

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, 4¼%, 20.08.09
 - 2450 Banca Raiffeisen, 3¾%, 06.07.04
 - 2460 Fonds de Roulement, 3¾%, 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