

Rivalutare oggi conviene

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 2 febbraio 2009

la rivalutazione solo civilistica degli immobili permette di usufruire, senza spese, di interessanti opportunità per tutte le imprese non IAS

Il D.L. 29 novembre 2008, n. 185 (cosiddetto “anti-crisi”) ha introdotto la facoltà di rivalutare i beni immobili delle imprese che non adottano i principi contabili internazionali. La norma, nonostante richiami le precedenti norme di rivalutazione, non va guardata come una ennesima mera proroga delle precedenti norme; essa infatti **è da apprezzare anche e soprattutto per aspetti meramente civilistici**, in quanto per la prima volta il riconoscimento fiscale dei nuovi valori è un’eventualità non necessaria. Questo aspetto era del tutto sconosciuto alle precedenti norme, che, se da un lato si configuravano come rivalutazioni volontarie, d’altra parte non avevano altri sbocchi se non quello tributario, dato dal versamento dell’imposta sostitutiva e il conseguente riconoscimento fiscale del maggior valore. La rivalutazione di cui si discute può quindi dirsi tesa unicamente a fornire un’adeguata rappresentazione in bilancio dei valori dei beni, determinati al dato di mercato rispetto al dato storico iscritto contabilmente.

E’ fin troppo **evidente il vantaggio** ritraibile dall’impresa che si presenta al sistema bancario con un patrimonio più elevato a seguito della rivalutazione: l’assegnazione del credito (alla luce degli indici di “Basilea 2”) risulterà più semplice e soprattutto meno onerosa. Così come è innegabile il vantaggio che dall’operazione trarrebbe una società che nel bilancio rientri nell’ipotesi di cui all’art. 2446 del codice civile, oppure, addirittura, in quella di cui all’art. 2447.

D’altronde, l’effettuazione di tale rivalutazione a scopi meramente fiscali dovrebbe fare i conti con le **validissime alternative** previste dal sistema vigente, quali le operazioni straordinarie di conferimento, fusione e scissione, che danno di fatto luogo a rivalutazioni sostanziali.

In questo scritto si vogliono portare all'attenzione di chi legge alcuni aspetti interessanti, di natura esclusivamente civilistica, che verranno esposti a proposito dei principali aspetti della operazione.

I **soggetti** che possono effettuare tale rivalutazione sono tutti, tranne le imprese che adottano gli IAS. Tra i soggetti legittimati ci sono dunque anche le **imprese individuali**; queste ultime ovviamente non avranno alcun interesse immediato ad effettuare una rivalutazione solo civilistica; tuttavia, un aspetto abbastanza interessante riguarda le imprese in regime contabile semplificato, posto che, se è vero che al momento della rivalutazione nessuna scrittura contabile dovrà essere fatta, è altrettanto vero - e qui potrebbe scattare una convenienza non indifferente - che qualora in futuro essa dovesse passare dalla contabilità semplificata a quella ordinaria, il valore dell'immobile dovrà essere preso al lordo della rivalutazione.

Come anticipato, l'**oggetto della rivalutazione** è dato esclusivamente dagli immobili strumentali sia quelli non strumentali, senza pagare alcuna imposta sostitutiva. Non si avranno dunque riconoscimenti fiscali (o, perlomeno, non saranno obbligatori), ma solo civilistici.

I beni rivalutabili sono i beni immobili, con esclusione di quelli cc.dd. beni merce, nonché le aree edificabili. I beni rivalutabili devono essere in bilancio al 31/12/07 ed esistenti al 31/12/08; al riguardo, sono irrilevanti, a questi fini, i trasferimenti dei beni trasferiti a seguito di un'operazione neutrale straordinaria. Per gli immobili oggetto di contratto di leasing, dunque, essi potranno essere rivalutati solo se entro il 31/12/07 sarà avvenuto il riscatto: non rileva, evidentemente, il metodo di contabilizzazione suggerito dallo las 17 eventualmente adottato.

I **criteri** possibili per la rivalutazione sono due: quello del valore d'uso, e quello del valore di mercato; il valore attribuito contabilmente non potrà eccedere l'uno o l'altro. Si faccia attenzione al fatto che, all'interno di ciascuna categoria omogenea di beni rivalutabili, il criterio dovrà essere lo stesso; ciò vale anche per l'iscrizione di un valore inferiore a quello massimo suddetto: in altre parole, non vi è obbligo di attestarsi sul valore massimo, ma vi è obbligo di uniformità di criterio; quindi, se si decide di iscrivere il bene non già per il valore massimo, ma solo per un valore intermedio, lo stesso criterio dovrà essere adottato per gli altri beni della stessa categoria omogenea.

Si fa presente inoltre che la rivalutazione va effettuata sulla base di una **verifica al 31/12/2008**: ci significa che occorrerà tenere conto anche della quota di ammortamento 2008, che verrà calcolata sul valore ante rivalutazione, e non su quello rivalutato.

I **metodi** di rivalutazione sono quelli noti:

- rivalutazione del costo storico e del fondo d'ammortamento;

- rivalutazione del solo costo storico;

- rivalutazione tramite riduzione totale o parziale dei fondi d'ammortamento.

Ribadito che all'interno di un'unica categoria omogenea deve aversi un altrettanto unico criterio di rivalutazione, si sottolinea come è libera la scelta di una delle tre modalità attraverso cui pervenire al dato ricercato del limite economico. Occorre però fare attenzione al fatto che, se è vero, come è vero, che tali forme di rivalutazione contabile portano allo stesso risultato sostanziale, ossia il bene avrà un residuo ammortizzabile pari al valore rivalutato, è altrettanto vero che è diverso, a seconda del metodo scelto, il riverbero negli esercizi successivi alla rivalutazione. Nel caso infatti di rivalutazione del solo costo storico, si avrà un allungamento del periodo d'ammortamento, rispetto a quello che sarebbe stato il processo d'ammortamento senza la rivalutazione; nel caso di diminuzione del fondo, si otterrà la conseguenza di mantenere inalterata la quota d'ammortamento; nel caso infine di incremento del costo del bene e del fondo d'ammortamento, si mantiene inalterata la vita utile del bene.

Un problema che si pone è se sia possibile iscrivere nell'attivo patrimoniale di un importo (al lordo del fondo ammortamento) **superiore al valore indicato come massimo**. A parere di chi scrive tale operazione è da ritenersi legittima, in quanto il valore del bene da confrontare con quello massimo è dato dal residuo ammortizzabile, ossia dal costo storico (rivalutato) al netto del fondo (rivalutato), e non già solamente il primo; diversamente, risulterebbe impossibile, in certi casi, mantenere inalterata la durata dell'ammortamento.

La **riserva** (ovvero il saldo attivo) che si genera a fronte di una rivalutazione solo civilistica non è da considerarsi in sospensione di imposta, in quanto dalla sua eventuale distribuzione ai soci deriverà solo un presupposto impositivo in capo ad essi, senza che la società abbia alcuna

conseguenza fiscale; in altre parole, l'ammontare della riserva distribuita non concorrerà a formare il reddito dell'esercizio, come invece succederebbe qualora fosse in regime di "sospensione di imposta". Ovviamente diverso è il caso in cui la società abbia optato per il riconoscimento anche fiscale della rivalutazione, pagando l'imposta sostitutiva collegata.

Infine, si rileva come l'agenzia delle Entrate ha affermato (nella circolare n. 57/2008) la irrilevanza **ai fini Irap** dei maggiori ammortamenti se non viene versata l'imposta sostitutiva. Ciò è evidentemente in contrasto con quanto stabilito dalla nuova norma in tema di società soggette ad Ires e altri soggetti che hanno optato per la determinazione dell'Irap in base alle voci di bilancio.

2 Febbraio 2009

Danilo Sciuto

Dottore commercialista in Catania

danilosciuto@https://www.commercialistatelematico.com

Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l

Copyright © 2021 - Riproduzione riservata Commercialista Telematico s.r.l