

undefined

EFFETTO TRASCINAMENTO

Gli oneri urbanistici seguono i ricavi dei terreni venduti

Dre Emilia Romagna: costi in bilancio anche se i lavori sono ancora da realizzare

Come trattare le cessioni gravate da impegni successivi al contratto? Secondo la corretta applicazione del principio fiscale di competenza temporale, occorre identificare l'esercizio di competenza dei ricavi e poi individuare i costi a questi relativi, che sono ammessi in deduzione nel medesimo periodo di imposta, secondo un «effetto trascinamento» per cui sono i costi a seguire i ricavi.

Il principio di competenza fiscale non può infatti prescindere dal concetto di correlazione civilistico-contabile tra ricavi e costi, che esprime la necessità che ai ricavi dell'esercizio siano contrapposti i relativi costi.

Questa fondamentale regola del reddito di impresa, già affermata dalle Entrate con la risoluzione 91/E/2006, è stata di recente confermata dalla risposta a interpello 909-579/2020 della Dre dell'Emilia Romagna, circa la corretta imputazione degli oneri di urbanizzazione.

Il caso analizzato

La società istante, proprietaria di alcuni lotti edificabili gravati dall'obbligo di realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ha stipulato un contratto di appalto per eseguire tali opere, con fine dei lavori nel 2021, mentre alcuni terreni sono già stati venduti nel 2020.

Ritiene pertanto che i costi di urbanizzazione afferenti ai terreni edificabili venduti debbano essere imputati per competenza nel bilancio 2020, insieme ai ricavi di vendita dei terreni, anche se le opere non sono state ancora realizzate. Altrimenti

ne costi-ricavi, previsto dal principio contabile Oic 11 (paragrafo 32).

La direzione regionale dell'Emilia Romagna ha confermato quest'impostazione, precisando che nel caso in esame sono rispettati anche gli ulteriori requisiti di certezza e oggettiva determinabilità previsti dal comma 1, articolo 109, del Tuir, in quanto l'obbligo di eseguire le opere è previsto dalla convenzione urbanistica stipulata con il Comune e l'ammontare è ricavabile dal contratto di appalto stipulato.

Tali ulteriori requisiti rilevano però solo per le micro-imprese, perché per le imprese di maggiori dimensioni che applicano i principi contabili Oic e per quelle Ias adopter, opera il principio di derivazione rafforzata (articolo 83 del Tuir) per cui, anche in deroga alle disposizioni del Tuir, valgono i criteri di qualificazione, imputazione temporale e classificazione in bilancio previsti dai principi contabili di riferimento.

Al riguardo, l'articolo 2 del Dm 3 agosto 2017 ha reso applicabili ai soggetti Oic le disposizioni dell'articolo 2, comma 1, del Dm 1° aprile 2009, n. 48 (per i soggetti Ias), che in base al principio della prevalenza della sostanza sulla forma - fa prevalere il principio di competenza economica dei principi contabili su quello tributario di cui all'articolo 109 del Tuir, che richiede la certezza e la oggettiva determinabilità. Nella fattispecie esaminata, comunque, le conclusioni sarebbero state le medesime anche per tali imprese.

Si ricorda che a inizio 2019 l'Oic pubblicò un *discussion paper* in tema di ricavi, prendendo atto che gli attuali principi sono carenti in riferimento a molte fattispecie piuttosto comuni nella pratica aziendale. L'iniziativa, tuttavia, non è ancora

ti non risulterebbe soddisfatto il principio civilistico della correlazio-

sfociata in un documento definitivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA