

STUDIO MOSCATO TORAZZA PAPONE
COMMERCIALISTI ASSOCIATI

DOTT. PAOLO MOSCATO
DOTT. PAOLO TORAZZA
DOTT. ALBERTO PAPONE

VIA CESAREA 11-6
16121 GENOVA
TEL. 010-581624
TEL. 010-5702804
TEL. 010-590351
FAX. 010-590731
EMAIL INFO@MTPASSOCIATI.IT

Genova, 23 gennaio 2009

Alla Preg.ma
Clientela

CIRCOLARE DI STUDIO N. 4-2009¹

LA RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA (D.L. 29.11.2008 n. 185)

1	PREMESSA	.....
2	QUADRO NORMATIVO	.....
2.1	AMBITO SOGGETTIVO	.....
2.2	AMBITO OGGETTIVO	.....
2.2.1	BENI RIVALUTABILI	.....
	ESCLUSIONI	.....
2.2.2	RIVALUTAZIONE PER CATEGORIE OMOGENEE	.....
	DIFFERENZE RISPETTO AD ALTRI PROVVEDIMENTI DI RIVALUTAZIONE	.....
2.3	MODALITÀ DI RIVALUTAZIONE	.....
2.4	EFFETTI FISCALI	.....
2.4.1	RIVALUTAZIONE CON EFFICACIA MERAMENTE CONTABILE	.....
2.4.2	RIVALUTAZIONE CON EFFICACIA ANCHE AI FINI FISCALI	.....
	DIFFERIMENTO DEGLI EFFETTI FISCALI	.....
2.5	SALDO ATTIVO DI RIVALUTAZIONE	.....
2.5.1	NATURA DEL SALDO ATTIVO	.....
2.5.2	AFFRANCAMENTO DEL SALDO ATTIVO	.....
2.6	VERSAMENTO DELLE IMPOSTE SOSTITUTIVE	.....

¹ Tratto da Scheda di aggiornamento Eutekne di G. Odetto 01/2009.

STUDIO MOSCATO TORAZZA PAPONE
COMMERCIALISTI ASSOCIATI

DOTT. PAOLO MOSCATO
DOTT. PAOLO TORAZZA
DOTT. ALBERTO PAPONE

VIA CESAREA 11-6
16121 GENOVA
TEL. 010-581624
TEL. 010-5702804
TEL. 010-590351
FAX. 010-590731
EMAIL INFO@MTPASSOCIATI.IT

INTERESSI.....

3.2 VALUTAZIONI DI CONVENIENZA.....

3.1.1 FATTORI LEGATI ALL'INCREMENTO DEL PATRIMONIO NETTO CONTABILE.....

3.1.1.1 MANTENIMENTO DEI LIVELLI MINIMI DI PATRIMONIO NETTO.....

3.1.1.2 RICORSO AL CREDITO.....

3.2 FATTORI LEGATI (ANCHE) ALLA DISCIPLINA FISCALE.....

3.2.1 AMMORTAMENTI, PLUSVALENZE E SPESE DI MANUTENZIONE.....

AMMORTAMENTI.....

PLUSVALENZE.....

SPESE DI MANUTENZIONE.....

3.2.2 COMPONENTI LEGATE ALL'AMMONTARE DEL PATRIMONIO NETTO CONTABILE.....

3.3 RIFLESSI SULLA DISCIPLINA DELLE SOCIETÀ NON OPERATIVE E DEGLI STUDI DI SETTORE.....

3.3.1 SOCIETÀ NON OPERATIVE.....

PERCENTUALI DI REDDITIVITÀ.....

CAUSE DI ESCLUSIONE.....

3.3.2 STUDI DI SETTORE.....

VALORE DEI BENI STRUMENTALI.....

AMMORTAMENTI.....

1.2 PREMESSA

Con il DL 29.11.2008 n. 185 è stata riproposta una disciplina di rivalutazione per le imprese, riservata ai soli immobili.

L'art. 15 co. 16 - 23 del DL 185/2008 prevede la possibilità di rivalutare i beni immobili detenuti dalle imprese.

La disciplina in commento è modellata sulla falsariga di quella introdotta dagli artt. 10 - 16 della L. 342/2000 e più volte riproposta, con "varianti" legate all'efficacia differita degli effetti fiscali, alla tipologia di beni rivalutabili o ad entrambe.

La rivalutazione condotta ai sensi del DL 185/2008 si caratterizza, tuttavia, per una novità di rilievo: **rispetto ai precedenti provvedimenti emanati nell'ultimo decennio, infatti, la formulazione della norma lascia aperta la possibilità di rivalutare gli immobili con efficacia solamente civilistica.** In tal caso, la rivalutazione può essere condotta senza oneri per l'impresa, la quale può quindi decidere di versare l'imposta sostitutiva sui maggiori valori (10% o 7%, a seconda della tipologia di bene rivalutato) solo nel caso in cui sia interessata a fare valere gli stessi sotto il profilo fiscale.

DOTT. PAOLO MOSCATO
DOTT. PAOLO TORAZZA
DOTT. ALBERTO PAPONE

VIA CESAREA 11-6
16121 GENOVA
TEL. 010-581624
TEL. 010-5702804
TEL. 010-590351
FAX. 010-590731
EMAIL INFO@MTPASSOCIATI.IT

L'ammontare di tali imposte sostitutive è stato ridotto rispettivamente al 7% e al 4% dal Ddl. di conversione del decreto approvato dalla Camera in data 15.1.2009 (AC 1972 - A), in attesa di approvazione anche dall'altro ramo del Parlamento alla data di chiusura in redazione.

2.2 QUADRO NORMATIVO

La rivalutazione degli immobili d'impresa ha una regolamentazione modellata sullo schema previsto dalla L. 342/2000, fatta eccezione per un differimento degli effetti fiscali e per la previsione di due sole categorie omogenee.

2.1.1 AMBITO SOGGETTIVO

Secondo l'art. 15 co. 16 del DL 185/2005, la rivalutazione degli immobili compete:

- alle società di capitali e agli enti commerciali;
- alle società di persone commerciali.

Al fine di beneficiare della norma in esame, i soggetti di cui sopra non devono redigere il bilancio d'esercizio secondo gli IAS/IFRS.

2.2.2 AMBITO OGGETTIVO

2.2.1.1 BENI RIVALUTABILI

A differenza dei precedenti provvedimenti di rivalutazione, generalmente riservati ai beni materiali e immateriali iscritti tra le immobilizzazioni e alle partecipazioni, l'art. 15 co. 16 del DL 185/2008 limita il beneficio ai soli beni immobili (terreni e fabbricati).

ESCLUSIONI

Sono esclusi dalla rivalutazione per espressa disposizione di legge:

- gli immobili "merce", alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa;
- le aree fabbricabili.

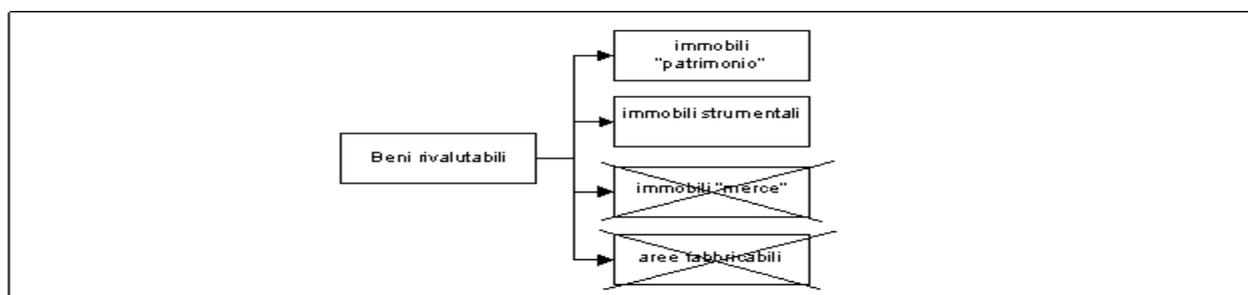


Fig. 1 - Beni rivalutabili

2.2.2 RIVALUTAZIONE PER CATEGORIE OMOGENEE

La rivalutazione deve obbligatoriamente riguardare tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea (art. 15 co. 17 del DL 185/2008). A tal fine, si considerano appartenenti alla medesima categoria omogenea:

- gli immobili ammortizzabili;
- gli immobili non ammortizzabili.

DIFFERENZE RISPETTO AD ALTRI PROVVEDIMENTI DI RIVALUTAZIONE

La definizione delle categorie omogenee presenta novità di rilievo rispetto ad altri provvedimenti di rivalutazione. L'art. 4 co. 5 del DM 13.4.2001 n. 162, emanato in attuazione degli artt. 10 - 16 della L. 342/2000 ed espressamente richiamato dall'art. 1 co. 2 del DM 19.4.2002 n. 86, emanato in attuazione dell'art. 3 della L. 448/2001, prevedeva infatti per gli immobili la seguente suddivisione:

- aree fabbricabili aventi la stessa destinazione urbanistica;
- aree non fabbricabili;
- fabbricati non strumentali;
- fabbricati strumentali per natura;
- fabbricati strumentali per destinazione.

La stessa distinzione assumeva rilevanza nell'ambito della rivalutazione ex art. 1 co. 469 - 476 della L. 266/2005, la quale includeva anche le aree edificabili detenute quali beni "merce".

L'attuale provvedimento di rivalutazione, quindi, "accorperebbe" a coppie le vecchie categorie omogenee, nel senso che:

- aree non fabbricabili e fabbricati non strumentali "confluirebbero" nella categoria omogenea degli immobili non (fiscalmente) ammortizzabili;
- fabbricati strumentali per natura e per destinazione "confluirebbero" nella categoria omogenea degli immobili (fiscalmente) ammortizzabili.

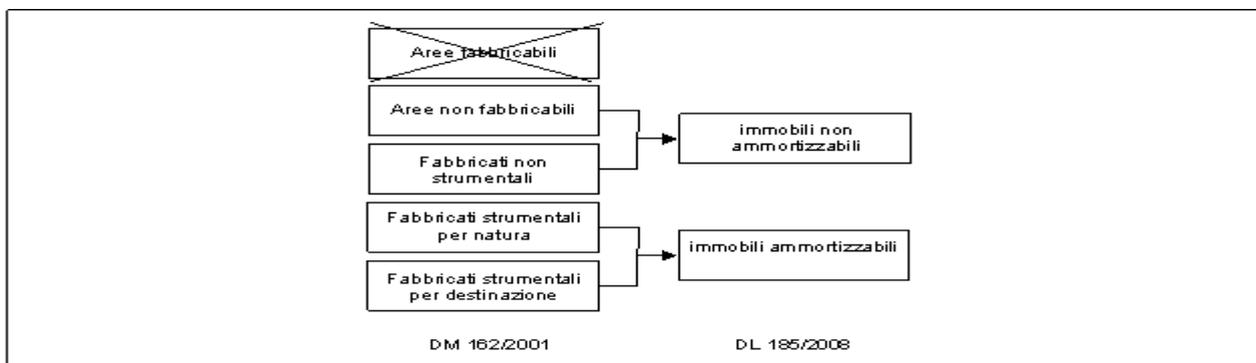


Fig. 2 - Categorie omogenee

DOTT. PAOLO MOSCATO
DOTT. PAOLO TORAZZA
DOTT. ALBERTO PAPONE

VIA CESAREA 11-6
16121 GENOVA
TEL. 010-581624
TEL. 010-5702804
TEL. 010-590351
FAX. 010-590731
EMAIL INFO@MTPASSOCIATI.IT

2.3 MODALITÀ DI RIVALUTAZIONE

La rivalutazione degli immobili:

- riguarda i beni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2007 (2007, per i soggetti con esercizio sociale coincidente con l'anno solare);
- deve essere effettuata nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31.12.2007, per il quale il termine di approvazione scade successivamente al 29.11.2008 (ovvero, nel bilancio 2008, per i soggetti "solari").

2.4 EFFETTI FISCALI

2.4.1 RIVALUTAZIONE CON EFFICACIA MERAMENTE CONTABILE

Come evidenziato in premessa, la formulazione delle norma in commento lascia aperta la strada ad una rivalutazione con efficacia solo civilistica, potendo poi il soggetto che ha rivalutato gli immobili decidere di dare rilevanza fiscale ai maggiori valori attraverso il versamento dell'imposta sostitutiva dovuta.

Tale impostazione si rinviene anche dal testo della Relazione al decreto legge, secondo la quale "la finalità che si intende perseguire è quella 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".

Per comprendere la differenza rispetto ai precedenti provvedimenti appare opportuno confrontare il testo proposto dal decreto "anti crisi" con quello dell'art. 12 della L. 342/2000.

Art. 15 co. 20 del DL 185/2008	Art. 12 della L. 342/2000
"Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione può essere riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive (...) 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 con la misura del 10 per cento per gli immobili ammortizzabili e del 7 per cento relativamente agli immobili non ammortizzabili"	"Sui maggiori valori dei beni iscritti in bilancio (...) è dovuta un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche e dell'imposta regionale sulle attività produttive pari al 19 per cento relativamente ai beni ammortizzabili e pari al 15 per cento relativamente ai beni non ammortizzabili"

Come si può evidenziare, mentre il precedente testo di legge utilizzava la locuzione "è dovuta un'imposta sostitutiva", l'attuale si esprime con le parole "il maggiore valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione può essere riconosciuto (...) con il versamento di un'imposta sostitutiva", autorizzando la lettura che vede la rivalutazione "meramente contabile" quale opzione percorribile in via autonoma rispetto alla rivalutazione con efficacia ai fini anche fiscali.

2.4.2 RIVALUTAZIONE CON EFFICACIA ANCHE AI FINI FISCALI

Per conferire efficacia anche ai fini fiscali ai maggiori valori iscritti in bilancio occorre versare un'imposta sostitutiva dell'IRPEF/IRES, dell'IRAP e delle eventuali addizionali che l'art. 15 co. 20 del DL 185/2008 stabilisce in misura pari:

STUDIO MOSCATO TORAZZA PAPONE
COMMERCIALISTI ASSOCIATI

DOTT. PAOLO MOSCATO
DOTT. PAOLO TORAZZA
DOTT. ALBERTO PAPONE

VIA CESAREA 11-6
16121 GENOVA
TEL. 010-581624
TEL. 010-5702804
TEL. 010-590351
FAX. 010-590731
EMAIL INFO@MTPASSOCIATI.IT

- al 10% dei maggiori valori, per gli immobili ammortizzabili;
- al 7% dei maggiori valori, per gli immobili non ammortizzabili.

Come anticipato in premessa, il Ddl. di conversione del decreto approvato dalla Camera in data 15.1.2009 (AC 1972 - A) ha ridotto tali misure rispettivamente al 7% e al 4%.

L'imposta sostitutiva non transita a conto economico, ma è computata a riduzione della riserva di rivalutazione.

DIFFERIMENTO DEGLI EFFETTI FISCALI

I maggiori valori iscritti sono riconosciuti a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita (art. 15 co. 20 del DL 185/2008).

Per le società con esercizio sociale coincidente con l'anno solare che effettuano la rivalutazione nel bilancio 2008, quindi, gli ammortamenti civili e fiscali (relativi, naturalmente, ai soli fabbricati strumentali, nei limiti stabiliti dall'art. 36 co. 7 del DL 223/2006, conv. L. 248/2006) risulteranno "sfalsati" per gli esercizi 2008, 2009 e 2010, e verranno "riallineati" nel bilancio al 31.12.2011.

Il successivo co. 21 prevede la determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze avendo riguardo al costo degli immobili "ante rivalutazione", nel momento in cui la cessione degli stessi (o la destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa) avvenga "in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita".

In base al dato letterale della norma, quindi, la determinazione delle plusvalenze fiscali in base ai nuovi valori sarebbe posticipata all'1.1.2012.

Il Ddl. di conversione del decreto approvato dalla Camera in data 15.1.2009 (AC 1972 - A) prevede, tuttavia, modifiche significative in materia, in quanto:

- i maggiori valori sarebbero riconosciuti non più dal terzo, ma dal quinto esercizio successivo a quello di rivalutazione (bilancio al 31.12.2013);
- il periodo di "moratoria" delle plusvalenze si estenderebbe sino all'inizio del sesto esercizio successivo (1.1.2014).

Immobili in patrimonio	Opzioni per la rivalutazione
<p>Si ipotizza che l'impresa abbia in patrimonio i seguenti beni immobili:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ un terreno agricolo affittato a coltivatori iscritto a euro 5.000,00, valore euro 10.000,00; ▪ un fabbricato di civile abitazione utilizzato dai soci iscritto a euro 115.000,00, valore euro 250.000,00; ▪ un fabbricato ad uso industriale D/1 utilizzato per lo svolgimento dell'attività iscritto a euro 600.000,00, valore euro 900.000,00. 	<p>Rivalutazione solo contabile</p> <p>Opzione 1 rivalutazione dei soli immobili non ammortizzabili (terreno agricolo e casa di civile abitazione), incremento del patrimonio netto di euro 140.000,00.</p> <p>Opzione 2 rivalutazione dei soli immobili ammortizzabili (fabbricato strumentale per natura), incremento del patrimonio netto di euro 300.000,00</p> <p>Opzione 3 rivalutazione di entrambe le categorie omogenee, incremento del patrimonio netto di euro 440.000,00</p> <p>Rivalutazione anche fiscale</p> <p>Posta la tendenziale indipendenza rispetto alla rivalutazione contabile, dovrebbe essere possibile fare assumere rilevanza fiscale solo alla categoria omogenea di interesse della società che rivaluta. Se tale impostazione sarà confermata, le</p>

STUDIO MOSCATO TORAZZA PAPONE
COMMERCIALISTI ASSOCIATI

DOTT. PAOLO MOSCATO
DOTT. PAOLO TORAZZA
DOTT. ALBERTO PAPONE

VIA CESAREA 11-6
16121 GENOVA
TEL. 010-581624
TEL. 010-5702804
TEL. 010-590351
FAX. 010-590731
EMAIL INFO@MTPASSOCIATI.IT

Immobili in patrimonio	Opzioni per la rivalutazione
	Opzioni sono le seguenti: Opzione 1 affrancamento dei soli immobili non ammortizzabili, imposta sostitutiva euro 9.800,00, incremento del patrimonio netto di euro 130.200,00. Opzione 2 affrancamento dei soli immobili ammortizzabili, imposta sostitutiva euro 30.000,00, incremento del patrimonio netto di euro 270.000,00 Opzione 3 affrancamento di entrambe le categorie, imposta sostitutiva euro 39.800,00, incremento del patrimonio netto di euro 400.200,00

2.5 SALDO ATTIVO DI RIVALUTAZIONE

2.5.1 NATURA DEL SALDO ATTIVO

I maggiori valori iscritti trovano la loro contropartita contabile, come sempre, in una riserva appositamente denominata (es. "Saldo attivo di rivalutazione ex art. 15 co. 18 del DL 185/2008" o similari) nel passivo del bilancio, che ai fini fiscali costituisce una riserva in sospensione d'imposta (art. 15 co. 18 del DL 185/2008).

2.5.2 AFFRANCAMENTO DEL SALDO ATTIVO

Il saldo attivo di rivalutazione può essere affrancato mediante il versamento di un'imposta sostitutiva del 10% (art. 15 co. 19 del DL 185/2008).

A differenza di quanto previsto per le imposte sostitutive per la rivalutazione, il Ddl. di conversione del decreto approvato dalla Camera in data 15.1.2009 (AC 1972 - A) non prevede modifiche a tale aliquota.

2.6 VERSAMENTO DELLE IMPOSTE SOSTITUTIVE

Le imposte sostitutive per la rivalutazione dei beni d'impresa ed (eventualmente) l'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione devono essere versate, a scelta dell'impresa:

- in un'unica soluzione, entro il termine per il versamento a saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita;
- in tre rate, delle quali la prima nel termine di cui al punto precedente, e le altre due scadenti nel termine per il versamento a saldo delle imposte sui redditi dei due periodi d'imposta successivi.

INTERESSI

Nel caso di opzione per il versamento rateale, sulle rate successive alla prima sono dovuti interessi nella misura del 3% annuo.

3 VALUTAZIONI DI CONVENIENZA

Nel prosieguo verranno effettuate alcune prime valutazioni di convenienza in merito alla rivalutazione ex DL 185/2008.

Le valutazioni di convenienza che si pongono ai fini della rivalutazione attengono:

- ai riflessi di natura civilistica, amministrativa e fiscale dell'incremento del patrimonio netto contabile;
- al regime degli ammortamenti, delle plusvalenze e delle spese di manutenzione.

DOTT. PAOLO MOSCATO
DOTT. PAOLO TORAZZA
DOTT. ALBERTO PAPONE

VIA CESAREA 11-6
16121 GENOVA
TEL. 010-581624
TEL. 010-5702804
TEL. 010-590351
FAX. 010-590731
EMAIL INFO@MTPASSOCIATI.IT

Alcune considerazioni si rendono, infine, necessarie con riferimento alla disciplina delle società non operative e degli studi di settore.

3.1.1 FATTORI LEGATI ALL'INCREMENTO DEL PATRIMONIO NETTO CONTABILE

Un primo gruppo di motivazioni che potrebbero consigliare la rivalutazione degli immobili attengono al "mantenimento" dei livelli minimi di patrimonio netto e al ricorso al credito. Esse, peraltro, sono comuni alla misura, stabilita dall'art. 15 co. 13 del DL 185/2008, relativa alla valutazione dei titoli dell'attivo circolante.

Tali motivazioni, se sono le uniche (o quanto meno prevalenti) per le quali la rivalutazione viene effettuata, potrebbero realisticamente prescindere da una decisione di versare l'imposta sostitutiva per dare rilievo fiscale ai maggiori valori iscritti.

3.1.1.1 MANTENIMENTO DEI LIVELLI MINIMI DI PATRIMONIO NETTO

La rivalutazione degli immobili è effettuata iscrivendo, come precedentemente specificato, nel patrimonio netto (voce A.III "Riserve di rivalutazione") un'apposita riserva che, se la rivalutazione è effettuata anche con efficacia ai fini fiscali, è assunta al netto dell'imposta sostitutiva dovuta.

Tale componente, in particolare, può essere utilizzata a copertura delle perdite, con le condizioni stabilite dall'art. 13 co. 2 della L. 342/2000. In particolare, in caso di utilizzo della riserva a copertura delle perdite, non si possono distribuire utili sino a quando la riserva stessa non sia stata:

- reintegrata;
- ridotta con apposita deliberazione dell'assemblea straordinaria.

Tale facoltà potrebbe, quindi, già essere fatta valere in sede di delibera di approvazione dei bilanci al 31.12.2008 in perdita, nelle quali la riserva di rivalutazione verrebbe, di fatto, contestualmente:

- costituita;
- utilizzata a copertura delle perdite,

evitando così procedimenti di ricapitalizzazione obbligatori, qualora si ricada nell'ambito di operatività degli artt. 2446 e 2447 c.c.

3.1.2 RICORSO AL CREDITO

I maggiori valori iscritti possono agevolare i rapporti con gli istituti di credito al fine di evitare contrazioni dei fidi o aumenti degli spread derivanti da una scarsa patrimonializzazione.

3.2 FATTORI LEGATI (ANCHE) ALLA DISCIPLINA FISCALE

Fattori di natura (anche) fiscale che possono consigliare la rivalutazione attengono:

- al regime degli ammortamenti, delle plusvalenze e delle spese di manutenzione;
- al regime fiscale di componenti che, a vario titolo, le leggi tributarie collegano all'entità del patrimonio netto contabile.

Ulteriori problematiche, sempre di carattere tributario, legate alle discipline delle società non operative e degli studi di settore, sono esaminate nel successivo § 3.3.

3.2.1 AMMORTAMENTI, PLUSVALENZE E SPESE DI MANUTENZIONE

DOTT. PAOLO MOSCATO
DOTT. PAOLO TORAZZA
DOTT. ALBERTO PAPONE

VIA CESAREA 11-6
16121 GENOVA
TEL. 010-581624
TEL. 010-5702804
TEL. 010-590351
FAX. 010-590731
EMAIL INFO@MTPASSOCIATI.IT

AMMORTAMENTI

Nel caso in cui la rivalutazione venga eseguita con efficacia anche ai fini fiscali, gli ammortamenti sui maggiori valori possono essere dedotti (nei limiti previsti dall'art. 36 co. 7 del DL 223/2006, conv. L. 248/2006) a partire dall'esercizio chiuso al 31.12.2011.

Per quanto riguarda la deduzione di tali maggiori valori ai fini IRAP (per le società di capitali e gli enti commerciali), occorre tenere presente che:

- stando alla formulazione testuale del "nuovo" art. 5 del DLgs. 446/97, essi dovrebbero essere dedotti da subito, in quanto la componente deducibile è pari a quella stanziata al Conto economico;
- se si considera, invece, l'orientamento assunto dall'Agenzia delle Entrate nella circ. 25.9.2008 n. 57 (emanata a commento della disciplina del riallineamento dei valori civili e fiscali ex art. 1 co. 47 della L. 244/2007), si potrebbe ipotizzare una deduzione differita, al pari di quanto avviene ai fini IRPEF/IRES.

Quanto al recupero degli ammortamenti non dedotti, secondo l'Agenzia delle Entrate, esso dovrebbe avvenire al termine dell'ammortamento civilistico, nei limiti delle quote annue determinate con i coefficienti ministeriali.

PLUSVALENZE

Nel caso in cui la rivalutazione venga eseguita con efficacia anche ai fini fiscali, le plusvalenze sono determinate partendo dal valore rivalutato a decorrere dall'1.1.2012. Se l'immobile viene ceduto nel periodo di "moratoria", dovrebbe applicarsi il principio contenuto nell'art. 3 co. 3 e 4 del DM 19.4.2002 n. 86, secondo il quale:

- al soggetto che ha effettuato la rivalutazione è attribuito un credito d'imposta pari all'ammontare dell'imposta sostitutiva riferibile ai beni ceduti;
- in caso di versamento rateale dell'imposta, il credito è attribuito in misura pari alla quota parte della rata pagata e per tali beni non sono dovute le residue rate;
- l'ammontare dell'imposta sostitutiva è portato ad aumento del saldo attivo di rivalutazione in misura corrispondente al maggior valore attribuito ai beni;
- dalla data di cessione dei beni il saldo attivo di rivalutazione, fino a concorrenza del maggior valore attribuito ai beni ceduti, non è più in sospensione d'imposta e, quindi, se distribuito, non genera più oneri in capo alla società.

SPESA DI MANUTENZIONE

Essendo gli effetti fiscali posticipati, in linea generale, al terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita, nel plafond per la determinazione delle spese di manutenzione deducibili (art. 102 co. 6 del TUIR) si può considerare il costo rivalutato degli immobili a decorrere dall'esercizio chiuso al 31.12.2011 (per i soggetti "solari").

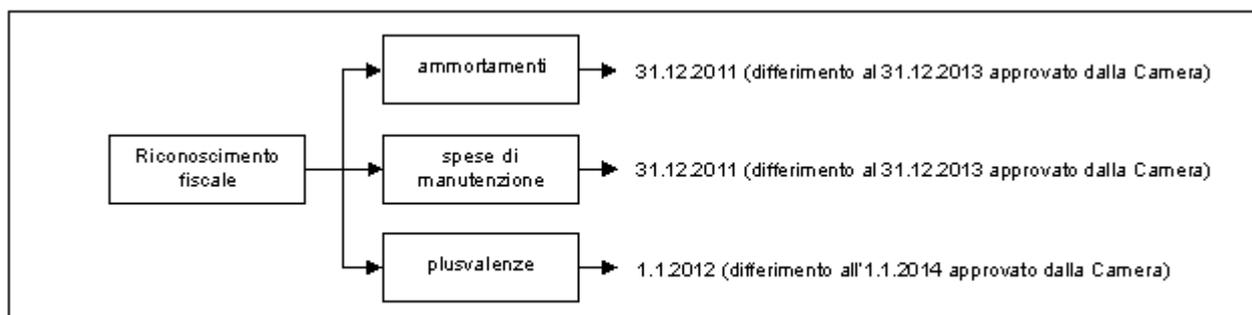


Fig. 3 - Effetti fiscali

3.2.2 COMPONENTI LEGATE ALL'AMMONTARE DEL PATRIMONIO NETTO CONTABILE

Ulteriori vantaggi dalla rivalutazione possono discendere da norme fiscali che, a vario titolo, legano la deduzione di talune componenti all'ammontare del patrimonio netto contabile. Tra queste si possono ricordare, a titolo esemplificativo:

- l'art. 47 co. 2 del TUIR, che stabilisce la natura "qualificata" dei contratti di associazione in partecipazione (diversi da quelli con apporto di solo lavoro) nei quali l'apporto è superiore al 25% del patrimonio netto contabile dell'associante (5%, per le società quotate);
- l'art. 115 co. 3 del TUIR (e l'art. 7 co. 2 del DM 23.4.2004), secondo cui l'imputazione ai soci delle perdite formatesi durante la vigenza dell'opzione per la trasparenza avviene in proporzione alle rispettive quote di partecipazione e nei limiti delle rispettive quote del patrimonio netto contabile della società partecipata;
- l'art. 172 co. 7 del TUIR, che lega l'ammontare delle perdite fiscali riportabili in caso di fusione anche all'ammontare dei patrimoni netti delle società partecipanti all'operazione;
- l'art. 1 co. 34 della L. 244/2007, che lascia ferma l'applicazione in via transitoria delle disposizioni dell'art. 109 co. 4 lett. b) del TUIR (tra le quali quella che prevede la tassazione delle distribuzioni nel caso in cui le restanti riserve di patrimonio netto siano inferiori alle deduzioni extracontabili operate), nel caso di mancato affrancamento della differenza;
- l'art. 82 co. 25 del DL 112/2008 (conv. L. 133/2008), che obbliga le società cooperative a mutualità prevalente a destinare il 5% degli utili netti annuali al fondo di solidarietà per i cittadini meno abbienti istituito ai sensi dell'art. 81 co. 29 e 30 del decreto medesimo, se queste presentano in bilancio un debito per finanziamenti contratti con i soci superiore a 50 milioni di euro, sempre che tale debito sia superiore al patrimonio netto contabile.

Vi sono invece altre disposizioni, sempre finalizzate a legare la deduzione di talune componenti a parametri di natura patrimoniale, rispetto alle quali la rivalutazione è ininfluyente. Esse sono riepilogate nel prospetto che segue.

Norma	Contenuto	Perché la rivalutazione è ininfluyente
Art. 8 co. 2 del TUIR	Imputazione ai soci accomandanti delle perdite fiscali	La norma fa riferimento al capitale

STUDIO MOSCATO TORAZZA PAPONE
COMMERCIALISTI ASSOCIATI

DOTT. PAOLO MOSCATO
DOTT. PAOLO TORAZZA
DOTT. ALBERTO PAPONE

VIA CESAREA 11-6
16121 GENOVA
TEL. 010-581624
TEL. 010-5702804
TEL. 010-590351
FAX. 010-590731
EMAIL INFO@MTPASSOCIATI.IT

	delle sas solo fino a concorrenza dell'ammontare delle non al patrimonio. capitale sociale sottoscritto	
Art. 67 co. 1 lett. c) del TUIR	Natura qualificata delle partecipazioni nel momento in cui esse conferiscano (anche) una partecipazione al capitale o al patrimonio superiore al 25% (5%, per le società quotate)	La quota di partecipazione risulta invariata anche al seguito dell'incremento del patrimonio netto della società partecipata
Art. 87 co. 1 lett. d) del TUIR	Presunzione di "non commercialità" per le società il cui patrimonio sia prevalentemente costituito da immobili diversi da quelli "merce" e da quelli utilizzati direttamente	Il test della prevalenza è condotto in base ai valori effettivi dai patrimoni indipendentemente da quelli contabili (circ. Agenzia delle Entrate 4.8.2004 n. 36, § 2.3.4)
Art. 87 co. 5 del TUIR	Determinazione dei requisiti di residenza e "commercialità" per le società che detengono partecipazioni in base alla natura delle società partecipate	Anche in questo caso, il test di prevalenza è condotto in base ai valori reali, e non in base ai quelli contabili (circ. Agenzia delle Entrate 4.8.2004 n. 36, § 2.3.5)

Deve, da ultimo, essere segnalato che l'ammontare del patrimonio netto contabile non sortisce più alcun effetto sull'ammontare degli interessi passivi deducibili a seguito dell'abrogazione degli artt. 97 e 98 del TUIR e della loro sostituzione con il "nuovo" art. 96, che lega tale deducibilità a parametri di natura economica (il c.d. "risultato operativo lordo della gestione caratteristica"), e non più patrimoniale.

3.3.2 RIFLESSI SULLA DISCIPLINA DELLE SOCIETÀ NON OPERATIVE E DEGLI STUDI DI SETTORE

L'esame sin qui svolto si conclude con alcune considerazioni sui possibili riflessi della rivalutazione sulle discipline delle società non operative e degli studi di settore.

3.3.1 SOCIETÀ NON OPERATIVE

I riflessi della rivalutazione sulla disciplina delle società non operative (art. 30 della L. 724/94) sono relativi:

- al valore dei beni sui quali determinare le percentuali di redditività;
- alle cause di esclusione.

PERCENTUALI DI REDDITIVITÀ

Il livello dei ricavi minimi da dichiarare è determinato, a norma dell'art. 30 co. 1 della L. 724/94, applicando determinate percentuali al "valore" dei beni patrimoniali ivi indicati (partecipazioni e crediti finanziari, immobili iscritti tra le immobilizzazioni, altre immobilizzazioni materiali e immateriali). Quanto alla nozione di "valore", secondo l'art. 30 co. 2 della L. 724/94, esso è rappresentato dal costo fiscalmente riconosciuto ovvero, per i beni in proprietà, dal costo fiscale determinato ai sensi dell'art. 110 co. 1 del TUIR.

Per gli immobili, le percentuali sono le seguenti:

- 6%, in via ordinaria;
- 5%, per gli immobili classificati nella categoria catastale A/10 (immobili ad uso ufficio);
- 4%, per gli immobili a destinazione abitativa acquisiti o rivalutati nell'esercizio e nei due precedenti;
- 1%, per gli immobili situati nei Comuni con meno di 1.000 abitanti.

STUDIO MOSCATO TORAZZA PAPONE
COMMERCIALISTI ASSOCIATI

DOTT. PAOLO MOSCATO
DOTT. PAOLO TORAZZA
DOTT. ALBERTO PAPONE

VIA CESAREA 11-6
16121 GENOVA
TEL. 010-581624
TEL. 010-5702804
TEL. 010-590351
FAX. 010-590731
EMAIL INFO@MTPASSOCIATI.IT

Alcune considerazioni devono essere spese con riferimento agli “immobili a destinazione abitativa acquisiti o rivalutati nell’esercizio e nei due precedenti”.

Per i soggetti che avevano rivalutato fabbricati a destinazione abitativa nel bilancio 2005 in base alle disposizioni della L. 266/2005 (le quali prevedono il riconoscimento fiscale dei maggiori valori differito al 2008), la circ. Agenzia delle Entrate 4.5.2007 n. 25 (§ 3.2.2) aveva precisato che, a partire dal terzo esercizio successivo a quello dell’acquisizione, l’immobile torna a scontare l’aliquota “ordinaria” del 6%.

Percentuali e valori da considerare per tali immobili sono, quindi, i seguenti:

Periodo d’imposta	Valore	Percentuale
2006	Non rivalutato	6%
2007	Non rivalutato	6%
2008 - 2009 - 2010	Rivalutato	4%
2011 - ...	Rivalutato	6%

La stessa circolare rileva che il coefficiente agevolato del 4% viene applicato per tutto il triennio “di calcolo”.

Analoghi criteri devono essere utilizzati per determinare il coefficiente di redditività del 3% o del 4,75%.

Qualora venga confermata l’impostazione sopra ricordata, posto che anche in questo caso i valori rivalutati rileverebbero a decorrere dal terzo esercizio successivo, percentuali e valori per immobili rivalutati ex DL 185/2008 sarebbero i seguenti:

Periodo d’imposta	Valore	Percentuale
2008 - 2009 - 2010	Non rivalutato	6%
2011 - 2012 - 2013	Rivalutato	4%
2014 - ...	Rivalutato	6%

Non constano, né poteva essere altrimenti, indicazioni ufficiali su quali siano gli effetti della disciplina di rivalutazione nel momento in cui essa venga eseguita senza efficacia ai fini fiscali. Qualora la locuzione “immobili a destinazione abitativa acquisiti o rivalutati nell’esercizio e nei due precedenti” intenda il termine “rivalutati” in un’accezione fiscale, ad essi sarebbe sempre riservata l’aliquota del 6% sul valore ante rivalutazione. Tale impostazione sembra quella maggiormente corretta in quanto, in caso contrario, i ricavi minimi sarebbero determinati dal 2014 in misura superiore a fronte di un valore fiscale immutato.

Immobili in patrimonio	Disciplina società non operative
Si ipotizza che l’impresa abbia in patrimonio un solo	Esercizio 2007

STUDIO MOSCATO TORAZZA PAPONE
COMMERCIALISTI ASSOCIATI

DOTT. PAOLO MOSCATO
DOTT. PAOLO TORAZZA
DOTT. ALBERTO PAPONE

VIA CESAREA 11-6
16121 GENOVA
TEL. 010-581624
TEL. 010-5702804
TEL. 010-590351
FAX. 010-590731
EMAIL INFO@MTPASSOCIATI.IT

Immobili in patrimonio	Disciplina società non operative
immobile di civile abitazione iscritto al costo originario di acquisizione, pari a euro 90.000,00. Esso è locato ai soci ad un canone di euro 500,00 mensili. Viene condotta la rivalutazione onerosa, portando l'immobile al valore corrente di euro 200.000,00	Il test di operatività è superato, in quanto i ricavi minimi (90.000,00 ´ 6% = 5.400,00) sono inferiori a quelli effettivi (6.000,00). Esercizi 2008 - 2010 La situazione non cambia rispetto al 2007, anche in presenza di un attivo patrimoniale superiore. Esercizi 2011 - 2013 I ricavi minimi sono pari a 200.000,00 ´ 4% = 8.000,00. La società risulterebbe, quindi, non operativa, a meno di non innalzare il canone ad almeno 667,00 euro mensili (+ 33%). Esercizi 2014 - La situazione peggiora ulteriormente, in quanto i ricavi minimi sono pari a 200.000,00 ´ 6% = 12.000,00. La società risulterebbe, quindi, non operativa, a meno di non innalzare ulteriormente il canone ad almeno 1.000,00 euro mensili (il doppio del canone originario).

Deve, da ultimo, essere rilevato che la percentuale ridotta compete ai soli fabbricati a destinazione abitativa rivalutati. Per i fabbricati a destinazione industriale, commerciale, alberghiera ecc., il coefficiente è sempre quello del 6%, fermo restando che nel periodo di "moratoria" degli effetti fiscali va considerato il valore ante rivalutazione.

CAUSE DI ESCLUSIONE

Una seconda questione di importanza certamente minore è relativa alla causa di esclusione riservata dall'art. 30 co. 1 n. 6-quater della L. 724/94 alle "società che presentano un ammontare complessivo del valore della produzione (raggruppamento A del conto economico) superiore al totale attivo dello stato patrimoniale".

Vi potrebbero essere casi nei quali, elevando il parametro patrimoniale, non si potrebbe più rispettare tale condizione, che consente l'esclusione automatica.

Rimane, naturalmente, la possibilità di evitare l'imputazione del reddito minimo e le altre conseguenze negative in tema di IRAP e di IVA attraverso il calcolo dei ricavi minimi nei prospetti dei quadri RF o RS del modello UNICO o, eventualmente, interpellando l'Amministrazione finanziaria ai sensi del co. 4-bis della disposizione.

3.3.2 STUDI DI SETTORE

VALORE DEI BENI STRUMENTALI

La rivalutazione degli immobili d'impresa non dovrebbe determinare effetti sotto il profilo della valorizzazione dei beni strumentali (Quadro F dei modelli), in quanto le stesse istruzioni ai modelli per la comunicazione dei dati rilevanti precisano che non si tiene conto, nel valore dei beni strumentali, degli immobili.

AMMORTAMENTI

Possibili riflessi sull'ammontare dei ricavi stimati potrebbero, invece, derivare dai maggiori ammortamenti che eventualmente derivino dai valori rivalutati.

STUDIO MOSCATO TORAZZA PAPONE
COMMERCIALISTI ASSOCIATI

DOTT. PAOLO MOSCATO
DOTT. PAOLO TORAZZA
DOTT. ALBERTO PAPONE

VIA CESAREA 11-6
16121 GENOVA
TEL. 010-581624
TEL. 010-5702804
TEL. 010-590351
FAX. 010-590731
EMAIL INFO@MTPASSOCIATI.IT

Le istruzioni ai modelli (Parte generale e Quadri F dei singoli studi di settore) evidenziano però che “per la determinazione del valore dei dati rilevanti ai fini dell’applicazione degli studi di settore da indicare nel presente quadro, occorre avere riguardo alle disposizioni previste dal T.U.I.R.”. Per il periodo di “moratoria” degli effetti fiscali, quindi, il dato da indicare dovrebbe comunque essere rappresentato dal costo “ante rivalutazione”.

Lo Studio resta a disposizione per fornire tutta la collaborazione necessaria e coglie l’occasione per porgere i migliori saluti.

Paolo Moscato

Paolo Torazza

Alberto Papone