

IMBALLAGGI

Gli imballaggi, dal punto di vista dell'incidenza sulla determinazione del reddito, possono avere natura profondamente diversa:

- 1) **Conto aperto ai costi d'esercizio:** Imballaggi c/ acquisti, c/ rimanenze iniziali, c/ rimanenze finali - il costo degli imballaggi si incorpora nel prezzo della merce venduta come elemento di costo.
- 2) **Conto aperto alle variazioni di esercizio:** Imballaggi c/ acquisti, c/ vendite, c/ rimanenze iniziali, c/ rimanenze finali - fatturato a parte; contabilmente viene trattato come le merci.
- 3) **Conto aperto alle immobilizzazioni:** Imballaggi a rendere - è a tutti gli effetti una immobilizzazione materiale soggetta ad ammortamento. Es. bottiglie "vuoto a rendere", quota di ammortamento 20%.
Ai fini civilistici dovrebbe essere effettuato uno stanziamento ad apposito fondo rischi basato su elementi oggettivi e documentabili per la parte che si prevede andrà perduta (ai sensi dell' art. 2423 bis c.c. n. 4).
- 4) Quando l'acquisto viene effettuato con le clausole **loro per netto, tara per merce, imballaggio gratis**, non è possibile determinarne il costo in quanto lo stesso è già incorporato nel prezzo della merce.

Per la valutazione delle rimanenze di imballaggi vale quanto esposto per le materie prime. Per quanto riguarda la svalutazione vedere quanto indicato in sede di valutazione delle rimanenze.

Iva e imballaggi a rendere - L'importo degli imballaggi e dei recipienti quando ne sia espressamente pattuito il rimborso alla resa non concorre a formare la base imponibile delle fatture di vendita dei beni che contengono (escluso Iva art. 15/633). Se entro un anno dalla consegna gli imballaggi non vengono restituiti, il contribuente deve provvedere alla loro fatturazione in via autonoma, con assoggettamento ad Iva, emettendo un'unica fattura entro e non oltre il 31 gennaio dell'anno successivo.

Il D.M. 11.8.75 (G.U. n.223 del 22.08.75) prevede la possibilità, in alternativa all'emissione della fattura nei confronti di ciascun cliente, di emettere un'unica autofattura riepilogativa (al posto del cliente si riportano gli estremi del D.M.), entro il 31 gennaio dell'anno successivo, a condizione che sia stato tenuto il Registro degli imballaggi o si sia in grado di seguire le movimentazioni con i documenti di trasporto.

- Non è corretto fatturare gli imballaggi a rendere alla consegna per poi emettere nota di accredito alla restituzione. La fattura va emessa alla mancata restituzione (R.M. 11.1.02 n. 10).

IMMOBILI - Redditi immobiliari

Le norme che interessano gli immobili sono:

- artt. da 25 a 35 - Redditi fondiari dei terreni.
- artt. da 36 a 42 - Redditi fondiari dei fabbricati.
- art. 43 - Immobili non produttivi di reddito fondiario.
- art. 90 - Proventi immobiliari.
- art. 95 - Spese per prestazioni di lavoro (strumentalità temporanea immobili in uso a dipendenti).
- art. 92 - Valutazione degli immobili merce.
- art. 65 - Beni relativi all'impresa.
- art. 26 - Imputazione dei redditi fondiari (credito di imposta per canoni non riscossi).
- art. 70 - Redditi di natura fondiaria (immobili situati all'estero).

I redditi determinati catastalmente, in presenza di un esercizio superiore o inferiore a dodici mesi vanno ragguagliati ad anno. I canoni di locazione si imputano per competenza. Gli ammortamenti sono al netto dei terreni.

1) Immobili merce

Sono gli immobili, abitativi o commerciali, alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa (es. imprese edili, imprese di compravendita immobiliare).

- **C.c.:** figurano alla voce C.I dello s.p. tra le rimanenze; i ricavi di vendita vanno indicati in c.e. alla voce A.1, mentre gli incrementi di valore relativi ad interventi eseguiti nel corso dell'esercizio figurano alla voce A.2 (prodotti finiti e in corso di lavorazione) o alla voce B.11 (materie prime e merci).

I fitti attivi relativi alla temporanea locazione di tali immobili, vanno indicati in c.e. alla voce A.5.

- **Fisco:** finché non sono venduti, tali immobili concorrono al reddito di esercizio come rimanenze finali (art. 92). La loro cessione genera ricavi ai sensi dell'art. 85.

Locazione: concorrono alla formazione del reddito con il canone effettivo (nessun abbattimento o R.C.); non si ammortizzano.

2) Immobili strumentali per natura

Sono quegli immobili non suscettibili di diversa destinazione (non suscettibili di destinazione abitativa) senza radicali trasformazioni. Sono costituiti dai fabbricati delle categorie catastali: A/10 (uffici e studi privati), B