



DOTTORI COMMERCIALISTI  
& CONSULENTI D'IMPRESA  
ASSOCIATI

**ACB**GROUP  
Studio Integrato

Sabrina Causio  
Vincenzo Consiglio  
Antonello Fagotti  
Giuseppe Fornari  
Annalisa Monelletta  
Sandro Paiano  
Filippo Maria Pantini  
Flavia Ricci  
Massimiliano Tessenda  
Luca Vannucci

\*

Francesca Ferroni  
Grazia Maria Ortore

\*

#### Avvocati

Francesca Bertinelli  
Flavio Camilli  
Andrea Conversano  
Rita Dottori

Perugia, 24 aprile 2009

Spett.le Cliente

Circolare 5/2009

|   |
|---|
| <b>Oggetto: Le rivalutazioni degli immobili</b> |
|---|

Con la recente Circolare n. 11/E del 19 marzo 2009 l'Agenzia delle Entrate ha illustrato gli aspetti salienti della rivalutazione dei beni immobili contenuta nel decreto "anticrisi" (Dl 185/2008) che riteniamo utile riassumere brevemente.

#### *Ambito oggettivo*

Possono formare oggetto di rivalutazione i beni immobili, ad esclusione delle aree fabbricabili e degli immobili alla cui produzione e al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa. La rivalutazione è applicabile anche ai beni completamente ammortizzati e alle immobilizzazioni in corso, risultanti dall'attivo dello stato patrimoniale del bilancio relativo all'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2007. Occorre in ogni caso che gli immobili oggetto di rivalutazione siano iscritti nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007 e nel bilancio relativo all'esercizio successivo. Pertanto, 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 chiuso al 31 dicembre 2007. Per i beni detenuti in *leasing* la rivalutazione può essere eseguita dall'utilizzatore solo se è stato esercitato il diritto di

riscatto entro l'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2007. Con riferimento all'impresa concedente, i beni concessi in locazione finanziaria devono essere considerati quali immobilizzazioni finanziarie (in particolare, crediti verso la clientela) e, pertanto, non possono essere rivalutati.

#### Ambito soggettivo

Possono effettuare la rivalutazione i soggetti (residenti e non) titolari di reddito d'impresa che non adottano i principi contabili internazionali, compresi gli imprenditori individuali e le società di persone in contabilità semplificata.

Per i soggetti in contabilità semplificata la rivalutazione è consentita a condizione che venga redatto un apposito prospetto bollato e vidimato dal quale risultino i prezzi di costo e la rivalutazione compiuta; 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 Iva. Peraltro, 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. Per questi soggetti la rivalutazione deve per forza avere rilevanza fiscale.

#### Modalità di rivalutazione

Per i beni ammortizzabili la rivalutazione, fermo restando il rispetto dei principi civilistici di redazione del bilancio, può essere eseguita, rivalutando sia i costi storici sia i fondi di ammortamento in misura tale da mantenere invariata la durata del processo di ammortamento e la misura dei coefficienti ovvero rivalutando soltanto i valori dell'attivo lordo o riducendo in tutto o in parte i fondi di ammortamento. La rivalutazione può avvenire dunque secondo le seguenti modalità alternative:

1. rivalutazione del costo storico e del fondo di ammortamento, mantenendo inalterata l'originaria durata del processo di ammortamento;
2. rivalutazione del solo costo storico: tale metodo determina un allungamento del processo di ammortamento se viene mantenuto inalterato il precedente coefficiente, oppure un incremento del coefficiente se si intende lasciare inalterata la durata del periodo di vita utile del cespite. In tale ultimo caso, le imprese stanzieranno quote di ammortamento maggiori di quelle che si sarebbero determinate applicando il coefficiente precedentemente utilizzato, facendone menzione in nota integrativa;

3. riduzione del fondo di ammortamento: tale metodo comporta lo stanziamento di ammortamenti su un costo analogo a quello originario. In passato tale metodo è stato utilizzato al fine di eliminare le rettifiche di valore effettuate ai soli fini fiscali (es. ammortamenti anticipati) in modo da restituire al bilancio d'esercizio una rappresentazione più corretta e veritiera del valore del bene.

I valori iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione non devono in alcun caso superare i valori effettivamente attribuibili ai beni in base al loro “*valore corrente*”, determinato in base alle quotazioni rilevate nei mercati regolamentati o al “*valore interno*” del bene. Tale ultimo valore è determinato sulla base della consistenza, capacità produttiva ed effettiva possibilità economica di utilizzazione del bene nell'impresa.

#### Disciplina del saldo attivo di rivalutazione

Il saldo attivo risultante dalle rivalutazioni eseguite deve essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva, con esclusione di ogni diversa utilizzazione.

Nell'ipotesi in cui il contribuente iscriva in bilancio il maggior valore sui beni senza optare per il riconoscimento fiscale dello stesso, il saldo attivo risultante dalla rivalutazione non costituisce riserva in sospensione d'imposta, fermo restando la necessità di imputarlo al capitale o accantonarlo in una speciale riserva con esclusione di ogni diversa utilizzazione. In tale ipotesi il saldo attivo costituisce ai fini fiscali una riserva di utili e come tale è tassato in caso di distribuzione.

Il predetto saldo costituisce, invece, riserva in sospensione di imposta, ai fini fiscali, nell'ipotesi in cui il contribuente abbia optato per dare rilievo anche ai fini fiscali alla rivalutazione, mediante il pagamento dell'imposta sostitutiva. In tal caso il saldo attivo è iscritto in bilancio in contropartita della rivalutazione per un importo corrispondente al maggior valore dei beni al netto dell'imposta sostitutiva.

Per i soggetti in contabilità semplificata, in assenza del bilancio, non opera la disposizione che prevede la tassazione del saldo attivo di rivalutazione in caso di sua distribuzione.

#### Rivalutazione per categorie omogenee

La rivalutazione, operata in ambito civilistico ed eventualmente rilevante anche sul piano fiscale, deve riguardare obbligatoriamente tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea. A tal fine i beni immobili vanno distinti in due categorie omogenee: quella degli immobili ammortizzabili e quella degli immobili non ammortizzabili.

I requisiti di appartenenza alle diverse categorie devono essere valutati alla data di chiusura del bilancio in cui è eseguita la rivalutazione.

Rientrano tra gli immobili ammortizzabili i fabbricati strumentali per natura e quelli strumentali per destinazione. Sono da ricomprendere, invece, nella categoria degli immobili non ammortizzabili le aree non fabbricabili e gli immobili patrimonio. Le aree fabbricabili e gli immobili – merce sono esclusi dalla rivalutazione.

Il costo dei fabbricati strumentali per l'esercizio dell'impresa deve essere assunto, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento e dei canoni di *leasing* deducibili, al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza con la conseguenza che il valore delle aree occupate dalla costruzione e quelle che ne costituiscono pertinenza va compreso nella categoria degli immobili non ammortizzabili.

#### Effetti fiscali della rivalutazione

Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione può essere fiscalmente riconosciuto 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 a decorrere dal quinto esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita.

Ne consegue che il maggior valore attribuito ai beni ammortizzabili in sede di rivalutazione si considera riconosciuto, ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap, a decorrere dall'esercizio che inizia, per i contribuenti con periodo di imposta coincidente con l'anno solare, il primo gennaio 2013.

Prima del riconoscimento fiscale dei maggiori ammortamenti iscritti in bilancio e imputati a conto economico in misura superiore a quella fiscalmente deducibile, devono essere recuperati a tassazione attraverso una variazione in aumento del reddito imponibile.

Con specifico riferimento alla disciplina delle società non operative, poiché i maggiori valori fiscali conseguenti alla rivalutazione rileveranno dal periodo d'imposta 2013, ai fini della verifica del test di operatività, gli immobili in questione dovranno essere assoggettati: fino al 2012, al coefficiente del 6% applicato al valore non rivalutato; a partire dal periodo d'imposta 2013 (e per i successivi due periodi d'imposta), al coefficiente agevolato del 4% applicato al valore fiscalmente rilevante; a partire dal periodo d'imposta 2016, al coefficiente del 6% applicato sul valore fiscalmente rilevante.

In 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 della plusvalenza o minusvalenza, si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione.

Decorso tale termine, quindi a partire dal primo gennaio 2014 per i contribuenti con periodo di imposta coincidente con l'anno solare, il costo fiscalmente riconosciuto dei beni rivalutati (rispetto al quale determinare l'eventuale plusvalenza o minusvalenza da realizzo) terrà conto del maggior valore attribuito in sede di rivalutazione.

#### Disciplina dell'imposta sostitutiva

L'imposta sostitutiva dell'Irpef, dell'Ires, dell'Irap e di eventuali addizionali dovuta sui maggiori valori iscritti in bilancio in sede di rivalutazione deve essere calcolata nella misura del 3% per gli immobili ammortizzabili e dell'1,5% per gli immobili non ammortizzabili.

La predetta imposta sostitutiva deve essere versata a scelta del contribuente:

- in unica soluzione, entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita; per i contribuenti con esercizio coincidente con l'anno solare (che quindi eseguono la rivalutazione nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2008) che optano per il versamento in un'unica soluzione, il pagamento dell'imposta sostitutiva va effettuato entro il 16 giugno 2009;
- in tre rate, di cui la prima da versare entro i termini di cui al punto precedente e le altre con scadenza entro il termine rispettivamente previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi. In tal caso sono dovuti gli interessi legali nella misura del 3% annuo, da versare contestualmente al versamento di ciascuna rata.

#### Affrancamento del saldo attivo di rivalutazione

È possibile affrancare il saldo attivo risultante dalla rivalutazione mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef, dell'Ires, dell'Irap e di eventuali addizionali nella misura del 10%.

L'affrancamento del saldo attivo riguarda esclusivamente l'ipotesi in cui il contribuente abbia dato rilevanza fiscale alla rivalutazione con il versamento dell'imposta sostitutiva sui maggiori valori rivalutati.

Restiamo a disposizione per ogni approfondimento e chiarimento.

Dottori Commercialisti  
&  
Consulenti d'Impresa Associati