

## Il costo ammortizzato caso pratico

Dott. Raffaele Civale

## Il Criterio del costo ammortizzato

Società che redigono il  
bilancio in forma  
ordinaria

Sempre obbligati

Facoltà di applicazione solo se gli  
effetti sono irrilevanti :

- Crediti e debiti inferiori ai 12 mesi
- Quando costi di transazione e commissioni risultano di scarso livello

Società che redigono il  
bilancio in forma  
abbreviata o  
microimpresa

Costo ammortizzato sempre  
facoltativo

## Rilevazione iniziale non obbligati applicazione criterio costo ammortizzato

Nel caso di prestiti obbligazionari:

- gli aggi di emissione sono rilevati tra i risconti passivi nella classe E del passivo dello stato patrimoniale;
- i disaggi di emissione sono rilevati tra i risconti attivi nella classe D dell'attivo dello stato patrimoniale

*oic 19 par 56*

I costi di transazione iniziali sostenuti per ottenere finanziamenti, quali, ad esempio, le spese di istruttoria, l'imposta sostitutiva su finanziamenti a medio termine, gli oneri di perizia dell'immobile, le commissioni dovute a intermediari finanziari ed eventuali altri costi di transazione iniziali sono rilevati tra i risconti attivi nella classe D dell'attivo dello stato patrimoniale. Nel conto economico (C.17 oneri finanziari) avremo l'imputazione a quote costanti di quanto stanziato a risconti attivi misurato lungo la durata del finanziamento.

*oic 19 par 57*

## Caso pratico

### Valori del prestito

Importo del prestito	€ 247.000,00
Tasso di interesse annuale	3,10%
Durata del prestito in anni	10
Data di inizio del prestito	01/06/2022

### Riepilogo del prestito

Rata mensile	€ 2.396,47
Numero di rate	120
Interesse totale	€ 40.576,26
Totale flussi finanziari	€ 287.576,26

**costo diretti finanziamento**

polizza	€ 768,00
istruttoria	€ 451,00
bolli e comm	€ 1.500,00
perizia	€ 250,00
<b>TOT</b>	<b>€ 2.969,00</b>

### La rilevazione iniziale del debito

Valore nominale al netto di PREMI / ABBUONI / SCONTI E COSTI DI TRANSAZIONI QUALI :

- \* ONERI DI PERIZIA DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN CASO DI DEBITO IPOTECARIO,
- \* POLIZZA ASSICURATIVA IMMOBILE
- \* EVENTUALI COSTI ACCESSORI PER OTTENIMENTO MUTUI IPOTECARI
- \* COMMISSIONI INIZIALI E ISTRUTTORIA
- \* IMPOSTE

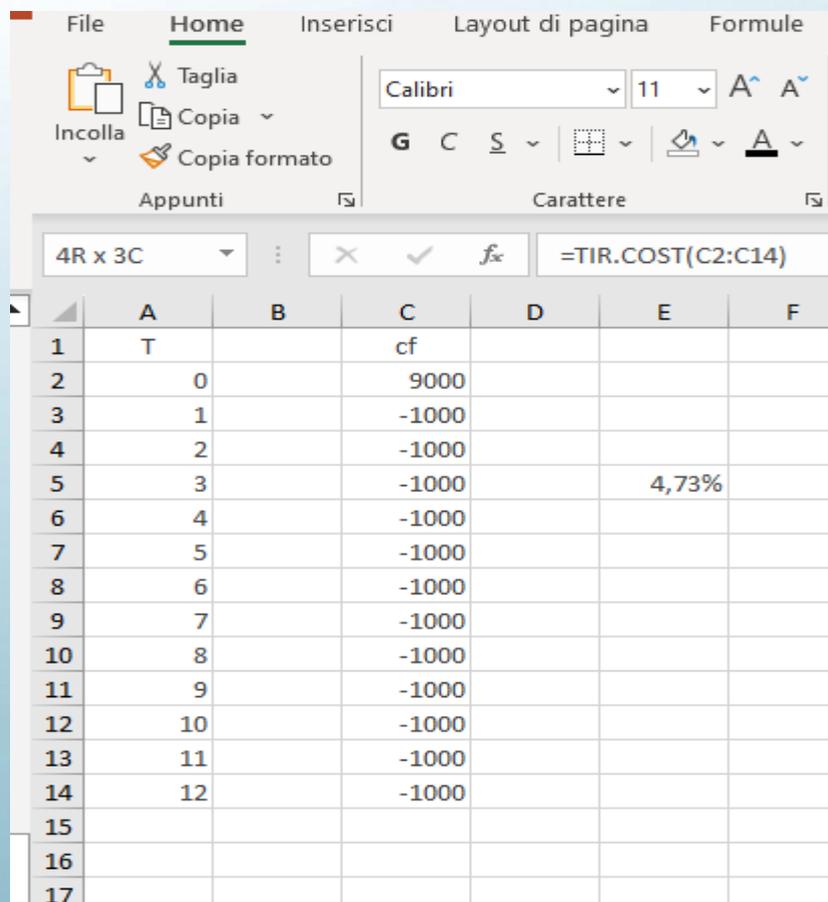
# TIR

**Il Tasso interno di rendimento (o TIR o IRR, acronimo dall'inglese *internal rate of return*) è il tasso della legge esponenziale che rende equa un'attività finanziaria.**

$$[1] \quad \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} = 0$$

$$VAN = CF_0 + \frac{CF_1}{1+i} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+i)^n} = 0$$

## SI PUO UTILIZZARE LA FUNZIONE EXCEL TIR.COST



	A	B	C	D	E	F
1	T		cf			
2	0		9000			
3	1		-1000			
4	2		-1000			
5	3		-1000		4,73%	
6	4		-1000			
7	5		-1000			
8	6		-1000			
9	7		-1000			
10	8		-1000			
11	9		-1000			
12	10		-1000			
13	11		-1000			
14	12		-1000			
15						
16						
17						

# Calcolatore TIR

Valori del prestito				Riepilogo del prestito		
Importo del prestito	€ 247.000,00			Rata mensile	€ 2.396,47	
Tasso di interesse annuale	3,10%			Numero di rate	120	
Durata del prestito in anni	10			Interesse totale	€ 43.545,26	
Data di inizio del prestito	01/01/2023			Costi totali per finanziamento	€ 287.576,26	
N. rata	Data pagamento	Saldo iniziale	Rata	Capitale	Interessi	Saldo finale
0			€ 244.031,00			
1		€ 247.000,00	-€ 2.396,47	€ 1.758,39	€ 638,08	€ 245.241,61
2		€ 245.241,61	-€ 2.396,47	€ 1.762,93	€ 633,54	€ 243.478,69
3		€ 243.478,69	-€ 2.396,47	€ 1.767,48	€ 628,99	€ 241.711,20
4		€ 241.711,20	-€ 2.396,47	€ 1.772,05	€ 624,42	€ 239.939,16
-----						
118		€ 7.152,42	-€ 2.396,47	€ 2.377,99	€ 18,48	€ 4.774,43
119		€ 4.774,43	-€ 2.396,47	€ 2.384,13	€ 12,33	€ 2.390,29
120		€ 2.390,29	-€ 2.396,47	€ 2.390,29	€ 6,17	€ 0,00

riepilogo	
Tir	3,3540%
montante	€ 287.576,26
costo globale finanziamento	€ 43.545,26

## Piano di ammortamento francese

N. rata	Data pagamento	Saldo iniziale	Rata	Capitale	Interessi	Saldo finale
1	01/07/2022	€ 247.000,00	€ 2.396,47	€ 1.758,39	€ 638,08	€ 245.241,61
2	01/08/2022	€ 245.241,61	€ 2.396,47	€ 1.762,93	€ 633,54	€ 243.478,69
3	01/09/2022	€ 243.478,69	€ 2.396,47	€ 1.767,48	€ 628,99	€ 241.711,20
4	01/10/2022	€ 241.711,20	€ 2.396,47	€ 1.772,05	€ 624,42	€ 239.939,16
5	01/11/2022	€ 239.939,16	€ 2.396,47	€ 1.776,63	€ 619,84	€ 238.162,53
6	01/12/2022	€ 238.162,53	€ 2.396,47	€ 1.781,22	€ 615,25	€ 236.381,31

## Criterio costo ammortizzato

N. rata	Data pagamento	Saldo iniziale	Rata	Valore di riduzione debito stato patrimoniale	Interessi	Saldo finale	Delta interessi
1	01/07/2022	€ 244.031,00	€ 2.396,47	€ 1.714,40	€ 682,07	€ 242.316,60	€ 43,99
2	01/08/2022	€ 242.316,60	€ 2.396,47	€ 1.719,19	€ 677,28	€ 240.597,41	€ 43,74
3	01/09/2022	€ 240.597,41	€ 2.396,47	€ 1.724,00	€ 672,47	€ 238.873,41	€ 43,49
4	01/10/2022	€ 238.873,41	€ 2.396,47	€ 1.728,81	€ 667,65	€ 237.144,60	€ 43,23
5	01/11/2022	€ 237.144,60	€ 2.396,47	€ 1.733,65	€ 662,82	€ 235.410,95	€ 42,98
6	01/12/2022	€ 235.410,95	€ 2.396,47	€ 1.738,49	€ 657,98	€ 233.672,46	€ 42,72

## Scritture contabili

### Rilevazione Debito al 01/06/2022

Banca x c/c	244.031,00		
		a	
		Mutui passivi	244.031,00

## Contabilizzazione pagamento quarta rata metodo 1

Rilevazione rata piano di ammortamento interesse nominale

Interessi passivi	624,42			
Mutui passivi	1772,05	a		
			banca x c/c	2396,47

Rilevazione delta interessi criterio costo ammortizzato

Interessi passivi	43,23	a		
			mutui passivi	43,23

## Contabilizzazione pagamento quarta rata metodo 2

Interessi passivi su mutui	667,65			
Mutui passivi	1728,81	a		
			Banca x c/c	2396,47

## Effetti sul conto economico

CON APPLICAZIONE C.A.		SENZA APPLICAZIONE C.A.			
t	interessi CA	interessi TN	quota costante	tot	$\Delta$
2022	4020,27	3760,13	148,45	3908,58	111,69
2023	7512,79	7020,70	296,90	7317,60	195,19
2024	6789,18	6337,20	296,90	6634,10	155,08
2025	6040,93	5632,21	296,90	5929,11	111,82
2026	5267,18	4905,04	296,90	5201,94	65,24
2027	4467,08	4155,02	296,90	4451,92	15,17
2028	3639,73	3381,41	296,90	3678,31	-38,57
2029	2784,20	2583,47	296,90	2880,37	-96,16
2030	1899,53	1760,44	296,90	2057,34	-157,81
2031	984,73	911,53	296,90	1208,43	-223,70
2032	139,62	129,12	148,45	277,57	-137,95
	43545,26	40576,26	2969,00	43545,26	