



FEDERTURISMO  
CONFINDUSTRIA

Roma, 9 aprile 2009  
Prot. n. CF 1/2009

Circolare riservata ai  
Soci di Federturismo Confindustria  
Loro sedi

**Oggetto: rivalutazione dei beni immobili detenuti in regime di impresa.**

**Indice:**

1. [Premessa](#)
2. [I soggetti destinatari della norma di rivalutazione](#)
3. [Ambito oggettivo di applicazione:](#)
  - 3.1 [Le categorie omogenee](#)
  - 3.2 [Il limite del valore economico](#)
4. [Effetti della rivalutazione:](#)
  - 4.1 [Effetti civilistici.](#)
  - 4.2 [Effetti fiscali](#)
5. [Versamento dell'imposta sostitutiva](#)
6. [Affitto d'azienda](#)
7. [Adempimenti a carico di amministratori e sindaci.](#)
8. [Convenienza alla rivalutazione](#)
9. [Check list operativa](#)

## 1. Premessa

Tra le opportunità offerte alle imprese che **non** adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio (*i.e.* società di capitali, società di persone e imprenditori individuali) figura la rivalutazione dei beni immobili, introdotta dal D.L. 29/11/2008, n.185, cd. “Decreto anti-crisi”, i cui punti salienti sono i seguenti:

1. possibilità di rivalutare i beni immobili al fine di patrimonializzare l'azienda;
2. possibilità di effettuare la rivalutazione solo ai fini civilistici;
3. possibilità di effettuare la rivalutazione anche ai fini fiscali con il pagamento di un'imposta sostitutiva pari a:
  - il **3%** per gli immobili ammortizzabili;
  - l'**1,5%** per gli immobili non ammortizzabili;
4. possibilità di rivalutare anche i beni immobili completamente ammortizzati o in corso di costruzione;
5. esclusione dalla rivalutazione delle aree fabbricabili e degli immobili-merce;
6. possibilità di rivalutare gli immobili detenuti tramite l'affitto d'azienda;
7. esclusione dalla rivalutazione dei beni immobili detenuti in *leasing*.

Nel prosieguo, si fornirà - senza alcuna pretesa di esaustività - qualche prima considerazione in ordine alla disciplina in commento, evidenziando gli aspetti che potrebbero risultare di maggior interesse per gli Associati e oggetto di chiarimento nella recente Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.11 del 19/3/2009.

## 2. I soggetti destinatari della norma di rivalutazione

I destinatari della disciplina in commento sono le società di capitali (S.p.A., S.a.p.A., S.r.l., le società cooperative e di mutua assicurazione), gli enti commerciali residenti, le imprese individuali, le società di persone (S.n.c., S.a.s. ed equiparate), gli enti pubblici e privati, limitatamente ai beni relativi alle attività commerciali esercitate, nonché le società ed enti non residenti e le altre persone fisiche non residenti che esercitano attività commerciali nel territorio dello Stato mediante stabili organizzazioni.

Sono altresì ammessi a fruire della rivalutazione i soggetti in contabilità semplificata, che dovranno osservare particolari modalità procedurali.

## 3. Ambito oggettivo di applicazione.

E' possibile effettuare la rivalutazione dei beni immobili, secondo le modalità nel prosieguo evidenziate.

	<i>Beni rivalutabili</i>	<i>immobili</i>	<i>Momento effettuazione della rivalutazione</i>	<i>di</i>
Per i soggetti con esercizio sociale <b>coincidente</b> con	Si possono rivalutare gli immobili risultanti dal		Il valore rivalutato dell'immobile	deve

l'anno solare (1° gennaio-31 dicembre)	bilancio d'esercizio chiuso al <b>31 dicembre 2007.</b>	essere esposto nel bilancio d'esercizio chiuso al <b>31 dicembre 2008.</b>
Per i soggetti con esercizio sociale <b>non coincidente</b> con l'anno solare (es. 1° novembre-31 ottobre)	Si possono rivalutare gli immobili risultanti dal bilancio d'esercizio chiuso al <b>31 ottobre 2008.</b>	Il valore rivalutato dell'immobile deve essere esposto nel bilancio d'esercizio chiuso al <b>31 ottobre 2009.</b>

Sono escluse dalla rivalutazione le aree fabbricabili e gli "immobili-merce"<sup>1</sup>.

### **3.1. Le categorie omogenee**

La rivalutazione deve riguardare obbligatoriamente tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea. A tal fine, il comma 17 dell'articolo 15 del *Decreto anti-crisi* prevede che i beni immobili debbano essere distinti in due categorie omogenee:

- quella degli immobili ammortizzabili;
- quella degli immobili **non** ammortizzabili, ivi incluse le aree su cui insistono i fabbricati.

### **3.2. Il limite del valore economico**

I valori risultanti dalla rivalutazione e iscritti in bilancio **non** devono in alcun caso eccedere 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 con riferimento alla:

- consistenza;
- capacità produttiva;
- effettiva possibilità economica di utilizzazione del bene nell'impresa.

La rivalutazione deve essere eseguita sulla base di un **unico criterio** per **tutti** i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea.

La rivalutazione può essere anche **parziale**, ovverosia è consentita una rivalutazione che si attesti ad un livello intermedio compreso tra il valore economico del bene e quello di libro risultante alla chiusura dell'esercizio di riferimento.

La rivalutazione può avvenire con diverse modalità tecniche alternative:

- rivalutazione del costo storico e del relativo fondo di ammortamento;

---

<sup>1</sup> Con tale termine si intende fare riferimento agli immobili iscritti in bilancio tra le rimanenze, in quanto destinati allo scambio e alla commercializzazione.

- rivalutazione del solo costo storico;
- rivalutazione del solo fondo di ammortamento.

Ciascuna delle predette modalità conduce a diversi risultati. In ogni caso, qualsiasi sia il metodo adottato, il limite massimo della rivalutazione non può mai eccedere il valore economico del bene rivalutato.

Per le modalità di attuazione si utilizzano le disposizioni previste da precedenti leggi di rivalutazione (L. 342/2000 e L. 448/2001).

#### **4. Effetti della rivalutazione**

##### **4.1. Effetti civilistici.**

La rivalutazione in parola può essere perfezionata con valenza anche solo civilistica.

Infatti, la rivalutazione ai fini civilistici è autonoma e indipendente rispetto alla possibilità di accordare riconoscimento fiscale al maggiore valore imputato agli immobili: il contribuente può, quindi, iscrivere in bilancio il maggior valore sui beni senza che tale maggior valore produca effetti fiscali.

In contropartita della rivalutazione deve essere iscritta una riserva per un importo corrispondente al maggior valore attribuito ai beni rivalutati.

##### **Esempio di rivalutazione solo civilistica.**

###### **Situazione patrimoniale ante rivalutazione**

<b>Attivo</b>		<b>Passivo</b>	
Immobilizzazioni materiali	1.000	Patrimonio Netto	1.200
<i>di cui: immobili</i>	<i>500</i>	Debiti	100
<i>ammortizzabili</i>			
Disponibilità liquide	300		
<b>Totale Attivo</b>	<b>1.300</b>	<b>Totale Passivo</b>	<b>1.300</b>

Sotto il profilo della rappresentazione patrimoniale della società, la rivalutazione (solo con effetti civilistici) per 500 sortirebbe l'effetto seguente:

###### **Situazione patrimoniale post rivalutazione**

<b>Attivo</b>		<b>Passivo</b>	
Immobilizzazioni materiali	1.500	Patrimonio Netto	1.700
<i>di cui: immobili</i>	<i>1.000</i>	<i>di cui: riserva di rivalutazione</i>	<i>500</i>
<i>ammortizzabili</i>			
Disponibilità liquide	300	Debiti	100

Totale Attivo	1.800	Totale Passivo	1.800
---------------	-------	----------------	-------

#### 4.2 Effetti fiscali.

Qualora, invece, si intenda dare riconoscimento fiscale alla rivalutazione iscritta sui beni immobili, il contribuente è tenuto a versare un'imposta sostitutiva, dovuta sui maggiori valori iscritti in bilancio in sede di rivalutazione, che deve essere calcolata:

- nella misura del **3%** per gli immobili ammortizzabili;
- nella misura dell'**1,5%** per gli immobili non ammortizzabili.<sup>2</sup>

Nel caso in cui, quindi, si intenda fruire della norma in commento, accordando il riconoscimento fiscale ai maggiori valori iscritti in sede di rivalutazione, si avranno le seguenti conseguenze:

1. i maggiori valori saranno fiscalmente riconosciuti in termini di quote di ammortamento deducibili e di *plafond* per il calcolo delle spese di manutenzione a decorrere dal quinto esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita, ovvero a partire dal **1° gennaio 2013** (per i soggetti con esercizio sociale coincidente con l'anno solare).
2. il costo rivalutato avrà riconoscimento fiscale a partire dal sesto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ovvero a partire dal **1° gennaio 2014** (per i soggetti con esercizio sociale coincidente con l'anno solare), in caso di cessione a terzi, di assegnazione ai soci, destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore.

Nell'ipotesi in cui il contribuente abbia optato per dare rilievo anche ai fini fiscali alla rivalutazione, la riserva di rivalutazione è iscritta in bilancio per un importo corrispondente al maggior valore attribuito ai beni al netto dell'imposta sostitutiva.

#### Esempio di rivalutazione civilistica e fiscale.

##### Situazione patrimoniale ante rivalutazione

<b>Attivo</b>		<b>Passivo</b>	
Immobilizzazioni materiali	1.000	Patrimonio Netto	1.200
<i>di cui: immobili ammortizzabili</i>	<i>500</i>	Debiti	100
Disponibilità liquide	300		
<b>Totale Attivo</b>	<b>1.300</b>	<b>Totale Passivo</b>	<b>1.300</b>

<sup>2</sup> Il D.L. 10/2/2009, n.5 ha ridotto al 3% e all'1,5% le aliquote dell'imposta sostitutiva (invece dei precedenti 7% e 4%).

Sotto il profilo della rappresentazione patrimoniale della società, la rivalutazione per 500 e l'imposta sostitutiva di 15 sortirebbero l'effetto seguente:

**Situazione patrimoniale  
post rivalutazione**

<b>Attivo</b>		<b>Passivo</b>	
Immobilizzazioni materiali	1.500	Patrimonio Netto	1.685
<i>di cui:</i>		<i>di cui: riserva di rivalutazione</i>	<i>485</i>
<i>immobili</i>	<i>1.000</i>	Debiti	115
<i>ammortizzabili</i>		<i>di cui: per imposta sostitutiva</i>	<i>15</i>
Disponibilità liquide	300	Totale Passivo	1.800
Totale Attivo	1.800		

Tale riserva deve intendersi, ai fini fiscali, in sospensione di imposta e può essere affrancata mediante il pagamento di una ulteriore imposta sostitutiva dell'Irpef, dell'Ires, dell'Irap e di eventuali addizionali nella misura del 10%.

**5. Versamento dell'imposta sostitutiva.**

L'imposta del 3% e/o dell'1,5% è sostitutiva dell'IReS/Irpef, dell'IRAP e delle eventuali addizionali. Essa 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 soggetti "solari" entro il 16/6/2009 ovvero entro il 16/7/2009 con la maggiorazione dello 0,40%);
- 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 (16/6/2010 e 16/6/2011 per i soggetti "solari"). In tal caso sono dovuti gli interessi legali nella misura del 3% annuo, da versare contestualmente al versamento di ciascuna rata.

**6. Affitto d'azienda.**

In considerazione della rilevanza e della frequenza con la quale nel settore di Vostro interesse si ricorre ad ipotesi di affitto dell'azienda, Vi segnalo come la rivalutazione è consentita anche in relazione a beni facenti parte di un'azienda concessa in affitto; in questo caso il soggetto deputato a eseguire la rivalutazione è colui al quale il contratto ha attribuito la facoltà di eseguire gli ammortamenti sui predetti beni.

Pertanto:

- ove **non** sia stata contrattualmente prevista la deroga alle disposizioni dell'articolo 2561 del codice civile concernenti l'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili, la rivalutazione potrà essere eseguita solo dall'**affittuario**, quale soggetto che calcola e deduce gli ammortamenti. Al termine dell'affitto o dell'usufrutto, l'azienda sarà trasferita al concedente, comprensiva dei beni rivalutati e della relativa riserva di rivalutazione;
- nell'ipotesi in cui, invece, le parti, in deroga all'articolo 2561 del codice civile, abbiano previsto che il concedente continui a calcolare gli ammortamenti, la rivalutazione potrà essere effettuata solo dal concedente.

In ordine alle concrete modalità applicative per dare attuazione a quanto precede, si attendono ulteriori chiarimenti.

### **7. Adempimenti a carico di amministratori e sindaci.**

Il rispetto del limite del valore economico della rivalutazione, unitamente all'indicazione e alla giustificazione dei criteri adottati nella rivalutazione, deve essere espressamente attestato nelle relazioni al bilancio predisposte da amministratori e sindaci (ove esistenti). La rivalutazione deve essere, inoltre, adeguatamente illustrata e commentata nella nota integrativa, oltreché riportata analiticamente nell'inventario, nel quale va anche indicato il costo d'acquisto dei beni, con le eventuali rivalutazioni eseguite in conformità a precedenti leggi di rivalutazione.

### **8. Convenienza alla rivalutazione.**

La convenienza ad utilizzare la rivalutazione deve essere vista sotto l'aspetto patrimoniale, economico, finanziario e fiscale. In sintesi, i principali *pro* e *contro* potrebbero essere i seguenti:

#### **PRO**

Incremento del patrimonio netto della società.
Migliore rappresentazione del patrimonio aziendale (immobili) nei confronti dei terzi.

#### **CONTRO**

Esborso finanziario per il pagamento dell'imposta sostitutiva, seppure contenuto e rateizzabile.
Incremento degli ammortamenti da imputare per competenza a conto economico.
Differimento del termine entro il quale alla rivalutazione è attribuito riconoscimento fiscale ai fini degli ammortamenti ( <b>2013</b> , per i soggetti con esercizio sociale <u>coincidente</u> con l'anno solare).
Cessione dei beni non rilevante fiscalmente <b>fino al 31/12/2013</b> (per i soggetti con esercizio sociale <u>coincidente</u> con l'anno solare).
Innalzamento dei parametri previsti dalla disciplina delle cd. "società di comodo", a partire dal 2013 (per i soggetti con esercizio sociale <u>coincidente</u> con l'anno solare).

## **9. Check list operativa.**

Di seguito, si riporta una breve *check list* operativa:

- a) delibera del Consiglio di Amministrazione in ordine alla possibilità e alle modalità di fruizione della norma di rivalutazione;
- b) eventuale nomina del perito per stimare il patrimonio immobiliare da rivalutare e conseguente redazione della perizia, adottando un unico criterio di valutazione per ciascuna categoria omogenea;
- c) contabilizzazione degli effetti della rivalutazione e successivo monitoraggio della riserva di rivalutazione;
- d) attestazione nella relazione al bilancio predisposta dagli amministratori e dal Collegio sindacale:
  - del rispetto del limite del valore economico della rivalutazione,
  - dell'indicazione e della giustificazione del criterio adottato per la rivalutazione;
  - delle modalità di contabilizzazione scelte per la rappresentazione della rivalutazione in bilancio;
- e) pagamento dell'intera o della prima rata dell'imposta sostitutiva entro i termini previsti.

*Circolare predisposta dal Dott. Franco Vernassa, partner dello studio Cristofori + Partners s.s.t.p. (E-mail: vernassa.franco@crisofori-partners.com)*