

Rivalutazione immobili: chiarimenti per le SNC in contabilità ordinaria

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 9 Settembre 2024

Le operazioni societarie di riorganizzazione, come conferimenti e trasformazioni, richiedono un'attenta valutazione degli effetti fiscali per evitare complicazioni. In questo contesto, esaminiamo il caso di una società immobiliare che ha effettuato la rivalutazione degli immobili e le conseguenze fiscali del conferimento delle quote in una nuova società: tali attività incidono sul valore fiscale della quota?

Rivalutazione Immobili per SNC: regole e opportunità

Nel contributo odierno analizziamo il caso in cui una **SNC** abbia effettuato la **rivalutazione dell'immobile** (o degli immobili) **di sua proprietà**. Ci riferiamo alla rivalutazione prevista dall'art. 15, commi da 16 a 23, del D.L. 29 novembre 2008 n. 185 (che, detto per inciso, è stata una delle rivalutazioni più convenienti, posto che permetteva una rivalutazione anche solo civilistica).



Contabilità ordinaria e semplificata: impatti sulla rivalutazione

In caso di **soggetto in contabilità ordinaria**, all'atto della rivalutazione degli immobili, questi avrebbe potuto optare anche per l'**affrancamento del saldo attivo di rivalutazione**, ottenendo una riserva liberamente distribuibile, e, come chiarito dalla circolare n. 33/2005, al pari della tassazione ordinaria, un **incremento del costo fiscale della partecipazione per effetto dell'imputazione del reddito** ai sensi del comma 6 dell'articolo 68 del TUIR. La domanda che ci si pone è se tale condizione (soggetto in ordinaria) si consideri realizzata anche se la società di persone abbia **optato per il regime di contabilità ordinaria** ma **successivamente alla data di rivalutazione degli immobili**.

Il parere dell'Agenzia Entrate

Di tale questione un contribuente (il socio persona fisica della Snc) ha investito l'Agenzia delle entrate, la quale ha risposto negativamente ([risposta n. 178 del 2 settembre 2024](#)). Nel caso in esame, a differenza di quanto avviene per i soggetti in contabilità ordinaria, la **società di persone in contabilità semplificata** non poteva iscrivere **alcun saldo attivo di rivalutazione, in mancanza di una contabilità generale e del bilancio**. Pertanto, a seguito del passaggio alla contabilità ordinaria, la riserva che viene iscritta in contrapposizione del maggior valore degli immobili rivalutati è qualificabile fiscalmente come riserva di utili libera da vincoli e non incrementa il costo fiscale della partecipazione, in quanto non trova applicazione, in tale ipotesi, il comma 6 dell'articolo 68 del TUIR, in assenza di imputazione di reddito ai soci.

NdR: potrebbero interessarti anche: [Rivalutazione terreni e partecipazioni le regole per il 2024 Riaperta la rivalutazione di partecipazioni e terreni al 30 novembre 2024](#)

Danilo Sciuto Lunedì 9 settembre 2024

Conferimento d'azienda e scissione: aspetti contabili, civilistici e fiscali

CORSO FULL IMMERSION IN AULA – 1 GIORNATA

QUANDO: **Venerdì 11 Ottobre 2024**, ore 10.00 – 13.00 e 14.00 –
18.00 DOVE: **Studio Dott. Luciano Sorgato** - Via Alsazia, 3 – 35024
Padova (PD) DOCENTI: **Dott. Luciano Sorgato** Accreditamento:
richiesto per Commercialisti. **SCONTO EARLY BOOKING SOLO
FINO AL 20/09!**



Introduzione al corso

Il Corso prevede una giornata di full immersion presso lo Studio del docente, il Dott. Luciano Sorgato, dedicata alle operazioni straordinarie del **conferimento d'azienda** e della **scissione**. Saranno analizzati gli **aspetti contabili, civilistici e fiscali** delle due operazioni, con **analisi di casi** di studio oggetto di sentenze di Cassazioni o interventi dell'Agenzia Entrate, con attenzione alle **novità della Riforma fiscale**.

SCOPRI DI PIU'