

## Modello di piano contabile

### Classe di conti

#### Gruppi principali di conti

##### Gruppi di conti nel conto annuale

##### Numeri dei conti nella contabilità finanziaria

##### Codificazione dei conti

## 1 ATTIVI

10 Attivo circolante

100 Liquidità

1000 Cassa

1010 Conto corrente postale

1020 Banca

106 Titoli

1060 Titoli

110 Crediti

1100 Inquilini (pigione, spese accessorie ecc.)

1109 Delcredere inquilini

1140 Terzi

117 Altri crediti a breve termine

1170 IVA, imposta precedente sumateriale e servizi

1171 IVA imposta precedente su investimenti e altri costi

1176 Imposta preventiva

130 Ratei e risconti attivi

1300 costi anticipati/ricavi da incassare

1310 Spese di riscaldamento, insediamento xy

1311 Spese accessorie, insediamento xy

1320 Spese di emissione CCA

14 Attivo fisso

140 Immobilizzazioni finanziarie

1400 Titoli

1409 Rettifica di valore titoli

**Classe di conti**

**Gruppi principali di conti**

**Gruppi di conti nel rendiconto annuale**

**Numeri dei conti nella contabilità finanziaria**

**Designazione dei conti**

142	Partecipazioni
1420	Partecipazione 1
1421	Partecipazione 2
1429	Rettifica di valore
151	Mobili, veicoli e installazioni
1510	Mobili
1511	Installazioni
1515	Veicoli
1519	Rettifica di valore
160	Immobili
1600	Valore terreno insediamento xy
1601	Edifici insediamento xy
1603	Edifici in fase di rinnovo
1609	Rettifica di valore insediamento xy
1670	Edifici in diritto di superficie
1679	Rettifica di valore per reversione
1680	Terreno edificabile X
175	Conti costruzione
1750	Edifici in costruzione
18	Capitale sociale non versato
180	Quota capitale sociale (CS) non versato
	1800 CS non versato, immobile X

**Classe di conti**

**Gruppi principali di conti**

**Gruppi di conti nel rendiconto annuale**

**Numeri dei conti nella contabilità finanziaria**

**Designazione dei conti**

**2 PASSIVI**

20 Capitale di terzi a breve termine

200 Debiti per forniture e prestazioni

2060 Debiti nei confronti dei soci

2070 Debiti nei confronti degli organi

2080 Debiti nei confronti di terzi

210 Debiti onerosi a breve termine

2100 Conto corrente bancario

2101 Anticipazioni a breve termine (fino a 12 mesi)

2102 Cassa depositi soci

2120 Interessi su certificati di quote

220 Altri debiti a breve termine

2200 IVA dovuta

2201 IVA rendiconto

2250 soci

2260 Organi

230 Ratei e risconti passivi

2300 Costi da pagare/ricavi incassati dell'anno seguente

2301 Acconti sulle spese accessorie, insediamento xy

2350 Pigioni pagate in anticipo

**Classe di conti**

**Gruppi principali di conti**

**Gruppi di conti nel rendiconto annuale**

**Numeri dei conti nella contabilità finanziaria**

**Designazione dei conti**

- 24 Capitale di terzi a lungo termine
  - 240 Debiti onerosi a lungo termine
    - 2400 Prestiti dei soci / Fondo depositi
  - 244 Mutui ipotecari
    - 2440 Banca cantonale, 4 $\frac{1}{4}$ %, 20.08.09
    - 2450 Banca Raiffeisen, 3 $\frac{3}{4}$ %, 06.07.04
    - 2460 Fonds de Roulement, 3 $\frac{3}{4}$ %, 26.01.07
    - 2480 Prestiti CCA, serie 17, 4,125%, 6.11.2010
- 260 Accantonamenti
  - 2600 Accantonamenti installazioni
  - 2605 Accantonamenti costruzioni sostitutive
  - 2615 Fondo di compensazione delle pigioni
- 270 Fondo di rinnovamento
  - 2700 Fondo di rinnovamento (esente da imposte)
- 28 Capitale proprio
  - 280 Capitale sociale
    - 2800 Quote sociali (soci)
    - 2801 Quote sociali (appartamenti)
    - 2850 Fondo di solidarietà
    - 2870 Fondo speciale (fondo di riserva ex art. 860 CO)
- 290 Riserve
  - 2900 Riserva legale da utili
  - 2910 Riserve volontarie da utili

*Utile di bilancio*

- 2990 Riporto utili/perdite
- 2991 Utile annuo/Perdita annua

**Classe di conti**

**Gruppi principali di conti**

**Gruppi di conti nel rendiconto annuale**

**Numeri dei conti nella contabilità finanziaria**

**Designazione dei conti**

**3 RICAVI CHE RISULTANO DALLE PRESTAZIONI**

30 Reddito immobiliare

300 Ricavi da locazione previsti

3000 Appartamenti, insediamento xy

3001 Box e parcheggi, insediamento xy

3002 Locali commerciali, insediamento xy

3004 Riduzioni di base, insediamento xy

3010 Perdite per sfitti, insediamento xy

3015 Perdite della pigione, insediamento xy

340 Sovvenzioni

3401 Riduzioni suppletive, insediamento xy

3406 Altri sussidi, insediamento xy

3407 Altri proventi, insediamento xy

3408 Rimborso delle riduzioni di base, insediamento xy

350 Altri proventi

3500 Incassi vari

**= proventi lordi**

**Classe di conti**

**Gruppi principali di conti**

**Gruppi di conti nel rendiconto annuale**

**Numeri dei conti nella contabilità finanziaria**

**Designazione dei conti**

**4 COSTI PER GLI IMMOBILI**

- 40 Manutenzione immobili
- 400 Manutenzione ordinaria
- 4000 Manutenzione, insediamento xy
  
- 410 Fondo di rinnovamento
- 4100 Fondo di rinnovamento
  
- 420 Manutenzione straordinaria / Costi di progettazione
- 4200 Risanamento, insediamento xy
  
- 440 Rimborso delle riduzioni di base (raccomandato il conto 3408)
- 4400 Rimborso delle riduzioni di base
  
- 450 Assicurazioni
- 4500 Assicurazione immobiliare cantonale
- 4501 Assicurazione immobiliare sui beni e sulla responsabilità civile
  
- 455 Imposte immobiliari / Tasse pubbliche
- 4550 Imposte immobiliari (salvo in caso di LCAP)
- 4551 Tasse pubbliche
  
- 458 Spese accessorie a carico della Cooperativa
- 4580 Pagamenti forfetari delle spese accessorie
- 4581 Spese riscaldamento e spese accessorie non suddivisibili
- 4582 Spese accessorie degli appartamenti sfitti
  
- 470 Amministrazione degli immobili
- 4700 Spese amministrative di terzi
- 4710 Spese amministrative proprie (fatturazione interna)

**= risultato prima dei costi operativi**

**Classe di conti**

**Gruppi principali di conti**

**Gruppi di conti nel rendiconto annuale**

**Numeri dei conti nella contabilità finanziaria**

**Designazione dei conti**

**5 COSTI PER IL PERSONALE**

50 Costi salariali

500 Costi dei salari

5000 Salari

5070 Prestazioni sociali

5080 Costi

5090 Altri oneri

5095 Costi del personale fatturati dall'amministrazione immobiliare

**6 ALTRI COSTI**

65 Amministrazione

650 Costi amministrativi

6500 Pigioni degli uffici

6501 Mobili d'ufficio

6502 Materiale per l'ufficio

6503 Telefono

6504 Spese di spedizione

6505 Contributi

6506 Costi per l'informatica

6509 Altri costi d'ufficio

652 Amministrazione degli immobili

6520 Spese amministrative (onorari) di terzi

6525 Spese amministrative proprie (fatturazione interna)

653 Costi di consulenza

6530 Consulenza

654 Consiglio di amministrazione, assemblea generale, revisione

6540 Onorari / gettoni di presenza

6540 Assemblea generale

6540 Organo di revisione

6570 Commissioni

**Classe di conti**

**Gruppi principali di conti**

**Gruppi di conti nel rendiconto annuale**

**Numeri dei conti nella contabilità finanziaria**

**Designazione dei conti**

66 Spese pubblicitarie  
660 Spese pubblicitarie  
6600 Inserzioni

67 Altri costi di esercizio  
670 Altri costi di esercizio  
6700 Altri costi di esercizio

68 Ammortamenti  
683 Ammortamenti  
6830 Ammortamento, insediamento xy

**= utile d' esercizio prima di interessi e imposte**

69 Risultato finanziario  
690 Costi finanziari  
6900 Interessi passivi sui crediti bancari  
6910 Interessi passivi ipoteche, insediamento xy  
6920 Interessi passivi mutui, insediamento xy  
6930 Interessi sui prestiti CCA, insediamento xy  
6940 Interessi sui prestiti alla cassa di credito / fondo depositi  
6945 Canone del diritto di superficie, insediamento xy

695 Ricavi finanziari  
6950 Interessi attivi del conto corrente postale  
6951 Interessi attivi del conto pigioni  
6952 Interessi attivi degli investimenti finanziari / delle partecipazioni

**Classe di conti**

**Gruppi principali di conti**

**Gruppi di conti nel rendiconto annuale**

**Numeri dei conti nella contabilità finanziaria**

**Designazione dei conti**

**7 RISULTATO ACCESSORIO D'ESERCIZIO**

70 Risultato attività accessorie

85 Risultato straordinario

850 Risultato straordinario

8500 Costi straordinari

8510 Ricavi straordinari

.....

**= risultato annuo prima delle imposte**

89 Imposte

890 Imposte

8900 Imposte cantonali e comunali

8901 Imposta federale diretta

**= utile/perdita**