

STUDIO ANTONELLI

Dott. Alessandro Antonelli
TRIBUTARISTA - PUBBLICISTA
REVISORE CONTABILE

Dott. Federico Mambelli
COMMERCIALISTA
REVISORE CONTABILE

Dott. Alessandro Mengozzi
COMMERCIALISTA
REVISORE CONTABILE

Dott.ssa Rita Santolini
COMMERCIALISTA
REVISORE CONTABILE

Dott. Stefano Sgarzani
COMMERCIALISTA
REVISORE CONTABILE

Dott. Stefano Zanfini
ASSISTENTE

Forlì, 1° aprile 2009

A TUTTI I
SIGG. CLIENTI

LORO SEDI

AREA: FISCALITA' D'IMPRESA
FISCALITA' DEGLI IMMOBILI

CIRCOLARE N. 16/2009

Oggetto: Rivalutazione volontaria dei beni immobili – Articolo 15, commi da 16 a 23, del Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185 e articolo 5 del Decreto Legge 10 febbraio 2009, n. 5 – Circolari 13 marzo 2009 n. 8/E e 19 marzo 2009 n. 11/E dell’Agenzia delle entrate.

INDICE:

1.	Premessa.....	2
2.	Ambito soggettivo di applicazione della disciplina.....	3
3.	Ambito oggettivo di applicazione della disciplina.	4
4.	Termine per effettuare la rivalutazione.	6
5.	Condizioni della rivalutazione.....	6
5.1	Obblighi contabili e documentali.	8
6.	Modalità di effettuazione della rivalutazione.	8
6.1	Definizione delle categorie omogenee.	9
7.	Limite della rivalutazione.....	10
8.	Metodi di rivalutazione.	11
8.1	Rivalutazione del costo storico e del fondo ammortamento.....	12
8.2	Rivalutazione del costo storico.....	13

STUDIO ANTONELLI

8.3	Riduzione del fondo ammortamento.	13
9.	L'efficacia civilistica e fiscale della rivalutazione.....	14
9.1	Disciplina dell'imposta sostitutiva.	14
9.2	Decorrenza e altri effetti ai fini fiscali della rivalutazione.	15
9.2.1.	Effetti sulla deducibilità degli ammortamenti e delle spese di manutenzione.	15
9.2.2.	Effetti sulla determinazione delle plus-minusvalenze fiscali.....	16
9.2.3.	Effetti sulla disciplina delle società di comodo.	17
10.	Regime civile e fiscale del saldo attivo di rivalutazione.....	17
10.1	L'imposta sostitutiva sul saldo attivo di rivalutazione.	19

1. Premessa.

Il Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185 (cd. "Decreto anticrisi")¹ introduce all'art. 15, commi da 16 a 23, disposizioni in materia di rivalutazioni di bilancio; disciplina che, nella generalità dei casi (soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare) trova applicazione nei bilanci relativi agli esercizi chiusi al 31 dicembre 2008 e nelle relative dichiarazioni dei redditi.

La predetta disposizione presenta, rispetto alle precedenti norme di rivalutazione, aspetti di novità essendo riservata ai beni immobili e potendo essere effettuata anche a fini esclusivamente civilistici².

Sempre in via preliminare si precisa che trattasi di una rivalutazione a carattere facoltativo, per cui le imprese non avranno alcun obbligo, ma solo la facoltà, di rivalutare gli immobili dalle stesse posseduti. Inoltre, la disciplina di rivalutazione è temporanea, vale a dire applicabile una sola volta ed entro precisi limiti temporali³.

Per quanto attiene alle modalità di attuazione delle disposizioni legislative in commento l'art. 15, comma 23, del Decreto anticrisi rimanda, in quanto compatibili, alle disposizioni degli artt. 11, 13 e 15 della Legge 21 novembre 2000, n. 342 ("Collegato fiscale" alla Legge Finanziaria per l'anno 2000), a quelle del Decreto del Ministro delle Finanze 13 aprile 2001, n. 162 e a quelle del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 19 aprile 2002, n. 86.

Detto ciò, considerati altresì i chiarimenti forniti dell'Agenzia delle entrate nelle Circolari n. 8/E del 13 marzo 2009 e n. 11/E del 19 marzo 2009, con la presente Circolare si intendono fornire alcune indicazioni circa i presupposti e le modalità di applicazione della rivalutazione degli immobili alla luce di quanto contenuto nei Decreti n. 185/2008 e n. 5/2009 e, in quanto

¹ Convertito con modificazioni nella Legge 29 gennaio 2009, n. 2

² Senza cioè il pagamento di alcuna imposta sostitutiva ed il conseguente riconoscimento fiscale della rivalutazione operata

³ L'obiettivo principale che si è inteso raggiungere con tale previsione normativa, come specificato nella relazione di accompagnamento al Decreto anticrisi, è stato quello di consentire "...l'adeguamento ai valori effettivi della rappresentazione contabile dei beni immobili, senza rinunciare al carattere oneroso della rivalutazione ai fini del riconoscimento fiscale dei maggiori valori attribuiti ai beni...", al fine di evitare, in presenza di una congiuntura economica particolarmente negativa, che le imprese siano obbligate ad effettuare interventi sul capitale finalizzati alla copertura delle perdite, che non sarebbero necessari nel caso in cui sia consentito alle imprese di evidenziare la loro effettiva patrimonializzazione

STUDIO ANTONELLI

compatibili, nelle altre disposizioni normative e di prassi, relative alle richiamate precedenti leggi di rivalutazione.

2. Ambito soggettivo di applicazione della disciplina.

Ai sensi dell'art. 15, comma 16, del Decreto anticrisi sono interessati alla rivalutazione volontaria dei beni immobili i seguenti contribuenti:

- soggetti indicati nell'art. 73, comma 1, lett. a), del D.P.R. n. 917/1986, ossia le società per azioni e in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata, le società cooperative e le società di mutua assicurazione, le società europee di cui al regolamento (CE) n. 2157/2001 e le società cooperative europee di cui al regolamento (CE) n. 1435/2003, residenti nel territorio dello Stato;
- soggetti indicati nell'art. 73, comma 1, lett. b), del D.P.R. n. 917/1986, ossia gli enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust, residenti nel territorio dello Stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale;
- società in nome collettivo, società in accomandita semplice e società ad esse equiparate ai sensi dell'art. 5 del TUIR (ossia, società di armamento e società di fatto che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività commerciali).

Considerato il richiamo contenuto nel comma 23 dell'art. 15 del Decreto anticrisi all'art. 15 della Legge n. 342/2000, risultano interessati alla rivalutazione volontaria, come peraltro espressamente confermato dall'Agenzia delle Entrate nelle Circolari n. 8/E del 13 marzo 2009 e 11/E del 19 marzo 2009, anche i beni immobili posseduti dai seguenti soggetti:

- soggetti di cui alla lettera c), comma 1, dell'articolo 73 del TUIR, vale a dire enti pubblici e privati, nonché trust, residenti nel territorio dello Stato, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale, limitatamente ai beni relativi all'attività commerciale esercitata e ai beni ad utilizzo cosiddetto promiscuo;
- soggetti di cui alla lettera c), comma 1, dell'articolo 73 del TUIR, vale a dire enti pubblici e privati, nonché trust, residenti nel territorio dello Stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale e soggetti equiparati;
- persone fisiche residenti nel territorio dello Stato che svolgono attività produttiva di reddito d'impresa secondo quanto previsto dall'articolo 55 del TUIR, per i beni relativi all'impresa e per i beni ad utilizzo cosiddetto promiscuo;
- persone fisiche non residenti e società ed enti di ogni tipo, compresi i trust, non residenti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera d), del TUIR, che esercitano attività commerciali nel territorio dello Stato mediante una stabile organizzazione, per i beni relativi alla stabile organizzazione.

L'Agenzia delle entrate ha altresì chiarito che possono effettuare la rivalutazione anche le società cooperative a mutualità prevalente indipendentemente dalla circostanza che le medesime fruiscano di un regime parziale di detassazione degli utili.

Inoltre, sempre in considerazione del richiamo di cui all'art. 15 della Legge n. 342/2000, l'agevolazione in commento spetta anche ai soggetti in contabilità semplificata, i quali, non soggiacendo all'obbligo di redazione del bilancio, identificheranno i beni rivalutabili con le modalità più oltre specificate (cfr paragrafo 3).

STUDIO ANTONELLI

La possibilità di rivalutare gli immobili risulta, invece, preclusa ai seguenti soggetti:

- soggetti che adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio (IAS IRFS);
- società, enti e persone fisiche non residenti, salvo quanto in precedenza evidenziato con riferimento ai beni relativi alla stabile organizzazione eventualmente presente nel Territorio dello Stato;
- società semplici;
- soggetti non titolari di reddito d'impresa, quali le persone fisiche esercenti attività di lavoro autonomo, e i soggetti che determinano forfettariamente il reddito.

3. Ambito oggettivo di applicazione della disciplina.

L'articolo 15, comma 16, del Decreto anticrisi dispone che possono essere oggetto di rivalutazione, anche in deroga all'articolo 2426 del Codice Civile e ad ogni altra norma di legge vigente in materia, i "...beni immobili, ad esclusione delle aree fabbricabili e degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa...".

A differenza delle precedenti leggi di rivalutazione, che riguardavano, pur con alcune eccezioni, la generalità dei beni iscritti in bilancio tra le immobilizzazioni (materiali, immateriali e finanziarie), la nuova disposizione stabilisce che possono essere rivalutati esclusivamente i beni immobili di seguito indicati:

- i beni immobili strumentali⁴ per natura (quali ad esempio gli immobili di categoria catastale D, all'interno dei quali viene svolta l'attività industriale o commerciale dell'impresa) ovvero per destinazione (ad esempio i fabbricati abitativi adibiti a sede dell'impresa ovvero concessi in uso ai dipendenti che abbiano trasferito la loro residenza anagrafica per esigenze di lavoro nel comune in cui prestano l'attività⁵);
- i beni immobili-patrimonio, ossia gli immobili diversi da quelli strumentali e dagli immobili-merce (sono tali, ad esempio, i fabbricati abitativi tenuti a disposizione o concessi in locazione)⁶.

⁴ Ai sensi dell'art. 43, comma 2, del TUIR, ai fini delle imposte sui redditi si considerano strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore. Gli immobili relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni si considerano strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato, salvo quanto disposto nell'art. 65, comma 1, del TUIR. Si considerano, altresì, strumentali gli immobili di cui all'ultimo periodo del comma 2 dell'art. 95 per il medesimo periodo temporale ivi indicato.

⁵ Ai sensi del combinato disposto degli artt. 43, comma 2, e 95, comma 2, del TUIR tali immobili si considerano strumentali per il periodo d'imposta in cui si verifica il trasferimento della residenza anagrafica da parte del dipendente e nei due periodi successivi.

⁶ Trattasi in particolare degli immobili disciplinati dall'art. 90 del TUIR, che concorrono alla formazione del reddito secondo le regole proprie dei redditi fondiari.

STUDIO ANTONELLI

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 162/2001 rientrano nell'ambito applicativo della rivalutazione anche i beni completamente ammortizzati e i beni in corso di costruzione, se iscritti, anche parzialmente, in contabilità⁷; rientrano, inoltre, nell'ambito applicativo della rivalutazione anche i diritti reali parziali sui beni rivalutabili e, in particolare, i diritti di godimento limitati nel tempo (ad esempio usufrutto, uso, ecc.)⁸ nonché quelli relativi ai cosiddetti beni gratuitamente devolvibili.

Non possono essere, invece, oggetto di rivalutazione:

- i cd. immobili-merce, ossia gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa (trattasi in particolare degli immobili acquistati o costruiti per la rivendita);
- le aree fabbricabili ossia le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo^{9 10};
- gli immobili detenuti in forza di un contratto di locazione finanziaria, in quanto detti immobili non risultano iscritti nel bilancio dell'impresa conduttrice, bensì in quelli dell'impresa concedente (società di leasing)¹¹.

⁷ La Circolare n. 11/E del 19 marzo 2009 ha confermato espressamente che la rivalutazione è applicabile anche possibilità ai beni completamente ammortizzati e alle immobilizzazioni in corso.

⁸ La Circolare n. 11/E del 19 marzo 2009 ha chiarito che in caso di bene oggetto di un diritto di superficie la facoltà di rivalutazione spetta, qualora il bene sia comunque relativo all'impresa, al titolare di tale diritto reale.

⁹ Ai sensi dell'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006 "ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

¹⁰ Al riguardo si evidenzia che alcuni dubbi potrebbero porsi con riferimento alle Regioni nelle quali specifiche leggi prevedono che la pianificazione generale avvenga non attraverso un piano regolatore generale (che divide il territorio comunale in zone e nell'ambito di queste individua anche, in modo puntuale, le zone edificabili), bensì attraverso due diversi strumenti: un "piano strutturale", che divide il territorio in zone "agricole", "urbanizzate" ed "urbanizzabili" ed un "piano operativo" che, nell'ambito delle zone definite urbanizzabili dal piano strutturale, individua concretamente le aree dove avverrà l'edificazione. Si pone dunque il dubbio se ai fini della individuazione delle aree edificabili, lo strumento urbanistico generale adottato dal comune cui fa riferimento la normativa de qua debba essere individuato nel piano strutturale ovvero nel piano operativo. Sul punto, in attesa di un ulteriore chiarimento da parte dei competenti organi dell'Amministrazione finanziaria, si ricorda che i comuni, su richiesta dei contribuenti, sono chiamati ad attestare se un'area è o meno fabbricabile in base ai criteri di cui all'art. 2 del D.Lgs. n. 504/1992.

¹¹ L'Agenzia delle entrate ha espressamente chiarito che i beni oggetto di un contratto di leasing possono essere rivalutati esclusiva ente dall'utilizzatore a condizione che sia stato esercitato il diritto di riscatto entro l'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2007 (cfr. Circolare n. 8/E del 13 marzo 2009 risp. 2.5e Circolare n. 11/E del 19 marzo 2009). I beni concessi in locazione finanziaria non possono essere rivalutati dall'impresa concedente in quanto debbono essere considerati quali immobilizzazioni finanziarie (in particolare, crediti verso la clientela).

4. Termine per effettuare la rivalutazione.

Il comma 17 dell'art. 15 del Decreto anticrisi dispone che la rivalutazione “...*deve essere eseguita nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, per il quale il termine di approvazione scade successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto...*”, ossia successivamente alla data del 29 novembre 2008 (data di pubblicazione del decreto sulla Gazzetta Ufficiale).

Dunque, per le società con esercizio coincidente con l'anno solare, il bilancio in cui potrà eseguirsi la rivalutazione sarà quello dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, da approvarsi nel corso dell'esercizio 2009.

Si ricorda inoltre che, in base alle disposizioni del D.M. n. 162/2001, i soggetti indicati nell'art. 15, comma 1, della legge in commento (imprese individuali, società di persone ed equiparate, soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lett. c. e d. del TUIR, persone fisiche non residenti che esercitano attività commerciali nel territorio dello Stato mediante stabili organizzazioni) potranno eseguire la rivalutazione nel bilancio o rendiconto successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, per il quale il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi scade successivamente alla pubblicazione del decreto stesso¹².

5. Condizioni della rivalutazione.

L'art. 15, comma 16, del Decreto anticrisi, dopo aver individuato i beni suscettibili di rivalutazione, stabilisce che gli stessi devono risultare “...[...] *dal bilancio in corso al 31 dicembre 2007...*”. Il successivo comma 17 del medesimo articolo stabilisce, inoltre, che la rivalutazione va effettuata “...*nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007 [...]*” e che la stessa “...[...] *deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa...*”.

Le condizioni temporali che la legge richiede per poter operare la rivalutazione sono, quindi, le seguenti:

- che i beni immobili rivalutabili siano presenti, innanzitutto, nel patrimonio dell'impresa alla data di chiusura dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2008 (o comunque successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007) nel quale viene operata la rivalutazione (e nel cui bilancio, ovviamente, devono essere iscritti come immobilizzazioni per poter essere rivalutati);
- che gli stessi beni risultino altresì iscritti, sempre come immobilizzazioni, nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007 e, quindi, il loro possesso sia risalente all'esercizio precedente e testimoniato dalle risultanze del relativo bilancio.

¹² Inoltre, per quanto attiene i soggetti che fruiscono di regimi semplificati di contabilità, gli stessi dovrebbero poter eseguire la rivalutazione in apposito prospetto bollato e vidimato, con riferimento all'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, per il quale il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi scade successivamente alla pubblicazione del decreto stesso.

STUDIO ANTONELLI

In sostanza, per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare, l'adeguamento dei valori deve essere eseguito nel bilancio o rendiconto chiuso il 31 dicembre 2008, in relazione ai beni risultanti dal bilancio d'esercizio relativo all'esercizio sociale chiuso il 31 dicembre 2007¹³.

Per quanto attiene i beni immobili oggetto di contratti di leasing, invece, come già evidenziato¹⁴, la rivalutazione si rende possibile per l'impresa conduttrice solo per i beni acquisiti in proprietà anteriormente alla chiusura dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, ossia per i beni per i quali si sia concluso il rapporto di leasing - con l'esercizio del relativo diritto di riscatto - entro tale periodo e sempreché siano ancora presenti nel bilancio in corso al 31 dicembre 2008.

Nei confronti dei soggetti che fruiscono di regimi semplificati di contabilità la rivalutazione va effettuata per i beni, acquisiti entro il 31 dicembre 2007, che risultano dal registro dei beni ammortizzabili - qualora istituito - ovvero dal registro degli acquisti tenuto ai fini Iva¹⁵.

Inoltre la stessa Agenzia, considerata la finalità evidenziata nella relazione illustrativa al decreto legge di "*consentire l'adeguamento ai valori effettivi della rappresentazione contabile dei beni immobili*" prevede che in assenza di un bilancio formale nel quale emergono i maggiori valori rivalutati, tali soggetti debbano necessariamente attribuire rilevanza fiscale al maggior valore iscritto nel predetto prospetto mediante il versamento dell'imposta sostitutiva.

Nelle Circolare n. 11/E del 19 marzo 2008 sono state altresì chiarite le modalità di effettuazione della rivalutazione nell'ipotesi di affitto o usufrutto di azienda, distinguendo tra le due seguenti fattispecie:

- a) ove non sia stata contrattualmente prevista la deroga alle disposizioni dell'art. 2561 del Codice civile concernenti l'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili, la rivalutazione potrà essere eseguita solo dall'affittuario o usufruttuario, quale soggetto che calcola e deduce gli ammortamenti¹⁶;
- b) nell'ipotesi in cui, invece, le parti, in deroga all'art. 2561 del c.c. abbiano previsto che il concedente continui a calcolare gli ammortamenti, la rivalutazione potrà essere effettuata solo da quest'ultimo

¹³ Ne deriva la necessità, secondo quanto chiarito nella C.M. n. 11/E, che i beni da rivalutare siano iscritti tra le immobilizzazioni sia nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007 sia nel bilancio relativo all'esercizio successivo. Al riguardo, la Circolare n. 13/E del 13 marzo 2009 ha espressamente escluso la possibilità di rivalutare beni immobili iscritti tra i beni merce nel 2007 e solo nel 2008 tra le immobilizzazioni (risp. 2.6).

¹⁴ Vedi nota 11.

¹⁵ L'Agenzia delle entrate nella Circolare 19 marzo 2009 n. 11/E ha chiarito che in assenza di un bilancio formale, le imprese in contabilità semplificata possono provare la qualifica di beni immobili ammortizzabili e non, comunque diversi dalle aree fabbricabili e dai beni-merce, sulla base di situazioni di fatto, ossia di elementi desumibili dalle modalità di effettivo impiego dei beni.

¹⁶ In tale ipotesi, al termine dell'affitto o dell'usufrutto, l'azienda sarà trasferita al concedente, comprensiva dei beni rivalutati e della relativa riserva di rivalutazione, sempre che quest'ultima non sia stata già utilizzata per copertura di perdite o distribuita. L'imposta sostitutiva riferibile alla riserva trasferita al concedente costituirà per quest'ultimo credito d'imposta.

STUDIO ANTONELLI

Infine, nell'ipotesi di conferimento effettuato in neutralità fiscale ai sensi dell'art. 176, comma 4, di fusione o scissione, il Ministero delle Finanze¹⁷ ha chiarito che la società che ha acquisito gli immobili per effetto del conferimento, della fusione o scissione medesima potrà far riferimento, per verificare la presenza dei cespiti alla fine dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, alla data di acquisizione dei cespiti medesimi rispettivamente in capo al conferente alla società incorporata, fusa o scissa.

Ciò significa che, per i beni ricevuti nel corso dell'esercizio 2008 a seguito di una delle citate operazioni straordinarie, la società incorporante, risultante dalla fusione o beneficiaria della scissione potrà operare la rivalutazione se i beni acquisiti risultavano iscritti come immobilizzazioni nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007 della società incorporata, fusa o scissa.

5.1 Obblighi contabili e documentali.

L'art. 15, comma 17, del decreto in commento stabilisce che la rivalutazione sia annotata, per ciascun immobile, nel relativo inventario e nella Nota Integrativa¹⁸.

Per quanto attiene, infine, i soggetti che fruiscono di regimi semplificati di contabilità, la rivalutazione dovrebbe poter essere effettuata per i beni che risultino acquisiti entro il 31 dicembre 2007 dai registri di cui agli artt. 16 e 18 del D.P.R. n. 600/1973, ossia dal registro dei beni ammortizzabili (ove istituito) e dal registro degli acquisti tenuto ai fini IVA. Inoltre, l'art. 15, comma 2, della Legge n. 342/2000 stabilisce che deve essere redatto un apposito prospetto bollato e vidimato dal quale devono risultare i prezzi di costo e la rivalutazione compiuta, da presentare, a richiesta, all'Amministrazione finanziaria.

Si ricorda, infine, che amministratori e sindaci della società che intende usufruire della possibilità di rivalutare i propri immobili devono indicare nelle rispettive relazioni al bilancio alcune specifiche informazioni quali ad esempio i criteri utilizzati per rivalutare le varie categorie di beni, nonché l'attestazione che il valore rivalutato iscritto in bilancio non eccede il valore attribuibile ai beni in base ai criteri che verranno di seguito esposti.

6. Modalità di effettuazione della rivalutazione.

L'art. 15, comma 16, del Decreto anticrisi stabilisce che la rivalutazione "...*deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea...*". Inoltre, l'art. 4, comma 8, del D.M. n. 162/2001, richiamato dall'art. 15, comma 23, del Decreto anticrisi, stabilisce che la

¹⁷ Confronta la Circolare ministeriale n. 207/E del 16 novembre 2000 e la Circolare ministeriale n. 11/E del 19 marzo 2009. In particolare, per quanto concerne, invece, l'ipotesi di conferimento effettuato in neutralità fiscale nel corso del 2008, l'Agenzia ha precisato che ai sensi dell'art. 176, comma 4, del TUIR, "...le aziende si considerano possedute dal soggetto conferitario anche per il periodo di possesso del soggetto conferente". In applicazione di tale principio di continuità del possesso aziendale tra conferente e conferitario, deve ritenersi che il conferitario possa rivalutare i beni oggetto di conferimento anche se gli stessi figuravano iscritti nel bilancio del conferente relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007.

¹⁸ In linea di principio dovrà essere indicato il prezzo di costo dell'immobile rivalutato, la rivalutazione compiuta, nonché le eventuali rivalutazioni eseguite in conformità a precedenti leggi. Inoltre, tenuto conto di quanto previsto dall'art. 16, comma 2, del D.P.R. n. 600/1973 la rivalutazione dovrà altresì essere riportata nel registro dei beni ammortizzabili.

STUDIO ANTONELLI

rivalutazione dei beni facenti parte di ciascuna categoria omogenea deve essere eseguita sulla base di un unico criterio per tutti i beni ad essa appartenenti.

Da ciò deriva che l'impresa che decide di applicare le disposizioni rivalutative non è tenuta a rivalutare la generalità dei beni, poiché la scelta di rivalutare una categoria non implica l'obbligo di rivalutare anche le restanti categorie.

Tuttavia, nell'ambito dei beni appartenenti alla medesima categoria sono poste specifiche limitazioni alla discrezionalità dell'impresa sotto un duplice profilo:

- la rivalutazione deve riguardare l'insieme dei beni appartenenti ad una stessa categoria; è escluso, quindi, che l'impresa possa, in base ad una propria valutazione di convenienza, scegliere di rivalutare solo alcuni beni compresi nella medesima categoria;
- la rivalutazione va eseguita, con riferimento a ciascuna categoria interessata, in base ad un "unico criterio", e cioè applicando un unico parametro di riferimento¹⁹.

6.1 Definizione delle categorie omogenee.

L'art. 15, comma 17, del Decreto anticrisi stabilisce che "si intendono compresi in due categorie omogenee gli immobili ammortizzabili e quelli non ammortizzabili", secondo quanto riportato nella seguente tabella:

IMMOBILI AMMORTIZZABILI	IMMOBILI NON AMMORTIZZABILI
FABBRICATI STRUMENTALI PER NATURA	IMMOBILI PATRIMONIO
FABBRICATI STRUMENTALI PER DESTINAZIONE	AREE NON EDIFICABILI (ES. TERRENI AGRICOLI)

L'Agenzia delle entrate nella citata Circolare n. 11/E, ha confermato che i requisiti di appartenenza degli immobili alle diverse categorie omogenee sono quelli esistenti alla data della chiusura del bilancio in cui la rivalutazione viene eseguita²⁰, anche se variate rispetto all'esercizio precedente.

Relativamente al costo delle aree occupate dalle costruzioni e delle aree pertinenziali, il cui ammortamento, ai sensi dell'art. 36, commi 7 e 7-bis, del D.L. n. 223/2006, non è deducibile, la Circolare 19 marzo 2009 n. 11/E dell'Agenzia delle entrate ha chiarito che il valore delle aree occupate dalla costruzione e quelle che ne costituiscono pertinenza va compreso nella categoria degli immobili non ammortizzabili.

¹⁹ In sostanza, mentre è consentito adottare differenti metodi di rivalutazione (cfr paragrafo 8) nell'ambito della medesima categoria omogenea, non è invece ammessa la possibilità di adottare più criteri di rivalutazione per i beni appartenenti alla medesima categoria (ad esempio rivalutare singoli cespiti in base al valore di mercato ed altri sempre appartenenti alla medesima categoria sulla base del valore interno).

²⁰ Circolare n. 57/E del 18 giugno 2001, punto 1.1.

STUDIO ANTONELLI

Si precisa peraltro che la Circolare n. 11/E ammette la rivalutazione anche con riferimento agli immobili in corso di costruzione (come tali risultanti dall'attivo dello stato patrimoniale alla data del 31 dicembre 2007), cioè non completati nemmeno a chiusura dell'esercizio nel cui bilancio viene eseguita la rivalutazione; gli stessi, a parere dell'Assonime²¹, andrebbero logicamente inclusi nelle categorie cui appartengono i beni finiti della stessa specie.

La stessa Circolare n. 11/E del 2009 dell'Agenzia delle entrate evidenzia, infine, le conseguenze fiscali che derivano dall'inosservanza dell'obbligo di rivalutare tutti gli immobili appartenenti alla medesima categoria omogenea.

Più in particolare, in conformità con quanto affermato nella Circolare n. 57/E del 2001 e nella Circolare n. 18/E del 2006, l'Agenzia ha ribadito che l'inosservanza *de qua* comporta il venir meno degli effetti fiscali della stessa rivalutazione per tutti gli altri beni appartenenti alla medesima categoria omogenea.

Resta salva, tuttavia, la possibilità per il contribuente di impedire la caducazione degli effetti della rivalutazione sui beni rimanenti qualora, anche in sede di accertamento, provveda al versamento dell'imposta sostitutiva non versata con riferimento al bene illegittimamente escluso, maggiorata di sanzioni ed interessi previsti per legge, restando inteso che l'assolvimento di tale onere non comporta anche il riconoscimento del maggior valore relativo ai beni esclusi dalla rivalutazione²².

7. Limite della rivalutazione.

Ai sensi dell'articolo 11, comma 2, della Legge n. 342/2000, i valori iscritti in bilancio e in inventario a seguito della rivalutazione non possono in nessun caso superare i valori effettivamente attribuibili ai beni in base ai seguenti criteri ed elementi:

- consistenza;
- capacità produttiva;
- effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'impresa;
- valori correnti e quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani o esteri.

In tal senso si esprime anche l'art. 6, comma 1, del D.M. n. 162/2001, il quale stabilisce che *"...anche ai fini fiscali il valore attribuito ai singoli beni in esito alla rivalutazione [...] al netto degli ammortamenti, non può in nessun caso essere superiore al valore realizzabile nel mercato, tenuto conto dei prezzi correnti ... o al maggior valore che può essere fondatamente attribuito in base alla valutazione della capacità produttiva e della possibilità di utilizzazione economica dell'impresa..."*.

La norma di legge, in sostanza, non impone di seguire un metodo di rivalutazione determinato, ma fissa un limite massimo alla rivalutazione di ciascuna categoria di beni o, nel caso di rivalutazioni individuali, di ciascun bene, che in nessun caso potrà essere superiore al valore di

²¹ Circolare n. 13 del 27 febbraio 2001 e Circolare n. 23 del 12 giugno 2006.

²² Secondo l'Amministrazione, il mancato riconoscimento del maggior valore fiscale per i beni originariamente esclusi dalla rivalutazione è dovuta anche al fatto che il maggior valore di tali beni non è stato imputato al capitale o accantonato nella speciale riserva di rivalutazione.

STUDIO ANTONELLI

mercato o, se superiore, al valore che può essere fondatamente attribuito in base alla valutazione della capacità produttiva e della possibilità di utilizzazione economica nell'impresa.

La legge pone due criteri alternativi per l'individuazione del valore economico costituente il limite massimo della rivalutazione, ossia:

- il cosiddetto valore interno, basato sulla "consistenza dei beni", sulla loro "capacità produttiva" e sulla loro "effettiva possibilità di economica utilizzazione all'interno dell'impresa"; e
- il valore di mercato, basato sui "valori correnti" e sulle "quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani o esteri".

Quindi, il valore che può essere attribuito ai beni in base alla loro capacità produttiva e alla possibilità di utilizzazione economica nell'impresa costituisce l'alternativa al valore realizzabile nel mercato e consente all'impresa di sfruttare il valore aggiunto che alcuni beni vengono ad acquisire in virtù della coordinazione economica che si realizza nell'impresa.

Inoltre, qualunque sia il criterio adottato, non si potrà eseguire nessuna rivalutazione per quei beni che, nell'ambito della stessa categoria, risultino già iscritti in bilancio per un importo corrispondente alla rivalutazione massima effettuata in base a detto criterio.

Il limite massimo della rivalutazione posto dalla legge esplica effetti sia sul piano civile sia su quello fiscale e si giustifica essenzialmente nel rispetto del principio generale dettato dall'art. 2423, comma 1, del Codice Civile: infatti, pur costituendo la rivalutazione una deroga agli ordinari criteri civilistici, è evidente che la stessa deve comunque essere effettuata nel rispetto del principio generale della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e del conseguente divieto di creare capitale "fittizio".

In conseguenza di ciò, l'Assonime²³ ha ritenuto che l'iscrizione in bilancio di valori superiori al limite massimo stabilito dalla legge non solo costituisca una irregolarità di carattere civilistico, ma comporti anche l'irrelevanza fiscale degli stessi e la conseguente mancanza "ab origine" del presupposto dell'imposta sostitutiva.

8. Metodi di rivalutazione.

L'articolo 5 del D.M. n. 162/2001 stabilisce che, fermo restando il rispetto dei principi civilistici di redazione del bilancio, per gli immobili ammortizzabili, la rivalutazione può essere eseguita:

- rivalutando sia i costi storici sia i relativi fondi ammortamento, in misura tale da mantenere invariata la durata del processo di ammortamento;
- rivalutando solo i costi storici iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale, al lordo dei fondi ammortamento;
- riducendo in tutto o in parte i fondi ammortamento dei beni sottoposti alla rivalutazione.

Così operando, la norma di attuazione riconosce la stessa validità, sia ai fini civili sia fiscali, alle tre metodologie di rivalutazione sopra elencate.

²³ Vedi Nota 21.

STUDIO ANTONELLI

8.1 Rivalutazione del costo storico e del fondo ammortamento.

Tale metodo è finalizzato a mantenere invariata la durata dell'originario piano di ammortamento del cespite con l'applicazione del relativo coefficiente.

Si consideri a tal fine il seguente esempio:

Costo storico del bene ante rivalutazione	500.000
Fondo ammortamento al 31/12/2008	465.000
<i>Valore netto del bene al 31/12/2008</i>	<i>35.000</i>
Limite economico della rivalutazione	350.000
Rivalutazione eseguibile	315.000
Aliquota di ammortamento civile e fiscale	3%
Vita economica residua	3 anni

Con riferimento ai dati sopra esposti, a seguito della rivalutazione del bene, il valore netto dello stesso passerà da 35.000 a 350.000 (valore economico del bene), con un saldo di rivalutazione pari a 315.000.

Al fine di mantenere invariata la durata dell'originario piano di ammortamento e, quindi, la vita utile residua del bene (nel caso prospettato 3 anni), si dovrà incrementare il costo storico del bene a 5.000.000 e, contestualmente, il fondo ammortamento a 4.650.000. In tal modo si otterrà un valore residuo del bene di 350.000 (5.000.000 – 4.650.000), che si renderà ammortizzabile (applicando l'aliquota di ammortamento del 3% a 5.000.000, ossia al costo rivalutato del bene) in 3 anni, come previsto dall'originario piano di ammortamento²⁴. Infatti, l'attivo lordo rivalutato - nell'esempio 5.000.000 - diverrà il nuovo costo di riferimento per la commisurazione degli ammortamenti in base ai coefficienti tabellari indicati dall'art. 102 del TUIR.

L'utilizzo di tale metodologia è consigliabile quando motivi di carattere civilistico non consentano l'allungamento della vita economica utile del cespite e, quindi, l'allungamento del processo di ammortamento. Inoltre, tale metodo ha il pregio di mantenere simmetrico il processo di ammortamento ai fini civilistici e fiscali.

A parere dell'Assonime²⁵, lo stesso non è, tuttavia, esente da obiezioni. Infatti, la rivalutazione così operata potrebbe determinare l'iscrizione in bilancio di un costo storico rivalutato superiore al "valore di sostituzione" del bene, inteso come costo di acquisto di un bene nuovo della medesima tipologia o valore attuale dello stesso bene, incrementato dei costi di ripristino della sua originaria funzionalità.

²⁴ Infatti, nell'esempio proposto il procedimento di ammortamento, in assenza di rivalutazione si sarebbe concluso nel 2011 mediante imputazione di una quota di ammortamento pari a 15.000 (3% di 500.000) nel 2009, 15.000 nel 2010 e 5.000 nel 2011. A seguito della rivalutazione, la durata del piano di ammortamento risulta invariata in quanto occorrerà rilevare le seguenti quote di ammortamento: 150.000 (3% di 5.000.000) nel 2009, 150.000 nel 2010 e 50.000 nel 2011.

²⁵ Vedi Nota 21.

STUDIO ANTONELLI

Infatti, a prescindere dalla rettifica operata dagli ammortamenti (e quindi dalla loro capacità di ricondurre il valore netto del bene all'interno del valore economico), si potrebbe ritenere che il costo storico post-rivalutazione non dovrebbe comunque attestarsi, per motivi di chiarezza e veridicità del bilancio, ad un valore superiore al costo di sostituzione. Ciò determinerebbe l'impossibilità di mantenere invariata, sia dal punto di vista civile che fiscale, l'originaria durata del periodo di ammortamento.

8.2 Rivalutazione del costo storico.

Tale metodo consiste nell'allocare il maggior valore relativo alla rivalutazione semplicemente ad incremento del costo storico del bene.

Pertanto, facendo riferimento all'esempio di cui al punto precedente, a seguito della rivalutazione il costo storico del bene sarà incrementato a 815.000, il fondo ammortamento rimarrà invariato e il valore netto del bene passerà da 35.000 a 350.000 (valore economico del bene), con un saldo di rivalutazione pari a 315.000.

L'attivo lordo rivalutato - nell'esempio 815.000 - diverrà il nuovo costo di riferimento per la commisurazione degli ammortamenti in base ai coefficienti tabellari indicati dall'art. 102 del TUIR. Pertanto, se viene mantenuto inalterato il precedente coefficiente di ammortamento, per effetto dell'intervenuta rivalutazione il processo di ammortamento verrà completato in quindici periodi d'imposta, anziché in 3²⁶.

A tale proposito, secondo quanto chiarito dalla stessa Amministrazione finanziaria, se l'impresa volesse conservare, in sede civilistica, l'originaria durata del processo di ammortamento dovrà, in tale sede, stanziare ammortamenti maggiori modificando, di conseguenza, i coefficienti applicati e dovrà darne motivazione nella Nota Integrativa. In sede fiscale, l'ammortamento eccedente quello tabellare dovrà essere recuperato a tassazione (con conseguente rilevazione, sussistendo le condizioni, delle corrispondenti imposte anticipate) e sarà riconosciuto, in base alle ordinarie regole, nei periodi d'imposta successivi.

8.3 Riduzione del fondo ammortamento.

Tale metodo consiste nella possibilità di eliminare in tutto o in parte gli ammortamenti già stanziati, ottenendo in questo modo un uguale accrescimento del valore netto del bene, senza mutarne il valore storico di origine.

A parere dell'Assonime²⁷, il fondo ammortamento cui applicare l'eventuale riduzione è quello stanziato nel bilancio dell'esercizio precedente a quello in cui viene effettuata la rivalutazione: di regola, quindi, l'esercizio chiuso entro il 31 dicembre 2007.

Dal punto di vista della convenienza, tale criterio, in astratto, sembrerebbe risultare il meno interessante nel caso in cui alla rivalutazione sia data efficacia fiscale poiché non determina un incremento del costo storico del bene, cosicché l'applicazione delle aliquote a tale immutato valore determinerà ammortamenti in misura identica a quelli dedotti in assenza di rivalutazione.

²⁶ Nell'esempio proposto, a seguito della rivalutazione, il procedimento di ammortamento si concluderà nel 2023.

²⁷ Vedi Nota 21.

STUDIO ANTONELLI

Pertanto, l'unico vantaggio per l'impresa consiste nel fatto di calcolare nuovamente sul bene quote di ammortamento già dedotte.

Inoltre, considerato che il costo storico è assunto quale parametro di riferimento per l'applicazione dell'art. 102, comma 7, del TUIR, che disciplina la deducibilità delle spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione eccedenti il 5% del valore dei beni materiali ammortizzabili risultanti all'inizio dell'esercizio, le modalità di rivalutazione, incidendo in misura diversa sulla determinazione del costo storico, produrranno effetti differenti anche sulla determinazione della quota deducibile delle suddette spese.

9. L'efficacia civilistica e fiscale della rivalutazione.

Come già evidenziato un'importante novità introdotta dal presente provvedimento, rispetto a quelle precedenti, è costituita dalla possibilità che la rivalutazione dei beni immobili abbia efficacia solo civilistica, senza attribuzione di rilevanza fiscale.

Tale possibilità è stata espressamente confermata dall'Agenzia delle entrate nella Circolare n. 8/E del 13 marzo 2009 quale misura di aiuto alle aziende in crisi in quanto, offrendo una interessante opportunità per incrementare il patrimonio netto contabile, senza peraltro dover sopportare alcun onere fiscale, riduce la necessità di ricorrere ad interventi di ricapitalizzazione dovuti all'attuale congiuntura economica negativa.

Nel caso in cui l'azienda opti per la rivalutazione ai soli fini civilistici degli immobili iscritti in bilancio, si determinerà un disallineamento tra il valore fiscale e quello civile degli stessi, con necessità di accantonare la relativa fiscalità differita. Tenuto conto che, in assenza di pagamento dell'imposta sostitutiva la rivalutazione non produce effetti fiscali neppure ai fini dell'IRAP²⁸ la fiscalità differita sarà conteggiata nella misura del 31,4% sul maggior valore attribuito ai cespiti per effetto della rivalutazione. L'accantonamento per imposte differite si riassorbirà nel tempo, in sede di ammortamento ovvero di cessione degli immobili rivalutati.

Ai sensi dell'art. 15, commi 20 e 21, del Decreto anticrisi al maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione può essere riconosciuto anche valore fiscale (ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP). Nel caso in cui si opti per il riconoscimento anche fiscale della rivalutazione operata, risulta necessario esaminare alcuni aspetti, quali la disciplina dell'imposta sostitutiva e gli effetti fiscali della rivalutazione.

9.1 Disciplina dell'imposta sostitutiva.

L'art. 15, comma 20, del Decreto anticrisi prevede che il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione possa essere riconosciuto, ai fini fiscali, con il versamento di un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dell'imposta sul reddito delle società, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali.

La misura di tale imposta sostitutiva, originariamente fissata al 7% per gli immobili ammortizzabili ed al 4% per gli immobili non ammortizzabili, è stata successivamente ridotta ad opera dell'art. 5 del Decreto incentivi nella misura di seguito esposta:

²⁸ Circolare Agenzia delle entrate 13 marzo 2009 n. 8/E, risp. n. 2.4.

STUDIO ANTONELLI

- al 3% per gli immobili ammortizzabili;
- all'1,5% % per gli immobili non ammortizzabili.

L'art. 15, comma 22, del Decreto anticrisi prevede inoltre che il versamento dell'imposta sostitutiva possa essere effettuato, alternativamente:

- in un'unica soluzione entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo di imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita;
- ovvero in tre rate di cui la prima con la medesima scadenza di cui sopra e le altre con scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi. In caso di versamento rateale sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi legali nella misura del 3 per cento annuo da versarsi contestualmente al versamento di ciascuna rata.

La norma precisa, infine, che gli importi da versare possono essere compensati ai sensi del Decreto Legislativo 9 luglio 1997, n. 241, ossia mediante Modello F24, anche utilizzando eventuali crediti di imposta a scomputo dell'imposta sostitutiva dovuta, nel rispetto dei limiti massimi di compensazione espressamente previsti per legge.

Quanto al trattamento contabile, l'imposta va computata direttamente a diminuzione del saldo attivo di rivalutazione ed è indeducibile dal reddito d'impresa e dal valore della produzione netta.

La Circolare 19 marzo 2009 n. 11/E dell'Agenzia delle entrate dà conferma che l'esercizio dell'opzione per la rivalutazione dei beni d'impresa deve ritenersi perfezionato con l'indicazione in dichiarazione dei redditi dei maggiori valori rivalutati e della relativa imposta sostitutiva. Pertanto, l'omesso, insufficiente e/o tardivo versamento della relativa imposta sostitutiva non rileva ai fini del perfezionamento della rivalutazione. In tal caso, l'imposta sostitutiva non versata è iscritta a ruolo, fermo restando la possibilità per il contribuente di avvalersi del c.d. "ravvedimento operoso".

9.2 Decorrenza e altri effetti ai fini fiscali della rivalutazione.

L'art. 15, comma 20, del Decreto anticrisi stabilisce che, nel caso di pagamento dell'imposta sostitutiva, il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione viene riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive a decorrere dal quinto esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita.

9.2.1. Effetti sulla deducibilità degli ammortamenti e delle spese di manutenzione.

La rilevanza fiscale della rivalutazione trova applicazione, tra l'altro, ai fini della determinazione delle maggiori quote di ammortamento deducibili ai sensi dell'art. 102, commi 1 e 2, del TUIR e del maggior plafond delle spese di manutenzione deducibili ai sensi dell'art. 102, comma 6, del TUIR (in questo senso vedasi la Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 8/E del 13 marzo 2009, risp. 2.3).

Si evidenzia che il differimento nel tempo degli effetti fiscali della rivalutazione comporterà un disallineamento tra valori civili e valori fiscali (si pensi ad esempio al fatto che verranno imputate a bilancio quote di ammortamento superiori a quelle fiscalmente deducibili), nel

STUDIO ANTONELLI

periodo di sospensione fiscale. Tale circostanza rende necessaria la rilevazione contabile della imposte anticipate, nel rispetto dei principi generali di competenza, in base ai vigenti principi contabili.

Considerato quanto precede, avendo riguardo ad una impresa con esercizio coincidente con l'anno solare che esegue la rivalutazione nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, la decorrenza degli effetti fiscali della rivalutazione ai fini degli ammortamenti e del plafond delle spese di manutenzione si avrà dall'esercizio che inizia il primo gennaio 2013.

Nonostante il principio di derivazione della base imponibile Irap dalle risultanze del conto economico, la Circolare 19 marzo 2009 n. 11/E dell'Agenzia delle entrate precisa che il differimento degli effetti fiscali della rivalutazione al primo gennaio 2013 riguarda anche l'imposta regionale sulle attività produttive.

9.2.2. Effetti sulla determinazione delle plus-minusvalenze fiscali.

L'art. 15, comma 21, del Decreto anticrisi stabilisce che nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci, di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del sesto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione.

Pertanto, avendo sempre riguardo ad una impresa con esercizio coincidente con l'anno solare che esegue la rivalutazione nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, la decorrenza degli effetti fiscali della rivalutazione ai fini del calcolo delle plusvalenze e minusvalenze si avrà quindi dall'esercizio che inizia il primo gennaio 2014.

Il realizzo del bene rivalutato nel corso del periodo di "sospensione" comporterà quindi il venir meno degli effetti fiscali della rivalutazione con la conseguenza che, da una parte, le plusvalenze e le minusvalenze dei beni saranno determinate senza tener conto del maggior valore iscritto in sede di rivalutazione e che, dall'altro, sarà riconosciuto in capo al cedente un credito d'imposta pari all'ammontare dell'imposta sostitutiva riferibile alla rivalutazione dei beni ceduti, ai sensi dell'articolo 3 del D. M. n. 86 del 2002.

L'Agenzia delle entrate nella Circolare n. 11/E del 19 marzo 2009 ha chiarito altresì che:

- nell'ipotesi di conferimento di azienda in regime di neutralità fiscale ai sensi dell'art. 176 del Tuir effettuato nel periodo di sospensione degli effetti della rivalutazione. in questo caso il disallineamento temporaneo sul valore dei beni dell'azienda conferita si trasferisce in capo al conferitario mentre il saldo attivo rimane in capo al conferente²⁹;

²⁹ Nella Circolare viene esaminata anche l'ipotesi di cessione del bene rivalutato da parte del conferitario durante il periodo di sospensione, precisandosi che, in tal caso: a) il conferitario calcolerà la plusvalenza senza tener conto del maggior valore iscritto in sede di rivalutazione; b) il conferente avrà diritto al credito di imposta corrispondente all'imposta sostitutiva riferibile a beni conferiti e la riserva di rivalutazione sarà affrancata per un importo corrispondente al maggior valore iscritto sul bene ceduto.

- invece, una operazione di lease-back che venga effettuata in tale periodo di sospensione si considera a tutti gli effetti una operazione realizzativa concretizzandosi in una operazione che comporta il trasferimento giuridico del diritto di proprietà del bene.

9.2.3. Effetti sulla disciplina delle società di comodo.

La scelta di effettuare la rivalutazione degli immobili, anche ai fini fiscali comporta significative ricadute sul calcolo degli investimenti medi ed in ultima analisi sul volume dei ricavi presunti ai fini dell'applicazione della disciplina delle società non operative (art. 30, della Legge n. 724 del 1994).

In particolare:

- l'opzione per la rivalutazione senza rilevanza fiscale, non avrà effetto ai fini dell'applicazione di questa disciplina poiché il maggior valore attribuito ai beni non avrà rilevanza ai fini dell'applicazione del test di operatività;
- la scelta della rivalutazione con rilevanza fiscale comporterà invece un incremento nel volume degli investimenti medi rilevanti ai fini dell'applicazione della disciplina delle società di comodo³⁰.

10. Regime civile e fiscale del saldo attivo di rivalutazione.

L'art. 15, comma 18, del Decreto anticrisi stabilisce che il saldo attivo di rivalutazione deve essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva designata "con riferimento al presente decreto" e, quindi, "*Riserva di rivalutazione ex D.L. n. 185/2008*".

Inoltre, ai sensi dell'art. 15, comma 20, del Decreto anticrisi il saldo attivo di rivalutazione deve essere iscritto al netto dell'imposta sostitutiva corrisposta sul maggiore valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione (in caso di opzione per il riconoscimento fiscale della rivalutazione).

Dal punto di vista civilistico, secondo quanto previsto dall'art. 13 della Legge n. 342/2000, la suddetta riserva, ove non venga imputata al capitale, può essere ridotta soltanto in conformità a

³⁰ Circa l'individuazione, ai fini della disciplina de qua, del momento a partire dal quale devono essere assunti i maggiori valori rivalutati, nella Circolare n. 11/E del 19 marzo 2009 è stata riproposta una esemplificazione analogo a quella contenuta nella C.M. n. 25/E del 4 maggio 2007, par. 3.2.2. emanata con riferimento alla Legge di rivalutazione di cui alla L. n. 266/2005 (rivalutazione effettuata nel 2006 con effetti fiscali differiti al 2008). In particolare è stato chiarito che: a) fino al 2012 gli immobili in questione dovranno essere assoggettati al test di operatività con il coefficiente del 6 per cento applicato al valore non rivalutato; b) a partire dal periodo d'imposta 2013 (e per i successivi due periodi d'imposta) i cespiti in oggetto partecipano al test di operatività con il coefficiente agevolato del 4 per cento che verrà applicato - per tutto il triennio preso in considerazione dal comma 2 dell'art. 30 - sul maggior valore divenuto fiscalmente rilevante; c) a partire dal periodo d'imposta 2016 tornerà nuovamente applicabile il coefficiente del 6 per cento sul valore rivalutato. Analoghi criteri andranno utilizzati per l'applicazione della percentuale di redditività del 3% o 4,75% rilevante ai fini della determinazione del reddito minimo presunto di cui al comma 3 del citato articolo 30. Al riguardo si precisa che i coefficienti ridotti del 4% (invece che del 6%) e del 3% (invece che del 4,75%) per espressa previsione normativa riguardano i beni immobili a destinazione abitativa acquisiti o rivalutati nell'esercizio e nei due precedenti. Pertanto il chiarimento di cui trattasi dovrebbe riguardare, appunto, i soli immobili abitativi, mentre, per gli immobili strumentali, nel periodo 2013-2015 dovrebbero trovare applicazione i coefficienti ordinari e non quelli ridotti.

STUDIO ANTONELLI

quanto disposto dai commi secondo e terzo dell'art. 2445 del cod. civ., recante disposizioni in materia di riduzione del capitale esuberante.

Unica eccezione al predetto principio è rappresentata dall'utilizzo della riserva per la copertura di perdite, fattispecie, quest'ultima, che non richiede l'osservanza delle formalità indicate nel secondo e terzo comma dell'art. 2445 del cod. civ. (deliberazione assemblea straordinaria), tuttavia non si potrà procedere alla distribuzione di utili fino a quando la riserva stessa non venga interamente reintegrata o ridotta in misura corrispondente all'importo utilizzato mediante deliberazione dell'assemblea straordinaria.

Per quanto attiene al trattamento fiscale, l'art. 15, comma 18, del Decreto anticrisi stabilisce che la riserva di rivalutazione rappresenta una riserva senza operare distinzione tra il caso di rivalutazione con valore solo civilistico e quello di rivalutazione con valore anche fiscale.

La Circolare 19 marzo 2009 n. 11/E dell'Agenzia delle entrate ha chiarito tuttavia che nel caso di rivalutazione solo civilistica, il saldo attivo non assume la qualifica fiscale di riserva in sospensione d'imposta, precisando in particolare, che *“in tale ipotesi il saldo attivo costituisce ai fini fiscali una riserva di utili e come tale è tassato in caso di distribuzione”*.

La soluzione adottata in via interpretativa dall'Agenzia delle entrate porterebbe alla conclusione che il saldo di rivalutazione possa essere distribuito, fermo restando il rispetto delle disposizioni civilistiche che regolano lo svincolo di tale riserva, senza che in capo alla società il saldo della riserva debba concorrere alla formazione del reddito imponibile (ipotesi invece che si verifica in caso di distribuzione del saldo in sospensione d'imposta che non sia stato oggetto di affrancamento).

Nel caso di rivalutazione che abbia ricevuto riconoscimento fiscale mediante il pagamento dell'imposta sostitutiva si evidenzia quanto segue:

- la cessione (o eventi simili) dei beni rivalutati nel periodo di sospensione dell'efficacia fiscale (di norma dal 2009 al 2013) produce la caducazione degli effetti fiscali della rivalutazione con la conseguenza che, da una parte, le plusvalenze o minusvalenze saranno determinate avendo riguardo al costo fiscale del bene ante rivalutazione e, dall'altra, sarà riconosciuto alla società di un credito di imposta pari all'imposta sostitutiva pagata con riferimento ai beni ceduti. Contestualmente, la parte di saldo attivo di rivalutazione riferibile al bene ceduto verrà liberata dal regime di sospensione di imposta e, in caso di distribuzione ai soci, non concorrerà alla formazione del reddito imponibile della società³¹;
- la distribuzione della riserva di rivalutazione nel periodo di sospensione dell'efficacia fiscale comporta l'immediato riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti a seguito della rivalutazione; in particolare, in caso di attribuzione ai soci del saldo attivo di rivalutazione, lo stesso concorre, come già evidenziato, alla formazione del reddito imponibile della società ed i maggiori valori dei beni si considerano fiscalmente riconosciuti con decorrenza dalla data della distribuzione³².

³¹ Cfr. art. 3, comma 4, del D.M. n. 86/2002 e C.M. n. 18/E del 13 giugno 2006, par. 1.8.

³² Cfr. art. 4, comma a, del D.M. n. 86/2002.

Inoltre, il regime di sospensione d'imposta della riserva cessa, con obbligo di recupero a tassazione, in caso di distribuzione ai soci o, comunque, di devoluzione all'esterno della riserva³³.

Il comma 5 del medesimo art. 13 della legge in commento stabilisce, inoltre, che in caso di distribuzione del saldo attivo di rivalutazione al soggetto che ha eseguito la rivalutazione è attribuito un credito d'imposta ai fini dell'IRPEF o dell'IRES pari all'ammontare dell'imposta sostitutiva pagata nei precedenti esercizi. Il credito in argomento va scomputato dall'imposta ordinaria relativa all'esercizio nel quale il saldo attivo viene recuperato a tassazione, potendo quindi determinare un'eccedenza a credito suscettibile di rimborso o compensazione.

Nei casi in cui il saldo di rivalutazione sia stato imputato a capitale sociale, l'art. 13, comma 4, della Legge n. 342/2000 stabilisce che le riduzioni del capitale deliberate dopo l'imputazione del saldo di rivalutazione siano attribuite, in via prioritaria e fino all'importo corrispondente, all'ammontare di tale saldo³⁴.

Il recupero a tassazione del saldo di rivalutazione opera solamente agli effetti dell'IRPEF e dell'IRES. Infatti, come previsto dall'articolo 9, comma 2, del D.M. n. 162/2001, ai fini della concorrenza alla formazione della base imponibile vengono richiamate le sole imposte sul reddito, escludendo così la rilevanza di tale fattispecie agli effetti dell'IRAP.

10.1 L'imposta sostitutiva sul saldo attivo di rivalutazione.

L'art. 15, comma 19, del Decreto anticrisi prevede la possibilità di affrancare il saldo attivo di rivalutazione mediante l'applicazione in capo alla società di una imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dell'imposta sul reddito delle società, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali, nella misura del 10 per cento e a condizione che la facoltà sia esercitata con riferimento all'esercizio in cui si opera la rivalutazione dei beni immobili (di norma esercizio chiuso al 31 dicembre 2008).

Al riguardo, basandosi sui chiarimenti forniti con riferimento alle precedenti leggi di rivalutazione, si evidenzia che:

- l'affrancamento costituisce una mera possibilità e non un obbligo per i contribuenti;
- l'affrancamento dovrebbe essere consentito solo per l'intero importo del saldo di rivalutazione, escludendosi quindi la possibilità di un affrancamento parziale;

³³ Dispone, al riguardo, l'art. 13, comma 4, della Legge n. 342/2000 che, se il saldo attivo viene attribuito ai soci mediante riduzione della riserva ovvero mediante riduzione del capitale sociale, le somme assegnate ai soci, aumentate dell'imposta corrispondente all'ammontare distribuito, concorrono a formare sia il reddito imponibile della società (dando origine ad una variazione in aumento del reddito imponibile), sia quello dei soci

³⁴ L'articolo 9, comma 4, del D.M. n. 162/2001, richiamando tale previsione, precisa che le riduzioni di capitale vanno proporzionalmente imputate alle riserve di rivalutazione iscritte ai sensi della Legge n. 342/2000 e a quelle iscritte a norma di precedenti leggi di rivalutazione. Inoltre, nel caso in cui l'imposta sostitutiva sia stata liquidata con aliquote differenziate (ad esempio 3% e 1,5%), la quota d'imposta sostitutiva da correlare al saldo che si ritiene distribuito sarà individuata mediante un calcolo medio ponderato.

STUDIO ANTONELLI

- in caso di affrancamento, l'Amministrazione finanziaria ritiene che l'imposta sostitutiva debba essere assolta sul saldo di rivalutazione al lordo dell'imposta sostitutiva, senza tener conto, pertanto, della circostanza che il saldo attivo venga esposto in bilancio al netto dell'imposta sostitutiva computata a diretta riduzione del saldo³⁵;
- l'assoggettamento ad imposta sostitutiva del 10 per cento del saldo attivo di rivalutazione produce l'effetto di rendere libera la riserva dal regime di sospensione d'imposta, con la conseguenza che la stessa potrà essere distribuita ai soci senza generare alcun reddito imponibile in capo alla società;
- l'affrancamento non anticipa gli effetti fiscali della rivalutazione degli immobili cosicché i maggiori valori troveranno in ogni caso riconoscimento fiscale a decorrere dal quinto o dal sesto periodo di imposta successivo a quello in cui la rivalutazione è stata effettuata;
- la distribuzione della riserva di rivalutazione affrancata comporta, in ogni caso, che l'ammontare distribuito venga tassato in capo ai soci, secondo le regole ordinarie previste per i dividendi.

Ai fini di una migliore comprensione degli effetti connessi all'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione, occorre segnalare altresì alcuni aspetti, in relazione ai quali, peraltro, sarebbe opportuno un chiarimento espresso da parte dell'Amministrazione finanziaria:

- in caso di cessione anticipata dei beni durante il periodo di sospensione degli effetti fiscali della rivalutazione (ossia prima del 2014) si potranno scomputare dalle ordinarie imposte sui redditi solo l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione (3% ed 1,5%) e non anche quella versata per affrancare il saldo attivo di rivalutazione (10%)³⁶;
- la distribuzione del saldo attivo di rivalutazione non consente di fruire del credito di imposta pari all'imposta sostitutiva assolta al momento della rivalutazione (3% ed 1,5%), che ha quindi carattere definitivo e non di mera anticipazione³⁷.

Al pari di quanto previsto per l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione, l'imposta dovuta in caso di affrancamento del saldo di rivalutazione può essere corrisposta, alternativamente:

- in un'unica soluzione entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo di imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita (in ipotesi quindi entro il 16 giugno 2009);
- ovvero, in tre rate di cui la prima con la medesima scadenza di cui sopra e le altre con scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi. In caso di versamento rateale sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi legali nella misura del 3 per cento annuo da versarsi contestualmente al versamento di ciascuna rata.

³⁵ Cfr. C.M. n. 18/E del 13 giugno 2006, par. 1.11. Si segnala peraltro che tale interpretazione risulta fortemente contestata in dottrina ma risulta confermata anche nella recente C.M. n. 11/E del 19 marzo 2009.

³⁶ In relazione a tale aspetto, peraltro, l'Assonime ha evidenziato come in tal modo si viene a creare una anomalia in quanto l'imposta sostitutiva sull'affrancamento del saldo si viene ad aggiungere all'imposta ordinaria dovuta in conseguenza di una successiva cessione di beni rivalutati, effettuata nel periodo so sospensione degli effetti, senza possibilità di averne la restituzione come avviene, invece, per l'imposta sostitutiva della rivalutazione (Circolare n. 23 del 12 giugno 2006, par. 2.10).

³⁷ Cfr. C.M. n. 11/E del 19 marzo 2008, par. 8.

STUDIO ANTONELLI

Rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, porgo i migliori saluti.

Alessandro Antonelli