

FOCUS GIURIDICO

*Rubrica di novità legislative e giurisprudenziali
riguardanti le piccole e medie imprese*

LA RIVALUTAZIONE CIVILISTICA E FISCALE DEI BENI IMMOBILI NEL DECRETO "ANTI-CRISI"

di *Thomas Tassani*

1. La rivalutazione dei beni immobili ai fini civilistici e fiscali

Il D.l. n. 185 del 29/11/08¹ è stato emanato, nella intenzione legislativa, per recare *"sostegno a famiglie, lavoro, occupazione e impresa"* ed a *"ridisegnare in funzione anti-crisi il quadro strategico nazionale"*, come recita lo stesso titolo del provvedimento.

La rivalutazione degli immobili di impresa rappresenta una delle misure di maggior rilievo tra quelle contenute nel decreto ed è destinata a tutti i soggetti imprenditori, individuali e collettivi, piccoli e grandi.²

La rivalutazione persegue un duplice obiettivo. Consente alle imprese di *"attualizzare"* i valori di bilancio dei propri beni immobili³ e di adottare una strategia di pianificazione fiscale tenendo conto dei vantaggi, in termini di abbattimento del reddito, derivanti dalla rivalutazione.⁴

Secondo quanto dispone il D.l. 185/2008 (art. 15, commi 16 e ss.), la rivalutazione può essere anche solo *"civilistica"*. In questo caso, in base alla scelta effettuata in sede di chiusura del bilancio 2008,

¹ Convertito, con modificazioni, dalla legge n. 2 del 28/1/2009 e modificato dal D.l. n. 5 del 10/2/09.

² Possono ricorrere alla rivalutazione tutti i soggetti imprenditori che non adottino i principi contabili internazionali.

³ La rivalutazione è ammessa per i beni immobili, ad esclusione delle aree fabbricabili e degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa, risultanti dal bilancio in corso al 31/12/2007. Per gli aspetti applicativi, si veda la CIRC. Ag.Entrate, n. 11/E del 19/3/2009.

⁴ In questo, oltre che negli specifici contenuti, il provvedimento ripete i caratteri di altre precedenti normative, cui infatti esplicitamente rinvia, in particolare la legge n. 342/2000 ed i decreti n. 162/2001 e n. 86/2002.

i maggiori valori dei beni non avranno alcun riconoscimento fiscale.

I benefici della sola rivalutazione civilistica appaiono comunque rilevanti, perché la deroga che in questo modo si consente all'art. 2426 c.c., permette alle imprese ed alle società di dare una migliore rappresentazione alla propria situazione contabile, di aumentare il patrimonio netto, di evitare di intervenire sul capitale sociale in caso di perdite.

La rivalutazione solo "civilistica" è gratuita: tanto per le imprese (che non sono tenute al versamento di alcuna imposta sostitutiva), quanto per il Fisco (perché la rivalutazione non comporta né maggiori costi deducibili, né minori plusvalenze).⁵

Non altrettanto può dirsi per la rivalutazione [anche] "fiscale", in cui i maggiori valori di bilancio assumono un pieno riconoscimento, ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap, a seguito del pagamento dell'imposta sostitutiva, da versare (almeno la prima rata) entro il 16 giugno del 2009.

I vantaggi per i contribuenti risultano, almeno a prima vista, notevoli. I maggiori ammortamenti (perché più elevati come valore oppure più estesi come periodo di tempo, a seconda del criterio contabile adottato per la rivalutazione) ed il più alto livello del *plafond* per le spese di manutenzione (art. 102, comma 6, Tuir) consentono maggiori costi deducibili e quindi una riduzione del reddito di impresa nei periodi interessati.

Il maggiore valore fiscale dei beni consente la realizzazione di minori plusvalenze di impresa, se non addirittura di minusvalenze, in caso di cessione, a qualunque titolo, dei beni medesimi.

2. Vantaggi e svantaggi della rivalutazione fiscale

Occorre però considerare, nella valutazione complessiva di convenienza che il singolo imprenditore è chiamato ad operare, che i vantaggi di ordine tributario non sono immediati, bensì differiti nel tempo, visto che il riconoscimento fiscale delle maggiori quote di

⁵ La stessa riserva di rivalutazione che viene costituita (come apposita riserva oppure perché il saldo attivo di rivalutazione è imputato al capitale sociale) si configura come una riserva "libera", ossia non assoggettata a tassazione, in capo alla società o all'impresa, quando distribuita. In questo senso, espressamente, la CIRC. n. 11/E/2009, cit.

ammortamento è previsto a decorrere dal 2013⁶, mentre il valore fiscale dei beni rivalutati è considerato (per la produzione di plus/minusvalenze) a decorrere dal 2014.⁷

Se il risparmio fiscale è rimandato nel tempo, il "costo" per l'imprenditore è invece immediato. Il versamento deve avvenire entro il 16 giugno del 2009: sia per le imposte sostitutive del 3% e del 1,5% (a seconda che i beni siano o meno ammortizzabili) sui maggiori valori iscritti; sia per la imposta sostitutiva del 10% (facoltativa) che consente l'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione.

Considerando la imposta sostitutiva che si applica sull'importo rivalutato, la possibilità di rateazione (in tre anni) e le aliquote basse aumentano il grado di *appeal* della disciplina. Ed è da notare che l'abbassamento delle aliquote è stato realizzato dal D.l. n. 5 del 10/2/09 (originariamente erano fissate al 10% ed al 7%).

Tuttavia, è anche da sottolineare che la rivalutazione può avvenire solo per "categorie omogenee" di immobili e non in relazione agli specifici cespiti. Le categorie, in particolare, sono due: immobili ammortizzabili ed immobili non ammortizzabili. Questo significa che, per esempio, se una impresa ha interesse a rivalutare un solo immobile ammortizzabile, in vista di una futura cessione, deve comunque rivalutare tutti i beni ammortizzabili e su tale [maggior] valore complessivo procedere al calcolo ed al versamento della imposta. Anche una aliquota bassa, applicata su molti beni e, in generale, su un alto valore di rivalutazione, può presentarsi come una tassazione assai gravosa.⁸

Occorre inoltre considerare la disciplina del saldo attivo di rivalutazione, dato dalla differenza tra i maggiori valori e quelli risultanti nel bilancio *ante* rivalutazione.

Il saldo è assoggettato a precisi vincoli: deve essere accantonato in apposita riserva o imputato a capitale; la riserva può essere ridotta

⁶ A decorrere dal quinto esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita.

⁷ E cioè dal sesto esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita. In caso di realizzo del bene rivalutato nel corso del periodo di sospensione, si prevede che la determinazione delle plus/minusvalenze avvenga senza tenere conto del maggior valore iscritto ed è riconosciuto un credito di imposta, in capo al cedente, pari all'ammontare dell'imposta sostitutiva riferibile alla rivalutazione dei beni ceduti.

⁸ Si noti anche che, come ha precisato l'Agenzia nella circolare n. 11/E/2009, l'inosservanza dell'obbligo di rivalutare tutti i beni compresi nella medesima categoria comporta "il venire meno degli effetti fiscali della rivalutazione" ... "per tutti gli altri beni appartenenti alla medesima categoria omogenea".

solo nel rispetto della procedura di cui all'art. 2445, commi 2 e 3, c.c., ossia come se si trattasse di una riduzione di capitale; in caso di utilizzazione della riserva a copertura di perdite non si può far luogo a distribuzione di utili fino a quando non è reintegrata o ridotta con deliberazione dell'assemblea straordinaria.

Nel rispetto di tali vincoli, la distribuzione è tuttavia possibile. Fino a quando la riserva non viene distribuita, la stessa si configura come "in sospensione di imposta", perché formata da maggiori valori che richiedono di essere tassati secondo i criteri ordinari.

Tassazione che si realizzerà nel momento della distribuzione della riserva, a meno che l'imprenditore non decida di avvalersi della possibilità di "affrancare" detta riserva, versando (entro il 16/6/2009), l'imposta sostitutiva (delle imposte sui redditi e dell'Irap) del 10%. In questo modo, la successiva distribuzione della riserva avverrà senza il pagamento del tributo.

La disciplina prevede, dunque, un versamento immediato di un minore importo, in luogo del pagamento futuro delle ordinarie imposte sui redditi e dell'Irap, relativamente all'incremento di valore che la rivalutazione ha consentito di rilevare.

Occorre infine notare che il maggior valore degli immobili, conseguente all'operazione di rivalutazione, è in grado di determinare, a decorrere dal 2013, l'attribuzione (se si tratta di società commerciali) della qualifica di soggetto non operativo ai sensi dell'articolo 30 della legge n. 724/1994.

Quest'ultima norma, infatti, prevede che una società è considerata non operativa quando l'ammontare complessivo dei ricavi, di incrementi di rimanenze e proventi ordinari imputati a conto economico, risulta inferiore a quello dei proventi figurativi determinati mediante l'applicazione di alcuni coefficienti a determinati *asset* (tra cui gli immobili). Ai fini della determinazione dei proventi figurativi, occorre fare riferimento al valore fiscalmente riconosciuto dei fabbricati al lordo delle quote di ammortamento già dedotte.⁹

⁹ Tali effetti possono essere solo parzialmente ridotti nel periodo 2013 – 2015. Infatti, come ricordato dalla stessa Agenzia delle entrate con la circolare n. 11/E del 2009, deve essere applicato ai fini del test, sia pure limitatamente a tale periodo, il coefficiente del 4 per cento anziché quello del 6 per cento secondo quanto previsto dalla disciplina sulle società di comodo. L'applicazione di un coefficiente ridotto è proprio dovuto all'innalzamento dei valori conseguenti all'operazione di rivalutazione. Tuttavia successivamente, cioè con decorrenza dal periodo d'imposta 2016, tornerà ad essere applicato il coefficiente "pieno" del 6 per cento sui valori rivalutati con gli effetti negativi precedentemente descritti.

L'attribuzione della qualifica di "non operatività" risulta particolarmente negativa per il soggetto, producendo l'attribuzione presuntiva di un reddito minimo, l'impossibilità di compensare il credito Iva o, addirittura, decorso un triennio di non operatività, la perdita integrale del credito stesso.

3. La rivalutazione quale misura "anti-crisi": delle imprese o dello Stato?

La valutazione del singolo imprenditore deve tenere conto delle diverse conseguenze della rivalutazione fiscale ed anche, se non soprattutto, dei profili di ordine temporale.

Al tempo stesso, in una prospettiva di sistema, risulta necessario interrogarsi sulla effettiva capacità del provvedimento in esame di raggiungere gli scopi dichiarati di politica economica.

Appare infatti chiaramente che la misura della rivalutazione non risulta idonea a presentarsi quale misura contro la crisi, in grado dare "sostegno" alle imprese.

E' indubbio che l'utilizzo della "leva fiscale", quale strumento per superare un periodo di crisi economica, può realmente incidere solo se produce effetti, nei confronti degli operatori, nel breve periodo.

In questo caso, invece, si richiede alle imprese (qualora decidano di avvalersi della rivalutazione) un immediato esborso di denaro, peraltro non irrilevante, per benefici fiscali che si produrranno, se si produrranno, tra 4 e 5 anni.

L'effetto principale sembra quindi, ancora una volta, quello di fare fronte ad esigenze "di cassa" dello Stato e, in questo senso, il provvedimento può indubbiamente presentarsi quale misura contro la crisi: la crisi della Finanza pubblica.

Thomas Tassani
Università degli Studi di Urbino "Carlo Bo"
thomas.tassani@uniurb.it