

10 febbraio 2009

INFORMAZIONI FISCALI

Decreto Legge 29.11.2008, n. 185 – art. 15, c. 15 – 23, convertito con modificazioni dalla Legge 28.1.2009, n. 2 / Decreto Legge approvato dal Governo il 6 febbraio 2009 in corso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale

Rivalutazione volontaria del valore degli immobili

Il Decreto Legge 185/2008 consente alle imprese di rivalutare il **valore contabile** degli immobili in deroga a quanto previsto dalla disciplina sul bilancio del codice civile all'art. 2426 (costo storico), con la possibilità di dare **rilevanza fiscale** a tale rivalutazione con il pagamento di una imposta sostitutiva che dall'originaria percentuale del 10% e del 7%, per gli immobili ammortizzabili e per quelli non ammortizzabili rispettivamente, è stata ridotta al 7% e al 4%, sempre rispettivamente, dalla Legge di conversione.

Al fine di dare maggiore attrattiva al **riconoscimento fiscale delle rivalutazioni** e di favorire il **superamento dell'attuale crisi economica** un nuovo Decreto Legge in corso di pubblicazione ha ulteriormente e sostanzialmente ridotto l'imposta sostitutiva, come segue:

- **3%**, per gli immobili soggetti ad ammortamento
- **1,5%**, per gli immobili non soggetti ad ammortamento

Il riconoscimento fiscale vale ai fini IRES, IRPEF (e addizionali) e IRAP a partire dal:

- 2013, per gli **ammortamenti**
- 2014, per le **plusvalenze / minusvalenze** da cessione

E' urgente valutare la convenienza dell'opzione per l'eventuale rivalutazione contabile e riconoscimento fiscale dei maggiori valori poiché la norma è **transitoria** e le imprese possono avvalersene per il **bilancio successivo a quello in corso al 31.12.2007**.

Cordiali saluti.



Ambrogio Picolli



Alberto Fiore

Allegato

09Info05

INDICE

- 1. Premessa**
- 2. Soggetti ammessi alla rivalutazione – art. 15, c. 16**
- 3. Immobili rivalutabili – art. 15, c. 16 e 17**
- 4. Iscrizione della rivalutazione contabile - art. 15, c. 16 e 17**
- 5. Limiti e informativa per la rivalutazione (ex art. 11, c. 2, L. 342/2000)**
- 6. Tecniche di rivalutazione (ex art. 5, DM 162/2001)**
- 7. Regime della riserva di rivalutazione - art. 15, c. 18 e 19**
- 8. Riconoscimento fiscale della rivalutazione - art. 15, c. 20 e 21**
- 9. Imposta sostitutiva - art. 15, c. 22**

1.	Premessa
-----------	-----------------

A partire dalla prima rivalutazione dei beni del 1975 (“Visentini”) numerosi e ricorrenti sono stati i provvedimenti che hanno consentito di rivalutare i beni di impresa in deroga al criterio del costo previsto dall’art. 2426 del codice civile. La struttura di tutti i provvedimenti di rivalutazioni ricalca sostanzialmente quella originaria della Visentini, tenendo presente che i provvedimenti successivi, per ragioni di gettito, hanno previsto pure il pagamento di un’imposta sostitutiva.

Come per tutti i provvedimenti precedenti la rivalutazione è volontaria. Anche il provvedimento in oggetto non fa eccezione a questo principio e, ricalcandone la struttura, fa espressamente riferimento a quanto previsto dalla Legge 21.11.2000, n. 342 e dai Decreti Ministeriali 13.4.2001, n. 162 e 19.4.2002, n. 86, in quanto compatibili.

La **convenienza** ad avvalersi del provvedimento in oggetto, con riferimento alla **rivalutazione contabile**, deve essere valutata tenendo presente solo l’aspetto della patrimonializzazione della società (maggior valore del patrimonio netto) mentre, con riferimento al **riconoscimento fiscale**, essa deve essere valutata tenendo presente anche i **maggiori ammortamenti deducibili** e l’eventualità di sterilizzare o comunque ridurre un’eventuale **plusvalenza** in caso di cessione degli immobili stessi.

Il provvedimento di rivalutazione, pur non perdendo di vista gli interessi del fisco, è finalizzato al **rafforzamento patrimoniale** delle imprese (obiettivo previsto dalla stessa legge delega alla riforma tributaria L. 9 ottobre 1971, n. 825, art. 2, n. 16). I maggiori ammortamenti conseguenti alla rivalutazione incrementano, infatti, l’autofinanziamento aziendale e l’assoggettamento a tassazione della riserva di rivalutazione in caso di distribuzione è un disincentivo alla sua distribuzione, mentre i **soci** potranno disporre in prospettiva di minori utili disponibili per la distribuzione a causa dei maggiori ammortamenti.

2.	Soggetti ammessi alla rivalutazione – art. 15, c. 16
-----------	---

I soggetti sono quelli indicati nell’art. 73, c. 1, lett. a) e b), TUIR:

- a) società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, società cooperative e società di mutua assicurazione, residenti nel territorio dello Stato
- b) enti pubblici e privati diversi dalle società, trust, residenti nel territorio dello Stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l’esercizio di attività commerciali

nonché:

- Società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate.

Sono **esclusi** i soggetti che adottano i principi contabili internazionali **IAS/IFRS**.

3.	Immobili rivalutabili – art. 15, c. 16 e 17
-----------	--

Possono essere rivalutati i **beni immobili**, con **esclusione** di:

- aree fabbricabili
- immobili al cui scambio è diretta l'attività di impresa

Gli immobili rivalutabili devono risultare **iscritti** nel bilancio in corso al **31 dicembre 2007**.

L'eventuale rivalutazione deve riguardare tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea, intendendosi per tale:

- quella degli immobili **ammortizzabili**, e
- quella degli immobili **non ammortizzabili**

Per gli immobili strumentali, si ritiene che l'importo della rivalutazione sia da attribuire al valore del **fabbricato ammortizzabile**, senza imputazione al valore del terreno sottostante, dato che l'attribuzione del costo riferibile al terreno viene effettuata *una tantum* ai sensi dell'art. 36, DL 223/2006.

4.	Iscrizione della rivalutazione contabile – art. 15, c. 16 e 17
-----------	---

La rivalutazione contabile è consentita solo nel **bilancio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007**.

La contropartita della rivalutazione sarà rappresentata da una riserva del patrimonio netto contraddistinta con riferimento al provvedimento in oggetto (Riserva ai sensi del DL 28.11.2008, n. 185) da iscrivere nella voce di bilancio A) Patrimonio netto, III) – *Riserve di rivalutazione*.

La **rivalutazione contabile** in deroga all'art. 2426, c.c., non comporta il pagamento di alcuna imposta sostitutiva che è applicabile solo se l'impresa intende ottenere il riconoscimento fiscale della rivalutazione stessa. In questo caso, l'imposta sostitutiva non rappresenta un costo da imputare a conto economico, poiché essa viene prelevata dalla riserva di rivalutazione che viene riclassificata come D)12) *Debiti tributari* per pari importo.

5.	Limiti e informativa per la rivalutazione (ex art. 11, c. 2, L. 342/2000)
-----------	--

La rivalutazione deve essere necessariamente contenuta nei limiti del **valore economico** degli immobili oggetto di rivalutazione, poiché non può essere derogato in ogni caso il principio generale della **rappresentazione veritiera e corretta del bilancio**, sulla base di criteri che facciano riferimento a:

- consistenza
- capacità produttiva
- possibilità di utilizzazione economica nell'impresa
- valore di realizzo

In particolare, con riferimento alla consistenza, capacità produttiva e possibilità di utilizzazione economica nell'impresa, il limite alla rivalutazione è rappresentato dal **valore d'uso** (Principio Contabile Nazionale n. 16, *Le Immobilizzazioni Materiali*, 13.7.2005, par. D.VIII), ciò che può ritenersi espresso dalla sua recuperabilità attraverso l'utilizzazione dell'immobile nel processo produttivo, misurabile dall'assorbimento dei maggiori ammortamenti dall'utile d'esercizio. Il principio generale della prudenza deve sempre ispirare il processo di rivalutazione e, in casi particolari, può essere utile procedere ad una perizia di stima.

Nella **nota integrativa** devono essere indicati e illustrati i criteri adottati per la rivalutazione. Gli effetti della rivalutazione in oggetto saranno inseriti nel prospetto relativo alle voci del patrimonio netto.

Nella **relazione sulla gestione** devono essere indicati e motivati i criteri adottati per la rivalutazione con l'attestazione che la rivalutazione non comporta l'iscrizione di valori superiori al valore massimo attribuibile.

Nella **relazione del collegio sindacale**, i sindaci verificano che la rivalutazione sia stata effettuata nei limiti consentiti e che i criteri adottati siano adeguati e corretti.

6.	Tecniche di rivalutazione (ex art. 5, D.M. 162/2001)
-----------	---

La rivalutazione degli immobili ammortizzabili può avvenire, prima dell'accantonamento per l'esercizio 2008, alternativamente:

- a) rivalutando della medesima percentuale sia il **costo storico** sia il **fondo ammortamento**, mantenendo così invariata la vita utile originariamente stimata per l'immobile
- b) rivalutando solo il **costo dell'immobile**, allungando così la vita utile originariamente stimata per l'immobile, ciò che quindi deve essere giustificato
- c) riducendo l'importo del **fondo ammortamento**, allungando così la vita utile originariamente stimata per l'immobile, ciò che quindi deve essere giustificato

L'effetto della rivalutazione **prima dell'accantonamento dell'ammortamento per il 2008** non può risultare in un valore netto dell'immobile superiore al suo valore massimo iscrivibile e cioè al suo **valore di realizzo** o al suo **valore d'uso**.

7.	Regime della riserva di rivalutazione - art. 15, c. 18 e 19
-----------	--

Il saldo attivo risultante dalla rivalutazione può essere imputato, alternativamente, come segue:

- a) ad aumento del **capitale sociale**
- b) ad apposita **riserva** (*Riserve di rivalutazione ex DL 185/2008*)

La riserva è in **sospensione di imposta** (e come tale deve essere indicata nel prospetto delle riserve di patrimonio netto nella nota integrativa), poiché la sua distribuzione è soggetta a tassazione in capo alla società.

In caso di imputazione del saldo attivo di rivalutazione a **capitale sociale**, una sua eventuale riduzione con attribuzione ai soci viene considerata come distribuzione con conseguente tassazione in capo alla società.

La tassazione in capo alla società conseguente alla distribuzione del saldo attivo di rivalutazione può essere evitata a seguito di **affrancamento** da parte della società con il pagamento di un'**imposta sostitutiva pari al 10%**, da versare con le modalità indicate nel prosieguo.

La riserva di rivalutazione è una riserva del **patrimonio netto** a tutti gli effetti da considerare con riferimento alle fattispecie previste dagli **artt. 2446 e 2447** del codice civile in caso di **perdite** (riduzione del capitale sociale per più di un terzo e riduzione del capitale sociale al di sotto del minimo legale, rispettivamente). Inoltre, essa può essere utilizzata per coprire **perdite** della società, ma essa deve essere **ricostituita** prima della distribuzione di dividendi da utili successivi, a meno che la riduzione o azzeramento conseguente alla copertura di perdite sia deliberata, a questo punto permanentemente, in sede di **assemblea straordinaria** con l'osservanza dei vincoli previsti per la riduzione del capitale sociale dall'art. 2445, codice civile (in particolare, mancata opposizione di creditori sociali nei novanta giorni successivi).

8.	Riconoscimento fiscale della rivalutazione - art. 15, c. 20 e 21
-----------	---

La **rivalutazione contabile** degli immobili non comporta il pagamento di alcuna imposta sostitutiva, salvo l'affrancamento della riserva di rivalutazione, con la conseguenza che la differenza tra il valore iscritto nell'attivo del bilancio a seguito della rivalutazione ed il corrispondente valore fiscale comporta la rilevazione di **imposte differite passive**, da rilevare per coerenza in riduzione della riserva da rivalutazione,

con successivo ripristino a seguito della indeducibilità fiscale dei maggiori ammortamenti calcolati sulla rivalutazione (Principio Contabile Nazionale n. 15, *Il trattamento contabile delle imposte sui redditi*, 30.5.2005, par. H, *Rilevazione*).

E' tuttavia consentito alle imprese di ottenere il **riconoscimento fiscale** della rivalutazione con il pagamento di un'imposta sostitutiva pari al:

- **3%**, per gli immobili soggetti ad ammortamento
- **1,5%**, per gli immobili non soggetti ad ammortamento

da calcolare sul **saldo attivo delle rivalutazioni rispettive**.

Gli effetti fiscali di tale riconoscimento decorrono come segue:

- per gli **ammortamenti**: dal quinto esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita (quindi rivalutazione effettuata nel bilancio al 31.12.2008, maggiori ammortamenti deducibili a partire dal bilancio al 31.12.2013)
- per la determinazione delle **plusvalenze da cessione**: dal sesto esercizio (quindi a partire dal bilancio al 31.12.2014)

E' evidente che gli **ammortamenti** che verranno imputati al conto economico sino a quello al 31.12.2012 (a partire da quello al 31.12.2009, come da Circ. Assonime n. 23/2006) saranno computati sulla base del **valore rivalutato** con un'**eccedenza fiscale** rispetto all'**importo deducibile** riferibile al costo originario che comporterà la rilevazione di **imposte differite attive** conseguenti alla deduzione fiscale extracontabile degli ammortamenti successivi al completamento dell'ammortamento contabile dell'immobile.

Nel caso di **cessione o di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa** prima del **sesto esercizio successivo** a quello della rivalutazione, la determinazione della plusvalenza o minusvalenza avviene sulla base del **costo fiscale del bene** prima della rivalutazione con **scomputo**, si deve ritenere, dell'imposta sostitutiva relativa.

9.	Imposta sostitutiva - art. 15, c. 22
-----------	---

Le imposte sostitutive del 10%, per l'affrancamento della riserva da rivalutazione, e del 3% o 1,5%, per il riconoscimento fiscale dei valori rivalutati può essere versata, alternativamente, come segue:

- in un'**unica soluzione**, entro il 16 giugno 2009 (per le società con esercizio coincidente con l'anno solare)
- in **tre rate di uguale importo**, scadenti il 16 giugno 2009, 2010 e 2011, le ultime due con aggravio degli interessi legali nella misura del 3% annuo da versarsi contestualmente a ciascuna rata; tali interessi sono deducibili nei limiti di cui all'art. 96 TUIR

INFORMAZIONI FISCALI 10.2.2009

L'imposta sostitutiva viene prelevata dalla riserva di rivalutazione (vedi sopra, punto 4).

L'imposta sostitutiva può essere **compensata** con altri crediti di imposta in sede di F24.

* * *

09Info05

AP/AF

Le *Informazioni Fiscali* sono riservate ai clienti dello Studio *Piccoli, Difino & Associati*. Esse illustrano alcuni provvedimenti fiscali di particolare interesse e segnalano le principali scadenze tributarie *annuali*. L'elenco delle principali scadenze tributarie *mensili* e le circolari informative emesse a partire dall'anno 2000 sono a disposizione dei clienti dello Studio sul sito Internet www.pdctax.com

Le *Informazioni Fiscali* e le altre circolari predisposte dallo Studio non contengono una trattazione completa degli argomenti segnalati e non costituiscono un parere professionale.

Lo Studio *Piccoli, Difino & Associati* non assume alcuna responsabilità circa eventuali lacune o inesattezze delle proprie circolari informative. I clienti che necessitano di un parere professionale circa gli argomenti trattati sono pregati di contattare i professionisti dello Studio.