

**IL FISCO RISPONDE: LA CIRCOLARE N. 8/2009**

## **Rivalutazione dei beni e riallineamento a seguito di operazioni straordinarie**

a cura di Francesco Buetto

Con circolare n. 8/E del 13 marzo 2009 Agenzia delle Entrate ha fornito una serie di risposte sui profili interpretativi emersi in occasione di incontri con la stampa specializzata.

In questo nostro intervento vediamo di analizzare gli aspetti relativi alla rivalutazione dei beni e al riallineamento a seguito di operazioni straordinarie.

### **RIVALUTAZIONE DEI BENI**

<b>ARGOMENTO</b>	<b>QUESITO</b>	<b>RISPOSTA</b>
Ambito di applicazione	La rivalutazione può essere effettuata in ambito puramente civilistico ?	Il comma 20 dell'art. 15 del D.L. n. 185 del 2008 stabilisce che il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione può essere fiscalmente riconosciuto con il versamento di un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dell'imposta sul reddito delle società, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali. Dal tenore letterale della norma, si deduce che il maggior il maggior valore iscritto in bilancio non determina necessariamente anche effetti ai fini fiscali.

Ambito di applicazione	La rivalutazione può essere eseguita anche dalle imprese individuali e dalle società di persone in regime di contabilità semplificata ?	Anche le imprese individuali e le società di persone in contabilità semplificata possano avvalersi della rivalutazione disciplinata dal D.L. n. 185 del 2008.
Calcolo del plafond per le spese di manutenzione	L'effetto fiscale della rivalutazione, quanto agli ammortamenti, avviene dal quinto periodo d'imposta successivo e quanto alla cessione del bene dal sesto periodo successivo. Alla luce di ciò, per il calcolo del plafond per le spese di manutenzione, il maggior valore rivalutato può essere considerato già dal quinto esercizio (come per gli ammortamenti) o dal sesto esercizio (come per le cessioni)?	Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione può essere fiscalmente riconosciuto a decorrere dal quinto esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita. Per i contribuenti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, quindi, il maggior valore si considera fiscalmente riconosciuto a decorrere dall'esercizio che inizia il primo gennaio 2013 a nulla rilevando che, per il calcolo della plusvalenza e della minusvalenza sia stabilito un ulteriore differimento dei termini. Coerentemente con quanto precisato nella circolare n. 18/2006, i benefici fiscali previsti in termini di quote di ammortamento deducibili e di plafond per il calcolo delle spese di manutenzione sono rinviati all'esercizio che inizia il primo gennaio 2013.

<p>Rivalutazione in assenza di pagamento dell'imposta sostitutiva</p>	<p>Se la rivalutazione è puramente civilistica, ai fini IRAP si potranno computare gli ammortamenti sul maggior valore come da iscrizione in bilancio?</p>	<p>Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione può essere fiscalmente riconosciuto con il versamento di un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dell'imposta sul reddito delle società, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali. In assenza di pagamento dell'imposta sostitutiva, pertanto, la rivalutazione non produce effetti fiscali neppure ai fini dell'IRAP.</p>
---	--	---

Beni in leasing	<p>Se su un immobile oggetto di rivalutazione ai sensi della disposizione di cui al decreto legge anticrisi viene effettuata un'operazione di Sale ad Lease Back prima del decorso del periodo di osservazione, si perdono o meno i benefici conseguenti alla rivalutazione stessa? E, nell'ipotesi di risposta affermativa, se il contribuente ha diritto al recupero, pro quota, delle imposte sostitutive versate su detto immobile.</p>	<p>I beni oggetto di un contratto di leasing possono essere rivalutati esclusivamente dall'utilizzatore a condizione che sia stato esercitato il diritto di riscatto entro l'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2007. La stipula di un contratto di <i>lease-back</i> nel periodo di sospensione, concretizzandosi in un'operazione che comporta il trasferimento giuridico del diritto della proprietà del bene, determina l'applicazione della regola generale secondo la quale <i>"ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenza si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione"</i>. In tale ipotesi, è riconosciuto al cedente un credito d'imposta pari all'ammontare dell'imposta sostitutiva riferibile ai beni ceduti.</p>
-----------------	---	---

Beni iscritti in bilancio tra i beni merce	È corretto ritenere che le norme in tema di rivalutazione contenute nel decreto legge non siano applicabili nel caso in cui i beni risultassero iscritti al 31.12.2007 tra i beni merce e solo nel 2008 tra le immobilizzazioni?	L'adeguamento dei valori deve essere eseguito nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2008, in relazione ai beni risultanti dal bilancio in corso al 31 dicembre 2007. Ne deriva la necessità che gli immobili siano iscritti tra le immobilizzazioni rivalutabili sia nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007 che nel bilancio relativo all'esercizio successivo.
--	--	---

#### **RIALLINEAMENTO A SEGUITO DI OPERAZIONI STRAORDINARIE**

<b>ARGOMENTO</b>	<b>QUESITO</b>	<b>RISPOSTA</b>
<p>Periodo d'imposta a decorrere dal quale si considerano riconosciuti i maggiori valori affrancati</p>	<p>Si conferma che per la cessione del bene immateriale riallineato il maggior valore è computabile a far data dall'esercizio in cui è pagata l'imposta sostitutiva?</p>	<p>Considerando, ad esempio, un contribuente con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare che ha partecipato nel 2008, in qualità di beneficiario, ad un'operazione di conferimento d'azienda, fusione o scissione, qualora intenda riallineare, con decorrenza 1° gennaio 2009, i valori fiscali ai maggiori valori attribuiti in bilancio alle immobilizzazioni immateriali, dovrà assoggettare dette differenze all'imposta sostitutiva del 16 per cento. L'importo dovuto va versato in un'unica soluzione entro il 30 giugno 2009.</p>

<p>Marchi e avviamento</p>	<p>L'artt. 15, comma 10, del D.L. n. 185 del 2008 afferma letteralmente che l'ammortamento di 1/9 avviene sul "maggior valore". Prendendo ad esempio un marchio già detenuto prima di eseguire l'operazione straordinaria, il dato letterale sopra ricordato significa che dal secondo esercizio successivo si deve eseguire un ammortamento per 1/18 sul dato storico e per 1/9 sul differenziale oggetto del versamento dell'imposta sostitutiva, ovvero (come si ritiene preferibile) che sull'intero valore, compreso quello maggiorato, potrà essere dedotto fiscalmente l'ammortamento per 1/9?</p>	<p>Il versamento dell'imposta sostitutiva con l'aliquota massima del 16 per cento permette al contribuente ridurre da 18 a 9 esercizi il periodo di ammortamento solamente con riferimento al maggior valore "affrancato".</p>
----------------------------	---	--



<p>Imposta sostitutiva sulle operazioni straordinarie: società che posseggono “singoli beni”</p>	<p>Si chiede se possa applicarsi il regime dell'imposta sostitutiva, in presenza della altre condizioni previste dalla legge, nei seguenti casi: incorporazione di una società che deteneva un terreno per il quale erano già stati avviati interventi di edificazione attraverso la stipula della convenzione con il comune, il sostenimento di oneri di urbanizzazione, ecc.; incorporazione di una società che detiene un patrimonio immobiliare concesso in locazione (attività di gestione immobiliare).</p>	<p>La disciplina dell'affrancamento dei maggiori valori si applica in caso di fusione e scissione solo a condizione che tali operazioni abbiano ad oggetto un'azienda.</p>
--	---	--



<p>Imposta sostitutiva sulle operazioni straordinarie: realizzo dei beni affrancati</p>	<p>Nel caso di conferimento di azienda (che fa seguito ad un precedente assoggettamento ad imposta sostitutiva ex articolo 176, comma 2-ter), si chiede se, qualora la conferitaria ceda, prima della scadenza del periodo di sorveglianza, il bene che era stato affrancato dalla conferente sia comunque attribuito, e a quale soggetto, il diritto allo scomputo dell'imposta sostitutiva previsto dal citato comma 2-ter, ultimo periodo dell'art. 176 del TUIR.</p>	<p>L'opzione per il regime dell'imposta sostitutiva – in ipotesi effettuata dalla società conferente – esprime una posizione soggettiva della medesima società conferente che non si trasmette alla società conferitaria. Pertanto, la società conferente, pur non disponendo direttamente dei beni affrancati, dovrà continuare ad assolvere gli obblighi di versamento derivanti dall'esercizio dell'opzione per il regime dell'imposta sostitutiva <i>de qua</i>. Contestualmente, la stessa società conferente avrà diritto allo scomputo dell'imposta sostitutiva ai sensi degli articoli 22 e 79, nell'ipotesi in cui i beni affrancati vengano realizzati dalla società conferitaria prima della scadenza del periodo di sorveglianza.</p>
---	--	---

<p>Imposta sostitutiva: riallineamento di altre attività con aliquota ordinaria</p>	<p>Il comma 11 dell'articolo 15 prevede la possibilità di affrancare "attività diverse" da quelle indicate in precedenza dalla norma mediante il pagamento ad aliquota ordinaria, ed eventuali maggiorazioni, dell'IRES, dell'IRPEF e dell'IRAP. Ma quali sono le ipotesi in cui per il contribuente può essere conveniente ricorrere a questa norma, che prevede il pagamento integrale delle imposte a fronte di una deduzione frazionata dei maggiori valori?</p>	<p>Al di là dei vantaggi fiscali ottenuti, la norma in esame, al pari delle altre disposizioni dell'articolo 15, consente ai contribuenti interessati di evitare gli oneri connessi con la gestione contabile dei valori disallineati.</p>
---	--	--

Francesco Buetto  
17 Marzo 2009