

Dott. Carlo Agosta
Dott. Enrico Pogolotti
Dott. Davide Mancardo
Dott.ssa Chiara Valente
Dott.ssa Stefania Neirotti

Torino, lì 23 febbraio 2009

Circolare n. 7/2009

OGGETTO: *“Manovra anticrisi” – Rivalutazione dei beni immobili delle imprese*

La recente “Manovra anticrisi” (D.L. 185/2008 convertito nella L. 2/2009) ha previsto la possibilità di rivalutare i beni immobili posseduti dalle imprese (società di capitali, società di persone, imprese individuali, comprese le società in liquidazione volontaria).

In particolare, sono previste due opzioni alternative:

- rivalutare gli immobili con efficacia solo civilistica, senza assolvimento di imposte sostitutive, al fine principale di far emergere una maggiore patrimonializzazione (per es. ripianamento di eventuali perdite) e di adeguare il valore contabile dei beni iscritto in bilancio al loro effettivo valore;
- rivalutare gli immobili conferendo efficacia anche fiscale ai maggiori valori (seppure con un differimento degli effetti fiscali ad esercizi successivi) tramite il pagamento di un'imposta sostitutiva in misura diversa a seconda della tipologia di bene rivalutato.

È prevista anche la possibilità di affrancare il saldo attivo di rivalutazione, con il pagamento di un'altra imposta sostitutiva nella misura del 10%.

L'affrancamento è molto vantaggioso nei casi di successiva distribuzione ai soci dei plusvalori derivanti, per esempio, dalla vendita dei beni da parte della società.



BENI RIVALUTABILI

Possono essere rivalutati solo i beni immobili (terreni agricoli e fabbricati), esclusi gli immobili "merce" (alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa) e le aree fabbricabili, iscritti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31/12/2007. Per i soggetti in contabilità semplificata i beni devono risultare dal registro dei beni ammortizzabili o dai registri Iva.

MODALITA' DI RIVALUTAZIONE

La rivalutazione deve essere effettuata nell'esercizio successivo a quello in corso al 31/12/2007 (per i soggetti con esercizio solare, il 2008).

La rivalutazione deve riguardare obbligatoriamente tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea; la mancata inclusione anche di un solo bene comporta la decadenza degli effetti della rivalutazione per tutti i beni della categoria.

Si considerano appartenenti alla medesima categoria omogenea:

- gli immobili ammortizzabili (strumentali per natura e per destinazione, quali per esempio uffici e negozi);
- gli immobili non ammortizzabili (civili, quali per esempio alloggi).

I valori dei beni iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione non possono in nessun caso superare quelli loro attribuibili in base:

- alla loro consistenza, capacità produttiva ed effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'impresa;
- ai valori correnti di mercato.

La rivalutazione operata deve essere annotata sul Libro inventari e richiamata in Nota integrativa, tenendo distinto il costo storico nonché le eventuali precedenti rivalutazioni.

Gli amministratori, nella Nota integrativa, ed il Collegio sindacale (se esiste), nella relazione al bilancio, devono indicare e motivare i criteri di rivalutazione adottati per le varie categorie di beni ed attestare che i valori iscritti non eccedano i limiti sopra indicati.

Per le società in contabilità semplificata la rivalutazione deve risultare da un apposito prospetto bollato e vidimato da un notaio o dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

IMPOSTA SOSTITUTIVA E SALDO ATTIVO DI RIVALUTAZIONE

Affinché la rivalutazione abbia effetti anche fiscali deve essere versata un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap in misura pari:



- al 3% dei maggiori valori iscritti, per gli immobili ammortizzabili;
- al 1,5% dei maggiori valori iscritti, per gli immobili non ammortizzabili.

Le percentuali di cui sopra, inizialmente previste nella misura rispettivamente del 7% e del 4%, sono state modificate dal recentissimo D.L. 5 del 10/2/2009, attualmente in vigore ancorché in attesa di conversione in legge.

Tuttavia, la rivalutazione fiscale non ha effetti immediati e i maggiori valori degli immobili saranno riconosciuti:

- ai fini degli ammortamenti, a decorrere dal quinto esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita (per i soggetti con esercizio solare, l'esercizio chiuso al 31/12/2013);
- ai fini della determinazione delle plusvalenze/minusvalenze in caso di cessione degli immobili rivalutati, a decorrere dal sesto esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita (per i soggetti con esercizio solare, a decorrere dall'1/1/2014).

AFFRANCAMENTO DEL SALDO ATTIVO DI RIVALUTAZIONE

I maggiori valori degli immobili derivanti dalla rivalutazione trovano contropartita in un'apposita riserva del patrimonio netto.

La riserva ha natura di riserva in sospensione d'imposta e, quindi, se distribuita, è tassata sia in capo alla società sia in capo ai soci; può essere affrancata e resa liberamente distribuibile senza tassazione per la società (permane invece la tassazione in capo ai soci come dividendi), mediante il versamento di un'ulteriore imposta sostitutiva nella misura del 10%.

Si ritiene che l'affrancamento non sia necessario per i soggetti in contabilità semplificata per i quali, in caso di distribuzione, è esclusa la tassazione della riserva sia in capo alla società sia in capo ai soci.

VERSAMENTO DELLE IMPOSTE SOSTITUTIVE

Le imposte sostitutive per la rivalutazione e per l'eventuale affrancamento della riserva possono 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 (16/06/2009 per i soggetti con esercizio solare);
- in tre rate, delle quali la prima con scadenza entro il termine di cui al punto precedente e le altre entro il termine per il versamento a saldo delle imposte sui redditi dei due periodi d'imposta



successivi. Nel caso di pagamento rateale, sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi nella misura del 3% annuo.

Sottolineiamo che il forte differimento degli effetti fiscali riduce la convenienza della rivalutazione e che i maggiori risparmi si avranno per coloro che prevedono di cedere, a partire dal 2014, immobili non ammortizzabili con forti plusvalenze. Invitiamo i sigg.ri Clienti che fossero interessati a comunicarlo allo Studio quanto prima affinché si possa procedere ai relativi conteggi ed alla valutazione della convenienza dell'operazione.

Restiamo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e porgiamo cordiali saluti.

Studio Associato Agosta