

Modello di piano contabile per le organizzazioni mantello della costruzione di abitazioni di utilità pubblica

Il modello di piano contabile delle organizzazioni mantello della costruzione di abitazioni di utilità pubblica è conforme ai principi della contabilità moderna. Deve servire ai committenti di abitazioni di utilità pubblica a tenere una contabilità ottimale e a fornire rapidamente informazioni e spiegazioni in merito al risultato delle varie attività e alle relative cause. Deve inoltre facilitare l'accesso alla contabilità per le giovani cooperative d'abitazione. La struttura unitaria del modello di piano contabile permette di comparare i vari dati. Ciò semplifica l'attività di revisione, consente di individuare precocemente i problemi e agevola un'eventuale consulenza da parte delle associazioni e dell'UFAB.

Il modello di piano contabile viene raccomandato dalle organizzazioni mantello e dall'UFAB. Il suo impianto non è rigido, ma è possibile aggiungere o eliminare conti secondo le esigenze del committente. L'importante è che ne sia conservata l'articolazione.

Le organizzazioni mantello e l'UFAB sono a vostra disposizione per rispondere a eventuali domande.

Il piano contabile è destinato in primo luogo alle cooperative d'abitazione, ma può essere opportunamente mutuato anche da altre forme giuridiche di impresa.

Il modello di piano contabile tiene conto delle disposizioni del CO e si basa sul piano contabile delle PMI. Tuttavia, essendo il modello pensato per le aziende di produzione e commerciali, le presenti raccomandazioni divergono in certi punti da tali disposizioni, poiché il compito principale di una cooperativa d'abitazione consiste nel costruire e nell'amministrare immobili. Il presente piano contabile soddisfa i requisiti di cui al CO (art. 957 segg.) e può essere definito standard per l'attività di una cooperativa d'abitazione (art. 959a, cpv. 3 ecc.). Le seguenti spiegazioni riguardano appunto le divergenze o particolarità segnalate.

Il volume «Sistema dei conti svizzero PMI» di Walter Sterchi/Herbert Mattle/Markus Helbling contiene ulteriori e più dettagliate informazioni.

Per motivi tecnici, singoli programmi di contabilità possono prevedere una numerazione diversa, ad esempio per le spese di riscaldamento e accessorie, i debitori/inquilini, (HK/NK), quote di partecipazione e simili. In questo caso raccomandiamo di utilizzare i numeri di conto previsti, di stilare il quadro contabile e strutturare i singoli conti il più possibile sulla falsariga del modello di piano contabile.

Si applica coerentemente il principio dell'articolazione di chiusura. Ne risulta un conto economico di diversi livelli con risultati intermedi decisamente significativi.

Schema di articolazione:

- | | |
|---------------------|--|
| • Classe | 1 ^a cifra |
| • Gruppo principale | 1 ^a e 2 ^a cifra |
| • Gruppo | 1 ^a , 2 ^a e 3 ^a cifra |
| • Sottogruppo | (se richiesto) |
| • Conti | numero a quattro cifre |

Senso e scopo del modello di piano contabile

Principi di elaborazione

Struttura e numerazione

Dimensioni della cooperativa presa in considerazione

Il modello di piano contabile è stato elaborato sulla base di una cooperativa d'abitazione piccola o media. Tuttavia si è tenuto conto anche delle esigenze delle grandi cooperative. Ove fosse richiesto un superiore grado di dettaglio, raccomandiamo di aggiungere una cifra al numero di conto.

Estensione del piano contabile

Il modello di piano contabile non è definitivo, ma può essere completato, sviluppato o ridotto. Il presente piano contabile generale è stato leggermente ampliato per proporre una soluzione per la maggior parte dei casi esemplificativi. Tuttavia non tutti questi casi si verificano in ogni cooperativa. Ne risulta la regola d'applicazione seguente: ogni cooperativa deve lavorare solo con i conti di cui ha bisogno per la propria contabilità.

Redditi immobiliari

I redditi immobiliari devono essere contabilizzati nel gruppo 3 «Ricavi che risultano dalle prestazioni». In questo caso esemplificativo ci si distanzia dal piano contabile per le PMI, poiché l'attività principale delle cooperative d'abitazione è l'amministrazione di immobili. Nel modello di piano contabile per le PMI, i redditi immobiliari non hanno nulla a che vedere con l'attività commerciale vera e propria.

Quantità di conti per gli immobili

Nella misura in cui non esiste una contabilità dei costi, occorre tenere conti separati per ogni insediamento. I conti corrispondenti (p. es. provento dell'insediamento 1, provento dell'insediamento 2, costi di manutenzione dell'insediamento 1, costi di manutenzione dell'insediamento 2 ecc.) devono essere moltiplicati. Questa moltiplicazione dei conti migliora la trasparenza e permette di effettuare una contabilità analitica precisa dei costi e dei ricavi. Per le cooperative d'abitazione più grandi la soluzione consiste nell'utilizzare una contabilità analitica e usare questo modello soltanto per una contabilità complessiva.

Articolazione più dettagliata

Il grado di dettaglio può essere aumentato aggiungendo conti supplementari in funzione dell'estensione e della diversità delle esigenze. Nulla si oppone a una più ampia ripartizione delle posizioni: l'importante è che la sua struttura rimanga adeguata e trasparente.

Bilancio

Prescrizioni in materia di valutazione

Per quanto riguarda la valutazione degli attivi e dei passivi, sono applicabili per analogia le disposizioni del Codice delle obbligazioni (art. 960 segg. CO). Le immobilizzazioni possono essere valutate al massimo al loro prezzo di acquisto o al loro costo d'investimento dopo aver dedotto gli ammortamenti necessari. I titoli quotati possono essere valutati al massimo al corso di borsa o di mercato registrato alla data di chiusura del bilancio, mentre i titoli non quotati possono essere valutati al massimo al loro prezzo d'acquisto, dopo aver dedotto le necessarie rettifiche di valore.

Gli ammortamenti, le rettifiche di valore e gli accantonamenti devono essere effettuati nella misura in cui si rivelano necessari secondo i principi generalmente ammessi nel commercio. Gli accantonamenti devono essere costituiti per coprire determinati impegni e rischi di perdite che hanno la loro causa nell'esercizio in corso, a condizione che la probabilità del loro verificarsi sia stimata superiore al 50%.

Fra le riserve figurano anche i riaddebiti che possono essere imputati periodicamente agli inquilini, anche se le relative uscite si verificano solo dopo diversi anni (es. risanamenti di cisterne, decalcificazione boiler ecc.).

Attività e passività vengono di norma valutate singolarmente se essenziali e, sulla base della loro omogeneità per la valutazione, di solito non sono riassunte in un gruppo. Per le cooperative d'abitazione i tecnici hanno concordato che generalmente gli immobili di un insediamento devono essere raggruppati. In questo modo le riserve latenti contabili (derivanti ad esempio da ammortamenti superiori) in un insediamento non possono compensare le sopravvalutazioni di un altro insediamento. Al contrario, di norma, si rinuncia alla tenuta dei valori e alla verifica della valutazione delle singole unità immobiliari all'interno di un insediamento.

I conti delle rettifiche di valore devono essere iscritti in negativo negli attivi, come prescritto dall'articolo 960 cpv. 2 CO. Non è ammessa l'iscrizione come voce passiva (es. ammortamenti immobiliari come fondo di ammortamento).

Il presente modello di piano contabile prevede gli ammortamenti indiretti. Siccome il valore immobiliare iniziale continua a rappresentare la base di calcolo (affitti che corrispondono ai costi, calcolo ammortamenti ecc.), gli ammortamenti indiretti si impongono. Anche il piano contabile delle PMI raccomanda il metodo dell'ammortamento indiretto.

Terreni ed edifici dovrebbero essere esposti in due conti separati per registrare il valore d'acquisto ovvero di produzione in contabilità: ma questo non è sempre possibile. Ciononostante raccomandiamo, ove possibile, di trovare un valore approssimativo separato e fondato per terreni ed edifici.

Generalmente crediti e debiti verso i soci della cooperativa e gli organi - se significativi - devono essere riportati separatamente nel bilancio.

Il conto «Titoli» è menzionato negli attivi circolanti e nelle immobilizzazioni finanziarie. Negli attivi circolanti devono essere registrati i valori patrimoniali acquisiti nel breve periodo (< 1 anno) come riserva di liquidità allo scopo di migliorare i risultati della cooperativa. I titoli acquistati come investimento finanziario di lungo periodo o sotto forma di partecipazioni a un'altra organizzazione, devono figurare nelle immobilizzazioni finanziarie.

Raccomandiamo di iscrivere nel bilancio le spese di riscaldamento e le spese accessorie. I conti servono all'amministrazione e alla distribuzione dei costi sugli inquilini e dovrebbero essere saldati alla fine del periodo di fatturazione delle spese di riscaldamento e accessorie. Gli oneri e i proventi registrati per le spese accessorie non dovrebbero influire sui risultati della cooperativa. Nel caso di alloggi sfitti, gli oneri eccedenti devono essere assunti dal proprietario dell'immobile. L'eccedenza deve quindi essere registrata in contropartita nel conto economico corrispondente. L'onorario per la fatturazione spese di riscaldamento e accessorie, se spetta alla cooperativa, deve essere registrato come ricavo (Incassi vari). Contabilizzare per intero le spese di riscaldamento e accessorie nel conto economico ha senso solo se la chiusura dei conti e l'ulteriore fatturazione delle spese registrate venissero effettuate alla stessa data oppure se le spese di riscaldamento e/o quelle accessorie fossero incluse forfetariamente nell'affittomensile.

Soltanto gli acquisti che mantengono il loro valore nel tempo, con funzione di servizio distribuita su vari anni e il cui prezzo supera i 1'000 franchi devono essere contabilizzati nei conti per i veicoli e le attrezzature tecniche. In linea generale vale il criterio secondo cui tutto ciò che viene riparato in

Valutazione immobili

Rettifica di valore

Ammortamenti

Terreni ed edifici

Crediti di cooperative e organi

Titoli

Spese di riscaldamento e spese accessorie

Conto delle immobilizzazioni veicoli e attrezzature tecniche

caso di danno è attivabile, mentre ciò che viene smaltito in caso di guasto deve essere contabilizzato direttamente nelle spese.

Immobili in fase di costruzione

Occorre fare una distinzione tra «immobili» esistenti e «immobili in fase di costruzione». In caso di acquisto e in presenza della contabilità dei lavori, un immobile viene trasferito dal conto «Immobili in costruzione» a un conto «Immobili». Lo stesso vale per grandi risanamenti che si estendono per vari esercizi e/o presentano una quota di incremento di valore.

Riduzione di Base

Le cooperative che godono di riduzioni di base devono osservare le indicazioni del foglio d'informazioni «Traitement fiscal des abaissements de base et des abaissements supplémentaires des loyers aux sens de la LCAP» (www.bwo.admin.ch/themes/aideaulogements/aide_fedérale/LALM)

Fondo di rinnovamento

Lo scopo del fondo di rinnovamento consiste nell'accumulo di capitali sufficienti, tramite accantonamenti annuali, per futuri lavori generali e ciclici di risanamento e rinnovamento del patrimonio comune. Consigliamo di tenere un fondo di questo tipo poiché altrimenti tali elevatissimi costi andrebbero a gravare sul conto economico di un solo esercizio. Questo potrebbe determinare una grandissima perdita e il sovraindebitamento contabile della cooperativa.
I versamenti nel fondo di rinnovamento hanno deducibilità fiscale limitata: al riguardo la prassi cantonale è molto diversificata.

Accantonamenti costruzioni sostitutive

Singole amministrazioni cantonali delle contribuzioni richiedono di contabilizzare su un conto separato gli ammortamenti necessari in caso di costruzione sostitutiva di un insediamento e che, come da scheda informativa, superano le aliquote ammesse. Qualora non esista alcuna norma specifica, raccomandiamo di contabilizzare tutti gli ammortamenti tramite il conto ordinario di rettifica di valore.

Fondo speciale capitale proprio

Singole cooperative costituiscono riserve (fondi) dal proprio risultato d'esercizio per determinati scopi, ad esempio un fondo per l'assistenza sociale ai membri (fondo di solidarietà, d'assistenza) o per lo sviluppo della cooperativa stessa (fondo per l'acquisto terreni, fondo speciale ecc.). Poiché rappresentano riserve a destinazione vincolata, tali fondi sono ricompresi nel capitale proprio.

Conto economico

Classe 4: costi per gli immobili

Costi di manutenzione

Le spese di manutenzione devono essere addebitate ai diversi insediamenti secondo il principio di causalità.

Rimborsi delle anticipazioni della riduzione di base

I rimborsi delle anticipazioni della riduzione di base costituiscono una diminuzione dei proventi. Di conseguenza essi devono essere iscritti in negativo in un conto corrispondente. Il fatto di registrare rimborsi in un conto dei costi non è sbagliato, ma ciò corrisponde soltanto in parte alla situazione effettiva.

Fondo di rinnovamento

Le assegnazioni al fondo vengono addebitate annualmente ai costi, poiché rappresentano la ripartizione periodica dei costi che incidono in lassi di tempo prolungati per la conservazione degli immobili. Le grandi uscite

cicliche (risanamenti globali, rinnovamenti sistematici) vengono addebitate al relativo fondo di rinnovamento e quindi non registrate come costi.

Solamente se non incluse nel canone di affitto, le spese per il portinaio e la portineria fanno parte delle spese accessorie e di riscaldamento e non delle spese di manutenzione.

L'elenco nel modello di piano contabile è stato redatto volutamente in maniera concisa. In caso di necessità è possibile distinguere fra diversi tipi di manutenzione e riparazioni. Esempio: manutenzione appartamenti, manutenzione circondario, manutenzione insediamento, prestazioni di manutenzione proprie e di terzi, ripartizione per categoria di lavoro ecc.

Classe 5: costi del personale

Il personale di manutenzione impiegato dalla cooperativa (es. imbianchini, giardiniere ecc.) deve essere esposto nei costi per il personale.

I costi inerenti all'amministrazione degli immobili devono essere trattati analogamente a quelli relativi al personale di manutenzione. Devono essere rilevati sulla base delle buste paga e i costi salariali lordi devono essere imputati a fine anno ai relativi insediamenti secondo i principi di economia aziendale.

In parte esistono norme regolamentari o statutarie per esporre separatamente le indennità per comitato direttivo e/o commissioni nel conto economico o nell'allegato.

Classe 6: altri costi

Il risultato finanziario dei conti bancari, titoli, ecc. fa parte del gruppo principale di conti 69 come da CO. In quest'ultimo devono figurare sia i ricavi, sia i tassi ipotecari, gli altri oneri finanziari e le perdite di quotazione.

Nel CO si distingue obbligatoriamente fra costi o ricavi straordinari, unici e relativi ad altri periodi contabili. Sono straordinari gli importi non collegati alla regolare attività generica di un committente d'abitazione, come una donazione, un adeguamento straordinario del valore dell'immobile (es. alle condizioni fiscali). Gli eventi che si verificano solo una volta, (es. utile in caso di alienazione di un immobile o di un altro bene di investimento, rettifica una tantum del valore per un nuovo danno) vengono registrati come tali. Sono riferiti ad altri periodi contabili i costi o i ricavi che riguardano gli ultimi esercizi (ad es. le fatture o gli accrediti non contabilizzati nell'anno corretto). Raccomandiamo di contabilizzare con riferimento ad altri periodi soltanto importi sostanziali; le voci di minore entità (es. notifiche fiscali definitive, note spese non registrate, scostamenti fra ratei e risconti da un lato e conto definitivo) vengono in genere addebitate sul relativo conto spese.

Il conto annuale di un committente d'abitazione può e deve raggruppare singoli conti e noi raccomandiamo una strutturazione trasparente ed eloquente. L'esposizione contabile di tutte le posizioni secondo il piano contabile nel conto annuale ufficiale è pertanto di norma troppo dettagliata. Le norme di articolazione minima, cioè le posizioni citate all'articolo 959a e b CO, se presenti devono essere tuttavia citate individualmente.

Portinaio e portineria

Manutenzione corrente / Riparazioni

Gruppi di manutenzione

Personale amministrativo

Risultato finanziario

Straordinari, unici e relativi ad altri periodi contabili

Rappresentazione nel conto annuale

La terza parte del conto annuale è costituita dall'allegato. Questo non prevede tuttavia una tenuta contabile e deve essere stilato separatamente. Dell'allegato alla contabilità fanno parte (conformemente all'art. 959c CO):

- nome, forma giuridica e sede del committente d'abitazione di utilità pubblica (se non già citati nel conto annuale);
- una dichiarazione attestante che la media annua dei posti di lavoro a tempo pieno non supera le 10, le 50, o le 250 unità;
- nome, forma giuridica e la sede delle imprese nelle quali è detenuta una partecipazione diretta o un'importante partecipazione indiretta, nonché la quota di capitale e dei diritti di voto, laddove viene considerata "importante" di norma una partecipazione di oltre il 20% delle quote con diritto di voto o di capitale;
- l'importo residuo dei debiti derivanti dai contratti di leasing analoghi alla vendita e da altri contratti di leasing, sempre che tali contratti non scadano o non possano essere disdetti entro dodici mesi dalla data di chiusura del bilancio;
- i debiti nei confronti degli istituti di previdenza professionale;
- l'importo totale delle garanzie costituite per i debiti di terzi;
- l'importo complessivo degli attivi costituiti in pegno o ceduti per garantire i propri impegni nonché degli attivi sotto riserva di proprietà (es. immobili già gravati nell'ambito di mutui ipotecari oppure affitti ceduti alla banca);
- gli impegni legali o effettivi, se è improbabile che comportino un deflusso di mezzi o il loro importo non può essere stimato in modo attendibile (impegni condizionali); fra questi rientra una spesa importante, la cui probabilità è inferiore al 50%, es. costi per una causa legale che secondo cauta stima del comitato direttivo non determinerà alcun costo.

Anche l'importo totale delle anticipazioni della riduzione di base è da indicare come eventuale credito (garanzia di introiti futuri). Lo stesso importo è da indicare come impegno condizionale (anticipazioni rimborsabili);

- Spiegazioni su posizioni straordinarie, uniche o riferite ad altri periodi contabili del conto economico e su altre posizioni non classificate secondo le norme di articolazione;
- gli eventi importanti successivi alla data di chiusura del bilancio, che sono importanti per il giudizio sul conto annuale: ad esempio quando non è possibile realizzare un progetto di costruzione per mancanza di autorizzazione, ma i relativi costi anticipati sono ancora indicati nel bilancio (conto costruzione);
- in caso di dimissioni anticipate dell'ufficio di revisione, e i motivi delle stesse;
- l'importo complessivo proveniente dallo scioglimento delle riserve di sostituzione e delle altre riserve latenti, nella misura in cui esso supera l'importo totale delle riserve dello stesso genere nuovamente costituite, se il risultato economico così ottenuto è presentato nella sua entità in modo più favorevole;
- indicazioni sugli oggetti e sull'importo delle rivalutazioni.

Le grandi cooperative devono inoltre fornire altri dati nell'allegato e singoli committenti d'abitazione hanno ulteriori norme statutarie sull'allegato. Ad esempio quest'ultime possono richiedere l'esposizione dei seguenti dati:

- i valori dell'assicurazione degli edifici e i valori dell'assicurazione contro gli incendi di eventuali altre immobilizzazioni;
- gli immobili con i dati relativi ai numeri di appartamenti e abitanti;
- ecc.

Allegato

Indirizzi importanti

Ufficio Federale delle Abitazioni (UFAB)

Hallwylstrasse 4
3003 Berna

Tel.: 058 / 480 91 11
Fax: 058 / 480 91 10
E-Mail: info@bwo.admin.ch
Website: www.bwo.admin.ch



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Office fédéral du logement OFL
Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Uffizi federali d'abitazioni UFAB

Cooperative d'abitazione svizzera - federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Hofackerstrasse 32
8032 Zurigo

Tel. 044 360 28 40
Fax 044 360 28 41
E-Mail: info@wbg-schweiz.ch
Website: www.wbg-schweiz.ch



wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger
coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

WOHNEN SCHWEIZ

Fédération des Coopératives de Construction
Obergrundstrasse 70
Postfach
6002 Lucerna

Tel.: 041 / 310 00 50
Fax: 041 / 310 00 88
E-Mail: info@wohnen-schweiz.ch
Website: www.wohnen-schweiz.ch/

WOHNEN
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften
Fédération des Coopératives de Construction