

# CORSO DI CONTABILITA' E BILANCIO

2013



---

La legge di stabilità 2013 (art. 1. co. 473 L. 24/12/2012 n. 228) ha riaperto i termini la possibilità di rideterminare il valore di acquisto dei beni aziendali al relativo «valore economico» sia da un punto di vista civilistico sia da un punto di vista fiscale, in modo da ridurre la differenza tra il valore economico e il valore contabile provocando una riduzione (se non un azzeramento) della plusvalenza da alienazione con conseguente risparmio fiscale. In questo articolo, ci occuperemo del tema, esaminandone gli aspetti operativi e contabili .

---

## ASPETTI GENERALI

Parafrasando il ritornello di un cavallo di battaglia della famosissima band degli anni “80 “I Rockets” “on the road again” potremmo dire “Rivalutazione again”. La legge di Stabilità 2013 (art. 1. co. 473 L. 24/12/2012 n. 228) ha infatti riaperto i termini per procedere alla rideterminazione del valore di acquisto di beni immobili e di partecipazioni attraverso un adeguamento del «**valore contabile**» al «**valore economico**» alternativamente:

- da un punto di vista meramente civilistico;
- da un punto di vista anche fiscale.

La seconda opzione, più appetibile sotto il profilo del risparmio fiscale conseguibile, comporta il pagamento di un’imposta sostitutiva che sostituisce le imposte sui redditi calcolabili in funzione della plusvalenza emergente in sede di vendite del bene.

Sul tema è recentemente intervenuta anche ASSONIME con proprio documento interpretativo del 07/02/2013 n. 2

Per poter ottenere questo risultato occorre entro il 01/07/2013 :

- 1) **ottenere una perizia di stima asseverata rilasciata da un professionista del settore (ad es. ingegnere per i terreni e dottore commercialista per le partecipazioni) contenente l’adeguamento del valore contabile al valore economico;**
- 2) **versare l’imposta sostitutiva calcolata sulla differenza tra il valore economico e il valore contabile, conferendo rilevanza fiscale alla rivalutazione operata. In assenza di tale versamento, la rivalutazione avrebbe solo valenza civilistica.**

La riapertura dei termini per poter procedere alla rivalutazione, non fa altro che riproporre una disposizione già contenuta nella L. 21/11/2000 n. 342 poi prorogata:

- nella L. 28/12/2001, n. 448;
- nella L. 24/12/2003, n. 350;
- nel D. L. 03/08/2004, n. 220;
- nella L. 23/12/2005, n. 266;
- nel D.L. 13/05/2011, n. 70.

## I BENI OGGETTO DI RIVALUTAZIONE

Sono oggetto di rivalutazione le partecipazioni in società non quotate e i terreni sia edificabili sia a destinazione agricola.

### Rivalutazione di terreni e partecipazioni - riapertura del termine (Fonte: Settimana Fiscale n. 5/2013)

La norma contenuta nella L. 228/2012 (Legge di stabilità 2013) costituisce una mera riapertura dei termini per effettuare la rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni detenuti da soggetti non operanti in regime d'impresa, secondo le norme definite dagli artt. 5 e 7, L. 448/2001 (Finanziaria 2002). Risultano pertanto rideterminabili i valori di acquisto delle partecipazioni non negoziate in mercati regolamentati, dei terreni edificabili e dei terreni con destinazione agricola posseduti alla data dell'01/01/2013.

## LA PROCEDURA DI RIVALUTAZIONE

La rivalutazione si effettua mediante il versamento entro il 30.6.2013 di un'imposta sostitutiva sul valore periziato all'1.1.2013, pari al:

- **4% per i terreni e le partecipazioni qualificate** ai sensi dell'art. 67, co. 1, lett. c) D.P.R. 917/1986;
- **2% per le partecipazioni non qualificate.**

### CONDIZIONI PROCEDURALI INDEROGABILI

Richiamando la precedente normativa, rimasta inalterata con riguardo agli aspetti procedurali, si ricorda che, per poter procedere alla rivalutazione è necessario

- a) far predisporre una perizia giurata del valore del bene entro il termine perentorio del 30.6.2013
- b) procedere con il versamento dell'imposta sostitutiva per intero ovvero della sola prima rata qualora si sia scelta l'opzione per il pagamento dilazionato delle successive due tranches. In particolare, nel caso in cui il contribuente abbia deciso di optare per la rateizzazione del debito da rivalutazione, le successive rate saranno in scadenza al 30.6.2014 ed al 30.6.2015 e le stesse dovranno essere maggiorate degli interessi calcolati nella misura del 3% annuo.

La rideterminazione del valore delle partecipazioni e dei terreni permette, ove la stessa sia fiscalizzata, di beneficiare di una minore tassazione delle plusvalenze realizzate ai sensi dell'art. 67, co. 1, lett. a), b), c) e c-bis), D.P.R. 917/1986, in caso di cessione degli stessi.

**Il valore affrancato del terreno o della partecipazione (se ribadiamo si paga l'imposta sostitutiva) diviene la base di raffronto con il corrispettivo ottenuto al momento della cessione, al fine della quantificazione delle plusvalenze imponibili.**

## REQUISITI SOGGETTIVI ed OGGETTIVI

La rideterminazione del valore d'acquisto relativa a partecipazioni, ovvero terreni edificabili o con destinazione agricola, è concessa esclusivamente nel caso in cui detti beni siano posseduti:

- a) alla data dell'1.1.2013, con ciò utilizzando la medesima impostazione dell'originaria normativa contenuta nella Finanziaria 2003;
- b) da soggetti produttivi di plusvalenze e minusvalenze di cui all'art. 67, co. 1, lett. a), b), c) e c-bis), D.P.R. 917/1986.

**Confermando quanto detto in occasione delle riaperture** dei termini occorse nell'ultimo decennio, i soggetti che possono avvalersi della norma di rivalutazione sono:

- le persone fisiche, non esercenti attività d'impresa;
- le società semplici e le società ed associazioni ad esse equiparate ai sensi dell'art. 5, D.P.R. 917/1986 ;
- gli enti non commerciali;
- i soggetti non residenti, limitatamente alle plusvalenze fiscalmente rilevanti in ITALIA.

Sono escluse, pertanto, le società di capitali e di persone od anche le società di capitali con beni sottoposti a misure cautelari. Tale possibilità prevista per la prima volta nel D.L. n.70/2011, non è stata riproposta nella versione che nel 2013 ha riaperto i termini per eseguire la rivalutazione.

## **IL LIMITE DEL VALORE ECONOMICO**

Conformemente a quanto stabilito nella legge originaria (art. 11, co. 2, L. n. 342/2000) **il valore rivalutato non può in nessun caso superare il valore effettivo attribuibile al bene avendo riguardo:**

- a) **alla sua consistenza;**
- b) **alla sua capacità produttiva;**
- c) **alla sua effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'impresa;**
- d) **ai valori correnti ovvero alle quotazioni rilevate su mercati regolamentati italiani o esteri,** fatto poi ribadito anche con l'art. 6, co. 1 del D.M. del 13/04/2001, n. 162, attuativo della L. n.342/2000.

ASSONIME con il documento interpretativo del 07/02/2013 n. 2, non solo evidenzia la possibilità che i beni oggetto di precedenti rivalutazioni, possono essere nuovamente adeguati in termini di valore, ma ipotizza tre casi principali che potrebbero presentarsi nella pratica:

- 1) **RIVALUTAZIONE PARZIALE:** se nel corso di un esercizio precedente la rivalutazione ha portato ad un adeguamento del valore contabile, inferiore al valore economico, è possibile procedere ad un'integrazione fino al raggiungimento del valore economico;
- 2) **ADEGUAMENTO DEL VALORE CONTABILE-FISCALE:** se il valore contabile-fiscale di un bene per effetto del procedimento di ammortamento rende il valore residuo inferiore al valore economico, è possibile procedere ad una rivalutazione del valore residuo fino a concorrenza del valore economico;
- 3) **INCREMENTO DEL VALORE ECONOMICO:** può darsi il caso di un valore economico che si è incrementato nel tempo (specie per gli immobili). In tal ipotesi, sarà possibile incrementare il valore contabile del bene fino al raggiungimento del nuovo e maggiore valore economico.

## **LA REGOLAZIONE FINANZIARIA DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA**

Il pagamento dell'imposta sostitutiva, nel caso di ulteriore rivalutazione su beni già in precedenza rivalutati avverrà:

- 1) con ricalcolo dell'imposta sostitutiva sul nuovo valore periziato, con richiesta di rimborso entro 48 mesi, dell'imposta pagata con la precedente rivalutazione;
- 2) con ricalcolo dell'imposta sostitutiva sul nuovo valore periziato e con scomputo dall'imposta così determinata dell'imposta versata con la precedente rivalutazione.

## **LA FISCALITA' DIFFERITA NELLE OPERAZIONI DI RIVALUTAZIONE**

Il riconoscimento del nuovo valore fiscale cambia a seconda del tipo di utilizzo che si fa del nuovo valore affrancato:

- a) se il nuovo valore è utilizzato ai fini del plafond di deducibilità fiscale delle spese di manutenzione e riparazione ovvero ai fini del computo dell'ammortamento, il nuovo valore sarà fiscalmente riconosciuto solo a partire dal 5 anno successivo a quello di pagamento dell'imposta sostitutiva;
- b) se il nuovo valore è utilizzato ai fini del calcolo del valore "di carico" del bene e quindi ai fini del computo della plusvalenza o minusvalenza realizzata in sede di cessione del bene, allora il nuovo valore sarà fiscalmente riconosciuto solo a partire dal 6 anno successivo a quello di pagamento dell'imposta sostitutiva.

E' evidente che il riconoscimento differito del costo rivalutato del bene, determina un effetto di fiscalità differita deducibile (imposte anticipate) da rilevare in bilancio.

## **LA POSSIBILE SVALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI RIVALUTATI IN BASE AL D.L. 185/2008**

Cosa accade nel caso in cui un immobile rivalutato in base al D.L. n. 185/2008, conv. in L. 28/01/2009 n. 2, anche con affrancamento fiscale del saldo attivo di rivalutazione, subisca una svalutazione? A mente di OIC n. 16 occorre che il valore di iscrizione (al costo) delle immobilizzazioni materiali, non ecceda il valore recuperabile, definito come il maggiore tra il valore di presumibile realizzo e il suo valore d'uso, dove il primo rappresenta il valore ricavabile dalla cessione del bene tenendo presente i normali prezzi di mercato e al netto degli oneri accessori di vendita del bene; mentre il secondo è il valore attuale dei flussi di cassa attesi nel futuro dal bene di investimento. E' evidente che il mercato immobiliare italiano sta attraversando un imponente crisi congiunturale che potrebbe giustificare una revisione al ribasso dei valori di carico dei beni immobili in precedenza rivalutati. Se si considera che dal 2013 avranno efficacia fiscale le misure di rivalutazione operate con il D.L. n. 185/2008, queste potrebbero portare un carico di costi per imposte differite che redditualizzate impatterebbero negativamente sul conto economico civilistico, pur assicurando una liquidazione del carico tributario minore.

## **LA PERIZIA DI STIMA**

La riapertura dei termini per procedere alla rivalutazione riguarda anche il valore delle partecipazioni societarie detenute all'1.1.2013 in società non quotate. **La perizia di rivalutazione dovrà essere asseverata entro l'1.7.2013 da un revisore contabile o da un iscritto all'Albo dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili<sup>1</sup>.**

**La C.M. 15.2.2013, n. 1/E, dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che "la cessione di partecipazioni non**

---

<sup>1</sup> A. Borgoglio, Gli ultimi chiarimenti sulla rivalutazione delle partecipazioni, in Contabilità, Finanza e Controllo, n.6/2013, pag. 72 e sss.

**negoziato, il cui valore o costo di acquisto è stato rideterminato ad un prezzo inferiore al valore di perizia non dà luogo a minusvalenze fiscalmente rilevanti".**

La rivalutazione delle partecipazioni consentirà a persone fisiche, società semplici ed equiparate, enti non commerciali e soggetti non residenti di ridurre o eliminare la tassazione ordinaria, ex art. 67, D.P.R. 22.12.1986, n. 917, sulle plusvalenze conseguibili dalla cessione delle partecipazioni detenute. Il perito stimatore, per evitare di dover andare incontro a possibili responsabilità, dovrà redigere la perizia sulla base di tecniche valutative e principi conformi alla migliore dottrina e alla prassi professionale. Al riguardo, aspetti di sicura importanza saranno la scelta della metodologia applicabile e la cura nella redazione del corpo del testo peritale.

Quest'ultimo aspetto, in particolare, è troppo spesso trascurato, quando invece si dovrebbe avere ben presente che uno stesso concetto, motivato e supportato da adeguati riferimenti dottrinali, può contribuire alla "tenuta" della relazione.

La C.M. 12/E/2013 dell' Agenzia delle Entrate, ha stabilito che il costo d'acquisto rideterminato è utilizzabile ai fini del calcolo dei redditi diversi di cui all'art. 67, co. 1 lett. c).

Ai sensi del quarto comma dell'art. 5 della legge 448/2001, la perizia, insieme ai dati identificativi del suo redattore e al codice fiscale della società periziata, nonché alle ricevute di versamento dell'imposta sostitutiva, sono conservati dal contribuente ed esibiti o trasmessi a richiesta dell'Amministrazione finanziaria.

Con la circ. n. 47/E/2011, l'Agenzia delle Entrate aveva ricordato che il giuramento della perizia può essere effettuato presso la cancelleria del tribunale, ovvero presso gli uffici dei giudici di pace o presso i notai. La procedura di rivalutazione si perfeziona con il versamento dell'intera imposta sostitutiva o della prima rata della stessa dovuta entro il 30 giugno 2013. La dilazione di pagamento fino a tre rate annuali prevede che il primo versamento venga effettuato entro la predetta data e quelli annuali successivi, con la maggiorazione degli interessi pari al 3% annuo, entro il 30 giugno 2014 e il 30 giugno 2015.

#### PRECISAZIONI DELLA C.M. N. 47/E/2011

L'Agenzia delle Entrate ricorda che **il versamento deve avvenire rigorosamente entro le scadenze previste, atteso che, in caso di ritardo nel pagamento della prima o unica rata, non si perfeziona la procedura di rivalutazione.**

Nell'ipotesi di **omesso versamento delle rate successive**, invece, **la rivalutazione si considera perfezionata e le rate omesse vengono iscritte direttamente a ruolo ex art. 10 e seguenti del D.P.R. 602/1973.**

## LA RIVALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI IN UNICO 2013

La rivalutazione delle partecipazioni deve essere dichiarata mediante compilazione del quadro RT del mod. UNICO, anche da parte dei soggetti che presentano il mod. 730 per la dichiarazione dei redditi. In particolare, quest'anno dovranno essere indicati i dati relativi alle rivalutazioni effettuate nel 2012, mentre chi versa l'imposta sostitutiva entro il prossimo 1° luglio dovrà dichiarare i dati nel mod. UNICO del 2014.

Per quanto concerne il mod. UNICO 2013-PF, nei righe RT49 e RT50 devono essere indicate le partecipazioni relative alla rideterminazione del valore delle partecipazioni, quote o diritti non negoziati nei

mercati regolamentati, possedute alla data del 1° luglio 2011, per le quali il valore di acquisto è stato rideterminato entro il 30 giugno 2012, ai sensi dell'art. 2 del D.L. 282 del 24 dicembre 2002<sup>2</sup>.

Il quadro RT, relativamente alla rivalutazione delle partecipazioni si presenta come segue:

Partecipazioni rivalutate art. 2, D.L. n. 282 del 2002 e successive modificazioni	Rivalutazione						
	1 Valore della partecipazione	2 Aliquota	3 Imposta dovuta	4 Imposta versata	5 Imposta da versare	6 Rateizzazione	7 Versamento cumulativo
RT49	,00		,00	,00	,00		
RT50	,00		,00	,00	,00		

Nella prima colonna deve essere inserito il valore rivalutato risultante dalla perizia giurata di stima, mentre in quella successiva deve essere indicata l'aliquota del 4% per le partecipazioni qualificate, ovvero del 2% per le partecipazioni non qualificate.

La colonna 3 è destinata a contenere l'importo dell'imposta sostitutiva dovuta, mentre quella seguente riguarda l'imposta eventualmente già versata in occasione di precedenti procedure di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi beni e che può essere scomputata dall'imposta sostitutiva dovuta relativa alla nuova rideterminazione.

Nella colonna 5 deve essere indicata l'imposta da versare pari all'importo della differenza tra l'imposta di colonna 3 e quella di colonna 4; qualora il risultato sia negativo, il campo non va compilato.

La colonna 6 deve essere barrata se l'importo dell'imposta sostitutiva da versare di colonna 5 è stato rateizzato, mentre l'ultima colonna deve essere barrata se l'importo dell'imposta sostitutiva da versare di colonna 5 indicata nella colonna 3 è parte di un versamento cumulativo.

## UN CASO CONTABILE DI RIVALUTAZIONE CIVILISTICA

Con il solo fine di completare la trattazione ragioneristica, le società di capitali e le società di persone non possono adottare il procedimento rivalutativo con effetto fiscale, ma potrebbero adottarlo ai fini civilistici, per migliorare gli indici patrimoniali, attraverso la costituzione di una riserva di rivalutazione che permette:

- di accrescere l'indice di autonomia patrimoniale;
- di attenuare l'impatto delle perdite di bilancio;
- di migliorare il rapporto tra fonti di finanziamento a titolo di capitale proprio e fonti di finanziamento a titolo di capitale di terzi.

In un periodo di forte crisi congiunturale, il miglioramento del rapporto in discorso, può aprire ad una diversa prospettiva nei rapporti con le banche, specie in sede di rinnovo dei fidi.

esponiamo le scritture in P.D. che sono state eseguite nel caso in cui la società secondo il D.L. n.185/2008 avesse optato per la rivalutazione degli immobili.

Si supponga che la società ALFA possieda un solo immobile, acquistato il 01/01/2011 per un importo di 600.000 Euro soggetto ad ammortamento in quote costanti per un periodo di 30 anni. Al 01/01/2013 il valore economico dell'immobile è salito a 702.000 Euro. La società decide di rivalutare il bene immobile esclusivamente da un punto di vista civilistico.

Il valore contabile netto sul quale operare il confronto con il valore economico, è pari 540.000 Euro (600.000 – (20.000 x 3)). Questo viene adeguato a 700.000 Euro con un saldo di rivalutazione di Euro 160.000. Considerando il carico fiscale del 31,40 % sul saldo attivo di rivalutazione fiscalmente non deducibile, si avrà:

---

2 A. Borgoglio, ibidem

Imposte differite = 160.000 x 31,40 % = 50.240 da appostare in riduzione del saldo attivo di rivalutazione, per cui a P.D. al 31/12/2013 rileveremo:

SOTTOCONTI	BILCEE	DARE	AVERE
AMMORTAMENTO IMMOBILI	A – B II 1)	20.000,00	
FONDO AMMORTAMENTO IMMOBILI	A – B II 1)		20.000,00
<b>Rilevati ammortamenti 2013</b>			

SOTTOCONTI	BILCEE	DARE	AVERE
IMMOBILI	A – B II 1)	160.000,00	
RISERVE DI RIVALUTAZIONE	P – A III)		109.760,00
FONDO IMPOSTE DIFFERITE	P – B 2)		50.240,00
<b>Rilevazione della rivalutazione degli immobili al netto delle imposte differite</b>			

Al 31/12/2014 in relazione alla redditualizzazione del fondo imposte differite passato a Conto Economico per la quota di imposte di competenza dell'esercizio 2013, ma liquidate nella dichiarazione Unico 2015 per l'anno d'imposta 2014, rileveremo quanto segue:

SOTTOCONTI	BILCEE	DARE	AVERE
AMMORTAMENTO IMMOBILI	A – B II 1)	26.000,00	
FONDO AMMORTAMENTO IMMOBILI	A – B II 1)		26.000,00
<b>Rilevati ammortamenti 2014 su 702.000 per i residui 27 anni</b>			

Poiché l'ammortamento fiscalmente deducibile rimane Euro 20.000, calcolato sul valore ante rivalutazione, occorre rilevare una parziale riduzione del Fondo imposte differite, in ragione del 31,40 % della differenza tra la quota di ammortamento civilistico e la quota di ammortamento fiscale, pari a Euro 1.884,00.

A P.D. avremo:

SOTTOCONTI	BILCEE	DARE	AVERE
FONDO IMPOSTE DIFFERITE	P – B 2)	1.884,00	
IMPOSTE DIFFERITE	CE – 22)		1.884,00

**Rilevato storno per imposte differite calcolato su 6.000 Euro al 31,40 %.**

Matera, 21/06/2013

Enrico Larocca

<http://www.commercialistatelematico.com/>

<http://www.commercialistatelematico.com/newsletter.html>

© 1995 – 2013 Commercialista Telematico. È vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro presente su questo sito. Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della L. 633/41 e pertanto perseguibile penalmente.