

# LA RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DELLE IMPRESE

*a cura di Diego Cigna*



Direzione Regionale dell'Emilia Romagna

---

Settore Servizi e Consulenza  
Ufficio Fiscalità delle Imprese e Finanziaria

# LA RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DELLE IMPRESE

---

## Le Norme

- articolo 15, commi da 16 a 23 del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge n. 2 del 28 gennaio 2009;
- decreto legge n. 5 del 10 febbraio 2009, convertito con modificazioni dalla legge n. 33 del 09/04/2009;
- legge 342/2000 e dm n. 162 del 13 aprile 2001;
- art. 1, 2 e 3 della legge n. 448/2001 e dm 19 aprile 2002, n. 86.

## La Prassi

- circolare n. 22/E del 6 maggio 2009 (precisazioni);
- **circolare n. 11/E del 19 marzo 2009**;
- circolare n. 18/E del 13 giugno 2006.

# DIFFERENZE RISPETTO ALLE PRECEDENTI LEGGI DI RIVALUTAZIONE

---

- **Circoscrizione dell'ambito applicativo**
  - solo beni immobili (no aree edificabili - no immobili merce);
  
- Non tutte le norme contenute nella legge n. 342/2000 sono state espressamente richiamate.

# ***RATIO DELL'INTERVENTO NORMATIVO***

---

Si tratta di una facoltà volta a

- consentire il rafforzamento patrimoniale delle imprese (migliorare rating);
- consentire ai soggetti interessati l'adeguamento ai valori effettivi della rappresentazione contabile dei beni immobili
- Incrementare il gettito fiscale.

# AMBITO SOGGETTIVO

(art. 15, comma 16, d.l. 185/2008)

## REQUISITI GENERALI

- soggetti che non applicano i principi contabili internazionali;
- irrilevanza del regime contabile adottato (ordinario/semplificato).

## I SOGGETTI

- i soggetti indicati nell'art. 73, comma 1, lettere a) e b) del Tuir, e quindi le società di capitali, le società cooperative (anche a mutualità prevalente) e di mutua assicurazione e gli enti commerciali;
- le società di persone (S.n.c. e S.a.s.) anche se in contabilità semplificata;
- le imprese individuali;
- gli enti pubblici e privati, diversi dalle società, **che hanno** per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali e soggetti equiparati;
- i trust;
- gli enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust, **che non hanno** per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, **per i beni relativi all'attività commerciale**;
- le società di ogni tipo e gli enti **non residenti**, compresi i trust, nonché le persone fisiche **non residenti**, che esercitano attività commerciale nel territorio dello Stato mediante stabili organizzazioni.

# AMBITO SOGGETTIVO

(segue...) Casi Particolari

## **AFFITTO O USUFRUTTO D'AZIENDA**

Ove non contrattualmente prevista la deroga alle disposizioni dell'art. 2561 C.C. (l'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili), la rivalutazione potrà essere eseguita solo dall'usufruttuario o dall'affittuario, quale soggetto che calcola e deduce gli ammortamenti.

## **CONFERIMENTO EX ART. 176 DEL TUIR (In neutralità) EFF. NEL 2008**

In virtù dell'art. 176, c. 4, del Tuir (continuità di possesso) il conferitario può rivalutare i beni oggetto del conferimento anche se gli stessi figuravano iscritti nel bilancio del conferente relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007.

## **OPERAZIONI DI FUSIONE O SCISSIONE REALIZZATE NEL CORSO DELL'ANNO 2008**

la società incorporante o risultante dalla fusione e la società beneficiaria possono rivalutare i beni acquisiti se gli stessi figuravano nei bilanci della società incorporata o della scissa al 31 dicembre 2007.

# AMBITO SOGGETTIVO

## (segue...) Casi Particolari

### **Contribuenti c.d. “minimi” (art. 1, commi 96 segg., L. 244/2007)**

Per tali soggetti si richiamano le medesime considerazioni evidenziate nella circolare n. 11/E del 2009 con riferimento alle imprese in contabilità semplificata.

- ❑ in assenza di un bilancio formale dal quale emergano i maggiori valori rivalutati, si deve necessariamente attribuire rilevanza fiscale al maggior valore della rivalutazione assegnato al bene in sede di dichiarazione (a questo deve essere commisurata l'imposta sostitutiva da versare);
- ❑ visto che tale regime non consente la deduzione degli ammortamenti, il maggior valore della rivalutazione assumerà rilevanza fiscale solo ai fini della determinazione dell'eventuale plusvalenza o minusvalenza da cessione (partire dal 1° gennaio 2014).

### **Considerazioni**

Sia i contribuenti in cont. sempl. che i c.d. minimi presentano una particolare convenienza nell'effettuazione della Rivalutazione 2009 => non avendo alcun bilancio non hanno alcun vincolo sulle riserve da rivalutazione e pertanto non debbono affrancare il saldo (Circ. 11/E/2009).

# NON POSSONO RIVALUTARE

---

- società semplici
- associazioni tra professionisti
- tutte le società che adottano gli IAS



# AMBITO OGGETTIVO

(COSA E' POSSIBILE RIVALUTARE)

---

## DUE CATEGORIE DI IMMOBILI RIVALUTABILI

### ■ A. IMMOBILI AMMORTIZZABILI

- FABBRICATI STRUMENTALI (PER NATURA O PER DESTINAZIONE)

#### ■ Beni in leasing

- Considerato che possono essere rivalutati i soli beni di proprietà, per i beni detenuti in *leasing* la rivalutazione può essere eseguita dall'utilizzatore solo se abbia esercitato il diritto di riscatto entro l'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2007 e detti beni risultino, tra i beni strumentali, nel bilancio 2008.

### ■ B. IMMOBILI NON AMMORTIZZABILI

- AREE NON EDIFICABILI;
- FABBRICATI NON STRUMENTALI.

# PRECISAZIONE

(Circolare n. 22/E del 6 maggio 2009)

Ai fini della corretta qualificazione dei beni rivalutabili la circolare n. 22/E/2009 fa riferimento all'articolo 812 del codice civile che considera immobili ***“gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo”***.

Sulla base di questa considerazione **l’Agenzia ha ritenuto di poter annoverare tra i beni rivalutabili anche gli impianti e i macchinari infissi al suolo**, se iscritti tra i *“beni immobili”* che risultano iscritti nello stato patrimoniale alla voce B. II (Immobilizzazioni materiali), che **non possono essere agevolmente rimossi e posizionati in altro luogo**, mantenendo inalterata la loro originaria funzionalità (per esempio le **stazioni di distribuzione del carburante**).

## Riferimento

circolare 38/E dell’11 aprile 2008 (in materia di credito d’imposta per l’acquisizione di beni strumentali nuovi in aree svantaggiate).

# QUALI BENI IMMOBILI NON E' POSSIBILE RIVALUTARE

---

- 1. IMMOBILI "MERCE"
- 2. TUTTE LE AREE FABBRICABILI
- 3. BENI MOBILI
- 4. BENI MOBILI REGISTRATI

# I BENI IMMOBILI RIVALUTABILI

## CONDIZIONI PER LA RIVALUTAZIONE

---

### ■ LA RIVALUTAZIONE

deve riguardare tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea

### ■ I BENI DA RIVALUTARE

debbono risultare iscritti nel bilancio chiuso al 31/12/2007 e ancora posseduti nell'esercizio successivo (bilancio chiuso al 31/12/2008 per le società con esercizio corrispondente con l'anno solare).

# I BENI IMMOBILI RIVALUTABILI

## CONDIZIONI PER LA RIVALUTAZIONE (Segue...)

- ❑ BENI IMMOBILI ACQUISTATI :
  - ❑ si considerano acquisiti al momento in cui si verifica l'effetto traslativo della proprietà o di altro diritto reale.
  
- ❑ NEL CASO DI VENDITA CON RISERVA DI PROPRIETA'
  - ❑ rileva il momento della consegna;
  
- ❑ BENI IMMOBILI COMPLETAMENTE AMMORTIZZATI
  - ❑ SONO RIVALUTABILI A CONDIZIONE CHE RISULTINO DA:
    - ❑ bilancio o rendiconto;
    - ❑ registro beni ammortizzabili o dal registro Iva acquisti (se soggetti in contabilità semplificata);
  
  - ❑ **SOGGETTI IN CONTABILITA' SEMPLIFICATA**
    - ❑ la possibilità di eseguire la rivalutazione è subordinata alla redazione, in luogo del bilancio, di apposito prospetto, bollato e vidimato, da cui risultino il costo storico dei beni e la relativa rivalutazione.

# MOMENTO DI EFFETTUAZIONE DELLA RIVALUTAZIONE

---

LA RIVALUTAZIONE DEVE ESSERE EFFETTUATA  
NEL BILANCIO O RENDICONTO DELL'ESERCIZIO

- ❑ successivo a quello in corso al 31/12/2007;
- ❑ il cui termine di approvazione scade successivamente al **29/11/2008** (data di entrata in vigore del d.l. 185/2008).

# MOMENTO DI EFFETTUAZIONE DELLA RIVALUTAZIONE

(Segue...)

## PERTANTO

- **NEL CASO DI SOGGETTI CON ESERCIZIO COINCIDENTE CON L'ANNO SOLARE**
  - la rivalutazione deve avvenire nel bilancio chiuso al 31/12/2008 e approvato dopo tale data.
  
- **PER I SOGGETTI CON ESERCIZIO NON COINCIDENTE CON L'ANNO SOLARE** si presentano due possibili ipotesi riferibili alla data del **29/11/2008** (entrata in vigore del d.l. 185/2008):
  - se il termine di approvazione è precedente al 29/11/2008, cioè chiusura di bilancio all'1 agosto 2008 – **rivalutazione nell'esercizio successivo**;
  
  - se il termine di approvazione è successivo al 29/11/2008, cioè chiusura di bilancio dal 2 agosto 2008 in poi – **rivalutazione in tale esercizio**;

# FINALITÀ E TIPOLOGIE DI RIVALUTAZIONE

---

- **civilistica**, per incrementare il patrimonio netto: è gratuita (una vera novità!)
- **fiscale**, per il riconoscimento dei maggiori valori tramite il pagamento dell'imposta sostitutiva



# CRITERI DI RIVALUTAZIONE

I CRITERI DI RIVALUTAZIONE POSSONO ESSERE SUDDIVISI IN DUE CATEGORIE:

■ **CRITERIO DEL VALORE INTERNO**

- funzione della capacità degli immobili di concorrere alla produzione di reddito

■ **CRITERIO DEL VALORE ESTERNO**

- che dipende dalle valutazioni di mercato.

**REGOLA**

Una Categoria



Un Criterio

# I LIMITI ALLA RIVALUTAZIONE

## VALORE ATTRIBUIBILE AL BENE

relativo alla sua

- consistenza;
- capacità produttiva;
- effettiva possibilità di economica utilizzazione;
- valori correnti;
- quotazioni rilevate in mercati italiani ed esteri.

## LIMITE MASSIMO

maggior valore tra quello risultante

- dall'applicazione del criterio del valore interno e del criterio del valore esterno.



PERIZIA  
(EFFETTI CIVILI/FISCALI)

# I METODI DI RIVALUTAZIONE

---

1. rivalutazione del solo costo storico (allungamento del periodo di ammortamento).
  
2. rivalutazione del costo storico e del fondo ammortamento (il periodo di ammortamento rimane invariato).
  
1. riduzione totale o parziale del fondo ammortamento con conseguente allungamento del periodo di ammortamento.

# CONSIDERAZIONI SUI METODI DI RIVALUTAZIONE

---

all'interno della medesima categoria è richiesta l'uniformità di criterio ma non di metodo.

# L'IMPOSTA SOSTITUTIVA

---

- è possibile **riconoscere fiscalmente** i maggiori valori derivanti dal procedimento di rivalutazione attraverso il pagamento di **un'imposta sostitutiva**.
  
- **base imponibile**
  - valore attribuito al bene per effetto della rivalutazione
    - costo non ammortizzato (valore residuo).
  
- aliquote:
  - 3% per gli immobili ammortizzabili;
  - 1,5% per gli immobili non ammortizzabili.

# L'IMPOSTA SOSTITUTIVA

## MODALITÀ DI VERSAMENTO

### a scelta del contribuente

- in un'unica soluzione entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi del medesimo periodo

### **oppure**

- in 3 rate annuali: interesse legale del 3%.

### possibilità di compensazione

### gli importi da versare

- possono essere utilizzati in compensazione ai sensi del D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241.

# EFFETTI FISCALI DELLA RIVALUTAZIONE

---

## ■ IL MAGGIOR VALORE ATTRIBUITO AI BENI

- è riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'irap (in termini di quote di amm.to e di plafond per le spese di manutenzione) a decorrere dal quinto esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione é stata eseguita.
  - per i soggetti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare la decorrenza si ha nell'anno 2013.

## ■ DAL PUNTO DI VISTA CONTABILE

- stanziamento nell'attivo di bilancio delle relative imposte differite attive.

# EFFETTI FISCALI DELLA RIVALUTAZIONE

## I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

- PRIMA DEL RICONOSCIMENTO FISCALE (2013)
  - I MAGGIORI AMMORTAMENTI ISCRITTI IN BILANCIO A SEGUITO DELLA RIVALUTAZIONE
    - debbono essere assoggettati a tassazione mediante una variazione in aumento;
    - saranno recuperati dall'impresa una volta terminato il processo di ammortamento con delle variazioni in diminuzione
  
- CRITICA
  - la disposizione viene ritenuta penalizzante in considerazione del basso coefficiente di ammortamento degli immobili (3% su 33 anni).



# EFFETTI FISCALI DELLA RIVALUTAZIONE

## I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

*segue...*

SE I BENI RIVALUTATI, PRIMA DELL'INIZIO DEL SESTO ESERCIZIO SUCCESSIVO A QUELLO NEL CUI BILANCIO LA RIVALUTAZIONE È STATA ESEGUITA (2014), VENGONO :

- ceduti a titolo oneroso;
- assegnati ai soci;
- destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa o al consumo personale o familiare dell'imprenditore



**DETERMINAZIONE DELLE PLUS/MINUSVALENZE: RIFERIMENTO AL VALORE DEL BENE ANTE – RIVALUTAZIONE.**



**RICONOSCIMENTO DI UN CREDITO D'IMPOSTA AI FINI IRES O IRPEF PARI ALL'IMPORTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA VERSATA FINO A TALE DATA.**

# IL SALDO ATTIVO DI RIVALUTAZIONE

- LA RIVALUTAZIONE COMPORTA
  - l'evidenziazione di un **saldo attivo** di rivalutazione **pari all'importo iscritto nel passivo del bilancio in contropartita dei valori attribuiti, nell'attivo, ai beni rivalutati**
  
- AL SALDO ATTIVO SI PUO' SCEGLIERE DI
  - **NON DARE RILIEVO FISCALE**
    - Imputato a Capitale Sociale o accantonato a speciale riserva - assoggettamento disposizioni di cui all'art. 2445, commi 2 e 3, c.c.
    - Ai fini fiscali è riserva di utili quindi se distribuita verrà tassata (precisazioni contenute nella circolare n. 22/E/2009)
  
  - **DARE RILIEVO FISCALE** (pagamento sostitutiva)
    - Imputazione a Capitale Sociale
      - **Profilo Civilistico**: permane regime del capitale (comma 477, art. 1, l. 311/2004);
      - **Profilo Fiscale**: riserva in sospensione d'imposta.

(alternativamente)

  - accantonato in una riserva di Patrimonio Netto, appositamente denominata con specifico riferimento alla legge di rivalutazione utilizzata.

# L'AFFRANCAMENTO DEL SALDO DI RIVALUTAZIONE

**Il Saldo Attivo di Rivalutazione** puo' essere affrancato con il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef, dell'Ires, dell'Irap e di eventuali addizionali, nella misura del 10%, da versare con le stesse modalità previste per l'imposta sostitutiva relativa alla rivalutazione.

## **BASE IMPONIBILE DELLA SOSTITUTIVA**

**SALDO ATTIVO, AUMENTATO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA CORRISPONDENTE (circolare n. 18/E/2006)**

# DISTRIBUZIONE DELLA RISERVA O COPERTURA PERDITE

## ■ NEL CASO DI DISTRIBUZIONE AI SOCI,

### ■ SE LA RISERVA DERIVANTE DAL SALDO ATTIVO E' STATA AFFRANCATA

- non concorre a formare il reddito dell'impresa che ha effettuato la rivalutazione (comma 475 della l. 311/2004 – finanziaria 2005);
- non c'è alcun credito d'imposta da fruire;
- il socio percettore subirà la tassazione ordinaria dividendi (n.b. per un socio possessore di una partecipazione qualificata o in regime di reddito d'impresa si applica la nuova percentuale di concorso all'imponibile del 49,27%).

### ■ SE LA RISERVA NON E' STATA AFFRANCATA

- il saldo attivo non affrancato, aumentato dell'imposta sostitutiva, concorre alla formazione del reddito dell'impresa che ne ottiene la distribuzione;
- il saldo distribuito costituisce utile in capo ai soci (tassazione relativa ai dividendi).

## ■ PER COPERTURA PERDITE

- l'eventualità **non comporta** la ripresa a tassazione del saldo attivo maggiorato della corrispondente imposta sostitutiva;

# CONSEGUENZE DELL'AFFRANCAMENTO

---

- L'affrancamento Del Saldo Attivo non produce alcun effetto sul regime di sospensione del riconoscimento del maggior valore iscritto in bilancio sui beni.

Nel senso che i Maggiori Valori Fiscali Attribuiti Ai Beni vengono comunque riconosciuti dal quinto esercizio successivo a quello in cui la rivalutazione è stata eseguita.

# RIFLESSI DELLA RIVALUTAZIONE SU UNICO SC 2009

---

Nella dichiarazione delle Società di Capitali, nel quadro RQ, sono presenti due sezioni che debbono essere compilate dai soggetti che hanno effettuato la rivalutazione:

- **La sezione IX** riguarda il versamento della sostitutiva per ottenere il riconoscimento della rivalutazione dal punto di vista fiscale
- **La sezione X** che riguarda l'affrancamento della riserva in sospensione d'imposta.

# COMPILAZIONE DEL MODELLO PER L'IMPOSTA SOSTITUTIVA

---

- Ipotizziamo un ammontare di maggiori valori attribuibile ad immobili ammortizzabili pari ad € 300.000,00 (base imponibile = valore attribuito al bene per effetto della rivalutazione - costo non ammortizzato).
- Applicando l'aliquota prevista del 3% avremo un'imposta da versare, in caso di rivalutazione, pari ad € 9.000,00 che nel caso di pagamento rateale darà luogo ad una prima rata di € 3.000 senza interessi.

Osserviamo la relativa compilazione di UNICO SC –  
sezione IX

# COMPILAZIONE DEL MODELLO PER L'IMPOSTA SOSTITUTIVA (segue...)

SEZIONE IX		Importo	Imposta
Rivalutazione dei beni (D.L. 185/2008)	RQ41 Immobili ammortizzabili	1 300.000,00	2 9.000,00
	RQ42 Immobili non ammortizzabili	,00	,00
	RQ43 Totale imposta		9.000,00
	RQ44 Prima rata dovuta		3.000,00

Si rammenta che la prima rata deve essere versata entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita (di solito entro il 16 giugno 2009)



# COMPILAZIONE DEL MODELLO PER L'IMPOSTA SOSTITUTIVA (segue...)

## Affrancamento del saldo attivo di rivalutazione (Riserva in sospensione d'imposta)

Utilizzando i medesimi dati relativi all'esempio precedente l'imposta da versare per l'affrancamento dovrà essere calcolata applicando la sostitutiva del 10% (€ 30.000,00) al valore del saldo attivo al lordo dell'imposta sostitutiva

Anche in questo caso l'imposta è rateizzabile in tre versamenti.

La sezione dovrà essere compilata nel modo di seguito riportato

SEZIONE X		Importo	Aliquota	Imposta
Saldo attivo di rivalutazione (D.L. 185/2008)	RQ45 Totale imposta	1 300.000 ,00	10%	2 30.000 ,00
	RQ46 Prima rata dovuta			10.000 ,00