

La rivalutazione degli immobili ed i relativi aspetti contabili

di [Vincenzo D'Andò](#)

Pubblicato il 12 marzo 2009

la rivalutazione degli immobili: maggiore convenienza dopo il Decreto del 10 febbraio 2009

Focus: La rivalutazione degli immobili: Maggiore convenienza dopo il Decreto del 10 febbraio 2009

Normativa:

- D.L. n. 185 del 29.11.2008, convertito in Legge n. 2 del 28.01.2009
- D.L. n. 5 del 10.02.2009

Premessa

L'art. 15, commi 16-23, della Legge n. 2/2009 (che è quella di conversione del D.L. n. 185/2008, cd. Decreto anticrisi) ha introdotto nel nostro sistema la facoltà di rivalutare gli immobili iscritti nel bilancio societario relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007.

Mentre il Decreto Legge n. 5/2009 (art. 5), in corso di conversione in Legge, ha poi ridotto la misura dell'imposta sostitutiva prevista per ottenere il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio sugli immobili.

Finalità della disciplina	<p>La finalità è quella di consentire ai soggetti interessati 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.</p> <p>La novità assoluta è, quindi, data dalla possibilità di effettuare la rivalutazione solo ai fini civilistici e non anche a quelli fiscali.</p>
Ambito soggettivo	<p>Sono interessati i seguenti soggetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le società di capitali (S.p.A., S.r.l., ecc.) ed enti commerciali; - le società in nome collettivo (S.n.c.); - le società in accomandita semplice (S.a.s.) ed equiparate; - Imprese individuali ed enti non commerciali (ciò, in particolare, in base ai chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nelle teleconferenza di Italia Oggi del 17.01.2009) sia in contabilità ordinaria sia in semplificata (in tal caso, i beni da rivalutare devono risultare dal registro dei beni ammortizzabili, se istituito, altrimenti dal registro degli acquisti ai fini Iva). <p>Tutti i soggetti non devono adottare, nella redazione del bilancio, i principi contabili internazionali (IAS/IFRS).</p>
Ambito oggettivo	<p>Sono rivalutabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le aree non edificabili (quali i terreni agricoli); - gli immobili strumentali, per natura o per destinazione; - gli immobili cd. patrimonio, di cui all'art. 90 del T.U.I.R..
Immobili esclusi	<p>Sono, invece, esclusi dall'ambito di applicazione le aree fabbricabili e agli immobili alla cui produzione e al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa (c.d. beni merce).</p>
Periodo di imposta in cui rivalutare	<p>La rivalutazione deve essere eseguita nel bilancio relativo al periodo d'imposta successivo al 31.12.2007 (ossia il 2008 per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare) per il quale il termine di approvazione scade dopo il 29.11.2008 (data di entrata in vigore del provvedimento).</p>

Occorre rivalutare tutti i beni della stessa categoria	<p>La rivalutazione deve riguardare tutti i beni appartenenti alla medesima categoria e deve essere annotata nell'inventario o nella nota integrativa.</p> <p>Ciò al fine di tutelare la veridicità e la correttezza della situazione patrimoniale e finanziaria del soggetto che effettua la rivalutazione.</p> <p>Sono compresi in due distinte categorie gli immobili ammortizzabili e quelli non ammortizzabili.</p>
Saldo attivo di rivalutazione	<p>Il maggior valore attribuito agli immobili determina un saldo attivo di rivalutazione che può essere imputato al capitale oppure può essere accantonato in un'apposita riserva, che ai fini fiscali costituisce una riserva in sospensione d'imposta, giacché rinvia il pagamento dell'imposta sul plusvalore (regime ordinario di tassazione) al momento dell'utilizzo contabile della quota iscritta nella riserva.</p>
Imposta sostitutiva per l'affrancamento fiscale	<p>La norma ha previsto la possibilità di affrancare fiscalmente, rispettivamente, il saldo attivo di rivalutazione e il maggior valore attribuito agli immobili attraverso il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF, dell'IRES, dell'IRAP e di eventuali addizionali.</p> <p>Le misure delle aliquote d'imposta, alcune delle quali modificate nel corso dell'esame nelle Commissioni riunite V e VI, sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pari al 10%, per l'affrancamento fiscale della riserva relativa al saldo attivo di rivalutazione; - pari al 3% (in luogo del 7% previsto in precedenza al D.L. n. 5/2009) per l'affrancamento fiscale del maggior valore attribuito agli immobili ammortizzabili; - pari al 1,5% (in luogo del 4% previsto in precedenza al D.L. n. 5/2009) per l'affrancamento fiscale del maggior valore attribuito agli immobili non ammortizzabili. <p>Il valore della riserva da affrancare deve essere al netto dell'eventuale imposta sostitutiva pagata per l'affrancamento del maggior valore degli immobili.</p>
Periodo d'imposta dal quale decorrono gli effetti fiscali della rivalutazione	<p>Il riconoscimento della rivalutazione degli immobili produce effetti, ai fini fiscali, a decorrere dal 5° esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita.</p> <p>Per cui a partire dal 2014 si potrà tenere conto degli effetti della rivalutazione.</p>

Ipotesi di assegnazione ai soci o di utilizzo per finalità estranee all'impresa degli immobili rivalutati	<p>Il riconoscimento del valore rivaluto degli immobili decorre, quindi, trascorsi tali anni, pertanto, nel caso di cessione, assegnazione ai soci, utilizzo per finalità estranee all'impresa ovvero al consumo personale degli immobili rivalutati prima del 6° periodo successivo (ossia fino al 2013), l'affrancamento non produce effetti fiscali e la plusvalenza è determinata con riferimento al valore dell'immobile risultante prima della rivalutazione.</p>
Pagamento dell'imposta sostitutiva e compensazione	<p>Il pagamento dell'imposta sostitutiva può essere effettuato in un'unica soluzione entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d'imposta nel quale viene eseguita la rivalutazione ovvero in tre rate annuali la prima delle quali con la medesima scadenza prevista per il versamento unico.</p> <p>In caso di rateizzazione, si applica il tasso di interesse in misura pari al 3% annuo.</p> <p>E', inoltre, espressamente prevista la possibilità di compensare l'importo dovuto utilizzando il modello F24 (ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n. 241/1997).</p>
Applicazione di precedente disposizioni	<p>Infine, è stata prevista l'applicazione, ove compatibile, delle disposizioni contenute negli artt. 11, 13 e 15 della Legge n. 342/2000, nel Decreto del Ministro delle finanze 13.04.2001 n. 162 e nel Decreto del Ministro dell'Economia e delle finanze 19.04.2002 n. 86.</p> <p>Tali norme, come è noto, si riferiscono ad una analoga disciplina di rivalutazione di beni iscritti nei bilanci societari.</p> <p>In particolare, l'art. 11 riguarda i criteri da applicare per la determinazione del maggiore valore assegnato ai beni nonché gli obblighi a carico degli amministratori e dei sindaci, l'art. 13 disciplina le ipotesi di riduzione della riserva relativa al saldo attivo di rivalutazione e l'art. 15 contiene disposizioni concernenti i soggetti beneficiari e i regimi di contabilità applicata.</p>

Metodi di rivalutazione	<p>I metodi di rivalutazione sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rivalutazione sia dei costi storici sia dei fondi di ammortamento; - rivalutazione dei soli costi storici; - riduzione in tutto o in parte dei fondi di ammortamento. 		
Scritture contabili	Metodo della rivalutazione sia dei costi storici sia dei fondi di ammortamento:		
	Immobile	a	Diversi Fondo ammortamento Ris. rivalut. DL 185/2008 Debiti tributari (se ril. Fiscal.)
	Metodo della rivalutazione dei soli costi storici:		
	Immobile	a	Diversi Ris. rivalut. DL 185/2008 Debiti tributari (se ril. Fiscal.)
	Metodo della rivalutazione con riduzione in tutto o in parte dei fondi di ammortamento:		
	Fondo ammortamento	a	Diversi Ris. rivalut. DL 185/2008 Debiti tributari (se ril. Fiscal.)

Rivalutazione con rilevanza soltanto civilistica	<ul style="list-style-type: none">- Non comporta il pagamento di alcuna imposta sostitutiva;- migliora gli indici di patrimonializzazione dell'impresa.- vantaggi conseguenti: contenimento delle eventuali perdite al di sotto dei limiti di cui agli art. 2446 e 2447 c.c.;- miglioramento del rating (merito creditizio) assegnato dalle banche.
Distribuzione del saldo attivo	<p>Le somme attribuite ai soci, aumentate dell'imposta sostitutiva corrispondente, concorrono a formare il reddito imponibile della società e dei soci.</p> <p>Il saldo attivo di rivalutazione può essere affrancato con di un imposta sostitutiva di Irpef, Ires e Irap ed eventuali addizionali pari al 10%.</p> <p>Riguardo la distribuzione (del saldo attivo affrancato) l'affrancamento determina il venir meno del regime di sospensione d'imposta, per cui la riserva acquisisce natura di riserva di utili (che soggiace alla presunzione assoluta di prioritaria distribuzione di utili di cui all'art. 47, c. 1, tuir) le somme distribuite non concorrono a formare il reddito imponibile.</p>

Vincenzo D'Andò

12 MARZO 2009

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

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