

Studio n. 14-2009/T

La rivalutazione facoltativa dei beni immobili d'impresa. Articolo 15, commi da 16 a 23 del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185

Approvato dalla Commissione studi tributari il 27 marzo 2009.

Sommario: 1. Premessa; 2. Il presupposto soggettivo: soggetti ammessi alla rivalutazione; 3. Il presupposto oggettivo: i beni oggetto di rivalutazione; 4. Le condizioni per effettuare la rivalutazione; 5. Le modalità di rivalutazione; 6. Le categorie omogenee; 7. Gli effetti civilistici 'incremento del netto patrimoniale; 8. Gli effetti fiscali della rivalutazione; 9. La rivalutazione ai soli fini civilistici e l'utilizzo del saldo a copertura delle perdite; 10. Il versamento dell'imposta sostitutiva; 11. Il saldo attivo di rivalutazione e le modalità di utilizzo: le "conseguenze" fiscali; 12. L'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione; 13. La tassazione in capo ai soci.

1. Premessa

I commi da 16 a 23 dell'art. 15 di cui al D.L. 29 novembre 2008, n. 185 disciplinano la rivalutazione facoltativa dei beni immobili facenti parte del patrimonio d'impresa. L'ambito applicativo della normativa risulta particolarmente ampio sotto il profilo soggettivo. Invece dal punto di vista oggettivo la novità risulta più circoscritta in quanto rimangono esclusi i cespiti alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa (c.d. "beni merce"), i beni mobili, materiali ed immateriali e le aree fabbricabili.

Come già avvenuto in passato il legislatore non ha disciplinato compiutamente la materia, ma dopo aver individuato i principi fondamentali escludendo, ad esempio alcune tipologie di immobili, oppure precisando, sotto il profilo temporale, quali siano i termini della rivalutazione, ha fatto riferimento, laddove applicabili, alle disposizioni contenute in ulteriori provvedimenti che si sono succeduti nel tempo dal contenuto pressoché simile a quello in rassegna. In particolare, per espressa previsione normativa trovano applicazione, in quanto compatibili, le disposizioni dei decreti 13 aprile 2001 n. 162 e 19 aprile 2002 n. 86 e degli articoli 11, 13 e 15 delle legge 21 novembre 2000, n. 342. Di conseguenza l'interprete potrà continuare a fare riferimento alla prassi dell'Agenzia delle entrate emanata successivamente alle predette disposizioni di attuazione aventi ad oggetto le precedenti leggi di rivalutazione.

Per quanto riguarda la *ratio* dell'intervento essa può essere rinvenuta nella relazione illustrativa al provvedimento secondo cui la finalità della disciplina "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". La disciplina rappresenta una deroga al criterio civilistico del costo storico rendendo possibile, a partire dal bilancio relativo all'esercizio 2008 ⁽¹⁾, l'indicazione dei nuovi valori rivalutati il cui limite massimo è rappresentato dal valore realizzabile sul mercato (*infra*).

Non è la prima volta, come già ricordato, che il legislatore rende possibile l'indicazione in bilancio dei maggiori valori (rivalutati) rispetto ai dati storici. Tuttavia è possibile individuare nel decreto legge n. 185/2008 un elemento di novità assoluta rispetto ai diversi interventi normativi che si sono succeduti in passato. Infatti la rivalutazione può essere eseguita anche solo in sede civilistica, cioè senza ottenere il riconoscimento fiscale dei maggiori valori. In questo caso non è necessario effettuare alcun versamento a titolo di imposta sostitutiva. L'Agenzia delle entrate ha chiarito espressamente tale punto ⁽²⁾, mentre in passato, cioè con riferimenti ai precedenti provvedimenti di rivalutazione, se l'impresa decideva di esporre in bilancio i maggiori valori era obbligata ad effettuare il versamento dell'imposta sostitutiva.

2. Il presupposto soggettivo: soggetti ammessi alla rivalutazione

L'ambito applicativo della rivalutazione nei termini indicati dall'art. 15 del decreto "anti crisi" è piuttosto ampio ⁽³⁾. Possono beneficiare di tale opportunità tutti i titolari di reddito d'impresa che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio d'esercizio.

Sotto il profilo letterale l'art. 15, comma 16 fa espresso riferimento solo ai soggetti indicati nell'art. 73, comma 1, lett. a) e b) del Tuir, nonché alle società in nome collettivo, in accomandita semplice e ad esse equiparate. Tuttavia la disciplina è applicabile anche alle imprese individuali residenti e non residenti, agli enti non commerciali di cui alla lett. c) del citato art. 73 e alle stabili organizzazioni in Italia di società ed enti non residenti di cui alla successiva lett. d). Infatti il comma 23 del D.L. n. 185/2005 richiama, laddove compatibili, le disposizioni di cui alla legge n. 342/2000 che, a sua volta, nell'individuare il presupposto soggettivo, fa espressamente riferimento anche ai predetti soggetti ⁽⁴⁾. Tale interpretazione è stata confermata dall'Agenzia delle Entrate ⁽⁵⁾.

Per quanto riguarda l'individuazione dei soggetti esclusi, l'amministrazione finanziaria ha fatto riferimento, in passato, in occasione dei precedenti provvedimenti di rivalutazione, alle società semplici. In particolare il Fisco ha argomentato la correttezza della soluzione facendo leva, nel caso di specie, sull'assenza dell'esercizio di un'attività d'impresa ⁽⁶⁾. Allo stato attuale non esistono ulteriori ragioni per discostarsi dall'interpretazione proposta in quella sede che ancora oggi rimane valida.

Possono beneficiare della rivalutazione anche le società cooperative a mutualità prevalente. A tal proposito è irrilevante la circostanza che tali soggetti fruiscono di un regime parziale di detassazione degli utili ⁽⁷⁾. La facoltà di rivalutazione non risulta, in presenza di tutti gli altri presupposti di legge, affatto compromessa. E' altresì influente il regime contabile adottato. Potranno dunque fruirne anche i contribuenti in contabilità semplificata, sia pure con adempimenti parzialmente differenti trovandosi nell'impossibilità di evidenziare i maggiori e nuovi valori nel bilancio d'esercizio ⁽⁸⁾ non essendo tenuti alla redazione dello stesso. Invece la rivalutazione non è consentita per i soggetti che determinano il reddito con modalità di tipo forfetario ⁽⁹⁾.

Per quanto riguarda l'individuazione dei soggetti che possono avvalersi di questa opportunità, laddove sia stato stipulato un contratto di affitto o usufrutto di azienda, continuano a valere i chiarimenti forniti in passato dall'Amministrazione Finanziaria fondati sull'applicazione dell'art. 2561 del codice civile. La disposizione richiamata prevede che l'usufruttuario "deve gestire l'azienda senza modificarne la destinazione e in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione e degli impianti e le normali dotazioni di scorte". A tal proposito l'Agenzia delle entrate ha chiarito che se la previsione normativa non è stata in alcun modo derogata, la possibilità di rivalutazione dei beni potrà essere fatta valere esclusivamente dall'affittuario o usufruttuario ⁽¹⁰⁾. Alla luce delle indicazioni sin qui fornite possono avvalersi della disciplina in rassegna, a condizione che non adottino i principi contabili internazionali, i seguenti soggetti:

- Le società per azioni;

- le società a responsabilità limitata;
- le società cooperative;
- le società di mutua assicurazione;
- gli altri enti pubblici o privati che hanno per oggetto esclusivo o principale lo svolgimento di attività commerciali;
- le imprese individuali residenti;
- le società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, residenti;
- gli enti non commerciali residenti nel territorio dello Stato (limitatamente agli immobili impiegati nell'esercizio delle attività commerciali);
- le persone fisiche, le società e gli enti di ogni tipo, con o senza personalità giuridica, non residenti nel territorio dello Stato con stabile organizzazione nel territorio stesso;
- etc.

Dovrebbero essere ammesse alla rivalutazione, fatta salva la necessità di valutarne la convenienza, anche i soggetti in liquidazione volontaria. Infatti il recupero a tassazione del saldo attivo di rivalutazione, inizialmente in "sospensione d'imposta", ma successivamente sottoposto ad imposizione al termine del periodo di liquidazione, darà luogo ad una forte diminuzione dei vantaggi per il contribuente.

3. Il presupposto oggettivo: I beni oggetto di rivalutazione

La rivalutazione disciplinata dall'art. 15, commi 16 e ss. del D.L. n. 185/2008 è caratterizzata, sotto il profilo oggettivo, da un ambito applicativo più limitato rispetto al passato. Infatti il provvedimento riguarda esclusivamente gli immobili (strumentali e non strumentali) diversi dai c.d. "beni merce", cioè i beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa.

Restano tra l'altro escluse le aree edificabili e non è possibile rivalutare, né i beni mobili, siano essi materiali o immateriali, né le partecipazioni. Un'area si considera edificabile, quindi resta esclusa dall'ambito applicativo della disciplina in rassegna, quando risulta tale da un piano regolatore generale approvato entro la data di chiusura dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007. L'indicazione è stata fornita dall'Agenzia delle entrate con la circolare 13

giugno 2006, n. 18/E ⁽¹¹⁾. In senso pressoché conforme si è espresso anche l'art. 36, comma 2, del decreto – legge 4 luglio 2006, n. 223 il quale ha definito area fabbricabile quella “utilizzabile a scopo edificatorio sulla base dello strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”. E' evidente, però, laddove la natura di area edificabile venga acquistata nel periodo d'imposta successivo, come non sia comunque possibile beneficiare della rivalutazione. In buona sostanza non solo l'impresa che intende beneficiare di tale opportunità deve possedere ininterrottamente i beni nel periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2007 ed in quello successivo, ma i cespiti devono conservare per il medesimo periodo di tempo caratteristiche idonee a rendere possibile la rivalutazione. Ad esempio non è possibile rivalutare un bene immobile se, con riferimento all'esercizio 2007 risulta inizialmente iscritto tra le immobilizzazioni e nell'esercizio successivo viene iscritto tra le rimanenze nell'attivo circolante.

Sono parimenti compresi tra i beni rivalutabili quelli completamente ammortizzati e le immobilizzazioni in corso purché risultanti dall'attivo dello stato patrimoniale del bilancio relativo all'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2007 ⁽¹²⁾.

Possono costituire oggetto di rivalutazione anche i diritti reali vantati sui predetti beni. Si tratta, in linea di principio, dei diritti reali di godimento quali, ad esempio, l'uso e l'usufrutto. Rientrano nell'ambito applicativo della disciplina in rassegna anche i beni utilizzati in base a contratti di locazione finanziaria purché l'utilizzatore abbia esercitato il diritto di riscatto entro l'esercizio in corso al 31 dicembre del 2007 e laddove i medesimi beni siano ancora in possesso dell'impresa fino al termine dell'esercizio successivo. La limitazione della disciplina ai soli beni posseduti in proprietà si desume dall'art. 2, comma 3, del DM n. 162/2001. La disposizione citata, applicabile in virtù del richiamo effettuato dall'art. 15, comma 23, del decreto legge in rassegna, stabilisce che i beni si considerano acquisiti alla data del trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale o dalla consegna con la clausola di riserva della proprietà. Conseguentemente l'Agenzia delle entrate ne ha tratto il convincimento di non poter sottoporre a rivalutazione i beni utilizzati in base ad un contratto di leasing per i quali non sia stato ancora esercitato il diritto di riscatto. ⁽¹³⁾

4. Le condizioni per effettuare la rivalutazione

Le condizioni richieste per rivalutare i beni d'impresa possono essere desunte dai commi 16 e 17. Il primo dei due commi citati prevede che i beni oggetto di rivalutazione devono risultare dal bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre del 2007. La rivalutazione deve essere poi evidenziata nel bilancio relativo all'esercizio successivo (di solito quello relativo

al 2008) ⁽¹⁴⁾ per il quale il termine di approvazione scade successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto legge (29 novembre 2008). In caso contrario, e cioè laddove sia già intervenuta l'approvazione, come si verifica per alcuni soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare, la rivalutazione potrà essere effettuata nel bilancio relativo all'esercizio successivo. In tale circostanza dovrebbe infatti trovare applicazione la previsione contenuta nel DM 13 aprile 2001, n. 162 (richiamata dall'art. 15 in rassegna al comma 23) che ha consentito alle società in passato, con riferimento a casi del tutto analoghi, di effettuare la rivalutazione nel bilancio ancora successivo qualora l'approvazione del bilancio nel quale essa doveva essere evidenziata era già stato approvato al momento della legge che rendeva possibile la rivalutazione dei beni.

Sulla base di quanto previsto dalla disciplina in rassegna le destinazioni dei beni risultanti dal bilancio o dal rendiconto relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007 devono risultare anche nel bilancio o nel rendiconto in relazione al quale la rivalutazione viene effettuata. Pertanto, i beni oggetto di rivalutazione devono presentare ininterrottamente dall'esercizio in corso al 31 dicembre del 2007 i seguenti requisiti:

- il possesso continuato;
- l'iscrizione in bilancio nell'attivo immobilizzato.

Non possono quindi formare oggetto di rivalutazione i beni utilizzati in base a contratti di locazione finanziaria, e riscattati nel corso dell'esercizio 2008. In questo caso mancherebbe una delle condizioni previste dal decreto. Difatti tali beni, durante il periodo di locazione, non erano iscritti nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre del 2007. Invece possono costituire oggetto di rivalutazione i beni che al 31 dicembre del 2007 appartenevano alla società avente causa (per le operazioni effettuate in regime di neutralità). Infatti tali beni devono considerarsi detenuti *ab origine* dalla società dante causa. ⁽¹⁵⁾

Per i soggetti che hanno adottato un regime contabile semplificato, in mancanza di un bilancio d'esercizio, la rivalutazione può essere effettuata per i beni che risultino acquisiti entro il 31 dicembre 2007 dai registri obbligatori ⁽¹⁶⁾, e a condizione che sia redatto un apposito prospetto vidimato da presentarsi a richiesta dell'Amministrazione finanziaria.

5. Le modalità di rivalutazione

L'impresa può liberamente scegliere, nel rispetto dei criteri civilistici e secondo quanto previsto dall'art. 5 del DM 13 aprile 2001, n. 162, di effettuare la rivalutazione dei beni seguendo uno dei tre metodi alternativi indicati qui di seguito:

- rivalutazione del costo storico del cespite e del relativo fondo di ammortamento. Ciò al fine di rendere possibile la conclusione del processo di ammortamento nel termine previsto inizialmente;
- rivalutazione solamente del costo storico del cespite, con il conseguente allungamento della residua vita utile;
- riduzione del fondo di ammortamento.

Ciascuno dei tre metodi sopra indicati comporta diverse conseguenze sotto il profilo della durata residua del periodo di ammortamento. Si tratta, dunque, di tre tecniche contabili da cui scaturiscono differenti effetti fiscali.

La prima procedura presenta il vantaggio di mantenere inalterata la vita utile del bene. L'impresa, una volta stabilito l'ammontare della rivalutazione, dovrà determinare il valore dell'incremento da aggiungere al costo storico, cioè all'attivo lordo e al fondo di ammortamento.

Il secondo criterio contabile consiste nella rivalutazione del solo costo storico del bene. L'utilizzo di tale metodo è particolarmente indicato qualora i plusvalori latenti nel bene abbiano natura "reale", cioè qualora sia ravvisabile un effettivo incremento di valore nel bene oggetto di rivalutazione, anche in termini di maggiore vita economica utile residua. L'incremento del costo lordo, costituente il riferimento per l'applicazione dei coefficienti fiscali di ammortamento, determina, infatti, nella maggior parte dei casi, sia un allungamento del periodo di ammortamento residuo, sia un incremento dell'ammontare massimo degli ammortamenti stanziabili. Il "prolungamento" del periodo di ammortamento risulterà conforme ai principi civilistici soltanto qualora sia effettivamente sostenibile un allungamento della vita economica residua del bene.

Il terzo ed ultimo criterio di rivalutazione, disciplinato dal Dm 162/2001, consiste nell'incremento del valore netto del bene (incremento del residuo ammortizzabile), effettuato attraverso la sola riduzione del relativo fondo di ammortamento. In pratica tale metodo contabile prevede la possibilità per l'impresa di stanziare nuovamente ammortamenti già effettuati.

Da una prima analisi di questa ulteriore modalità di rivalutazione appare subito evidente come essa sia meno vantaggiosa sul piano fiscale rispetto alle altre due modalità in precedenza esaminate. Infatti il mantenimento del costo storico del bene non determina alcun incremento delle quote di ammortamento annualmente deducibili. Allo stesso modo non aumenta neppure il plafond rilevante ai fini della determinazione del limite di deducibilità delle spese di manutenzione e riparazione di cui all'art. 102, comma 6 del Tuir.

Indipendentemente dal metodo adottato il limite massimo della rivalutazione è rappresentato dal valore economico del bene. Il principio è affermato espressamente dall'art. 11 della legge n. 342 del 2000. In particolare, secondo quanto precisato dalla disposizione citata i valori iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione non devono in nessun 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. Inoltre la rivalutazione effettuata avvalendosi del primo o del secondo metodo non potrà mai portare il costo rivalutato del bene ad un valore superiore a quello di sostituzione. A tal proposito deve essere puntualizzato che "per valore di sostituzione si intende il costo di acquisto di un bene nuovo della medesima tipologia, oppure il valore attuale del bene incrementato dei costi di ripristino della sua originaria funzionalità" ⁽¹⁷⁾.

6. Le categorie omogenee

In base a quanto previsto dall'art. 15, comma 17 del decreto legge n. 185/2008 la rivalutazione, pur essendo facoltativa, deve riguardare obbligatoriamente tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea. Inoltre deve essere annotata per ciascun bene nell'inventario e nella nota integrativa. Invece i contribuenti in regime di contabilità semplificata devono assolvere al medesimo obbligo, secondo quanto previsto dall'art. 15, comma 2, della citata legge n. 342/2000, utilizzando un apposito prospetto. All'interno di ciascuna categoria omogenea la rivalutazione deve essere eseguita mediante l'applicazione di un unico criterio.

E' stato già rilevato come l'ambito applicativo della disciplina in rassegna sia più limitato rispetto a precedenti provvedimenti di rivalutazione facendo riferimento ai soli beni immobili. Conseguentemente il comma 17 ha individuato due sole distinte categorie omogenee ⁽¹⁸⁾: gli immobili ammortizzabili e quelli non ammortizzabili.

Sono riconducibili all'interno della prima categoria i cespiti strumentali per destinazione, cioè impiegati effettivamente nel "processo produttivo" e quelli strumentali per natura, cioè quegli immobili che per loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Si tratta, più precisamente, degli immobili rientranti nelle categorie catastali B, C, D, E ed A/10 ⁽¹⁹⁾ indipendentemente dal fatto che tali cespiti siano o meno impiegati effettivamente nel processo produttivo. Rileva, infatti, una strumentalità di "tipo oggettivo", cioè correlata alle caratteristiche strutturali dell'immobile.

Rientrano nella seconda categoria (immobili non ammortizzabili) gli immobili patrimonio di cui all'art. 90 del Tuir e le aree non edificabili. Per quanto riguarda gli immobili utilizzati

promiscuamente per esigenze personali o familiari dell'imprenditore per l'esercizio dell'impresa, deve essere ricordato come il contribuente possa decidere di escluderli dalla categoria omogenea oggetto di rivalutazione. L'Indicazione è contenuta nell'art. 4, comma 7 del Dm n. 162/2001. Pertanto limitatamente a questa specifica fattispecie, il principio in base al quale devono essere rivalutati tutti gli immobili facenti parte della medesima categoria omogenea subisce una deroga. Tuttavia il medesimo decreto ministeriale prevede che se l'impresa intenda rivalutare anche tali beni ad "uso promiscuo", l'intero loro incremento costituisce base di commisurazione dell'imposta sostitutiva, indipendentemente dalla rilevanza fiscale dell'incremento stesso. Inoltre il corrispondente saldo di rivalutazione rimane per l'intero importo soggetto al regime di sospensione d'imposta.

Alla luce delle indicazioni sin qui fornite appare evidente che l'appartenenza dei beni a l'una o l'altra categoria si ponga in relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile, ovvero alla destinazione dello stesso rispetto all'attività svolta. Sotto il profilo temporale si deve fare riferimento al momento in cui avviene la chiusura dell'esercizio con riferimento al quale viene eseguita la rivalutazione. I soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare potranno effettuare la rivalutazione nel bilancio che chiude al 31 dicembre del 2008 e a tale data si dovrà fare riferimento per individuare correttamente la categoria omogenea di appartenenza.

E' stato già ricordato come il comma 17 disponga che la rivalutazione in discorso, da annotare nell'inventario della società e nella relativa nota integrativa, debba necessariamente riguardare "tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea" ⁽²⁰⁾. La previsione non è completamente nuova in quanto era presente anche negli altri provvedimenti di rivalutazione che si sono succeduti nel tempo (cfr art. 11 L. n. 342/2000). Vale rilevare, con riferimento a tale ultima indicazione, che la Circolare n. 57/E del 2001, emanata dall'Agenzia delle entrate, ha precisato che l'inosservanza degli obblighi posti dalla legge e dal decreto di attuazione comporta il venire meno degli effetti fiscali della rivalutazione. E' stato previsto, quindi, come conseguenza della esclusione di alcuni beni dalla rivalutazione, il disconoscimento degli effetti fiscali della stessa rivalutazione per tutti gli altri beni appartenenti alla medesima categoria omogenea. Conseguentemente è possibile che vengano ripresi a tassazione i maggiori ammortamenti effettuati ai fini IRES ed IRAP dalla Società (con riferimento, naturalmente, alla sola categoria omogenea per la quale non si era operata una rivalutazione onnicomprensiva). Allo stesso modo potrebbero essere soggette ad imposizione le minori plusvalenze dichiarate con l'applicazione delle sanzioni ordinarie previste nell'ipotesi di infedele dichiarazione.

Il tema è stato da ultimo affrontato dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 18/E del 13 giugno del 2006 che, in effetti, ha fornito una via d'uscita al contribuente qualora questi per errore abbia ommesso di rivalutare uno o più beni appartenenti alla stessa categoria omogenea. Secondo l'Amministrazione Finanziaria l'impresa può "impedire la caducazione degli effetti della rivalutazione sui beni rimanenti qualora, anche in sede di accertamento, provveda al

versamento dell'imposta sostitutiva non versata con riferimento al bene illegittimamente escluso, maggiorata di sanzioni e interessi previsti per legge; resta inteso che l'assolvimento di tale onere non comporta anche il riconoscimento del maggior valore relativo ai beni esclusi dalla rivalutazione". Il pagamento dell'imposta sostitutiva, aumentata dalle sanzioni e gli interessi, consente di mantenere integri gli effetti della rivalutazione per gli altri beni facenti parte della categoria omogenea. Si tratta in questo caso di una vera e propria sanzione impropria. Infatti il pagamento del maggior tributo effettuato a causa dell'accertamento non determina in alcun modo il riconoscimento fiscale del maggior valore "potenzialmente" attribuibile al bene escluso per errore dalla rivalutazione e preso a base per il calcolo della maggiore imposta sostitutiva dovuta.

7. Gli effetti civilistici 'incremento del netto patrimoniale

I vantaggi che le società potranno trarre avvalendosi della rivalutazione degli immobili disciplinata dal decreto "anti crisi" non sono esclusivamente di tipo fiscale (cfr *infra*). Infatti, indipendentemente dal riconoscimento fiscale dei maggiori valori, ne conseguirà un aumento del patrimonio netto dovuto alla rivalutazione dell'attivo di bilancio. Pertanto le imprese con risultati relativi all'esercizio 2008 fortemente negativi potranno evitare di intervenire sul capitale sociale ⁽²¹⁾ per effetto dell'adeguamento dei valori patrimoniali alla reale situazione.

L'opportunità offerta dal decreto legge n. 185 del 2008 potrebbe assumere particolare interesse per le società con un ingente "parco immobiliare" a seguito dei numerosi riscatti esercitati al termine dei contratti di locazione finanziaria riguardanti gli immobili attualmente iscritti in bilancio con valori prossimi allo zero. Nel corso dei diversi anni il patrimonio netto contabile di queste imprese è stato abbattuto per effetto dell'imputazione nel conto economico dei canoni di leasing quale conseguenza derivante dall'applicazione delle regole contabili italiane. Ora, avvalendosi della rivalutazione, è possibile "allineare" nuovamente il valore dei beni a quello corrente iscrivendo la differenza in un'apposita riserva che, a partire dal bilancio relativo all'esercizio 2008, potrà essere utilizzata a copertura delle perdite ⁽²²⁾. Inoltre gli effetti sul patrimonio netto delle società dovuti alla rivalutazione, quindi l'incremento del patrimonio netto, possono anche determinare un contenimento del costo del denaro in funzione dei parametri di Basilea 2 ⁽²³⁾.

8. Gli effetti fiscali della rivalutazione

L'art. 15, comma 20 del decreto legge in rassegna, come previsto dai precedenti provvedimenti di rivalutazione che si sono succeduti nel tempo, differisce anch'esso gli effetti

fiscali della rivalutazione. Si tratta, evidentemente, di una disposizione dettata esclusivamente per mere esigenze di gettito. In particolare il legislatore ha previsto che il maggior valore attribuito in sede di rivalutazione si considera fiscalmente riconosciuto ai fini Irpef, Ires ed Irap "a decorrere dal quinto esercizio successivo" a quello con riferimento al quale è stata eseguita".

I contribuenti con esercizio coincidente con l'anno solare, a fronte del pagamento dell'imposta sostitutiva nella misura prevista dal decreto ⁽²⁴⁾, potranno iniziare a beneficiare del "risparmio fiscale" solo con decorrenza dall'esercizio 2013. In pratica solo a partire da tale periodo d'imposta sarà riconosciuta la piena deducibilità fiscale delle quote di ammortamento calcolate sui nuovi valori, cioè sul costo storico rivalutato. Negli esercizi fino al 2012 l'impresa imputerà al conto economico le quote di ammortamento calcolate sui valori rivalutati (anziché sul costo storico), quindi in misura eccedente rispetto a quella fiscalmente riconosciuta. La circostanza determinerà la necessità di procedere, in sede di redazione del Modello Unico, apportando apposite variazioni in aumento del reddito d'impresa ai fini della determinazione dell'imponibile fiscale. Il medesimo problema non si verifica, però, per l'esercizio durante il quale viene effettuata la rivalutazione, cioè il 2008 ⁽²⁵⁾. In questo caso la società deve imputare gli ammortamenti in bilancio calcolati sul costo storico "in quanto la rivalutazione costituisce l'ultima operazione del 2008" ⁽²⁶⁾.

Gli effetti "posticipati" della rivalutazione a fini fiscali riguardano anche le modalità di calcolo del plafond per la determinazione della quota del 5 per cento delle spese di manutenzione e riparazione di cui all'art. 102, comma 6 del Tuir deducibili nell'anno. I maggiori valori avranno effetto per la determinazione del predetto plafond solo all'inizio del quinto esercizio successivo a quello in cui la rivalutazione è stata eseguita, quindi solitamente a partire dal 2013.

Per le cessioni, le assegnazioni ai soci, le operazioni di autoconsumo o per le destinazioni a finalità estranee all'esercizio dell'impresa il legislatore ha "differito" gli effetti fiscali della rivalutazione di un'ulteriore periodo d'imposta. Infatti il comma 21 prevede, che qualora le predette operazioni siano effettuate "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 delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione". In pratica se il contribuente effettua la cessione (o le altre operazioni) prima del 2014 perde il beneficio della rivalutazione dovendo determinare l'ammontare della relativa plusvalenza (o minusvalenza) sulla base del solo costo storico precedentemente iscritto in bilancio. I contribuenti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare potranno beneficiare degli effetti della rivalutazione solo per le cessioni poste in essere dopo il 31 dicembre del 2013. Tuttavia, in caso di cessione "anticipata", cioè laddove vengano di fatto vanificati gli effetti della rivalutazione, i decreti di attuazione si sono preoccupati di stabilire un meccanismo di

“recupero” dell’imposta sostitutiva precedentemente versata. Trova dunque applicazione l’art. 3, comma 3 del Dm 86/2002 ⁽²⁷⁾ il quale prevede l’attribuzione di un credito d’imposta ai fini Irpef o Ires in misura pari all’imposta sostitutiva riferibile ai beni oggetto di “cessione anticipata”. In caso di pagamento rateale del tributo il credito d’imposta deve essere determinato in misura corrispondente alla quota parte della rata pagata e per i beni ceduti anticipatamente, cioè prima del 2014, non sono dovute le rate residue. Allo stesso tempo, per effetto del successivo comma 4 del citato decreto di attuazione, si deve considerare “libera” la parte della riserva di rivalutazione riferibile ai beni oggetto di alienazione (o autoconsumo).

L’agenzia delle entrate ha fornito espressamente alcuni chiarimenti sul tema, ed in particolare sugli atti che determinato la perdita dei benefici fiscali conseguenti all’operazione di rivalutazione. L’erario ha chiaramente escluso dal novero degli atti che determinano le predette conseguenze quelli realizzati in regime di neutralità fiscale. In particolare si deve fare riferimento ai conferimenti ex art. 176 del Tuir: in questo caso il disallineamento temporaneo del valore del bene si trasferisce in capo al cessionario. Invece il saldo attivo di rivalutazione si trasferisce in capo al conferente. Non danno luogo all’ipotesi di cessione anticipata dei beni, pertanto vengono conservati i benefici della rivalutazione, neppure le operazioni di fusione e di scissione. Infatti i beni che appartenevano alla società avente causa di un’operazione neutrale si intendono detenuti *ab origine* dalla società dante causa ⁽²⁸⁾ .

L’operazione di rivalutazione determina la formazione di un saldo attivo dato dalla differenza tra i nuovi valori ed il precedente valore contabile attribuito ai beni. Tale “differenziale” ha natura di riserva in “sospensione d’imposta” che non può essere distribuita prima che inizino a decorrere gli effetti fiscali della rivalutazione. Nel caso in cui l’attribuzione ai soci venga effettuata prima di tale momento il relativo importo concorre al reddito imponibile del soggetto che ha effettuato la rivalutazione e dei soci stessi. Inoltre i maggiori valori attribuiti ai beni si considerano fiscalmente riconosciuti a partire dall’inizio del periodo d’imposta nel quale il saldo attivo oggetto di distribuzione ha concorso alla formazione del reddito. Analogamente, nel caso in cui la distribuzione del saldo venga effettuata in misura parziale, il riconoscimento fiscale dei maggiori valori opera fino a concorrenza degli importi attribuiti anticipatamente ai soci. In tale caso il contribuente dovrà indicare espressamente i beni per i quali opera tale riconoscimento ⁽²⁹⁾ .

Diversamente dalle fattispecie ora prospettate l’utilizzo “anticipato” del saldo attivo di rivalutazione, cioè prima della decorrenza dei relativi effetti fiscali, a copertura delle perdite, è irrilevante sotto il profilo fiscale. In pratica non si verifica alcun effetto. Infatti fino al termine di tale periodo, in pratica fino alla fine dell’esercizio 2012, il saldo da rivalutazione costituisce una riserva in sospensione d’imposta collegata ai plusvalori iscritti nell’attivo, ma non ancora rilevanti fiscalmente.

Un'opportunità particolarmente vantaggiosa potrebbe essere rappresentata dalla stipula di un contratto di *lease - back*. Nel caso di possesso di immobili iscritti in bilancio a valori notevolmente inferiori rispetto ai prezzi di mercato in quanto completamente ammortizzati, o perché riscattati al termine di contratti di leasing, la cui cessione sarebbe oggi fortemente penalizzata in termini di carico fiscale, è possibile effettuare la rivalutazione con il pagamento dell'imposta sostitutiva dell'1,5 o del 3 per cento. Successivamente potrebbe essere pianificata un'operazione di *lease - back* da realizzare concretamente solo dopo aver ottenuto il riconoscimento fiscale dei maggiori valori e, quindi, con decorrenza dal 2014, cioè a partire dall'anno dal quale sarebbe possibile effettuare la cessione dei predetti beni. Nel 2014 la società potrebbe cedere l'immobile rivalutato, senza per questo realizzare significative plusvalenze tassabili e riassumerlo contestualmente in leasing. In questo modo la società sarebbe in grado di considerare in deduzione i maggiori costi generati dall'affrancamento in un arco temporale notevolmente inferiore rispetto al tempo previsto per il completamento dell'ammortamento. In pratica il maggior costo risulterebbe completamente considerato in deduzione in 18 anni anziché in 33 (applicando il coefficiente di ammortamento del 3 per cento). L'operazione, anche considerando l'aggravio delle imposte ipo-catastali ammontanti complessivamente al 4 per cento ⁽³⁰⁾ sembra presentare vantaggi fiscali molto significativi ⁽³¹⁾.

LA DECORRENZA DEGLI EFFETTI FISCALI ED I VANTAGGI (LIMITATI)		
Gli effetti fiscali	Esercizio coincidente con l'anno solare	Esercizio non coincidente con l'anno solare
Riconoscimento fiscale delle quote di ammortamento determinate sui maggiori valori dovuti alla rivalutazione	dal 2013	dal quinto periodo successivo a quello durante il quale la rivalutazione viene eseguita
Calcolo del plafond di deducibilità del 5% del costo complessivo dei beni materiali ammortizzabili quale risulta all'inizio dell'esercizio	dal 2013	dal quinto periodo successivo a quello durante il quale la rivalutazione viene eseguita
Determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze sulla base dei maggiori valori dovuti alla rivalutazione	dal 2014	dal sesto periodo successivo a quello durante il quale la rivalutazione viene eseguita

OPERAZIONI EFFETTUATE PRIMA DELLA DECORRENZA FISCALE DEGLI EFFETTI

Operazione	Effetti
Cessione a titolo oneroso, assegnazione ai soci, destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa, consumo personale o familiare dell'imprenditore prima dell'inizio del sesto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è eseguita	Determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze sulla base del costo del bene prima della rivalutazione; Attribuzione al contribuente di un credito d'imposta in misura pari all'importo dell'imposta sostitutiva (versata) riferibile ai beni oggetto di cessione anticipata; Se la cessione anticipata avviene prima della scadenza del termine previsto per il pagamento dell'imposta sostitutiva il contribuente non è tenuto a versare il tributo per la sola quota parte riferibile al bene oggetto di cessione. Conseguentemente non spetta neppure il relativo credito d'imposta.
Operazione di trasferimento dovuta a conferimento in regime di neutralità ex art. 176 del Tuir, fusione, scissione, etc	Le operazioni si considerano in ogni caso in regime di neutralità pertanto non generano alcun effetto. In buona sostanza non si verifica alcuna ipotesi di cessione anticipata e continua a permanere il regime di "sospensione d'imposta" conseguente alla operazione di rivalutazione. In caso di conferimento il disallineamento temporaneo del valore del bene si trasferisce in capo al cessionario. Invece il saldo attivo da rivalutazione si trasferisce in capo al conferente.
Attribuzione anticipata ai soci del saldo attivo, cioè distribuzione della riserva prima della decorrenza degli effetti fiscali della rivalutazione	L'importo del saldo concorre al reddito imponibile del soggetto che ha effettuato la rivalutazione e dei soci stessi. Inoltre i maggiori valori attribuiti ai beni si considerano fiscalmente riconosciuti a partire dall'inizio del periodo d'imposta nel quale il saldo attivo oggetto di distribuzione ha concorso alla formazione del reddito.
Utilizzo "anticipato" del saldo attivo di rivalutazione, cioè prima della decorrenza dei relativi effetti fiscali, a copertura delle perdite.	Nessun effetto sotto il profilo fiscale. L'utilizzo anticipato del saldo a copertura delle perdite non determina il riconoscimento fiscale dei maggiori valori dell'attivo.

9. La rivalutazione ai soli fini civilistici e l'utilizzo del saldo a copertura delle perdite

E 'stato già ricordato come l'Agenzia delle entrate abbia evidenziato la possibilità di effettuare la rivalutazione ai soli fini civilistici, quindi senza pagare l'imposta sostitutiva del 3 per cento, ovvero dell'1,5 per cento per gli immobili non ammortizzabili. Tale interpretazione, tra l'altro confermata dalla circolare n. 11/E del 2009, si desume chiaramente dalla lettura dell'art. 15 del decreto secondo cui il pagamento del tributo costituisce il presupposto per ottenere il riconoscimento fiscale dei maggiori valori.

La soluzione dell'Amministrazione finanziaria è certamente positiva, ma deve essere forniti chiarimenti a proposito della gestione del del saldo attivo di rivalutazione. Infatti in primo luogo occorre domandarsi se si tratti o meno di una riserva in sospensione d'imposta. La dottrina si è espressa negativamente nel senso che la riserva può considerarsi in sospensione d'imposta solo se la rivalutazione è anche fiscale. "Pensare diversamente significherebbe affermare che qualunque rivalutazione volontaria ex articolo 2423, comma 4, Codice civile, genera una riserva in sospensione d'imposta, e questa conclusione è ovviamente infondata".
(32) In buona sostanza se il contribuente non "richiede" il riconoscimento dei maggiori valori il saldo attivo di rivalutazione, assume valenza solo civilistica. Pertanto esso costituisce una riserva liberamente distribuibile senza alcun aggravio fiscale. D'altra parte la correttezza di tale conclusione risulta anche confermata dal disposto dell'art. 3, comma 4 del Dm n. 86/2002. Secondo la disposizione citata se il bene è ceduto prima del 2014, quindi vengono meno gli effetti fiscali della rivalutazione, l'effetto che ne consegue "è la liberazione della riserva dallo status di sospensione d'imposta, il che conferma che nella rivalutazione civilistica la riserva è libera" (33).

La correttezza di tale soluzione è stata confermata dall'Agenzia delle entrate con la citata circolare n. 11E del 2009. Secondo il Fisco "nell'ipotesi in cui il contribuente iscriva in bilancio il maggior valore sui beni senza optare per il riconoscimento fiscale dello stesso, si ritiene che il saldo attivo risultante dalla rivalutazione, di cui al comma 18 del medesimo articolo 15, non costituisca riserva in sospensione d'imposta, fermo restando la necessità di imputarlo a capitale o accantonarlo in una speciale riserva con esclusione di ogni diversa utilizzazione".

Ulteriori considerazioni devono essere svolte laddove il saldo attivo venga utilizzato, senza aver assolto l'imposta sostitutiva, per la copertura delle perdite di bilancio. L'art. 13, comma 2 della legge n. 342/2000 prevede una duplice procedura. In una prima ipotesi tale destinazione può essere deliberata dall'assemblea ordinaria. In questo caso non potranno essere distribuiti gli utili futuri fin quando la stessa riserva non sia ricostituita. In alternativa la riduzione della riserva potrà essere deliberata dall'assemblea straordinaria. Questa modalità consente di evitare l'obbligo di ricostituire la riserva prima di distribuire gli utili. Inoltre il saldo

attivo di rivalutazione non può essere utilizzato e "la riserva ove non venga imputata al capitale, può essere ridotta soltanto con l'osservanza delle disposizioni dei commi secondo e terzo dell'articolo 2445 del codice civile".

A proposito del ricordato obbligo di "reintegrazione" della riserva occorre domandarsi quale significato possa essere attribuito all'espressione utilizzata dal legislatore. In particolare occorre domandarsi se, a seguito dell'utilizzo del saldo di rivalutazione a copertura delle perdite relative agli esercizi pregressi, la riserva possa considerarsi ricostituita se dal bilancio d'esercizio risultino formate nuove riserve diverse da quelle da rivalutazione. Ad esempio i soci potrebbero aver effettuato un versamento in conto capitale in proporzione alle quote di partecipazione possedute. Non v'è dubbio, in proposito, che tali versamenti rappresentano una riserva facente parte del capitale netto non sussistendo alcun obbligo di restituzione delle predette somme a carico della società in favore dei soci. Tuttavia sembra doversi ritenere che la predetta operazione non possa essere considerata ai fini in esame quale ricostituzione della riserva di rivalutazione. In questo caso gli eventuali utili d'esercizio conseguiti non potranno costituire oggetto di distribuzione in favore dei soci.

L'interpretazione restrittiva si desume dall'art. 15, commi 14 e 18 del D.L. in rassegna. La prima disposizione contiene un espresso riferimento ad una "riserva indisponibile". Invece il successivo comma 18 puntualizza che il saldo attivo deve essere "accantonato in una speciale riserva designata con riferimento al presente decreto". Pertanto, affinché tale riserva possa considerarsi "reintegrata" non sarà sufficiente costituire un'ulteriore e generica riserva rappresentata, ad esempio, dai versamenti in conto capitale, ma sarà necessario, anche sotto il profilo formale, qualificare la riserva ricostituita facendo riferimento espressamente all'operazione di rivalutazione. In buona sostanza i versamenti in conto capitale precedentemente effettuati dovranno essere specificamente imputati alla ricostituzione della riserva di rivalutazione.

10. Il versamento dell'imposta sostitutiva

Sui maggiori valori dei beni immobili iscritti in bilancio è dovuta un'imposta sostitutiva delle Imposte sui redditi (Irpef ed Ires) e dell'imposta regionale sulle attività produttive nella misura del:

- 3 per cento relativamente ai beni immobili ammortizzabili;
- 1,5 per cento per i beni immobili non ammortizzabili.

La rivalutazione assolve innanzitutto alla finalità di adeguare il valore degli immobili nel bilancio d'esercizio. Pertanto "le imprese, a differenza di quanto era stabilito da precedenti provvedimenti in materia, possono limitarsi ad iscrivere i maggiori valori in termini esclusivamente civilistici, con la conseguenza che i più elevati ammortamenti che verranno stanziati in bilancio non saranno fiscalmente deducibili" ⁽³⁴⁾. Tuttavia i contribuenti possono anche decidere di attribuire rilevanza fiscale ai maggiori valori. L'operazione potrà dunque essere effettuata solo attraverso il pagamento della predetta imposta sostitutiva (cfr *supra*).

Il comma 22 dell'art. 15 prevede espressamente che il versamento debba essere effettuato, a scelta, in un'unica soluzione entro il termine per il pagamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita, ovvero in tre rate annuali, di cui la prima avente la medesima scadenza e le successive con scadenza entro il termine previsto per il versamento del saldo relativo alle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi. Inoltre:

- gli importi dovuti sono compensabili con le modalità previste dal D.Lgs 9 luglio 1997, n. 241;
- sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi del 3 per cento;
- l'imposta deve essere computata direttamente in diminuzione del saldo attivo di rivalutazione, senza transitare per il conto economico (cfr art. 15, comma 20 del D.L. n. 185/2008) ⁽³⁵⁾.

Gli interessi eventualmente dovuti devono essere versati contestualmente al pagamento di ciascuna rata. Per i contribuenti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare il termine per effettuare il pagamento del tributo o della prima rata avrà scadenza il 16 giugno del 2009.

11. Il saldo attivo di rivalutazione e le modalità di utilizzo: le "conseguenze" fiscali

La differenza tra i maggiori valori e quelli esposti nel bilancio precedente costituisce il saldo attivo di rivalutazione. Tale differenza, secondo quanto previsto dall'art. 15, comma 18 del D.L. n. 185/2008, deve essere accantonata in un'apposita riserva indicando la fonte (in pratica citando gli estremi del provvedimento), ovvero deve essere imputata a capitale. La disciplina esclude espressamente ulteriori forme di utilizzazione o destinazione ⁽³⁶⁾.

Il saldo attivo di rivalutazione ha natura di riserva in "sospensione d'imposta" fin quando esso non costituisce oggetto di distribuzione ai soci. L'art. 13, comma 3 della legge n.

342/2000 stabilisce, laddove il saldo attivo di rivalutazione sia distribuito ai soci, che il suo importo, incrementato dell'imposta sostitutiva, concorre a formare la base imponibile della società o dell'ente ai soli fini delle imposte sui redditi. La medesima previsione è contenuta nel Dm 162 del 13 aprile 2001. La distribuzione del saldo non assume invece rilevanza ai fini dell'Irap, come precisato dalla circolare n. 57/E del 2001, in quanto tale tributo non ha natura di imposta sui redditi. Le medesime disposizioni prevedono che in questo caso la società possa fruire di un credito d'imposta ai fini delle imposte sui redditi pari all'ammontare dell'imposta versata nei precedenti esercizi. In pratica viene ripristinata la situazione che si sarebbe determinata con la normale imposizione sulle plusvalenze da rivalutazione e la distribuzione del relativo utile (tassabile in capo ai soci). La restituzione di quanto versato in precedenza sotto forma di imposta sostitutiva viene effettuata attraverso il meccanismo del credito d'imposta. Nel caso di distribuzione del saldo di rivalutazione dapprima sarà necessario determinare l'importo lordo, costituito dall'importo effettivamente distribuito ed aggiungendo l'imposta sostitutiva. Tale somma sarà poi sottoposta a tassazione ai fini Ires scomputando dall'importo da versare a titolo definitivo quanto anticipato con il precedente pagamento dell'imposta sostitutiva.

Le somme distribuite costituiranno oggetto di tassazione anche in capo ai soci come distribuzione di utili. In questo caso esse concorreranno parzialmente alla formazione del reddito imponibile per il socio soggetto passivo ai fini Ires nella misura del 5 per cento, e per il socio persona fisica o società di persone nella misura del 49,72 per cento per le partecipazioni qualificate. Invece per le partecipazioni non qualificate detenute da persone fisiche (o società di persone) la società erogante deve operare una ritenuta del 12,5 per cento a titolo definitivo.

12. L'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione

L'art. 15, comma 19 del Decreto legge n. 185/2008 prevede, come già disposto in passato da una precedente legge di rivalutazione (legge n. 266/2005), la possibilità di procedere all'affrancamento del saldo attivo. In base alla disposizione citata "Il saldo attivo della rivalutazione può essere affrancato con l'applicazione in capo alla società 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 nella misura del 10 per cento da versare con le modalità indicate al comma 23" La norma, però, non fornisce ulteriori indicazioni. Pertanto la disciplina concretamente applicabile deve essere desunta dall'art. 1, commi 475, 477 e 478, della legge n. 311/2004 e dall'art. 1, comma 472 della citata legge del 2005 ⁽³⁷⁾.

Preliminarmente deve essere ricordata la regola generale applicabile per effettuare correttamente l'affrancamento. Secondo tale regola il saldo attivo deve essere assunto al lordo dell'imposta sostitutiva, senza tenere conto della circostanza che la predetta riserva viene esposta in bilancio al netto dell'imposta sostitutiva considerata in diretta diminuzione del saldo stesso. In questo senso si è espressa l'Agenzia delle entrate con la circolare n. 18/E del 2006, infatti, "posto che ai sensi dell'articolo 13, comma 3, della legge n. 342 del 2000 e l'articolo 9, comma 2, del Dm 162 del 2001, in caso di distribuzione, il saldo aumentato dell'imposta sostitutiva concorre a formare la base imponibile della società, deve ritenersi specularmente che anche in sede di affrancamento del saldo, vale a dire di assoggettamento dello stesso a tassazione sostitutiva, occorre operare lo stesso aumento". Invece l'Assonime si è espressa in senso contrario ritenendo corretto assumere il saldo, ai fini del suo affrancamento, al netto dell'imposta sostitutiva dovuta in dipendenza della rivalutazione ⁽³⁸⁾.

Il legislatore ha dunque concesso la facoltà alle imprese di "affrancare" immediatamente, in tutto o in parte, la riserva di rivalutazione appena formata. La previsione ha dunque voluto evitare di trascinare nei successivi esercizi una "posta" dalla gestione complicata.

L'affrancamento è un'operazione che viene realizzata tramite l'assoggettamento ad un regime di tassazione sostitutiva del saldo attivo di rivalutazione. Il regime sostitutivo prevede il pagamento, in luogo delle imposte sui redditi, dell'Irap e di eventuali addizionali, di un tributo pari al 10 per cento (Art. 16, comma 19).

L'operazione determina quale effetto principale che la distribuzione della riserva in rassegna, pur in mancanza di un'espressa previsione in tal senso ⁽³⁹⁾, non concorre alla formazione del reddito d'impresa da assoggettare a tassazione ordinaria ⁽⁴⁰⁾. In pratica l'affrancamento determina quale conseguenza principale quello di "liberare" la riserva in sospensione d'imposta che può essere distribuita senza ulteriori conseguenze in termini di tassazione in capo alla società. A tal proposito l'Agenzia delle entrate ha fornito un importante chiarimento con la circolare n. 33/E del 2005 emanata a commento della medesima opportunità prevista dalla legge n. 311/2004. Secondo l'Amministrazione Finanziaria, in caso di distribuzione del saldo attivo di rivalutazione precedentemente affrancato non spetta il credito d'imposta commisurato all'imposta sostitutiva versata al momento della costituzione della riserva. ⁽⁴¹⁾ Infatti tale credito deve essere riconosciuto solo nel caso in cui la riserva oggetto di distribuzione risulti assoggettata ad imposizione ordinaria. In questo caso il riconoscimento assolve alla sola funzione di evitare una duplicazione d'imposta che si verificherebbe laddove il contribuente, dopo aver pagato l'imposta sostitutiva, avesse pagato in sede di distribuzione della riserva l'Ires ordinaria nella misura del 27,5 per cento. L'affrancamento determina, appunto, l'applicazione di un regime sostitutivo il quale comporta che la riserva di rivalutazione non costituisca più materia imponibile per la società all'atto del suo utilizzo per scopi diversi dalla copertura delle perdite, Pertanto, in mancanza di un regime di tassazione ordinaria, che

non si sovrappone al regime sostitutivo, non sarebbe stato corretto riconoscere al contribuente la possibilità di beneficiare dell'attribuzione di un credito d'imposta.

Occorre poi osservare, sempre a proposito degli effetti, che in caso di distribuzione della riserva, dopo aver effettuato la predetta operazione di affrancamento, non si verifica l'anticipato riconoscimento fiscale del nuovo valore dei beni dopo aver effettuato la rivalutazione ⁽⁴²⁾. In buona sostanza, al fine di ottenere il riconoscimento fiscale delle maggiori quote di ammortamento calcolate sul valore rivalutato, anziché sul costo storico, il contribuente dovrà comunque attendere il quinto esercizio successivo a quello durante il quale la rivalutazione è stata effettuata (solitamente l'esercizio 2013)

Un altro dubbio che in passato ha diviso la dottrina a proposito della predetta operazione riguarda l'individuazione dell'esatto momento in cui la riserva può considerarsi "affrancata". Infatti solo d'ora in avanti la riserva potrà considerarsi completamente liberata e distribuibile senza alcun onere aggiuntivo (oltre al pagamento dell'imposta sostitutiva) a carico della società. Prima dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate la dottrina che si è occupata del tema considerava effettuata l'operazione:

- all'inizio del periodo d'imposta in cui l'affrancamento è avvenuto ⁽⁴³⁾;
- al momento della liquidazione dell'imposta sostitutiva attraverso la presentazione della dichiarazione dei redditi;
- alla data di versamento dell'imposta sostitutiva ⁽⁴⁴⁾.

La soluzione al problema assume particolare rilievo per i contribuenti che, dopo aver effettuato la rivalutazione nel bilancio relativo all'esercizio 2008, intendano distribuire la relativa riserva già durante i primi mesi dell'anno 2009. L'Agenzia delle entrate ha fornito la soluzione con la circolare n. 33/E del 15 luglio 2005 e con la circolare n. 18/E del 2006 le cui conclusioni sono ancora oggi valide. Secondo l'Amministrazione Finanziaria l'affrancamento ha effetto all'inizio del periodo d'imposta in cui l'operazione è avvenuta.

LA DISTRIBUZIONE DELLA RISERVA AFFRANCATA

Gli effetti in capo alla Società

- La riserva oggetto di distribuzione non viene assoggettata a tassazione ordinaria (Ires 27,5%) in capo alla società;

- non spetta alcun credito d'imposta in capo alla società;
- non si verifica l'anticipato riconoscimento fiscale del valore dei beni oggetto di rivalutazione

L'AFFRANCAMENTO DELLA RISERVA DI RIVALUTAZIONE

La valutazione di convenienza dell'operazione

L'affrancamento non è conveniente:

- se l'impresa prevede il verificarsi di ingenti perdite negli esercizi futuri. In questo caso il saldo attivo di rivalutazione può essere utilizzato a copertura delle perdite senza alcun effetto fiscale, quindi senza che si verifichi alcun aggravio dell'imposizione in capo alla società;
- per i contribuenti in contabilità semplificata l'Agenzia delle entrate ha chiarito con la circolare n. 5/E del 26 gennaio 2001 che "l'ipotesi della tassabilità della distribuzione del saldo attivo di rivalutazione non è applicabile ai soggetti in contabilità semplificata";
- per i contribuenti che nel frattempo hanno ceduto gli immobili oggetto di rivalutazione prima del riconoscimento fiscale dei maggiori valori. Infatti in questo caso la cessione anticipata libera automaticamente la quota di riserva riferibile ai predetti beni riconoscendo contestualmente un credito d'imposta corrispondente all'imposta sostitutiva (da rivalutazione) già versata.

13. La tassazione in capo ai soci

Per quanto riguarda gli effetti dell'affrancamento nei confronti dei soci, le somme derivanti dalla distribuzione del saldo attivo di rivalutazione, che costituiscono ad ogni effetto utili, sono tassate in capo agli stessi soggetti al momento della percezione con l'applicazione delle regole ordinarie. Pertanto trovano applicazione gli articoli 47, 59 e 89 del Tuir. Secondo il sistema di imposizione attualmente in vigore le somme oggetto di distribuzione concorrono parzialmente alla formazione del reddito imponibile per il socio soggetto passivo ai fini Ires nella misura del 5 per cento, e per il socio persona fisica o società di persone nella misura del 49,72 per cento laddove le partecipazioni possedute siano qualificate. Invece per le partecipazioni non qualificate detenute da persone fisiche (o società di persone) la società erogante deve operare una ritenuta del 12,5 per cento a titolo definitivo.

L'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione impedisce, per le società di capitali, la formazione di materia imponibile laddove si proceda alla distribuzione della riserva. L'unico prelievo fiscale è quello avente natura sostitutiva con il pagamento del tributo nella misura del

10 per cento. L'operazione però non incide sui criteri di tassazione dei soci che rimangono in ogni caso quelli ordinariamente previsti per la distribuzione dei dividendi (cfr *supra*).

Un discorso parzialmente diverso deve essere effettuato per quanto riguarda le società di persone e le imprese individuali. In queste ipotesi la distribuzione della riserva in sospensione (non affrancata) concorrerebbe ad aumentare l'imponibile della società (o della ditta individuale) imputato per "trasparenza" ai soci della società di persone o all'imprenditore persona fisica. Invece, in conseguenza dell'operazione di affrancamento, oltre al versamento dell'imposta sostitutiva, non è dovuto alcun ulteriore tributo, e la riserva di utili diviene liberamente distribuibile ai soci oppure prelevabile dall'imprenditore individuale ⁽⁴⁵⁾. Pertanto gli effetti positivi dell'operazione sono tanto maggiori quanto più elevato è il reddito posseduto dal socio o dall'imprenditore individuale. Infatti i predetti soggetti, in mancanza dell'affrancamento, scontrerebbero sul maggior utile derivante dalla distribuzione (ed imputato per trasparenza) l'applicazione dell'aliquota marginale almeno pari a quella minima del 23 per cento, a fronte del versamento dell'imposta sostitutiva del 10 per cento. Un discorso pressoché analogo può essere effettuato per le società di capitali che hanno optato per il regime di trasparenza di cui agli articoli 115 e 116 del Tuir. Tale regime prevede che gli utili e le riserve formatesi nei periodi in cui è efficace l'opzione, ove distribuiti, non concorrono a formare il reddito dei soci.

Sempre per quanto riguarda gli effetti dell'affrancamento in capo ai soci di società di persone, l'Amministrazione Finanziaria (Cfr Circolare n. 33/E del 2005) ha altresì precisato che il pagamento dell'imposta sostitutiva, comporta che il costo fiscale della partecipazione detenuta dal socio è aumentato dell'importo assoggettato a imposizione sostitutiva ed è diminuito, fino a concorrenza del reddito tassato, degli utili distribuiti al socio, non imponibili per tale soggetto in quanto già imputati per trasparenza.

Nicola Forte

1) Per i soggetti con esercizio non coincidente con l'anno solare si dovrà fare riferimento al bilancio relativo al periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre del 2007.

2) Cfr. la Circ n. 11/E emanata il 19 marzo 2009 dall'Agenzia delle entrate.

3) Il legislatore ha attribuito alle imprese in diverse occasioni, sia pure con una disciplina non sempre eguale, la possibilità di riallineare, in deroga al codice civile, i valori storici a quelli di mercato. Cfr, da ultimo art. 1, commi da 469 a 476 della legge 23 dicembre 2005, n. 266

- 4)** Così Luca Gaiani, Rivalutazioni *Nuovo peso agli immobili riconosciuto dal 2011*, in Le Guide Le misure anti – crsi, I Bilanci, Il Sole 24 Ore dell'8 dicembre 2008, pag.76
- 5)** Cfr. la Circ n. 11/E del 2009 citata (par. 2).
- 6)** Cfr. Circolare n. 5/E del 2001.
- 7)** Cfr Circ. Agenzia delle entrate n. 18/E del 2006
- 8)** Su punto cfr i precedenti chiarimenti forniti dall'Amministrazione Finanziaria con le circolari 16 novembre 2000, n. 207/E e la circolare 13 giugno 2006, n. 18/E.
- 9)** La circostanza si verifica, ad esempio, per gli enti non commerciali di tipo associativo che hanno optato per l'applicazione del regime di cui alla legge n. 398/1991.
- 10)** Cfr circolare n. 57/E del 18 giugno 2001 e n. 18/E del 13 giugno 2006 richiamate, da ultimo, dalla Circ. n. 11/E del 2009.
- 11)** Sul punto cfr anche Ris. del 25 luglio 2006, n. 94 dell'Agenzia delle entrate.
- 12)** Cfr Circ. n. 11/E del 2009 cit.
- 13)** Cfr. Circ. n. 18/E del 2006 e da ultimo la circ n. 11/E del 2009.
- 14)** Per i contribuenti con esercizio coincidente con l'anno solare.
- 15)** (Circ. Agenzia delle entrate n. 18/E del 2006, par. 1.3, confermata, da ultimo, dalla Circ. n. 11/E del 2009.
- 16)** Si tratta del registro dei beni ammortizzabili, qualora istituito, ovvero del registro degli acquisti tenuto ai fini Iva. A tal proposito l'Agenzia delle entrate ha osservato che "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 relativi beni merce – qualità necessaria per beneficiare della rivalutazione in esame – sulla base di situazioni di fatto, ossia di elementi desumibili dalle modalità di effettivo impiego dei beni".
- 17)** La definizione è stata fornita dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 11/E del 2009 (cfr par. 3).
- 18)** Diversamente da quanto previsto dall'art. 4, comma 5 del Dm n. 162/2001 che distingueva: i beni materiali ammortizzabili non iscritti in pubblici registri; i beni immobili iscritti in pubblici registri; i beni mobili iscritti in pubblici registri; le azioni e le quote; i beni immateriali. Il numero di categorie omogenee era maggiore in quanto, diversamente dal D.L. n. 185/2008 il "perimetro" applicativo della rivalutazione non è circoscritto ai soli beni immobili.
- 19)** In tal senso v. Min. fin., circ. n. 36 del 21 luglio 1989. Cfr. anche Assonime, circ. n. 36 del 3 agosto 2006 secondo cui sono fabbricati strumentali non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni «quelli accatastati nei gruppi C (negozi, magazzini), D (opifici, impianti industriali, alberghi) ed E (stazioni per servizi di trasporto, edifici a destinazione particolare) e nella categoria A/10 (uffici)».
- 20)** L'unica eccezione riguarda i beni immobili ad "uso promiscuo". Cfr. sul punto l'art. 4, comma 5 del Dm n. 162/2001
- 21)** Ove necessario, cioè laddove le perdite abbiano superato un terzo del capitale sociale.

- 22)** Cfr. Luca Gaiani, *I benefici, Una mossa che aumenta il patrimonio netto*, in Le Guide Le misure anti – crisi, I Bilanci, Il Sole 24 Ore dell’8 dicembre 2008, pag.79.
- 23)** Cfr Luca Gaiani, *I benefici, Una mossa che aumenta il patrimonio, cit.*, pag. 79
- 24)** Pari all’1,5 per cento per gli immobili non ammortizzabili e ammontante al 3 per cento per la rivalutazione concernente gli immobili ammortizzabili. Le predette misure sono state modificate dal D.L. n. 5/2009 in quanto originariamente erano fissate rispettivamente, in ragione del 10 e del 7 per cento.
- 25)** Per i contribuenti con esercizio non coincidente con l’anno solare la rivalutazione deve essere eseguita nel primo esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre del 2007.
- 26)** Cfr Assonime Circ. n. 23/20006.
- 27)** La cui applicazione è possibile in virtù del richiamo effettuato dall’art. 15, comma 23 del decreto legge in commento.
- 28)** Circ. Agenzia delle entrate n. 18/E del 2006, par. 1.3 e da ultimo la Circ. n. 11/2009 cit.
- 29)** Cfr. Circ. Agenzia delle entrate n. 57/E del 2002. Tale indicazione è necessaria in quanto il contribuente potrà in questo caso iniziare ad “ottenere” il riconoscimento ai fini fiscali delle quote di ammortamento calcolate sui valori dei beni conseguenti all’operazione di rivalutazione.
- 30)** 2 per cento sulla cessione e 2 per cento sul successivo riscatto
- 31)** Così Luca Gaiani, *A medio termine con il lease back si risparmia*, in Le Guide Le misure anti – crisi, I Bilanci, Il Sole 24 Ore dell’8 dicembre 2008, pag.79.
- 32)** Paolo Meneghetti, Immobili più “pesanti” senza oneri, in Il Sole 24 Ore del 2 febbraio 2009, pag. 3
- 33)** Paolo Meneghetti, Immobili più “pesanti”, cit., pag. 3
- 34)** Così Luca Gaiani, *L’operazione Il “tetto” applicabile dipende dal mercato*, cit., pag. 77
- 35)** La circostanza vuole in concreto significare che l’imposta sostitutiva è indeducibile sia ai fini dell’Ires, sia dal valore della produzione netta per il calcolo dell’Irap.
- 36)** Si ritiene però possibile l’utilizzo del saldo attivo di rivalutazione a copertura di eventuali perdite senza che ne derivino conseguenze di tipo fiscale.
- 37)** L’art. 1, comma 472 della legge 266/2005 richiama le disposizioni di cui all’art. 1, commi 475, 477 e 478 della legge 311/2004
- 38)** Cfr. Circolare 12 giugno 2006, n. 23.
- 39)** Un specifica previsione in tal senso era contenuta nell’art. 1, comma 475, della legge n. 311/2004 (Finanziaria del 2005).
- 40)** Quindi con l’applicazione dell’aliquota Ires della misura del 27,5 per cento.
- 41)** In pratica al momento dell’effettuazione della rivalutazione

- 42)** In questo senso cfr. Luca Gaiani, *Beni d'impresa, rivalutazione scontata*, in *Il Sole 24 Ore* del 17 dicembre 2005, pag. 25.
- 43)** Così Luca Miele, Paolo Meneghetti, *Affrancamento con effetti sul tributo regionale*, in *Il Sole 24 Ore* del 4 gennaio 2005, pag. 22.
- 44)** Cfr Assonime, Circ. n. 2/2005
- 45)** In questo senso Luca Miele, *Affrancamento riserve al test di convenienza*”, in *Il Sole 24 Ore* del 7 gennaio 2005