

Conto 211. Terreni *:

2111. Terreni nudi.

2112. Terreni urbanizzati (PCG, art. 942-21)

2113. Sottosuolo e soprassuolo

Questo conto è utilizzato quando l'impresa non è proprietaria dei tre elementi connessi ad una stessa parcella del terreno: suolo, sottosuolo, soprassuolo. Così il conto soprassuolo registra il valore del diritto di costruzione o di utilizzazione dello spazio situato al di sopra di un suolo di cui l'impresa non è proprietaria (PCG, art. 942-21); è, per esempio, il caso dei diritti di costruzione di una passerella tra due magazzini (imprese con commerci multipli).

2115. Aree fabbricate.

In caso di difficoltà di classificazione dei terreni secondo la loro destinazione esatta (esempio industriali, commerciali, amministrativi, a uso professionale o no) in ragione di un uso diversificato, l'impresa tiene conto della destinazione principale del terreno (imprese con commerci multipli).

Da sottolineare la ventilazione del costo tra terreno e costruzione: questa ventilazione, anche se si avvera difficile, in particolare nel caso della comproprietà, è utile per il fatto che il terreno non è ammortizzabile, contrariamente alla costruzione (in particolare, CE 18 janvier 1989, n°56752, BOI-BIC-AMT-10-20 n°230).

Secondo il bollettino CNCC (n°140, décembre 2005, p.542 s. "Modalités d'application de la norme IAS 16 et du Règl. CRC n° 2002-10"), la ripartizione deve essere determinata in funzione degli importi citati nell'atto notarile.

Tuttavia, quando l'atto di acquisto non indica che un prezzo globale per il terreno e la costruzione, esso deve essere oggetto di una ventilazione tra queste due rubriche, in funzione di elementi probanti quali i valori proposti dall'esperto. In quest'ultimo caso, l'approccio per determinare la parte del fondiario nel prezzo di acquisizione di un insieme immobiliare è differente secondo la localizzazione e la domanda:

- nelle zone in cui il fondiario è raro e la domanda è forte: il prezzo del fondiario può essere stimato per differenza tra il prezzo di mercato dell'insieme immobiliare (secondo un valore di perizia per esempio) e il costo della costruzione (ivi compreso le spese connesse, vedi n°1415-2);

- nelle altre zone: il costo del terreno è generalmente conosciuto (vedi n°1415-1) e il prezzo dell'insieme immobiliare è fissato aggiungendo questo costo a quello della costruzione (vedi n°1415-2).

Fiscalmente - Il prezzo del fondiario di un insieme immobiliare può essere valutato per comparazione con la ventilazione effettuata tra il terreno e la costruzione al

momento dell'acquisto di altri insiemi immobiliari comparabili (CAA Paris 1er mars 2013, n°10PA04571).

2116. Conto d'ordine sulle immobilizzazioni (art. 6 du décret 78-737 du 11 juillet 1978): si tratta del conto d'ordine relativo alle immobilizzazioni non ammortizzabili rivalutate legalmente nel 1976.

Conto 213. Costruzioni.

Esse comprendono essenzialmente gli edifici, le installazioni, strutture e le opere d'infrastruttura (PCG, art.942-21). Secondo il principio generale dell'approccio per componenti, le costruzioni devono fare l'oggetto di una decomposizione se certi elementi hanno delle utilizzazioni differenti o procurano dei vantaggi economici secondo un ritmo differente (vedi n°1370 s.).

I componenti e la struttura devono essere contabilizzati nei seguenti sotto conti raccomandati, secondo la definizione che gli è propria:

Sulla ventilazione del costo tra terreno e costruzione, vedi n°1351.

2131. Edifici

A nostro avviso, si tratta della struttura della costruzione, cioè (Bull. CNCC n°140, dicembre 2005, p.542 s. "Modalités d'application de la norme IAS 16 et du Règl. CRC n°202-10"):

- degli elementi della sua stabilità, quali le fondazioni e i loro appoggi, i muri, i pavimenti, i tetti, così come le sistemazioni che non corrispondono alla definizione di un componente (nel caso contrario, essi sono contabilizzati nel 2135, vedi dopo). Questi elementi possono essere oggetto di una decomposizione, dal momento che comportano degli elementi che hanno delle utilizzazioni differenti o che procurano dei vantaggi economici secondo un ritmo differente.

2135. Installazioni generali, strutture, sistemazioni delle costruzioni.

A nostro avviso, si tratta delle sistemazioni che hanno delle utilizzazioni differenti o procurano dei vantaggi economici secondo un ritmo differente dell'edificio.

In queste condizioni:

a. le installazioni generali, come lo precisava il PCG 82 (p.I.34), sono degli insiemi di elementi il cui legame organico è la condizione necessaria della loro utilizzazione e che sono distinti dalle unità tecniche annesse a delle installazioni di gestione o di trasporto per canalizzazioni; per esempio, se esse rispondono alla definizione di un componente della costruzione principale:

- delle installazioni telefoniche la cui messa in opera incombe all'impresa,
- delle installazioni di riscaldamento della sede degli uffici amministrativi,
- delle installazioni di docce per il personale, ecc.

Fiscalmente, è la stessa cosa: installazioni telefoniche (CE 31 mars 1971, n°73813), installazioni di riscaldamento (CE 10 mars 1965, n°62426).

Rientrano in questa categoria, a nostro avviso, i gruppi elettrogeni.

b. Le strutture e sistemazioni di costruzioni sono i lavori destinati a mettere gli edifici in condizioni di poter essere utilizzati.

Fiscalmente, quando dei lavori intaccano sostanzialmente le opere portanti, essi costituiscono, non delle semplici sistemazioni delle strutture interne, ma dei lavori assimilabili a una costruzione (CE 1er juillet 1987, n°52982).

Quando l'impresa non è proprietaria delle immobilizzazioni nelle quali esse sono incorporate, vedi n°1357.