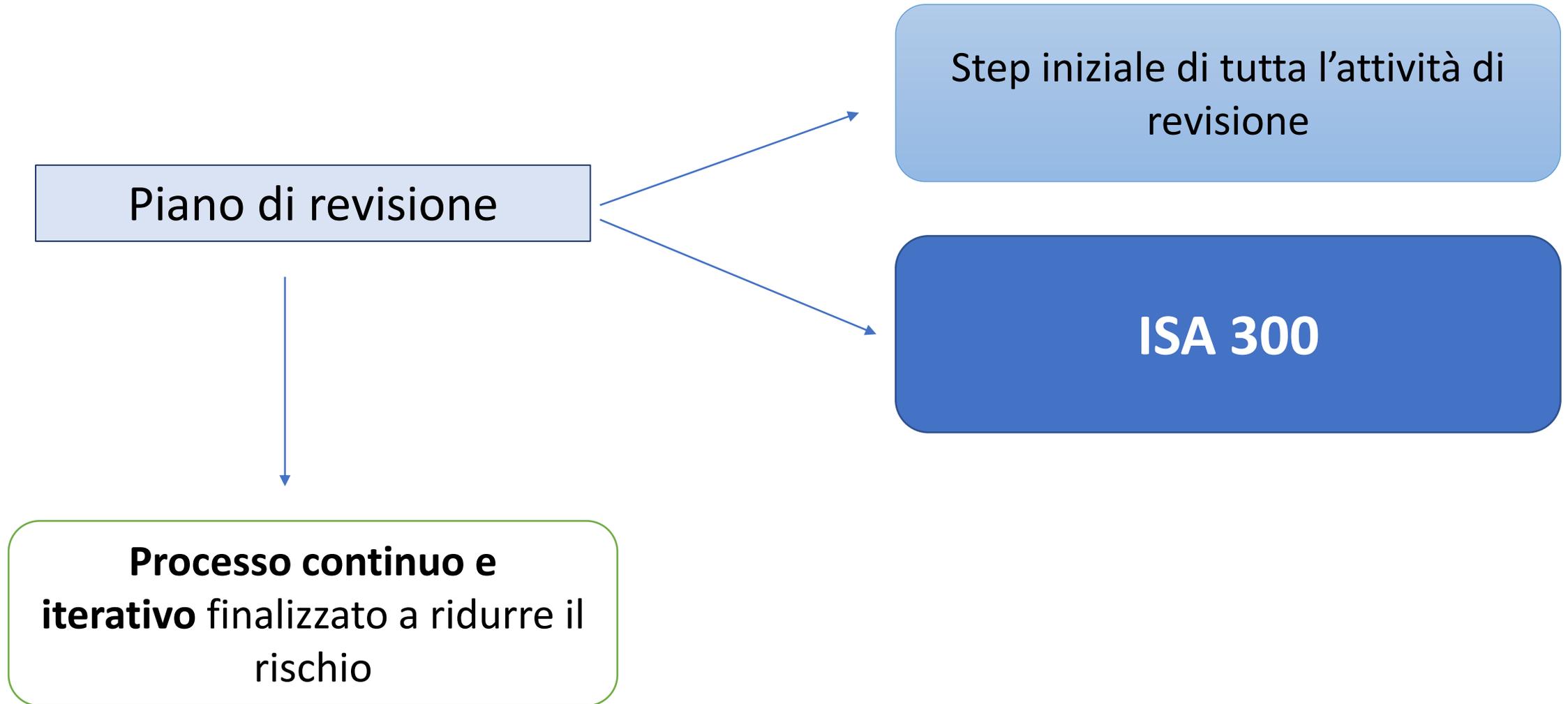




Commissione Consultiva Revisione Legale

Le peculiarità della revisione delle nano imprese: Il piano di revisione delle piccole società immobiliari e di gestione

Dott.ssa Simona Cherubini



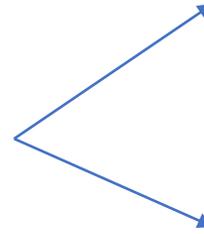
Piano di revisione

Step iniziale di tutta l'attività di revisione

ISA 300

Processo continuo e iterativo finalizzato a ridurre il rischio

Le decisioni assunte in questa fase



Strategia generale di revisione

Piano di revisione

Prima di procedere all'attività di pianificazione, è necessario acquisire gli elementi che permettano di focalizzare i punti di forza e le criticità dell'incarico

Conoscenza dell'azienda e della sua attività

Livello di affidabilità del sistema di controllo interno

Procedure di analisi comparativa

Identificazione preliminare delle componenti, delle classi di operazioni e dei saldi contabili maggiormente significativi

Identificazione dei rischi di revisione

Strategia generale di revisione

Definisce:

- la **portata**,
- la **tempistica**
- la **direzione** della revisione

Definita la strategia, il revisore elabora un **piano di revisione**, più dettagliato rispetto alla strategia nella natura, tempistica ed estensione delle procedure di valutazione del rischio, delle procedure di risposta ad esso (a livello di asserzioni), delle altre procedure necessarie per la conformità agli ISA Italia.

ISA 300

Un **piano di revisione**, dove esistente, diventa **efficace** se ogni membro del team di revisori:

1. è consapevole delle proprie responsabilità;
2. ha chiari gli obiettivi dell'incarico;
3. concentra l'attenzione sulle aree di revisione ritenute chiave e sui rischi maggiori;
4. garantisce che il lavoro sia svolto in modo efficiente ed efficace;
5. ha dei compiti adeguati ad incoraggiare lo sviluppo professionale

Un'adeguata pianificazione si basa quindi sui seguenti "pilastri":

- Stima e successiva determinazione della significatività;
- Determinazione del rischio di revisione;
- Svolgimento di procedure di analytical review;
- Esame preliminare del sistema di controllo interno;
- Definizione di un piano di revisione e del programma di lavoro.

Come applicare quanto indicato nell'ISA 300 nelle piccole imprese / NANO IMPRESE?

Definiamo dunque la **Piccola/Nano Impresa** come quella società dove le caratteristiche delle “imprese di dimensioni minori”, delineate nel paragrafo A64 del principio ISA Italia n. 200, sono accentuate.

Le nano-imprese presentano inoltre ulteriori specificità che assumono rilievo ai fini della revisione legale. La principale è la struttura del bilancio che sono tenute a redigere, cioè il **bilancio in forma abbreviata** ex art. 2435-bis c.c.4

ISA ITALIA N.200 – a.64

Al fine di specificare le ulteriori considerazioni per la revisione contabile delle imprese di dimensioni minori, l'espressione "impresa di dimensioni minori" si riferisce ad un'impresa che generalmente possiede caratteristiche qualitative quali:

- a) la concentrazione della proprietà e della direzione in un numero limitato di soggetti (spesso un singolo soggetto – può trattarsi di una persona fisica o di un'altra impresa che possiede l'impresa di dimensioni minori purché il proprietario presenti le relative caratteristiche qualitative);
- b) una o più delle seguenti caratteristiche:
 - a) operazioni semplici e lineari;
 - b) semplicità delle registrazioni contabili;
 - c) un numero limitato di linee di attività e di prodotti nell'ambito delle singole linee di attività;
 - d) un numero limitato di controlli interni;
 - e) un numero limitato di livelli direzionali responsabili di un'ampia gamma di controlli;
 - f) un numero limitato di dipendenti, dei quali molti rivestono una molteplicità di funzioni.Tali caratteristiche qualitative non sono né esaustive, né esclusive delle imprese di dimensioni minori, né sono necessariamente tutte presenti in tali imprese

ASSUNTI PRINCIPALI

ISA 315 A.49



Le imprese di dimensioni minori hanno spesso un minor numero di dipendenti con conseguente limitazione dell'applicabilità del principio di separazione delle funzioni. Tuttavia, in una piccola impresa amministrata dal suo proprietario, il proprietario-amministratore può essere in grado di esercitare una supervisione più efficace rispetto a quella possibile nelle imprese di maggiori dimensioni. Tale supervisione può compensare le opportunità, generalmente più limitate, di realizzare la separazione delle funzioni.

ISA 315 A.50



D'altra parte, il proprietario-amministratore può essere maggiormente in grado di forzare i controlli allo scopo di eluderli a causa della natura meno strutturata del sistema di controllo interno. Tali circostanze sono prese in considerazione dal revisore nell'identificare i rischi di errori significativi dovuti a frodi.

ISA 330 A.18



Nel caso di imprese di dimensioni molto piccole, possono non essere presenti molte delle attività di controllo che potrebbero essere individuate dal revisore, ovvero può essere limitata l'ampiezza con cui l'impresa ha documentato la loro esistenza o il loro funzionamento.

STRATEGIA DI REVISIONE E PIANO DI REVISIONE NELLE NANO IMPRESE

La pianificazione deve essere adattata alla dimensione del cliente, potendo, nell'impresa di minori dimensioni, essere meno ampia e complessa rispetto a quella di maggiori dimensioni.

Nelle nano-impresе, a fronte di una strategia non particolarmente complessa, potrebbe, invece, essere necessaria la predisposizione di un piano operativo maggiormente dettagliato che tenga conto del fatto che in tali contesti il sistema di controllo interno è spesso meno formalizzato.

Il piano dettagliato di revisione, infatti, comprende una descrizione della natura, tempistica ed estensione delle procedure di revisione adeguatamente pianificate in risposta alla identificazione e alla valutazione dei rischi.

Le società immobiliari

Hanno ad oggetto l'esercizio di attività inerenti alla gestione o compravendita di **beni immobili**.

L'attività di **compravendita**, in particolare, può consistere più specificamente nelle seguenti attività:

1. acquisto e successiva vendita di beni immobili;
2. acquisto di terreni finalizzato alla costruzione di fabbricati da rivendere o nella ristrutturazione di immobili già esistenti e nella loro successiva vendita;
3. acquisto di beni immobili da locare o da dare in comodato o da concedere in leasing.

La **società immobiliare** può assumere le forme di una qualsiasi società commerciale prevista dalla legge.

Nell'ambito delle diverse tipologie di società, poi, la scelta tra l'una o l'altra forma, nonché tra **società di capitali** e **società di persone**, dipende dall'analisi di numerosi fattori tra cui certamente il numero dei soci, l'entità del capitale da conferire, la forma di responsabilità che si intende assumere, l'imposizione fiscale.

Il presupposto affinché si possa parlare di **attività immobiliare** è, dunque, la disponibilità di un **patrimonio immobiliare**.

Questa disponibilità si può ottenere in due modi:

- direttamente attraverso l'acquisto di **beni immobili** mediante normali **atti di compravendita**
- indirettamente acquistando partecipazioni sociali in una società immobiliare già costituita.

La scelta dell'una o dell'altra opzione dipende da considerazioni di vario genere, tra cui, certamente, l'aspetto fiscale.

Nell'ambito dell'attività di gestione, la società immobiliare pone in essere tutti gli atti necessari all'**acquisizione, conservazione e accrescimento** del patrimonio immobiliare, ossia:

- acquisizione di beni immobili;
- acquisizione e/o trasferimento di diritti reali immobiliari;
- concessione in locazione, affitto, comodato dei suddetti beni;
- manutenzione ordinaria e straordinaria o ristrutturazione;
- vendita di beni immobili.

compravendita

Esercizio della propria attività:

- acquisto immobili da gestire o cedendo a terzi gli **immobili** presenti nel proprio patrimonio, precedentemente acquistati o costruiti, mediante la stipula di normali contratti di **compravendita immobiliare**
- l'acquisto o la cessione di **partecipazioni sociali**.

APPROCCIO DEL REVISORE

Anche se semplificate, il revisore deve attenersi a tutte le fasi previste dai principi di revisione ISA.

VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI REVISIONE:

Il revisore, nell'assunzione dell'incarico, dovrà analizzare la struttura societaria nel suo complesso:

- Assetto societario
- Settore di mercato e andamento dello stesso
- Posizionamento della società stessa nel mercato
- Storia della società immobiliare stessa
- Asset patrimoniale e localizzazione dello stesso
- In caso di partecipazioni societarie, elenco e valorizzazione
- Tipologia della clientela
- Impegni contratti dalla società (mutui, ...)
- Tutte le altre informazioni che si rendono necessarie per una corretta comprensione della realtà aziendale

Il revisore deve avere una conoscenza «approfondita» della realtà che sarà soggetta a revisione e dovrà valutare il rischio di revisione, che impronterà la predisposizione del piano di revisione e la portata della revisione stessa

ACQUISIZIONE DOCUMENTALE:

1. Contratti di compravendita immobiliare che comprovino il possesso degli immobili della società
2. Contratti di compravendita immobiliare che comprovino la cessione di immobili che erano in possesso della società
3. Contratti di mutui ipotecari (ove presenti)
4. Contratti di acquisto di partecipazioni societarie
5. In caso di cessioni societarie , contratti di cessione di partecipazioni societarie
6. In caso di locazione degli immobili posseduti, contratti di locazione e quietanze del pagamento delle imposte di registro annuali
7. Ogni altro documento che si rende necessario per una corretta comprensione della realtà aziendale

In sede di circolarizzazione, è auspicabile richiedere al legale di riferimento della società l'andamento delle eventuali vertenze con i clienti (sfratti, morosità, contenziosi vari).

Focus: la revisione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

- 1 - Preparare la movimentazione delle immobilizzazioni avvenuta nell'esercizio riscontrando i saldi di apertura, riconciliando i saldi di chiusura con il bilancio di verifica ed evidenziando la movimentazione avvenuta nell'esercizio. Verificare la coerenza degli incrementi/decrementi e relative scritture.
- 2 – Riconciliazione libro cespiti – Co.Ge.
- 3 – Ricostruzione, a campione, dei costi storici e dei fondi di ammortamento.
- 4 – Laddove significativo, verificare che la società abbia correttamente contabilizzato quanto dovuto a titolo di IMU/TASI

Esempio riconciliazione Co.Ge.-registro cespiti

Categoria	Costo storico Libro	Costo storico coge	delta	F.do Libro
Spese costituzione e mod	10.376,73	10.376,73	-	4.915,09
Fabbricato strumentale	33.715.116,77	33.715.116,77	-	5.141.530,95

Categoria	Residuo Libro	Residuo Coge	delta	amm.to libro
Spese costituzione e mod	5.461,64	5.461,64	-	1.193,34
Fabbricato strumentale	28.573.585,82	28.573.585,82	-	945.313,10

Esempio ricalcoli fondo ammortamento e quota ammortamento annua

Cliente:				Esercizio:		
Cespiti: ricalcolo fondo ammortamento						
Categoria:	FABBRICATO STRUMENTALE					
Aliquota ammortamento:	3,00%					
<i>Importi in migliaia di Lire e unità di €</i>						
Anni	Valori	Aliquote	Aliquota	F.amm.to	Amm.to	F.amm.to
	Storici	Cumulate	Amm.to	Iniziale	Esercizio	Finale
2014	€ 30.189.817	13,50%	3,00%	€ 4.075.625	€ 905.695	€ 4.981.320
2015	€ 718.203	10,50%	3,00%	€ 75.411	€ 21.546	€ 96.957
2016	€ 602.417	7,50%	3,00%	€ 45.181	€ 18.073	€ 63.254
2017		4,50%	3,00%	€ -	€ -	€ -
2018		1,50%	3,00%	€ -	€ -	€ -
2019		0,00%	1,50%	€ -	€ -	€ -
	€ 31.510.437			€ 4.196.218	€ 945.313	€ 5.141.531
					OK COGE	OK COGE

Esempio ricalcolo IMU/TASI

RICALCOLO IMU/TASI

	Cat	Rendita	multipl	Base calcolo	Aliquota Tasi	Aliquota IMU	Quota Possesso	MESI possesso	TASI	IMU	
Fabbricati Quistello	1) A/3	223,11	1,05	160	37.482,48		1,060%	100%	1	-	397
	2) D/1	6.116,80	1,05	65	417.471,60		1,060%	100%	1	-	4425
Novi di Modena	1) A/3	232,41	1,05	160	39.044,88		1,000%	100%	1	-	390
	2) C/6	44,62	1,05	160	7.496,16		1,000%	100%	1	-	75
	3) C/6	47,41	1,05	160	7.964,88		1,000%	100%	1	-	80
	4) A/3	238,60	1,05	160	40.084,80		1,000%	100%	1	-	401
	5) C/6	64,14	1,05	160	10.775,52		1,000%	100%	1	-	108
	6) E/9	74,37	1,05		-		1,000%	100%	1	-	0
	1) C/2	44,62	1,05	160	7.496,16		1,000%	100%	1	-	75
	8) D/1	98,00	1,05	65	6.688,50		0,850%	100%	1	-	57
	9) D/10	15.600,00	1,05	65	1.064.700,00	0,001	0,000%	100%	1	1.065	0 strumentali agricoli
	D/1	101,23	1,05	65	6.908,95		0,850%	100%	1	-	59
D/10	48.700,00	1,05	65	3.323.775,00	0,001	0,000%	100%	1	3.324	0 strumentali agricoli	
Terreni Terreni agricoli	1)	2,52	1,25	75,00	236,25		1,000%	100%	1	-	2
	2)	112,16	1,25	75,00	10.515,00		1,000%	100%	1	-	105
	3)	27,20	1,25	75,00	2.550,00		1,000%	100%	1	-	26

4.388,48 6.199,73

€ 10.588 costo overall ricalcolato

€ 10.506 co.ge

-€ 82 delta non signif

Focus: la revisione delle partecipazioni societarie

- 1 - Preparare la movimentazione delle partecipazioni avvenuta nell'esercizio riscontrando i saldi di apertura, riconciliando i saldi di chiusura con il bilancio di verifica ed evidenziando la movimentazione avvenuta nell'esercizio.
- 2 - Accertarsi che gli acquisti di partecipazioni siano stati autorizzati secondo le normali procedure aziendali.
- 3 - Verificare che gli aumenti gratuiti ed a pagamento siano stati contabilizzati in modo corretto.
- 4 - Per le partecipazioni selezionate:
 - a) comparare i dettagli con l'elenco delle partecipazioni;
 - b) verificare il valore di mercato con fonti pubblicate affidabili;
 - c) in mancanza di valore di mercato verificare la ragionevolezza del criterio di valutazione e controllare i documenti a sostegno;
 - d) ispezionare fisicamente le partecipazioni, i certificati o altra evidenza della proprietà oppure ottenere conferma dai terzi che custodiscono i titoli;
 - e) verificare, se applicabile, i calcoli di conversione di valuta estera;

5 - Per le partecipazioni costituite da titoli registrati a nome di persone designate, verificare il modulo di girata in bianco e la lettera di assegnazione in custodia.

6 - Quando la partecipazione è costituita da investimento nel capitale di un'altra società:

a) esaminare l'ultimo rapporto dei revisori e/o l'ultimo bilancio approvato;

b) determinare se i risultati e l'attivo patrimoniale sostengono i profitti ed il valore di carico della partecipazione;

c) verificare le scritture contabili e le contabili d'acquisto o le successive rettifiche con la documentazione a sostegno.

7 - Verificare se le partecipazioni sono libere da pegno o altro vincolo tramite colloqui, esame dei verbali del Consiglio, contratti di mutuo, risposte bancarie e altre documentazioni pertinenti

8 - Per le vendite di partecipazioni verificare:

a) che il ricavo della vendita sia corretto, sia in linea con la documentazione;

b) l'avvenuto storno alla data di bilancio della partecipazione venduta;

c) che la vendita sia stata autorizzata nel rispetto delle normali procedure aziendali;

d) l'accuratezza matematica

9 - Verificare la correttezza della contabilizzazione dei dividendi.

10 - Relativamente alle partecipazioni in Società controllate e collegate ottenere e controllare la valutazione risultante dall'applicazione del metodo del "Patrimonio Netto" (Equity Method). Evidenziare l'effetto sul P.N. e sull'utile.

11 - Relativamente alle partecipazioni in altre Società verificare se esistono perdite permanenti di valore che devono essere tenute presenti nella valutazione con il "metodo del costo".

12 - Esaminare la documentazione degli acquisti e delle vendite del periodo. Accertare che i costi di intermediazione, gli altri costi di acquisizione, gli aggi e disaggi, gli utili e le perdite siano stati correttamente contabilizzati.

13 - Verificare la correttezza e la continuità di applicazione dei principi contabili adottati.

14 - Analizzare e verificare il contenuto delle note illustrative e esaminare la relativa documentazione (esistenza di privilegi, vincoli sulla disponibilità ecc.)

15 - Rivedere gli eventi intervenuti dalla data di chiusura del bilancio e considerare l'impatto circa la classificazione delle partecipazioni a breve-m/l. Considerare se i valori sono ancora appropriati.

16 - Assicurarsi che gli argomenti più significativi emersi dal lavoro di revisione sulle "partecipazioni" siano adeguatamente rilevati e documentati per l'inclusione nella Lettera di commenti alla Direzione.

17 - Assicurarsi che tutti gli argomenti che richiedono il parere della Direzione siano adeguatamente rilevati per la loro inclusione nella "Lettera di Attestazione".

18 - Redigere l'apposita caposcheda di sezione riportando le eventuali note ed osservazioni o aggiustamenti proposti ed inserirla all'inizio della sezione "partecipazioni".

Esempio verifica tenuta valore partecipazioni

Società	% detenuta	Risultato es	Patrimonio netto	quota PN detenuto	Valore Co.Ge.	Note
PARTEC. ALFA	100%	142.970	2.449.354	2.449.354	2.078.952,32	Quota PN > valore coge
PARTEC. BETA	50%	3.355	28.498	14.249	12.394,97	delta nm. La società consegue utli che dovrebbero presto allineare la quota di pn al valore coge

Esempio verifica valore azioni

AZIONI

AZIONI COMP.LUX IM BLACKROCK
AZIONI COMP.LUX IM EURIZON
AZIONI COMP.LUX IM ESG AMUNDI
AZIONI COMP.LUX IM PIMCO
AZIONI COMP.LUX IM UBS ACTIVE

coge 31/12/19

69.996,06
49.997,20
69.996,08
69.996,08
69.996,08

Verifiche

Ok iscritta al costo di acquisto.
Ok iscritta al costo di acquisto.

ok controvalore 31/12/19 > costo iscrizione
ok controvalore 31/12/19 > costo iscrizione

Le società di gestione immobiliare

Le società di gestione immobiliare sono agenzie che svolgono per tuo conto **tutti i compiti di un proprietario di casa**, e che inoltre sono in grado di svolgere **analisi molto precise** del mercato immobiliare, della normativa fiscale e tributaria, e della redditività degli immobili.

Il proprietario di un immobile o di più immobili stipula un contratto per la gestione degli stessi. Ogni immobile gestito dalla società di gestione immobiliare deve essere oggetto di un apposito contratto.

Esempio di lettera di incarico immobiliare

Contratto per la gestione immobiliare per gli affitti per :

n. _____ appartamenti siti in località _____, Prov. _____,
nazione _____

Tra

il Proprietario

Sig. _____ residente a _____, in Via _____ C.A.P. _____

Codice Fiscale: _____ numero di telefono: _____, E-mail: _____,

Carta di Identità n. _____, rilasciata da: _____, il: _____, con
scadenza il: _____

e l'Agenzia

_____, con sede: _____, partita IVA: _____ -

Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto.

1. Servizi offerti dall'Agenzia _____

L'Agenzia _____ si farà carico della gestione degli affitti degli immobili in oggetto. I servizi offerti da _____ si distinguono in:

1. servizi di affitto
2. servizi di gestione immobiliare

Servizi di affitto

Il servizi di affitto includono:

- la realizzazione di un book fotografico completo del tuo appartamento, di un video ad alta risoluzione, e di una planimetria in formato digitale. Il book fotografico include xx foto ad alta risoluzione;
- la pubblicazione di un annuncio immobiliare, corredato dalle foto tratte dal book fotografico, dal video e dalla planimetria digitale, su oltre 20 siti internet in Italia ed all'estero;
- la gestione delle visite all'immobile da parte dei nostri collaboratori;
- la verifica della solvibilità dei potenziali inquilini, che include la verifica dell'autenticità della documentazione che comprova la capacità di reddito dell'inquilino, la verifica dei documenti di identità e di soggiorno in Italia, la verifica delle garanzie rilasciate da terze persone;
- la preparazione del contratto di locazione adatto alle esigenze da definire mediante colloquio con l'Agenzia _____, la firma del contratto, e la registrazione dello stesso mediante piattaforma telematica

Servizi di Gestione Immobiliare

I servizi di gestione immobiliare includono:

- la riscossione del canone di locazione in maniera automatica, mediante addebito diretto su conto corrente dell'inquilino, o sulla sua carta di credito;
- la redazione e la firma dei verbali di consegna e di restituzione dell'immobile;
- la redazione dell'inventario di eventuale arredamento presente nell'immobile;
- la custodia e la consegna delle chiavi dell'immobile;
- la voltura delle utenze;
- le comunicazioni con gli inquilini;
- la gestione amministrativa dell'immobile, compreso l'aggiornamento del canone ISTAT, il conguaglio delle spese condominiali annuali, eventuali subentri nel contratto di locazione, l'emissione delle ricevute per il pagamento del canone;
- i servizi di manutenzione ordinaria dell'appartamento;
- le pulizie finali dell'immobile;
- la tinteggiatura dell'immobile;
- la ricerca di un nuovo inquilino al termine del periodo di locazione

Costi

Per il servizio di affitto _____ richiede: _____

Per il servizio di gestione immobiliare _____ richiede: _____

3. Caparra Confirmatoria e Deposito Cauzionale

I costi del servizio di affitto (gestione immobiliare) sono comprensivi di caparra confirmatoria e deposito cauzionale.

4. Diritto di Recesso

Il Proprietario potrà in qualsiasi momento recedere dal presente contratto, con un termine di preavviso di _____ giorni.

5. Inadempimenti del Proprietario

in caso di recesso dal contratto da parte del Proprietario senza preavviso, l'Agenzia tratterà _____ a titolo di risarcimento, fatto salvo il maggior danno.

6. Inadempimenti dell'Agenzia

Nel caso di impossibilità di fornire i servizi sottoscritti dal Proprietario, l'Agenzia dovrà restituire il doppio delle somme corrisposte, fatto salvo il maggior danno.

7. Rispetto dei Servizi

L'Agenzia garantisce al cliente servizi come indicato sul sito _____

Il Proprietario dichiara fin da ora di farsi carico di eventuali servizi di manutenzione straordinaria dell'immobile, in conformità alle norme vigenti del Codice Civile.

8. Tipologia di contratto di affitto stipulato

La tipologia di contratto di affitto da stipulare con l'inquilino sarà definita in base ad un incontro tra il Proprietario ed un rappresentante dell'Agenzia _____, tenendo in dovuto conto le esigenze di redditività del Proprietario.

9. Composizione delle controversie

Per qualsiasi controversia nascente dal presente contratto le Parti nominano il Foro di _____ quale foro competente. Le parti fin da ora rinunciano a qualsiasi diritto di deferire eventuali controversie ad un arbitro avvocato.

Il presente contratto è disciplinato dalle vigenti norme del Codice Civile per tutto quanto non espressamente pattuito.

Data, _____

Firma, _____