

LA NUOVA RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DELL'IMPRESA

(aggiornato alla circolare n. 22 del 6 maggio 2009)

prima parte

di Gianfranco Ferranti

L'art. 15, commi da 16 a 23, del decreto-legge 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 articoli 11, 13 e 15 della legge n. 342 del 2000, pur avendo un più ristretto ambito oggettivo di applicazione.

La norma stabilisce, in particolare, che i soggetti indicati nell'articolo 73, comma 1, lettere a) e b), del TUIR, 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'articolo 2426 del codice civile 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 rivalutazione deve essere eseguita nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, per il quale il termine di approvazione scade successivamente al 29 novembre 2008 (data di entrata in vigore del D.L. n. 185). Quindi la rivalutazione va effettuata, in caso di esercizio coincidente con l'anno solare, nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2008, ma i beni devono risultare anche iscritti nel bilancio relativo all'esercizio precedente.

La rivalutazione deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea e deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa. A tal fine si intendono compresi in due distinte categorie gli immobili ammortizzabili e quelli non ammortizzabili.

Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione è riconosciuto, ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP, a decorrere dal quinto esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita (2013, in caso di esercizio coincidente con l'anno solare), con il versamento di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF, dell'IRES, dell'IRAP e di eventuali addizionali, con la misura del 3 per cento per gli immobili ammortizzabili e dell'1,5 per cento relativamente agli immobili non ammortizzabili, da computare in diminuzione del saldo attivo della rivalutazione. La detta misura delle aliquote è stata così fissata, da ultimo, dal D.L. n. 5 del 2009.

Il saldo attivo della rivalutazione può essere affrancato con l'applicazione in capo alla società di una imposta sostitutiva nella misura del 10 per cento.

Le dette imposte sostitutive devono essere versate (anche avvalendosi della compensazione), a scelta, in un'unica soluzione entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo di imposta con riferimento al

quale la rivalutazione è eseguita ovvero in tre rate (con l'applicazione degli interessi legali con la misura del 3 per cento annuo).

Nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci, di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del sesto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita (2014, in caso di esercizio coincidente con l'anno solare), ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione.

Poiché è espressamente stabilito che trovano applicazione, in quanto compatibili, le disposizioni degli articoli 11, 13 e 15 della legge 21 novembre 2000, n. 342, nonché quelle del decreto del Ministro delle finanze 13 aprile 2001, n. 162 e del decreto del Ministro dell'Economia e delle finanze 19 aprile 2002, n. 86, l'esame della nuova disciplina viene effettuato tenendo conto anche dei chiarimenti ufficiali, ancora validi, forniti in relazione a tali provvedimenti, oltre che di quelli contenuti nelle circolari dell'Agenzia delle entrate n. 11/E del 19 marzo 2009 e n. 22/E del 6 maggio 2009.

La finalità della norma e i profili di convenienza

Nella relazione di accompagnamento¹, è 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". Appare, peraltro, evidente che 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 per evitare, in presenza di una congiuntura economica particolarmente negativa, di effettuare interventi sul capitale finalizzati alla copertura di perdite superiori al terzo del capitale stesso² e per consentire, al tempo stesso, di contenere il costo del denaro evidenziando migliori indici patrimoniali ai fini dei parametri di Basilea 2.

Costituisce, peraltro, una novità assoluta la possibilità di effettuare la rivalutazione in esame solo ai fini civilistici e non anche a quelli fiscali. Tale particolarità è stata confermata dall'Agenzia delle entrate, la quale³ ha ribadito che dal tenore letterale della norma si deduce che il maggior il maggior valore iscritto in bilancio non determina necessariamente anche effetti ai fini fiscali. L'Agenzia ha, altresì, chiarito che, poichè 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 del pagamento dell'imposta sostitutiva la rivalutazione non produce effetti neppure ai fini dell'IRAP.

¹ Pubblicata nell'apposito inserto contenuto nel quotidiano Italia Oggi del 2 dicembre 2008.

² Peraltro, come evidenziato da L. Gaiani, "Una mossa che aumenta il patrimonio netto", nell'inserto "Le misure anti-crisi. I bilanci", allegato al Sole 24 Ore dell'8 dicembre 2008, pag. 79, la riserva originata dal saldo attivo di rivalutazione può, già dallo stesso bilancio 2008, essere eventualmente utilizzata per coprire le perdite generate dalla gestione corrente.

³ Nelle circolari n. 8/E del 2009, punto 2.4., e n. 11/E dello stesso anno.

L'Agenzia delle entrate, nella circolare n. 11/E del 2009, ha precisato che, qualora la rivalutazione sia stata effettuata ai soli fini civilistici, al saldo attivo non si applica il regime di sospensione d'imposta. L'OIC, nel documento nel quale sono state commentate le novità introdotte dal DL n. 185 del 2008, ha, da parte sua, ricordato che in tal caso devono essere iscritte le imposte differite passive IRES e IRAP, da computare a diminuzione della riserva; negli esercizi successivi tali imposte sono riversate a conto economico in misura corrispondente al realizzo del maggior valore attraverso gli ammortamenti, la cessione o la riduzione per perdita di valore dell'immobile.

Il motivo principale che potrebbe indurre ad effettuare la rivalutazione anche ai fini fiscali riguarda la previsione di cedere, anche se non nel breve periodo (a partire dal 2014), i beni rivalutati, dopo aver assoggettato il loro maggior valore ad un'imposta sostitutiva anziché all'imposizione ordinaria. Inoltre sarà possibile dedurre (ma solo a partire dal 2013) maggiori quote di ammortamento e incrementare il parametro per il calcolo dell'ammontare delle spese di manutenzione deducibili.

E' stata, altresì, evidenziata⁴ l'opportunità 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 tal caso gli immobili sarebbero ceduti dopo il 2013 senza evidenziare plusvalenze significative e potrebbero continuare ad essere utilizzati in *leasing*; al tempo stesso si "recupererebbe" il costo della rivalutazione in un tempo assai inferiore a quello dell'ammortamento⁵.

Al riguardo si ricorda che l'Agenzia delle entrate⁶ ha affermato che "la stipula di un contratto di *lease-back* 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 di cui al comma 21 dell'articolo 15 del decreto legge in esame secondo la quale "ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenza si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione". In tale ipotesi, si rende applicabile quanto previsto dall'articolo 3 del decreto del Ministero dell'Economia e delle finanze 19 aprile 2002, n. 86 (richiamato dal comma 23 dell'articolo 15 del decreto legge in esame) e precisato nella circolare n. 18/E del 2006, con la conseguenza che è riconosciuto al cedente un credito d'imposta pari all'ammontare dell'imposta sostitutiva riferibile ai beni ceduti".

L'incremento del patrimonio netto conseguente all'imputazione del saldo di rivalutazione può, altresì, consentire di evitare ovvero di attenuare l'impatto della disposizione fiscale che limita il riporto delle perdite in caso di fusione e di scissione, con effetto dal bilancio in cui la rivalutazione è effettuata. Si ricorda, infatti, che il patrimonio netto è uno dei parametri da utilizzare, ai sensi dell'art.

⁴ Da L. Gaiani, ult. cit.

⁵ Pur dovendo pagare le imposte ipotecarie e catastali in occasione della cessione e del successivo riscatto.

⁶ Nella circolare n. 8/E del 2009, punto 2.5.

172, comma 6, del TUIR, ai fini della determinazione delle perdite fiscali riportabili in presenza delle dette operazioni societarie di carattere straordinario⁷.

Appare, d'altro verso, sconveniente, 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, in occasione della precedente legge di rivalutazione di cui di cui all'art. 1, commi 469 e seguenti, della legge n. 266 del 2005, i beni immobili erano stati, a tal fine, distinti in: aree non fabbricabili; fabbricati non strumentali; fabbricati strumentali per destinazione; fabbricati strumentali per natura.

Va, infine, tenuto conto degli effetti che la rivalutazione può avere nei riguardi dei soggetti cui si applica la disciplina delle società di comodo. A tale riguardo si ricorda che per la determinazione del valore dei beni è fatto rinvio all'art. 110, comma 1, del TUIR: quindi gli elementi patrimoniali rilevanti ai fini del calcolo dei ricavi presunti vanno assunti non già in base al loro valore di bilancio ma in base al valore determinabile ai fini delle imposte sui redditi. Di conseguenza, va data rilevanza alle "rivalutazioni" effettuate con effetti fiscali, dal momento in cui i nuovi valori civilistici vengono riconosciuti anche a livello fiscale.

L'Agenzia delle entrate, ha affermato⁸, con riguardo alla normativa di rivalutazione di cui all'art. 1, commi 469 e seguenti, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, che, poiché in base alla stessa i maggiori valori dei beni assumono rilevanza fiscale a partire dal 2008, ai fini dell'effettuazione del test di operatività e della determinazione del reddito minimo i coefficienti previsti dalla norma sulle società di comodo si applicavano, fino al 2007, sul valore non rivalutato dei beni d'impresa e delle partecipazioni, mentre solo dal 2008 avrebbe assunto rilevanza il maggior valore derivante dalla rivalutazione.

Nella circolare n. 11/E del 2009 è stato precisato che "si ribadiscono le precisazioni fornite nella circolare n. 25/E del 2007" concernenti la precedente rivalutazione. Pertanto, applicando gli stessi criteri ai beni oggetto della rivalutazione in esame, ne consegue che, poiché il maggior valore attribuito ai beni è riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP a decorrere dal quinto esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita (cioè, per i soggetti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare, dal 2013), anteriormente a tale esercizio va assunto il valore non rivalutato degli immobili.

Di conseguenza, ai fini della verifica del test di operatività di cui al comma 1 dell'art. 30 della legge n. 724 del 1994, fino al 2012 il coefficiente del 6% va applicato al valore non rivalutato. Invece per il triennio 2013-2015 al valore rivalutato degli immobili sarà applicato il coefficiente agevolato del 4%. A partire dal periodo d'imposta 2016 sarà, invece, applicabile al valore fiscalmente rilevante il coefficiente del 6%.

In sede di applicazione degli studi di settore non si tiene, invece, conto degli immobili ai fini della determinazione del valore dei beni strumentali.

⁷ Così l'Agenzia delle entrate nelle circolari n. 18/E del 2006 e n. 11/E del 2009.

⁸ Nelle circolari n. 25/E del 2007 e n. 44/E del 2007, punto 6.2.

I soggetti interessati

La norma stabilisce che possono effettuare la rivalutazione:

- i soggetti indicati nell'articolo 73, comma 1, lettere a) e b), del TUIR, cioè le società di capitali, comprese le società cooperative a mutualità prevalente e di mutua assicurazione (nonostante fruiscano di un regime di parziale detassazione degli utili⁹), e gli enti commerciali, compresi i *trust*, residenti nel territorio dello Stato;
- le società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate.

Sono, in ogni caso, 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.

Al riguardo si era, comunque, ritenuto¹⁰ che, in virtù del rinvio operato dalla norma in esame all'art. 15 della legge 21 novembre 2000, n. 342, potessero avvalersi della rivalutazione anche:

- le imprese individuali;
- gli enti non commerciali;
- i soggetti non residenti (persone fisiche, società ed enti, compresi i *trust*), relativamente ai beni appartenenti alle loro stabili organizzazioni in Italia.

In occasione della detta legge n. 342 del 2000 era stato, altresì, stabilito che per i soggetti che fruiscono di regimi semplificati di contabilità la rivalutazione va effettuata per i beni che risultano acquisiti (entro il 31 dicembre 2007, ai fini della nuova rivalutazione) dai registri dei beni ammortizzabili –qualora istituito - ovvero dal registro degli acquisti tenuto ai fini dell'IVA, di cui agli articoli 16 e 18 del DPR n. 600 del 1973. La rivalutazione è consentita a condizione che venga redatto un apposito prospetto bollato e vidimato¹¹ che dovrà essere presentato, a richiesta, all'amministrazione finanziaria, dal quale risultino i prezzi di costo e la rivalutazione compiuta.

Tale conclusione è stata confermata dall'Agenzia delle entrate, la quale, nella circolare n. 8/E del 2009, ha ricordato che il comma 23 del DL n. 185 del 2008 fa rinvio, tra l'altro, al detto art. 15 della legge n. 342 del 2000 il quale, ampliando l'ambito soggettivo di applicazione individuato dall'articolo 10 della medesima legge, aveva esteso la facoltà della rivalutazione anche alle imprese individuali e alle società di persone in contabilità semplificata.

Nella circolare n. 11/E del 2009 è stato, poi, precisato che:

- possono effettuare la rivalutazione anche le società europee di cui al regolamento (CE) n. 2157/2001 e le società cooperative europee di cui al regolamento (CE) n. 1435/2003, nonché le aziende speciali;
- le imprese in contabilità semplificata, in assenza di un bilancio formale, possono provare la qualifica di beni immobili ammortizzabili e non (comunque diversi dalle aree fabbricabili e dai beni-merce) “sulla base di

⁹ Così la circolare n. 18/E del 13 giugno 2006, la cui affermazione è stata ribadita nella circolare n. 11/E del 2009.

¹⁰ Cfr. G. Ferranti, “La rivalutazione degli immobili dell'impresa”, in *Corr.Trib.* n. 1/2009, pag. 7.

¹¹ In occasione dell'ultima legge di rivalutazione approvata prima di quella in esame, di cui di cui all'art. 1, commi 469 e seguenti, della legge n. 266 del 2005, nella circolare n. 18/E del 13 giugno 2006 è stato affermato che il prospetto può essere bollato e vidimato anche dall'ufficio delle entrate.

situazioni di fatto, ossia di elementi desumibili dalle modalità di effettivo impiego dei beni” e debbono “necessariamente attribuire rilevanza fiscale al maggior valore iscritto nel predetto prospetto mediante il versamento dell’imposta sostitutiva”.

L’Agenzia ha affermato, nella circolare n. 22/E del 2009, che la rivalutazione può essere effettuata anche dalle persone fisiche esercenti attività di impresa che rientrano nel regime dei contribuenti minimi di cui all’articolo 1 commi 96 e seguenti della legge 24 dicembre 2007, n. 244, alle quali sono applicabili le medesime considerazioni evidenziate nella circolare n. 11/E del 2009 con riferimento alle imprese in contabilità semplificata. In particolare, i contribuenti minimi in esame, in assenza di un bilancio formale nel quale emergano i maggiori valori rivalutati, “devono necessariamente attribuire rilevanza fiscale al maggior valore della rivalutazione attribuito al bene in sede di dichiarazione, cui deve essere commisurata l’imposta sostitutiva da versare. Per tali soggetti, che in costanza di regime dei contribuenti minimi non deducono gli ammortamenti, il maggior valore della rivalutazione assumerà rilevanza fiscale ai fini della determinazione dell’eventuale plusvalenza o minusvalenza da cessione solo a partire dal 1° gennaio 2014”.

Sono, invece, escluse le società semplici, in quanto non esercenti attività d’impresa¹² e i soggetti che determinano forfetariamente il reddito¹³.

In caso di affitto o usufrutto di azienda l’Agenzia delle entrate¹⁴ ha precisato che, qualora non sia stata contrattualmente prevista la deroga alle disposizioni dell’art. 2561 del codice civile, 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, sempre che quest’ultima non sia stata già utilizzata per copertura di perdite o distribuita; l’imposta sostitutiva riferibile alla riserva trasferita al concedente costituirà per quest’ultimo credito d’imposta. 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.

L’Agenzia delle entrate¹⁵ 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.

Si ritiene, ancorché né le norme né i decreti ministeriali di attuazione nulla dispongano in merito, che la rivalutazione non sia consentita per le imprese sottoposte a procedure fallimentari, in conformità a quanto a suo tempo disposto

¹² Cfr. la circolare n. 5/E del 26 gennaio 2001, paragrafo 4.1.

¹³ Cfr., in tal senso, le circolari n. 207/E del 16 novembre 2000 e n. 18/E del 2006.

¹⁴ Nella circolare n. 57/E del 18 giugno 2001, risposta 1.1. Tale orientamento è stato confermato nella successiva circolare n. 18/E del 13 giugno 2006 e nella circolare n. 11/E del 2009.

¹⁵ Nelle circolari n. 6/E e 18/E del 2006 e n. 11/E del 2009.

dal decreto ministeriale 13 febbraio 1992, di attuazione della legge n. 413 del 1991¹⁶.

La rivalutazione dovrebbe, invece, risultare possibile per le imprese in stato di liquidazione volontaria, in quanto le stesse determinano il proprio reddito sulla base delle regole ordinarie. In tali casi non dovrebbe, però, sussistere una particolare convenienza alla rivalutazione, in quanto il saldo attivo verrebbe tassato al termine della liquidazione¹⁷. Tale problema, evidentemente, non si pone in caso di revoca della liquidazione.

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.

Non possono, inoltre, essere rivalutati i beni conferiti in società nel corso del 2008, non risultando iscritti nel "bilancio 2007"¹⁸. L'Agenzia ha, però, chiarito, nella circolare n. 11/E, che in caso di conferimento effettuato in regime di neutralità fiscale nel corso del 2008, in virtù del principio di continuità del possesso aziendale sancito dall'art. 176, comma 4, del TUIR, il conferitario può rivalutare i beni oggetto di conferimento anche se gli stessi figuravano iscritti nel bilancio del conferente relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007.

Sono rivalutabili gli immobili strumentali (sia quelli per natura che quelli per destinazione, con il pagamento dell'imposta sostitutiva del 3 per cento) e quelli non ammortizzabili (cui si applica l'imposta sostitutiva dell'1,5 per cento).

Nell'art. 2, commi 1 e 2, del decreto ministeriale 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.

Nella circolare n. 11/E del 2009 è stato, inoltre, ribadito quanto affermato nella precedente circolare n. 18/E del 2006¹⁹ in merito:

- alla possibilità di rivalutare anche le immobilizzazioni in corso, risultanti dall'attivo dello stato patrimoniale del bilancio relativo all'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2007;
- all'impossibilità per l'impresa concedente di rivalutare i beni concessi in leasing, dovendo gli stessi essere considerati immobilizzazioni finanziarie (in particolare crediti verso la clientela).

E' possibile rivalutare anche beni in relazione ai quali si è già fruito di precedenti normative di rivalutazione, nonché i beni immobili gratuitamente devolvibili.

L'Agenzia delle entrate, nelle circolari n. 8/E²⁰ e n. 11/E²¹ del 2009, ha ricordato che, come si evince dai commi 16 e 17 dell'articolo 15 del decreto legge in esame,

¹⁶ L'Assonime, nelle circolari n. 13 del 27 febbraio 2001 e n. 23 del 12 giugno 2006, ha ritenuto, al riguardo che, ancorché l'espressa esclusione dei soggetti sottoposti a procedure concorsuali si fosse resa necessaria in considerazione del carattere obbligatorio della rivalutazione, la stessa si deve considerare ancora valida in ragione delle particolari regole che presiedono, in tali situazioni, alla determinazione del reddito d'impresa.

¹⁷ A diverse conclusioni si potrebbe giungere in caso di progettata revoca della liquidazione.

¹⁸ Cfr., in tal senso, la circolare 26 gennaio 2001, n. 5/E, punto 4.1.

¹⁹ Circolare 13 giugno 2006, n. 18/E.

²⁰ Circolare 13 marzo 2009, n. 8, punto 2.6.

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. Pertanto, gli immobili devono essere iscritti tra le immobilizzazioni rivalutabili sia nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007 che nel bilancio relativo all'esercizio successivo.

La circolare n. 11/E del 2009 ha confermato quanto già chiarito nella circolare n. 207 del 16 novembre 2000 in merito alle ipotesi di fusione o scissione, in presenza delle quali la società che ha acquisito i beni per effetto di dette operazioni può fare riferimento, per verificare la presenza dei beni alla fine dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007, alla data di acquisizione degli immobili in capo, rispettivamente, alla società fusa, incorporata o scissa.

L'Agenzia ha, altresì, precisato, nella circolare n. 22/E del 2009, che la rivalutazione può essere effettuata solo sui beni immobili "che risultano iscritti nello stato patrimoniale alla voce B. II (Immobilizzazioni materiali). Ne consegue che nel caso di acquisizione di un diritto reale su un immobile diverso dalla proprietà, come ad esempio diritto di superficie, la rivalutazione potrà essere eseguita a condizione che tale diritto risulti correttamente contabilizzato nella predetta voce di bilancio unitamente all'immobile ivi realizzato".

Gli impianti

Nella circolare n. 11/E del 2009 non sono stati forniti chiarimenti in merito agli immobili-impianti, strutture infisse al suolo ed accatastate, che nella tabella degli ammortamenti sono iscritte distintamente dai fabbricati²².

Al riguardo era stato osservato²³ che per le "costruzioni infisse al suolo e accatastate, ma con coefficienti di ammortamento diversi dai fabbricati, le precedenti leggi di rivalutazione prevedevano l'adeguamento unitamente ai beni mobili (ora non rivalutabili)" e che, poiché la detta circolare n. 11/E ha compreso nella categoria degli immobili ammortizzabili solo i "fabbricati" strumentali, sembrerebbe implicitamente esclusa la rivalutabilità degli impianti.

Altra parte della dottrina²⁴ aveva, invece osservato che:

- l'attuale normativa riguardante la rivalutazione "non fa alcun riferimento diretto o indiretto alla disciplina prevista dalla rivalutazione obbligatoria in base alla legge 413/91 ovvero al Dm attuativo del 13 febbraio 1992 (che all'articolo 2, comma 3, escludeva i beni impianto);
- in base alla giurisprudenza della Corte di cassazione²⁵ "la qualificazione di bene immobile dipende dall'unione o dall'incorporazione, anche transitorie, dei beni al suolo, diventando beni mobili nel momento in cui si distaccano dal suolo. I beni immobili non sono necessariamente individuati da dati catastali, tuttavia tale risultanza offre un dato di prova presuntiva. I

²¹ Circolare 19 marzo 2009, n. 11/E.

²² La questione è stata sollevata per la prima volta da L. Gaiani, "rivalutazioni, riserva libera", in *Il Sole 24 Ore* del 20 marzo 2009, pag. 33.

²³ Da L. Gaiani, "Rivalutazioni sul filo dei dubbi", in *Il Sole 24 Ore* del 31 marzo 2009, pag. 29.

²⁴ Cfr. P. Tognolo, "Rivalutazione impianti 'guidata' dal catasto", in *Il Sole 24 Ore* del 31 marzo 2009, pag. 29.

²⁵ Sentenze n. 679 del 1968, n. 1109 del 1980, n. 2798 del 1962, n. 146 del 1963 e n. 396 del 1966.

serbatoi, comunque incorporati al suolo, sono da classificare tra i beni immobili”;

- in base al principio contabile OIC 16, lettera C (Classificazioni), sono incluse nella voce “fabbricati industriali” i fabbricati e gli stabilimenti con destinazione industriale, le opere idrauliche fisse, i silos, i piazzali e le recinzioni, le autorimesse, le officine, gli oleodotti, le opere di urbanizzazione, i fabbricati ad uso amministrativo e commerciale, gli uffici, i negozi, le esposizioni, i magazzini e le altre opere murarie;
- la circolare n. 1/E del 2007²⁶ ha compreso tra i fabbricati, ai fini dell’applicazione delle disposizioni concernenti lo scorporo del valore delle aree relative ai fabbricati strumentali, gli immobili strumentali “che sono o devono essere iscritti, con attribuzione di rendita, nel catasto edilizio urbano” nonché quelli situati fuori del territorio dello Stato aventi carattere simile. Deve, quindi, farsi a tal fine riferimento alla classificazione rilevante per l’attribuzione delle rendite catastali dei fabbricati: immobili a destinazione ordinaria (A, B, C), speciale (D) e particolare (E). Nella detta circolare è, altresì, precisato che rientrano, pertanto, nella nozione di fabbricato, ai fini dello scorporo, gli impianti e i macchinari infissi al suolo “nel caso in cui questi realizzino una struttura che nel suo complesso costituisca una unità immobiliare iscrivibile nel catasto urbano in quanto rientrante nelle categorie catastali di cui sopra”.

Nella circolare n. 22/E del 2009 l’Agenzia ha fatto conoscere il proprio pensiero al riguardo, affermando che occorre fare riferimento all’art. 812 del codice civile, che considera immobili “gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo”.

Ne deriva che possono essere rivalutati “anche gli impianti e i macchinari infissi al suolo ossia quelli che, sulla base dei chiarimenti contenuti nella circolare 38/E dell’11 aprile 2008 (in materia di credito d’imposta per l’acquisizione di beni strumentali nuovi in aree svantaggiate), non possono essere agevolmente rimossi e posizionati in altro luogo, mantenendo inalterata la loro originaria funzionalità”.

Gli immobili acquisiti in leasing

Nelle circolari n. 57/E del 2001²⁷ e n. 18/E del 2006 l’Agenzia delle entrate ha chiarito che 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 decreto n. 162 del 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;

²⁶ Circolare 19 gennaio 2007, n. 1/E, punto 7.2.

²⁷ Circolare 18 giugno 2001, n. 57/E, punto 1.2.

- 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.

Possono, invece, essere rivalutati i beni già condotti in leasing e per i quali sia stato esercitato il diritto di riscatto entro l'esercizio in corso al 31 dicembre 2007. E' stato osservato²⁸ che qualche dubbio permane per i soggetti conduttori che non adottano i principi contabili internazionali ma hanno utilizzato unicamente lo IAS 17 contabilizzando il bene nel proprio attivo, non essendo ancora intervenute pronunce degli organi contabili competenti che confermino la legittimità di tale operato.

L'Agenzia delle entrate²⁹ ha ribadito le precedenti interpretazioni, affermando che, in linea generale, 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. Ciò in quanto sono rivalutabili solo i beni in proprietà così come si evince dalle disposizioni contenute nel menzionato art. 2 del decreto n. 162 del 2001.

Anche l'OIC, nel documento nel quale sono state commentate le novità introdotte dal DL n. 185 del 2008, si è espresso in conformità a quanto affermato dall'Agenzia.

L'esclusione degli immobili beni-merce

Particolarmente delicata 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, lettera d), del TUIR con riguardo al requisito della commercialità dell'attività esercitata previsto ai fini della fruizione della *participation exemption*.

A quest'ultimo riguardo nella circolare n. 36/E del 2004 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 innanzitutto 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"³⁰.

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

²⁸ Da L. Miele e V. Russo, "Il pacchetto anticrisi offre una nuova *chance* per la rivalutazione degli immobili d'impresa", in Guida normativa de Il Sole 24 Ore n. 49 del 20 dicembre 2008, pag. 25.

²⁹ Nelle circolari n. 8/E del 2009, punto 2.5., e n. 11/E dello stesso anno.

³⁰ In tal senso la circolare Assonime n. 101 dell'8 agosto 1989, richiamata da M. Bono e M. Piazza, "Immobiliari, sconto in bilico", in Il Sole - 24 Ore del 7 settembre 2004, pag. 22, i quali rilevano che per le immobiliari non di gestione la locazione degli immobili costituisce una componente dell'attività d'impresa tipica.

- 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 rientrante 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 quest'ultimo caso si è, piuttosto, di fronte ad un'attività tipica delle società immobiliari di gestione, a prescindere da ogni qualificazione formale dell'attività d'impresa. Di conseguenza, l'attività di compravendita sarebbe, invece, riscontrabile in presenza, ad esempio, di frequenti atti di acquisto e vendita di immobili, anche qualora gli stessi fossero locati. A tale 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 fine³¹ (in tal caso sarebbe, comunque, opportuno fornire anche la dimostrazione delle trattative intervenute).

Tali conclusioni sono state ribadite nella risoluzione n. 323/E del 9 novembre 2007, nella quale è stato affermato che occorre prescindere dall'oggetto sociale e quindi dalla qualifica formale attribuita all'attività svolta dalla società (così come può essere irrilevante la classificazione contabile dell'immobile) e fare, invece, riferimento all'attività di fatto esercitata ed, in particolare, 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 ³² ha individuato i seguenti tre 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 osservato³³ 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;

31 Così M. Piazza, "Immobiliari, sconti personalizzati", in *Il Sole - 24 Ore* del 9 novembre 2004, pag. 24.

32 Pubblicata su *il Sole - 24 Ore* del 1° febbraio 2007, pag. 24, con commento di M. Bono e P. Vayno, "La participation exemption può accogliere i fabbricati".

33 Da I. Scafati, "Il requisito della commercialità nella participation exemption", in *Corr. Trib.* n. 10/2007, pag. 780.

- pluralità di unità immobiliari (collocate in diversi fabbricati): 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 immobili. 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 era stato ritenuto³⁴ che dovesse farsi riferimento alla nozione fornita dall'Agenzia delle entrate con riguardo all'art. 1, comma 473, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, che aveva stabilito che le norme sulla rivalutazione dei beni d'impresa di cui alla legge n. 342 del 2000 si applicavano, in quanto compatibili, alle aree fabbricabili non ancora edificate, o risultanti tali a seguito della demolizione degli edifici esistenti. Nella circolare 18/E del 2006 l'Agenzia delle entrate aveva, al riguardo, precisato che un'area può considerarsi fabbricabile quando risulti tale da un piano regolatore generale approvato entro la data di chiusura del bilancio. Nella risoluzione 94/E dello stesso anno era stato, poi, precisato che, poiché l'art. 36, comma 2, del DL n. 223 del 2006 era intervenuto a stabilire, anche ai fini dell'applicazione della normativa del TUIR, che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune (indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo), tale nozione trovava applicazione anche ai fini della rivalutazione.

Successivamente è stato ulteriormente chiarito, nella risoluzione 460/E del 2008, che la previsione normativa secondo la quale è sufficiente la semplice adozione del citato piano regolatore da parte del Comune "non toglie, tuttavia, che, una volta intervenuta l'approvazione da parte della Regione, la qualificazione dell'area sarà quella risultante dallo strumento urbanistico generale così come approvato dalla Regione". Quindi occorre dare rilevanza, a parere dell'Agenzia, allo strumento urbanistico di approvazione vigente al momento in cui si deve operare l'inquadramento della fattispecie ai fini fiscali.

Sulla base di tale ultimo chiarimento era stato ritenuto che dovesse, pertanto, assumere rilevanza la qualificazione dell'area, in base allo strumento urbanistico approvato, alla data di chiusura dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2008, nel cui bilancio la rivalutazione stessa deve essere eseguita. Quindi se, ad esempio, un terreno considerato edificabile dal piano urbanistico generale approvato dal Comune entro la chiusura dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007 è divenuto, invece, non edificabile a seguito dell'approvazione regionale intervenuta

³⁴ Cfr. G. Ferranti, "Per le aree fabbricabili decide il piano regolatore", in *Il Sole 24 Ore* del 12 aprile 2009, pag. 20.

anteriamente alla chiusura dell'esercizio successivo, lo stesso potrà formare oggetto di rivalutazione.

Ad una diversa conclusione era pervenuta l'Agenzia delle entrate in occasione della precedente legge di rivalutazione delle aree edificabili, in relazione della quale era stato precisato, nella detta circolare 18/E del 2006, che "l'area può considerarsi 'fabbricabile' quando risulti tale da un piano regolatore generale approvato entro la data di chiusura del bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2004", ancorché la rivalutazione dovesse essere effettuata nel bilancio successivo. Tale soluzione era stata, però, adottata in considerazione del fatto che, al fine di fruire della detta rivalutazione, le aree edificabili dovevano risultare iscritte nei bilanci di entrambi gli esercizi, mentre adesso la loro qualificazione rileva soltanto al fine della loro eventuale esclusione dal beneficio (fermo restando che il terreno deve comunque risultare iscritto in entrambi i bilanci) .

Era stato, inoltre, ritenuto che non dovesse trovare applicazione il principio, contenuto nell'art. 3, comma 1, secondo periodo, del decreto 162 del 2001, secondo il quale le "destinazioni" dei beni interessati devono sussistere in entrambi gli esercizi, essendo lo stesso finalizzato ad evitare che i beni inseriti nel "magazzino" vengano riclassificati tra le immobilizzazioni al solo scopo di fruire dell'opportunità fiscale: nel caso in esame, invece, la destinazione urbanistica dell'area non dipende dalla volontà dell'impresa, ma dalla regolamentazione urbanistica approvata dall'ente locale.

Tale impostazione è stata confermata dall'Agenzia delle entrate nella circolare n. 22/E del 2009, nella quale è stato affermato che, poiché, ai sensi dell'articolo 36 comma 2 del decreto legge n. 223 del 2006, un'area è da considerare fabbricabile "se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo", l'area si considera edificabile e, quindi non rivalutabile, "se entro la data di chiusura dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2008 (data in cui devono essere iscritti i maggiori valori sui beni) è qualificata tale dallo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, sempreché alla stessa data non sia stata riqualificata come non edificabile dallo strumento urbanistico regionale".

Nella circolare 11/E del 2009 era stato precisato che la rivalutazione è applicabile anche alle immobilizzazioni in corso risultanti dal "bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007". Era stato, al riguardo, ritenuto³⁵ che a tal fine dovesse risultare costruito sul terreno un fabbricato "significativo" ai sensi dell'art. 2645-bis del codice civile (cioè un rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e per il quale sia stata completata la copertura), come già chiarito nella circolare 18/E del 2006 e nella risoluzione 434/E del 2008 (per lo scorporo del valore del terreno da quello del fabbricato).

Anche tale interpretazione è stata confermata dall'Agenzia, la quale, nella citata circolare n. 22/E, ha precisato che "possono essere rivalutate le aree edificate, ossia quelle occupate da costruzione o che vi costituiscono pertinenza" e che l'area è considerata edificata se "nell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007 esiste un edificio significativo dal punto di vista urbanistico, ossia un edificio nel quale è

³⁵ Cfr. G. Ferranti, op. loc. ult. cit.

stato eseguito il rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità ed è stata completata la copertura a norma dell'articolo 2645-bis, comma 6, del codice civile”.

Sussistono, tuttavia, ancora incertezze in merito alla nozione di “strumento urbanistico generale adottato dal comune”.

Giova, preliminarmente, rilevare che “la pianificazione comunale si realizza, oltre che tramite il piano regolatore generale, anche attraverso l’approvazione del programma pluriennale di attuazione e dei piani urbanistici esecutivi”.

Il programma pluriennale di attuazione è lo strumento di pianificazione temporale (da tre a cinque anni) delle disposizioni contenute nel piano regolatore generale.

I piani urbanistici esecutivi sono gli strumenti di pianificazione che consentono la concreta attuazione di quanto previsto nel piano regolatore generale, nel rispetto della tempistica risultante dal programma pluriennale di attuazione.

Il piano particolareggiato è, poi, lo strumento attuativo finale. Vi sono, altresì, degli strumenti attuativi alternativi, quali i piani di lottizzazione, i piani di zona per l’edilizia economica e popolare, i piani degli insediamenti produttivi e i piani di recupero.

Va, inoltre, ricordato che l’Agenzia delle entrate ha affermato³⁶ che la previsione normativa secondo la quale è sufficiente la semplice adozione del citato piano regolatore da parte del Comune “non toglie, tuttavia, che, una volta intervenuta l’approvazione da parte della Regione, la qualificazione dell’area sarà quella risultante dallo strumento urbanistico generale così come approvato dalla regione”. Quindi occorre dare rilevanza, a parere dell’Agenzia, allo strumento urbanistico di approvazione vigente al momento in cui si deve operare l’inquadramento della fattispecie ai fini fiscali. Da tale affermazione consegue che se, ad esempio, un terreno considerato edificabile dal piano urbanistico generale approvato dal Comune risulta, invece, divenuto non edificabile a seguito dell’approvazione regionale e quest’ultima sia avvenuta anteriormente alla chiusura dell’esercizio in corso al 31 dicembre 2007, lo stesso potrà formare oggetto di rivalutazione.

Si ricorda, altresì, che l’Agenzia³⁷ ha affermato che se un fabbricato è situato in un’area compresa in un piano di recupero approvato in via definitiva dal comune e quest’ultimo consente di sviluppare le cubature esistenti, la sua cessione si considera avere ad oggetto l’area sulla quale lo stesso insiste, riqualficata in relazione alla potenzialità edificatoria in corso di definizione. Si ritiene, però, che, ai fini della rivalutazione, in questi casi resti possibile rivalutare il fabbricato effettivamente esistente e risultante dal bilancio.

Al riguardo si pone la questione concernente l’eventuale rilevanza, in assenza del piano regolatore generale, del “piano strutturale” (strumento privo di scadenza temporale e in base al quale il territorio comunale è suddiviso tra aree agricole e aree urbanizzate o urbanizzabili) e del “piano operativo” (di durata quinquennale, in base al quale sono individuate le aree urbanizzabili del piano strutturale che saranno in concreto oggetto di pianificazione urbanistica)³⁸.

³⁶ Nella risoluzione 2 dicembre 2008, n. 460/E.

³⁷ Nella risoluzione 22 ottobre 2008, n. 395/E.

³⁸ Cfr., al riguardo, C. Attardi, “La nozione di area fabbricabile ai fini delle imposte sul reddito”, in *Il Fisco* n. 10/2009, fascicolo 1, pag. 1500.

Al riguardo è stato sostenuto³⁹ che vadano considerate edificabili le aree urbanizzabili in base al piano operativo, anche perché i Comuni sono soliti fornire al proprietario l'avviso di attribuzione della qualifica di area edificabile soltanto in occasione dell'approvazione del detto piano operativo.

Altri⁴⁰ ha, invece, ritenuto che il piano strutturale sarebbe assimilabile al piano regolatore generale, mentre il piano operativo corrisponderebbe al programma pluriennale di attuazione.

Appare, quindi, importante che l'Agenzia delle entrate faccia conoscere il proprio avviso in merito.

9 maggio 2009

Gianfranco Ferranti

³⁹ Da A. Busani, "Per l'area edificabile il PRG non basta più", in *Il Sole 24 Ore* del 17 novembre 2008, pag. 3.

⁴⁰ E. Zanetti, "Risoluzione n. 395/E del 22 ottobre 2008: le nuove incertezze "regalate" dall'Agenzia delle entrate sulla nozione di area edificabile", in *Il Fisco* n. 46/2008, fascicolo 1, pag. 8223.