
La rivalutazione degli immobili dell'impresa

di [Sonia Cascarano](#)

Pubblicato il 16 Giugno 2009

L'attuale disciplina di rivalutazione dei beni d'impresa ha come oggetto i soli beni immobili che sono inseriti nella categoria dei beni ammortizzabili o in quella dei beni non ammortizzabili con obbligo di rivalutare tutti i beni compresi in ciascuna di esse.

La disciplina di rivalutazione dei beni d'impresa introdotta dal D.L. n. 185/2008 riprende quella prevista dalla precedente legge n. 342/2000, anche se trova la sua differenza nell'oggetto.

Infatti la disciplina in oggetto ha come oggetto i soli beni immobili che sono inseriti nella categoria dei beni ammortizzabili o in quella dei beni non ammortizzabili con obbligo di rivalutare tutti i beni compresi in ciascuna di esse.

All'attualità si può fare riferimento ai chiarimenti interpretativi formulati in relazione alla precedente legge di rivalutazione:

- la rivalutazione consente alle imprese di evidenziare la loro effettiva patrimonializzazione in presenza di una congiuntura economica particolarmente negativa e di limitare l'aggravio impositivo in caso di cessioni da effettuare a partire dal 2012.

In particolare, l'art. 15, commi da 16 a 23, del D.L. 29 novembre 2008, n. 185 ha introdotto l'ennesima disciplina di rivalutazione facoltativa dei beni aziendali, che richiama espressamente la precedente analoga normativa prevista dagli artt. 11, 13 e 15 della legge 21 novembre 2000, n. 342, pur avendo un più ristretto ambito oggettivo di applicazione.

La norma stabilisce che:

- i soggetti indicati nell'art. 73, comma 1, lettere a) e b), del T.U.I.R., nonché le società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio, possono, anche in deroga all'art. 2426 c.c. e ad ogni

altra disposizione di legge vigente in materia, rivalutare i beni immobili, risultanti dal bilancio in corso al 31 dicembre 2007; non è, invece, possibile rivalutare le aree fabbricabili e gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa.

La finalità della norma

E' stato precisato che la finalità perseguita è stata 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”.

L'obiettivo principale che si intende raggiungere con tale previsione normativa è, ai fini civilistici, quello di consentire alle imprese di evidenziare la loro effettiva patrimonializzazione evitando di effettuare interventi sul capitale finalizzati alla copertura di perdite superiori al terzo del capitale stesso consentendo il contenimento del costo del denaro evidenziando migliori indici patrimoniali ai fini dei parametri di Basilea 2.

Il motivo principale che potrebbe indurre ad effettuare la rivalutazione anche ai fini fiscali riguarda:

- la previsione di cedere i beni rivalutati, dopo aver assoggettato il loro maggior valore ad un'imposta sostitutiva anziché all'imposizione ordinaria, con la possibilità di dedurre dal 2011, maggiori quote di ammortamento e incrementare il parametro per il calcolo dell'ammontare delle spese di manutenzione deducibili;
- si evidenzia la necessità di operare, dopo l'effettuazione della rivalutazione anche ai fini fiscali, un rifinanziamento della società effettuando operazioni di lease-back in relazione ad immobili iscritti a valori particolarmente bassi perché ammortizzati o riscattati a seguito di leasing, in modo tale da cedere gli immobili dopo il 2011 senza evidenziare plusvalenze significative continuando ad essere utilizzati in leasing e da recuperare il costo della rivalutazione in un tempo assai inferiore a quello dell'ammortamento.

L'incremento del patrimonio netto conseguente all'imputazione del saldo di rivalutazione può consentire di evitare e di attenuare l'impatto della disposizione fiscale che limita il riporto delle perdite in caso di fusione; il patrimonio netto è uno dei parametri da utilizzare, ai sensi dell'art. 172, comma 6, del T.U.I.R., ai fini della determinazione delle perdite fiscali riportabili in caso di fusione.

Si noti al sconvenienza per i contribuenti che possiedono numerosi immobili, la previsione di due sole categorie omogenee, con il conseguente obbligo di rivalutare tutti gli immobili ammortizzabili e/o tutti quelli non ammortizzabili; invece, con la precedente legge di rivalutazione di cui di cui all'art. 1, commi 469 ss., della legge 23 dicembre 2005, n. 266, i beni immobili erano stati, a tal fine, distinti in:

- aree non fabbricabili;
- fabbricati non strumentali;
- fabbricati strumentali per destinazione;
- fabbricati strumentali per natura.

I soggetti interessati alla rivalutazione

La norma stabilisce che possono effettuare la rivalutazione:

- i soggetti indicati nell'art. 73, comma 1, lettere a) e b), del T.U.I.R., cioè le società di capitali, comprese le società cooperative e di mutua assicurazione, e gli enti commerciali, compresi i trust, residenti nel territorio dello Stato;
- le società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate;

Sono **esclusi** i soggetti che adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio, per i quali nello stesso art. 15 è prevista l'opzione per l'affrancamento di diverse tipologie di disallineamenti.

Parte della critica si sono interrogati sul motivo per il quale siano stati menzionati soltanto tali soggetti, il che potrebbe far ritenere che si sia voluto escludere dall'ambito applicativo della rivalutazione i soggetti diversi da quelli espressamente previsti.

Si ritiene che anche questi ultimi soggetti possano avvalersi della rivalutazione, in virtù del rinvio operato dalla norma in esame all'art. 15 della legge n. 342/2000, nel quale era stabilito che le disposizioni riguardanti la rivalutazione stessa si applicavano, per i beni relativi alle attività commerciali esercitate, anche:

- alle imprese individuali;
- agli enti non commerciali;
- ai soggetti non residenti (persone fisiche, società ed enti), relativamente ai beni appartenenti alle loro stabili organizzazioni in Italia.

Era stato stabilito che per i soggetti che fruiscono di regimi semplificati di contabilità la rivalutazione va effettuata per i beni che risultano acquisiti dai registri dei beni ammortizzabili e degli acquisti tenuto ai fini dell'IVA, artt. 16 e 18 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600.

La rivalutazione è consentita a condizione che venga redatto un apposito prospetto bollato e vidimato che dovrà essere presentato, a richiesta, all'Amministrazione finanziaria, dal quale risultino i prezzi di costo e la rivalutazione compiuta; sono **escluse** dalla rivalutazione:

- le imprese che si avvalgono del cd. regime dei minimi, attese le peculiarità di tale regime.

In caso di **affitto o usufrutto di azienda**, l'Agenzia delle entrate ha precisato che

“qualora non sia stata contrattualmente prevista la deroga alle disposizioni dell'art. 2561 c.c., concernenti l'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili, gli ammortamenti sono calcolati e dedotti dall'affittuario o usufruttuario e, pertanto, sarà quest'ultimo che potrà effettuare la rivalutazione”.

“Al termine dell'affitto o dell'usufrutto l'azienda è trasferita al concedente comprensiva dei beni rivalutati e della relativa riserva di rivalutazione, nell'ipotesi in cui quest'ultima

non sia stata già utilizzata per copertura di perdite o distribuita”.

“Nell’ipotesi in cui, invece, le parti, in deroga all’art. 2561 del codice civile, si siano accordate prevedendo che il concedente continuerà a calcolare gli ammortamenti, la rivalutazione potrà essere effettuata solo da quest’ultimo”.

Nella circolare 13 febbraio 2006, n. 6/E l’Agenzia delle entrate ha precisato che

“in caso di bene oggetto di un diritto di superficie la facoltà di rivalutazione spetta, qualora il bene sia comunque relativo all’impresa, al titolare di tale diritto reale. Va, comunque, ricordato che non sono rivalutabili le aree edificabili”.

Gli immobili rivalutabili

Gli unici beni relativi all’impresa rivalutabili sono:

- gli immobili, con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l’attività di impresa e delle aree fabbricabili;
- sono rivalutabili gli immobili strumentali, sia quelli per natura che quelli per destinazione, con il pagamento dell’imposta sostitutiva del 10%, e quelli non ammortizzabili, cui si applica l’imposta sostitutiva del 7%;
- nell’art. 2, commi 1 e 2, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162, è stabilito che sono rivalutabili anche i beni completamente ammortizzati, che si intendono posseduti se risultano dal bilancio o rendiconto ovvero, per le imprese in contabilità semplificata, dal libro dei beni ammortizzabili;
- è possibile rivalutare anche beni in relazione ai quali si è già fruito di precedenti normative di rivalutazione;

- importante risulta la distinzione tra gli immobili-patrimonio, per i quali si può fruire della rivalutazione, e gli immobili costituenti beni merce, che sono, invece, esclusi. Il riferimento agli immobili “alla cui produzione o al cui scambio è diretta l’attività dell’impresa” è analogo a quello contenuto nell’art. 87, comma 1, lett. d), del T.U.I.R. con riguardo al requisito della commercialità dell’attività esercitata previsto ai fini della fruizione della participation exemption.

A tal riguardo nella circolare 4 agosto 2004, n. 36/E, l’Agenzia delle entrate ha precisato che *“i fabbricati concessi in locazione o godimento, anche attraverso contratti di affitto d’azienda, non si considerano utilizzati direttamente nell’esercizio dell’impresa”*.

In merito era sorto il dubbio se alla medesima conclusione dovesse pervenirsi anche in presenza di immobili locati ma effettivamente destinati alla vendita e come tali ricompresi tra i beni-merce.

In dottrina era stato ritenuto che tale precisazione fosse stata dettata con riferimento alle società immobiliari di gestione, mentre per le società immobiliari di costruzione e di compravendita la dazione in locazione costituisse

“solo un modo di utilizzazione economica di beni comunque destinati a essere venduti, anche se già locati”;

Non possono essere rivalutati i beni conferiti in società nel corso del 2008, non risultando iscritti nel bilancio 2007.

L’Agenzia delle entrate ha ulteriormente chiarito il proprio pensiero con la risoluzione 15 dicembre 2004, n. 152/E (14), nella quale è stato affermato che:

- la previsione normativa secondo la quale l’attività dell’impresa deve essere diretta allo scambio degli immobili, implica

“la necessità di operare un esame dell’attività di fatto esercitata e dell’effettiva destinazione economica degli immobili ad un’attività di costruzione o scambio, anche prescindendo, eventualmente, dalle risultanze contabili e dalla configurazione dell’oggetto sociale”;

- l’attività d’impresa deve avere per oggetto la costruzione o la vendita degli immobili

“e non già la mera utilizzazione passiva degli stessi”;

- l'attività di compravendita non può, però, configurarsi come tale "per effetto delle sole manifestazioni di intento a cedere l'immobile" e, d'altra parte, la locazione non può essere considerata attività sussidiaria rientrando nell'esercizio caratteristico della stessa attività di compravendita in presenza di contratti di locazione di durata pluriennale e continuativa e in mancanza di un qualsiasi atto di vendita avente ad oggetto anche una parte dell'immobile, in questo caso si è di fronte ad un'attività tipica delle società immobiliari di gestione, a prescindere da ogni qualificazione formale dell'attività d'impresa.

L'attività di compravendita sarebbe riscontrabile in presenza di frequenti atti di acquisto e vendita di immobili, anche qualora gli stessi fossero locati, a tal riguardo è stata prospettata l'opportunità di consentire che la destinazione alla vendita possa essere provata anche con mezzi diversi dagli atti di compravendita, quali, ad esempio, i mandati a vendere conferiti a intermediari specializzati, anche se non andati a buon fine.

Tali conclusioni sono state ribadite nella risoluzione 9 novembre 2007, n. 323/E, nella quale è stato affermato che occorre prescindere dall'oggetto sociale e quindi dalla qualifica formale attribuita all'attività svolta dalla società e fare riferimento all'attività di fatto esercitata ed all'effettiva destinazione degli immobili e delle risorse sociali ad un'attività di costruzione o scambio; oggetto dell'attività d'impresa deve essere lo sfruttamento economico degli immobili e non la mera utilizzazione passiva degli stessi, circostanza da valutarsi caso per caso, in base agli elementi caratterizzanti la specifica situazione di fatto.

La norma di comportamento n. 166 dell'Associazione nazionale dei dottori commercialisti ha individuato i seguenti **3 casi in cui gli immobili dovrebbero essere considerati beni-merce**:

- intero fabbricato cielo-terra suddiviso in più unità immobiliari ed iscritto tra le rimanenze perché destinato al realizzo, che si ritiene economicamente più vantaggioso locare per rendere più appetibile l'acquisto in blocco da parte di investitori, quali i fondi d'investimento, i fondi pensione e le imprese di assicurazione.

Al riguardo è stato osservato che tale precisazione è ragionevole ma lascia il dubbio che la locazione rimanga, anche al di là delle intenzioni dell'impresa, l'unico utilizzo del bene, realizzandosi, di fatto, una situazione identica a quella della società di gestione;

- pluralità di unità immobiliari: in tali casi la cessione di singole unità immobiliari è, in genere, facilitata nel momento in cui le stesse si rendono libere e, quindi, diventa irrilevante la durata

dell'attività di locazione, anche in assenza di atti di vendita degli im-mobili. Anche per tale ipotesi possono essere formulate considerazioni analoghe a quelle evidenziate nel punto precedente;

- ripetuti atti di compravendita effettuati da società che hanno come oggetto esclusivo o principale la compravendita di immobili, sia liberi che locati. In tale caso non potrebbe assumere rilievo assoluto la circostanza che in un dato momento gli immobili posseduti siano prevalentemente locati.

Si tratta di un'ipotesi analoga a quella presa in considerazione dalla citata risoluzione n. 152/E del 2004, nella quale è stato fatto riferimento alla sussistenza di frequenti atti di acquisto e vendita di immobili, anche locati.

L'esclusione delle aree fabbricabili

Per la individuazione delle aree fabbricabili escluse dalla rivalutazione si ritiene che possa farsi riferimento alla nozione fornita dall'Agenzia delle entrate con riguardo all'art. 1, comma 473, della legge n. 266/2005, che stabilisce come le norme sulla rivalutazione dei beni d'impresa di cui alla legge n. 342/2000 si applicano alle aree fabbricabili non ancora edificate, o risultanti tali a seguito della demolizione degli edifici esistenti.

Tale nozione rileva adesso, invece, ai fini dell'esclusione dall'ambito applicativo della rivalutazione.

Nella circolare 13 giugno 2006, n. 18/E l'Agenzia delle entrate aveva precisato, al riguardo, che le aree dovevano risultare fabbricabili sulla base di un piano regolatore generale approvato da parte della Regione entro la data di chiusura del bilancio, senza richiedere anche l'adozione degli strumenti attuativi dello stesso.

L'Agenzia aveva, quindi, confermato la definizione contenuta nella precedente circolare 31 gennaio 2002, n. 11/E e ribadita, ai fini dell'ICI, con un'apposita norma interpretativa; peraltro nella detta circolare n. 11/E del 2002 era stato anche precisato che, perché si verificasse la condizione de l'utilizzazione edificatoria dell'area, era necessario che l'intervento consistesse nella demolizione e ricostruzione integrale.

Orientamento questo più restrittivo di quello espresso dal Consiglio nazionale del Notariato, che aveva ritenuto compatibile con la previsione normativa anche “un’opera incisiva di ristrutturazione, tale da ridurre, sostanzialmente, l’immobile acquistato ad un’area edificabile di cui la porzione non demolita rappresenti un mero accessorio”, conformemente a quanto precedentemente affermato dalla giurisprudenza e dalla stessa Amministrazione finanziaria ai fini dell’INVIM.

L’Assonime aveva richiamato, a sostegno di tale ultima interpretazione, anche i chiarimenti contenuti nelle circolari 17 ottobre 2001, n. 90/E e 18 gennaio 2002, n. 4/E a proposito del requisito della novità dei beni rilevante ai fini dell’applicazione della cosiddetta detassazione Tremonti-bis.

Si ricorda che le opinioni in materia di detassazione erano state motivate sulla base dell’esigenza di estendere alla categoria degli immobili il principio affermato per i beni complessi che incorporano beni usati: così come era stato richiesto che il costo del bene usato non fosse di rilevante entità rispetto al costo complessivamente sostenuto, era stato posto l’accento sulla necessità della prevalenza dell’innovazione rispetto allo stato preesistente dell’immobile.

Gli immobili acquisiti in leasing

Nella circolare n. 57/E del 2001 l’Agenzia delle entrate aveva chiarito che i beni in leasing non possono essere oggetto di rivalutazione in quanto non sono iscritti nel bilancio e quelli riscattati nel corso dell’esercizio con riferimento al quale è stata effettuata la rivalutazione non possono essere rivalutati in quanto non iscritti nel bilancio precedente.

Tale orientamento trova fondamento nell’art. 2, commi 3 e 4, del citato D.M. n. 162/2001, in base al quale:

- i beni si considerano acquisiti alla data del trasferimento del diritto di proprietà o di altro diritto reale o della consegna con clausola di riserva della proprietà;
- per i beni prodotti dal soggetto, direttamente o da altri per suo conto, si ha riguardo alla data in cui sono iscritti, anche parzialmente, in contabilità;
- per i beni provenienti da società fuse, incorporate o scisse, si fa riferimento alla data in cui sono stati acquisiti dalle società stesse.

Le due categorie omogenee

La rivalutazione deve obbligatoriamente riguardare tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea.

Con riferimento ad un'analoga previsione contenuta nell'art. 11 della legge n. 342/2000, l'Agenzia delle entrate ha affermato che nel caso in cui alcuni beni siano illegittimamente esclusi dalla rivalutazione sono disconosciuti gli effetti fiscali della rivalutazione per tutti gli altri beni appartenenti alla medesima categoria omogenea, con il conseguente recupero a tassazione dei maggiori ammortamenti effettuati o delle minori plusvalenze o maggiori minusvalenze dichiarate, cui consegue l'applicazione delle ordinarie sanzioni previste nell'ipotesi di infedele dichiarazione.

In tali casi la corrispondente imposta sostitutiva versata o compensata era considerata in diminuzione degli importi dovuti: tale conclusione era stata motivata in base al carattere volontario e non obbligatorio della rivalutazione, che non consente di affermare d'ufficio l'obbligo di estendere la rivalutazione agli altri beni della stessa categoria omogenea e i suoi effetti erano stati parzialmente attenuati dalla precisazione che, fermo restando l'obbligo di effettuare rivalutazioni con criteri omogenei nell'ambito della stessa categoria, differenze non sostanziali derivanti da difetti di stima non avrebbero comportato il venir meno degli effetti fiscali della rivalutazione.

Nella successiva circolare n. 18/E del 2006 l'Agenzia delle entrate ha parzialmente rivisto la propria posizione, precisando che il contribuente 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 ed 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. È di ostacolo, a tale fine, anche la circostanza che il maggior valore di tali beni non è stato imputato a capitale o accantonato nella speciale riserva a titolo di saldo attivo di rivalutazione”.

A cura di Sonia Cascarano.

Leggi anche [La rivalutazione degli immobili ed i relativi aspetti contabili.](#)