

REGOLAMENTO (UE) 2018/400 DELLA COMMISSIONE**del 14 marzo 2018****che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 della Commissione che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, per quanto riguarda il principio contabile internazionale (IAS) 40****(Testo rilevante ai fini del SEE)**

LA COMMISSIONE EUROPEA,

visto il trattato sul funzionamento dell'Unione europea,

visto il regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002, relativo all'applicazione di principi contabili internazionali ⁽¹⁾, in particolare l'articolo 3, paragrafo 1,

considerando quanto segue:

- (1) Con il regolamento (CE) n. 1126/2008 della Commissione ⁽²⁾ sono stati adottati taluni principi contabili internazionali e talune interpretazioni vigenti al 15 ottobre 2008.
- (2) L'8 dicembre 2016 l'International Accounting Standards Board (IASB) ha pubblicato modifiche al principio contabile internazionale IAS 40 *Investimenti immobiliari*. Le modifiche chiariscono quando un'impresa è autorizzata a cambiare la qualifica di un immobile che non era un «investimento immobiliare» come tale o viceversa.
- (3) A seguito della consultazione dello European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) la Commissione è giunta alla conclusione che il principio contabile internazionale IAS 40 soddisfa i criteri di adozione previsti dall'articolo 3, paragrafo 2, del regolamento (CE) n. 1606/2002.
- (4) È pertanto opportuno modificare di conseguenza il regolamento (CE) n. 1126/2008.
- (5) Le misure previste nel presente regolamento sono conformi al parere del comitato di regolamentazione contabile,

HA ADOTTATO IL PRESENTE REGOLAMENTO:

*Articolo 1*Il principio contabile internazionale IAS 40 *Investimenti immobiliari*, di cui all'allegato del regolamento (CE) n. 1126/2008, è modificato come indicato nell'allegato del presente regolamento.*Articolo 2*

Le imprese applicano le modifiche che figurano nell'articolo 1 al più tardi a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2018 o successivamente.

*Articolo 3*Il presente regolamento entra in vigore il ventesimo giorno successivo alla pubblicazione nella *Gazzetta ufficiale dell'Unione europea*.⁽¹⁾ GUL 243 dell'11.9.2002, pag. 1.⁽²⁾ Regolamento (CE) n. 1126/2008 della Commissione, del 3 novembre 2008, che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio (GUL 320 del 29.11.2008, pag. 1).

Il presente regolamento è obbligatorio in tutti i suoi elementi e direttamente applicabile in ciascuno degli Stati membri.

Fatto a Bruxelles, il 14 marzo 2018

Per la Commissione

Il presidente

Jean-Claude JUNCKER

ALLEGATO

Cambiamenti di destinazione di investimenti immobiliari

(Modifiche allo IAS 40)

Modifiche allo IAS 40 *Investimenti immobiliari*

I paragrafi 57-58 sono modificati.

CAMBIAMENTI DI DESTINAZIONE

57. **L'entità deve operare cambiamenti che portano a qualificare un immobile che non era un investimento immobiliare come tale o viceversa quando, e solo quando, vi è un cambiamento nell'uso. Un cambiamento nell'uso si verifica quando l'immobile soddisfa o cessa di soddisfare la definizione di investimento immobiliare e vi è evidenza del cambiamento nell'uso. Di per sé, un cambiamento delle intenzioni della direzione aziendale circa l'uso di un immobile non costituisce la prova di un cambiamento nell'uso. Esempi di prove di un cambiamento nell'uso comprendono:**
- a) **l'inizio dell'uso dell'immobile da parte del proprietario, o di un progetto di sviluppo con la prospettiva di un uso dell'immobile da parte del proprietario, per un cambiamento di destinazione da investimento immobiliare a immobile a uso del proprietario;**
 - b) **l'inizio di un progetto di sviluppo con la prospettiva di una vendita futura, per un cambiamento di destinazione da investimento immobiliare a rimanenza;**
 - c) **la cessazione dell'uso da parte del proprietario, per un cambiamento di destinazione da immobile a uso del proprietario ad investimento immobiliare; e**
 - d) **l'inizio di un contratto di leasing operativo con terzi, per un cambiamento di destinazione da rimanenza ad investimento immobiliare.**
 - e) [eliminato]
58. 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 riclassifica come una rimanenza. Analogamente, se l'entità inizia ad apportare migliorie ad un investimento immobiliare esistente per un futuro uso continuativo come investimento immobiliare, questo resta un investimento immobiliare e non viene riclassificato come immobile a uso del proprietario nel periodo in cui vengono apportate le migliorie.

...

Si aggiungono i paragrafi 84C-84E e il loro relativo titolo e il paragrafo 85G.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

...

Cambiamenti di destinazione di investimenti immobiliari

- 84C *Cambiamenti di destinazione di investimenti immobiliari* (modifiche allo IAS 40), pubblicato a dicembre 2016, ha modificato i paragrafi 57-58. L'entità deve applicare tali modifiche ai cambiamenti nell'uso che si verificano all'inizio o dopo l'inizio dell'esercizio in cui l'entità applica per la prima volta le modifiche (la data di applicazione iniziale). Alla data di applicazione iniziale, l'entità deve rivalutare la classificazione degli immobili posseduti alla medesima data e, se del caso, riclassificarli applicando i paragrafi da 7 a 14, in modo da riflettere le condizioni esistenti a tale data.
- 84D Ferme restando le disposizioni di cui al paragrafo 84C, l'entità può applicare le modifiche ai paragrafi 57-58 retroattivamente, secondo quanto previsto dallo IAS 8, se, e solo se, ciò è possibile senza l'uso di elementi noti successivamente.
- 84E Se, conformemente al paragrafo 84C, l'entità riclassifica gli immobili alla data di applicazione iniziale, l'entità deve:
- a) operare la riclassificazione applicando le disposizioni di cui ai paragrafi 59-64. Nell'applicare i paragrafi 59-64, l'entità deve:
 - i) leggere qualsiasi riferimento alla data del cambiamento nell'uso come la data di applicazione iniziale; e
 - ii) rilevare qualsiasi importo che, in conformità ai paragrafi 59-64, sarebbe stato rilevato nell'utile (perdita) d'esercizio come una rettifica al saldo di apertura degli utili portati a nuovo alla data di applicazione iniziale;

- b) indicare gli importi riclassificati come investimenti immobiliari o viceversa secondo quanto previsto dal paragrafo 84C. L'entità deve indicare tali importi riclassificati come parte della riconciliazione del valore contabile dell'investimento immobiliare all'inizio e alla fine dell'esercizio secondo quanto disposto dai paragrafi 76 e 79.

DATA DI ENTRATA IN VIGORE

...

- 85G *Cambiamenti di destinazione di investimenti immobiliari* (modifiche allo IAS 40), pubblicato a dicembre 2016, ha modificato i paragrafi 57-58 e ha aggiunto i paragrafi 84C-84E. L'entità deve applicare tali modifiche a partire dagli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2018. È consentita l'applicazione anticipata. Se l'entità applica queste modifiche a partire da un periodo precedente, tale fatto deve essere indicato.
-