori entro cui è altamente probabile che sia compresa la stima del fair value.**

Disposizioni transitorie

Adozione iniziale del principio di contabilizzazione per competenza economica

91. **L'entità che applica per la prima volta il sistema di contabilizzazione per competenza economica in conformità ai Principi contabili internazionali per il settore pubblico rileva inizialmente l'investimento immobiliare al costo o al fair value. Per gli investimenti immobiliari acquisiti a fronte di un corrispettivo nullo o simbolico, il costo è rappresentato dal fair value dell'investimento immobiliare alla data dell'acquisizione.**
92. **L'entità deve rilevare gli effetti della rilevazione iniziale dell'investimento immobiliare come rettifica al saldo di apertura degli avanzi o disavanzi di**

esercizio portati a nuovo del periodo in cui il principio di competenza economica è stato adottato per la prima volta in conformità agli IPSAS.

93. Precedentemente alla prima adozione del sistema di contabilizzazione per competenza economica in conformità agli IPSAS, un'entità a) può rilevare un investimento immobiliare utilizzando un criterio diverso dal costo o dal fair value come previsto dal presente Principio, o b) può controllare un investimento immobiliare che non ha rilevato. Il presente Principio richiede alle entità di rilevare inizialmente gli investimenti immobiliari al costo o al fair value alla data della prima adozione del principio di competenza economica in conformità agli IPSAS. Laddove i beni siano inizialmente rilevati al costo e siano stati acquisiti a fronte di un corrispettivo nullo o simbolico, il costo è determinato con riferimento al fair value dell'investimento immobiliare alla data dell'acquisizione. Laddove il costo dell'acquisizione di un investimento immobiliare non sia noto, il suo costo è stimato con riferimento al suo fair value alla data di acquisizione.

Modello del fair value

94. **In base a quanto previsto dal modello del fair value, l'entità deve rilevare l'effetto dell'adozione del presente Principio come rettifica al saldo di apertura dell'avanzo o disavanzo di esercizio portato a nuovo dell'esercizio in cui il principio è stato adottato per la prima volta. Inoltre:**
- a) **se l'entità ha in precedenza indicato pubblicamente (nel bilancio o in altro modo) il fair value dei suoi investimenti immobiliari in esercizi precedenti (determinati secondo un criterio che soddisfa la definizione di fair value di cui al paragrafo 7 e le indicazioni contenute nei paragrafi da 45 a 61), sebbene non esista un obbligo in tal senso, si consiglia all'entità di:**
 - i) **rettificare il saldo di apertura dell'avanzo o disavanzo portato a nuovo del primo esercizio presentato per cui tali fair value erano stati 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'informativa comparativa e deve indicare tale fatto.**
95. Nella prima applicazione del presente Principio, l'entità può scegliere di applicare il modello del fair value con riferimento all'investimento immobiliare già rilevato nel suo bilancio. Laddove ciò accada, il presente Principio richiede che le rettifiche ai valori contabili dell'investimento immobiliare siano effettuate nel saldo di apertura dell'avanzo o disavanzo portato a nuovo dell'esercizio in cui il Principio è stato applicato per la prima volta. Il presente Principio richiede un trattamento contabile diverso da quello richiesto

dall'IPSAS 3. L'IPSAS 3 richiede che i dati comparativi siano rideterminati a meno che tale rideterminazione non sia fattibile. Il presente Principio si limita a consigliare la rettifica dei dati comparativi in alcune circostanze.

96. Quando l'entità applica per la prima volta il presente Principio, la rettifica al saldo di apertura dell'avanzo o disavanzo portato a nuovo include la riclassificazione di ogni importo iscritto nella riserva di rivalutazione dell'investimento immobiliare.
97. L'entità che a) ha precedentemente applicato l'IPSAS 16 (2001) e b) decide per la prima volta di classificare e contabilizzare alcune o tutte le interessenze in immobili detenuti attraverso un leasing operativo come investimenti immobiliari, deve rilevare l'effetto di tale decisione come una rettifica al saldo di apertura dell'avanzo o disavanzo portato a nuovo dell'esercizio in cui la decisione è stata presa. Inoltre, se l'entità ha in precedenza indicato pubblicamente (nel bilancio o in altro modo) il fair value di tali investimenti immobiliari in esercizi precedenti, si applica il paragrafo 94 a). Se l'entità non ha in precedenza indicato pubblicamente le informazioni relative agli investimenti immobiliari descritte nel paragrafo 94 a), si applica il paragrafo 94 b).

Modello del costo

98. Precedentemente alla prima applicazione del presente Principio, l'entità può rilevare i propri investimenti immobiliari secondo un criterio diverso dal costo, ad esempio il fair value o altri criteri di valutazione. L'IPSAS 3 si applica a qualsiasi cambiamento nei principi contabili che avvenga quando l'entità applica per la prima volta il presente Principio e decide di utilizzare il modello del costo. L'effetto del cambiamento nei principi contabili include la riclassifica di qualsiasi importo iscritto nella riserva di rivalutazione dell'investimento immobiliare.
99. L'IPSAS 3 richiede che le entità applichino retroattivamente i principi contabili tranne laddove ciò non sia fattibile. Di conseguenza, quando l'entità a) rileva inizialmente l'investimento immobiliare al costo e b) sceglie di utilizzare il modello del costo in conformità al presente Principio, rileva anche gli ammortamenti e le perdite per riduzione di valore accumulati, relativi a tale investimento, come se avesse sempre applicato tali principi contabili.
100. **Per le entità che hanno precedentemente applicato l'IPSAS 16 (2001), le disposizioni contenute nei paragrafi 36-38 riguardanti la valutazione iniziale di un investimento immobiliare acquisito in una permuta di attività devono essere applicate prospetticamente esclusivamente alle operazioni future.**

Data di entrata in vigore

101. Un'entità deve applicare il presente Principio a partire dai bilanci degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2008 o da data successiva. Si consiglia un'applicazione anticipata. Se l'entità applica il presente Principio per un esercizio che ha inizio prima del 1° gennaio 2008, tale fatto deve essere indicato.
- 101A. I paragrafi 12, 13, 40, 57, 59, 62, 63e 66 sono stati modificati, il paragrafo 29 è stato eliminato e i paragrafi 62A e 62B sono stati aggiunti dai *Miglioramenti agli IPSAS* pubblicati a gennaio 2010. Un'entità deve applicare tali modifiche prospetticamente a partire dai bilanci annuali degli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2011 o da data successiva. Si consiglia all'entità di applicare le modifiche agli investimenti immobiliari in costruzione a partire da qualsiasi data antecedente al 1° gennaio 2011 a condizione che il fair value di tali investimenti sia stato determinato a tali date. Se l'entità applica le modifiche per un esercizio che ha inizio prima del 1° gennaio 2011, deve indicare tale fatto e applicare contestualmente le relative modifiche ai paragrafi 8 e 107A dell'IPSAS 17.
102. Quando, ai fini del reporting economico-finanziario, un'entità adotta il principio di competenza economica definito dagli IPSAS successivamente a tale data di entrata in vigore, il presente Principio si applica ai bilanci degli esercizi che hanno inizio dalla data di adozione o da data successiva.

Ritiro dell'IPSAS 16 (2001)

103. Il presente Principio sostituisce l'IPSAS 16, *Investimenti immobiliari*, pubblicato nel 2001.

Motivazioni per le conclusioni

Le presenti Motivazioni per le conclusioni sono allegare all'IPSAS 16, ma non ne costituiscono parte integrante.

Revisione dell'IPSAS 16 sulla base del Progetto di Revisione Generale dello IASB del 2003

Premessa

- BC1. Il Programma di Convergenza con gli IFRS dell'IPSASB è un elemento importante del programma di lavoro dell'IPSASB. La politica dell'IPSASB mira a far convergere gli IPSAS redatti secondo il principio di competenza economica con gli IFRS pubblicati dallo IASB, laddove se ne riscontri l'appropriatezza per le entità del settore pubblico.
- BC2. Gli IPSAS redatti secondo il principio di competenza economica che convergono con gli IFRS mantengono le disposizioni, la struttura e il testo degli IFRS, a meno che non vi siano dei motivi specifici relativi al settore pubblico per non applicare tali disposizioni. La deroga all'IFRS equivalente si verifica quando le disposizioni o la terminologia nell'IFRS non sono appropriati per il settore pubblico, o quando l'inserimento di commenti o esempi aggiuntivi è necessario per illustrare alcune disposizioni nel contesto del settore pubblico. Le differenze tra gli IPSAS e gli IFRS equivalenti sono identificate nel *Confronto con l'IFRS* incluso in ciascun IPSAS.
- BC3. Nel maggio del 2002 lo IASB ha pubblicato una Exposure Draft (bozza sottoposta a consultazione pubblica) delle modifiche proposte a tredici Principi Contabili Internazionali (IAS)¹ come parte del suo Progetto di Revisione Generale. Le finalità del Progetto di Revisione Generale dello IASB erano di “ridurre o eliminare alternative, ridondanze e conflitti tra Principi, di affrontare alcune problematiche di convergenza contabile e di apportare ulteriori miglioramenti”. Gli IAS definitivi sono stati pubblicati a dicembre 2003.
- BC4. L'IPSAS 16, pubblicato a dicembre 2001, si basava sullo IAS 40 (rivisto nel 2000), *Investimenti immobiliari*, che è stato pubblicato nuovamente a dicembre 2003. Alla fine del 2003, il predecessore dell'IPSASB, il Public Sector Committee (PSC)², ha attuato un *Progetto di Revisione* degli IPSAS per far convergere gli IPSAS; dove opportuno, con gli IAS rivisti e pubblicati nel dicembre del 2003.

¹ I Principi Contabili Internazionali IAS (International Accounting Standards) sono stati pubblicati dal predecessore dello IASB, l'International Accounting Standards Committee. I Principi emanati dallo IASB sono denominati International Financial Reporting Standards (IFRS). Lo IASB ha definito gli IFRS come comprendenti gli IFRS, gli IAS e le Interpretazioni dei Principi. In alcuni casi, lo IASB ha modificato, e non sostituito, gli IAS; in questi casi viene mantenuto il numero originario dello IAS.

² Il PSC è diventato IPSASB quando il Board dell'IFAC ha cambiato il mandato del PSC, che è diventato un organismo di statuizione di principi indipendente nel novembre del 2004.

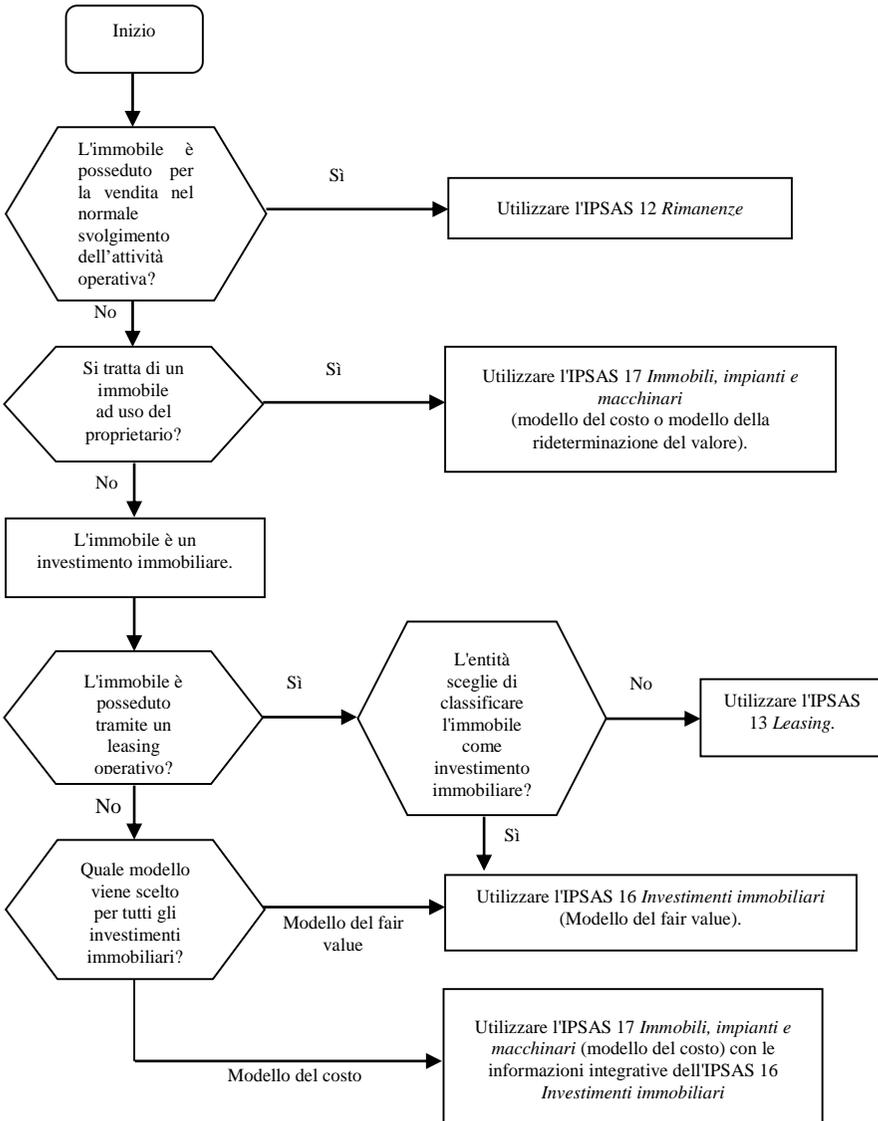
- BC5. L'IPSASB ha considerato le modifiche presentate dallo IAS 40 rivisto nella sostanza e, per linee generali, concorda con le ragioni dello IASB nel rivedere gli IAS e con le modifiche apportate. Le *Motivazioni per le Conclusioni* dello IASB non sono riprodotte in questo testo. Coloro che sono iscritti al *Comprehensive Subscription Service* (Servizio di Abbonamento Generale) dello IASB possono prendere visione delle Motivazioni per le Conclusioni sul sito web dello IASB: all'indirizzo <http://www.iasb.org>. Nei casi in cui l'IPSAS si discosta dallo IAS corrispondente, le Motivazioni per le conclusioni illustrano i motivi specifici del settore pubblico che giustificano lo scostamento.
- BC6. Lo IAS 40 è stato ulteriormente modificato in conseguenza degli IFRS pubblicati dopo il dicembre 2003. L'IPSAS 16 non include le modifiche conseguenti derivanti dagli IFRS pubblicati dopo dicembre 2003. Ciò in quanto l'IPSASB non ha ancora esaminato né formulato un suo parere sull'applicabilità delle disposizioni di tali IFRS alle entità del settore pubblico.

Revisione dell'IPSAS 16 sulla base dei Miglioramenti agli IFRS dello IASB pubblicati nel 2008

- BC7. L'IPSASB ha esaminato le revisioni allo IAS 40 incluse nei *Miglioramenti agli IFRS* pubblicati dallo IASB nel maggio 2008 e in linea generale concorda con le ragioni dello IASB nel rivedere nella sostanza il Principio. L'IPSASB ha concluso che non sussistevano ragioni specifiche del settore pubblico per non adottare le modifiche.

Albero decisionale illustrativo

Il presente albero decisionale illustrativo è allegato all'IPSAS 16, ma non ne costituisce parte integrante.



Confronto con lo IAS 40

L'IPSAS 16 è tratto principalmente dallo IAS 40 (2003) *Investimenti immobiliari* e include le modifiche apportate allo IAS 40 nell'ambito dei *Miglioramenti agli IFRS* pubblicati a maggio 2008. Al momento della pubblicazione del presente Principio, l'IPSASB non ha considerato l'applicabilità alle entità del settore pubblico dell'IFRS 4 *Contratti assicurativi*, e dell'IFRS 5 *Attività non correnti possedute per la vendita e attività operative cessate*, quindi l'IPSAS 16 non riflette le modifiche apportate allo IAS 40 successivamente alla pubblicazione di tali IFRS. Le principali differenze tra l'IPSAS 16 e lo IAS 40 sono indicate di seguito.

- L'IPSAS 16 richiede che gli investimenti immobiliari siano inizialmente valutati al costo e specifica che laddove un bene sia stato acquisito a fronte di un corrispettivo nullo o simbolico, il suo costo è rappresentato dal fair value alla data di acquisizione. Lo IAS 40 richiede che gli investimenti immobiliari siano valutati inizialmente al costo.
- Vi sono commenti aggiuntivi per chiarire che l'IPSAS 16 non si applica a immobili posseduti per fornire servizi sociali che generano anche flussi finanziari in entrata. Tali immobili sono contabilizzati secondo le previsioni dell'IPSAS 17 *Immobili, impianti e macchinari*.
- L'IPSAS 16 contiene disposizioni transitorie sia per l'adozione iniziale sia per il passaggio dalla precedente versione dell'IPSAS 16. Lo IAS 40 contiene disposizioni transitorie solo per le entità che hanno già adottato gli IFRS. La prima adozione degli IFRS è oggetto dell'IFRS 1. L'IPSAS 16 include disposizioni transitorie aggiuntive che specificano che quando un'entità adotta il principio di competenza economica per la prima volta e rileva investimenti immobiliari che non erano stati precedentemente rilevati, le rettifiche dovrebbero essere indicate nel saldo di apertura degli avanzi o disavanzi di esercizio portati a nuovo.
- Nell'IPSAS 16 sono stati inclusi dei commenti aggiuntivi rispetto a quelli contenuti nello IAS 40 per chiarire l'applicabilità dei principi alla contabilità delle entità del settore pubblico.
- L'IPSAS 16 utilizza, in certe occasioni, una terminologia diversa rispetto allo IAS 40. L'esempio più significativo riguarda l'uso dell'espressione "prospetto del risultato economico" (*statement of financial performance*) nell'IPSAS 16. Il termine equivalente nello IAS 40 è "conto economico" (*income statement*).
- L'IPSAS 16 non utilizza il termine "ricavi" (*income*) che nello IAS 40 ha un significato più ampio di "proventi" (*revenue*).