

DISMISSIONE di BENI IMMOBILI RIVALUTATI

Analisi del trattamento della plusvalenza in ipotesi di cessione di cespiti rivalutati civilisticamente ai sensi del D.L. 185/2008.

di **Raffaele Marcello** *

Il D.L. 29 novembre 2008, n. 185, conv. con modif. con L. 28 gennaio 2009, n. 2, all'art. 15 [CFE 6219d] (dal comma 16 al comma 23) ha disciplinato ipotesi particolari in tema di rivalutazione degli immobili.

A differenza delle altre leggi sulla rivalutazione volontaria dei beni, il decreto anti-crisi, infatti, in deroga al criterio di valutazione civilistica del costo storico (art. 2426, Codice civile), (1) ha previsto per le imprese la **possibilità di attribuire alla rivalutazione la sola valenza civilistica**, e non anche fiscale, nonché il **differimento degli eventuali effetti tributari**, prevedendo un intervallo più lungo rispetto a quello talvolta contemplato in precedenza.

Le «leggi di rivalutazione», che si sono succedute, sino all'ultima in ordine di tempo, (2) hanno sancito la **possibilità**, anche in eccezione alle norme del Codice civile, di **aumentare il valore di taluni elementi dell'attivo aziendale**, prevedendo che la contropartita contabile di tale incremento venga accolta tra le poste del patrimonio netto, con l'evidente obiettivo di accrescere il capitale (sociale), ovvero di creare un'**apposita riserva di capitale**.

Ciò posto, i dubbi riguardano le stesse finalità della recente legge di rivalutazione in quanto, mentre alcune delle precedenti normative (3) avevano un chiaro intento di adeguamento dei valori per conguaglio monetario, quest'ultima tende ad assumere un significato di «**rivalutazione economica dei cespiti**», (4) che implica un semplicistico ed audace riconoscimento di natura di capitale d'apporto alla contropartita contabile proposta.

RIVALUTAZIONE CIVILISTICA e IMPLICAZIONI FISCALI

La facoltà lasciata alle imprese di optare per la sola rivalutazione civilistica, così come specificato nel D.L. 185/2008, trova la sua giustificazione nella volontà del Legislatore di **migliorare**, da un punto di vista contabile, la situazione dei **bilanci delle Pmi**, offrendo loro, al contempo, la possibilità di **usufruire**, dietro pagamento di un'imposta sostitutiva, anche di **benefici fiscali differiti** nel tempo.

L'art. 15, D.L. 185/2008 al comma 16 fa riferimento ai **oggetti interessati al processo di rivalutazione** e ai **beni oggetto di rivalutazione**.

Art. 15, co. 16, D.L. 185/2008

Presupposto soggettivo

Potevano avvalersi della rivalutazione degli immobili le società soggette all'Ires, nonché le società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, non tenute all'applicazione dei principi contabili internazionali.

Presupposto oggettivo

La norma ha stabilito che potevano essere oggetto di rivalutazione i beni immobili, ammortizzabili e non, ad esclusione delle aree edificabili e degli immobili alla cui produzione e al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa (immobili-merce intesi come rimanenze).

* docente di Economia dei gruppi e delle concentrazioni aziendali, Università Chieti-Pescara. Componente del Comitato direttivo dell'Istituto di ricerca dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili.

(1) La rivalutazione monetaria ai fini civilistici è in linea con quanto precisato dall'Organismo italiano di contabilità (Oic), «Ipotesi di attuazione Direttive Ue 2001/65, 2003/51 e 2006/46 con modifiche del Codice civile», <http://www.fondazioneoic.it>.

(2) Il D.L. 185/2008, conv. con modif. con L. 2/2009 e modificato dal D.L. 10 febbraio 2009, n. 5.

(3) Il riferimento è alle L. 2 dicembre 1975, n. 576 e L. 19 marzo 1983, n. 72.

(4) Come previsto anche per le LL. 29 dicembre 1990, n. 408, 30 dicembre 1991, n. 413, 21 novembre 2000, n. 342 e 23 dicembre 2005, n. 266.

La rivalutazione pone, peraltro, un **problema di fiscalità differita** per le momentanee discrasie che vengono a generarsi tra valori fiscali e valori di bilancio. (5) Nella sostanza, quando la **rivalutazione** è solo «civilistica» si genera una **differenza temporanea** tra questi e i minori valori fiscali, che è all'origine della rilevazione delle **imposte differite**, secondo quanto previsto dall'Oic 25. In tal caso le **imposte differite (Ires e Irap)**, sono **computate a riduzione della riserva di rivalutazione** e negli anni successivi saranno **riversate a conto economico in misura corrispondente al realizzo del maggior valore** (sia attraverso l'ammortamento, sia attraverso la cessione dell'immobile oppure tramite successiva riduzione di valore).

SALDO ATTIVO di RIVALUTAZIONE e MODALITÀ di UTILIZZO

Il maggior valore assegnato al bene rivalutato, riportato in bilancio tra le voci dell'attivo dello stato patrimoniale, deve avere come contropartita l'**incremento del valore del capitale sociale** o l'iscrizione di un'apposita **riserva di rivalutazione** tra le poste del patrimonio netto che ai fini fiscali costituisce riserva in sospensione d'imposta (art. 15, co. 18).

Dalla lettera della norma sembrerebbe che il saldo attivo di rivalutazione presenti la natura di «**riserva in sospensione di imposta**», sia nel caso di rivalutazione solo civilistica sia nel caso di rivalutazione anche fiscale. In realtà, lo *status* di «**riserva in sospensione di imposta**» si ha nel caso in cui l'impresa decida di beneficiare dei vantaggi fiscali correlati al processo di rivalutazione, (6) versando l'imposta sostitutiva.

A ben vedere, invece, si è trattato di una svista da parte del Legislatore che, rifacendosi alle disposizioni dettate in merito alle precedenti rivalutazioni, ha trascurato la particolarità della presente legge, che prevede la **possibilità di una rivalutazione ai soli fini civilistici**. A questo proposito, è stato necessario un intervento da parte dell'Agenzia delle Entrate. (7)

Alla riserva derivante da una rivalutazione praticata solo con finalità civilistiche, viene assegnata la natura di «**riserva non in sospensione di imposta**», al pari

di una «**riserva di utili**» soggetta ad imposizione nel caso di distribuzione ai soci.

Ciò detto la decisione di assegnare alle riserve di rivalutazione civilistica la natura di «**riserva di utili non in sospensione di imposta**», porta ad affermare che tale riserva può essere considerata al pari di una **riserva volontaria** così come previsto dall'art. 2423, Codice civile, co.4, (8) alla quale ricorrere nell'ipotesi si debba garantire una **rappresentazione** veritiera e corretta del **bilancio di esercizio**, in presenza però di **casi eccezionali**, motivati nella nota integrativa, e che permettano di valutare un bene ad un maggior valore, in **deroga** alle disposizioni previste dall'art. 2426, c.c.

Per quel che concerne, invece, l'**utilizzo della riserva** e la **distribuzione degli utili**, l'ultima parte del co. 4, art. 2423, c.c. stabilisce che «*Gli eventuali utili derivanti dalla deroga devono essere iscritti in una riserva non distribuibile se non in misura corrispondente al valore recuperato*». Stando ciò a significare che la riserva di rivalutazione può essere considerata «**libera**» ed essere **distribuita ai soci** nel momento in cui il maggior valore del bene viene recuperato attraverso il processo dell'ammortamento o mediante la cessione del bene.

CESSIONE dei BENI RIVALUTATI con REALIZZO di PLUSVALORE

Il percorso affrontato necessita di un ulteriore opportuno approfondimento. Occorre cioè chiarire quale debba essere il comportamento da seguire nel caso di **dismissione dei cespiti rivalutati ai soli fini civilistici**.

A tal fine è agevole partire da alcune considerazioni: una riserva di rivalutazione monetaria «civilistica» acquisisce la natura di riserva «libera» nel caso in cui il **maggior valore del bene iscritto in bilancio sia recuperato attraverso il processo di ammortamento** (quota di ammortamento) o la **cessione del bene** (plusvalenza da cessione).

Da un punto di vista contabile, nella prima ipotesi (recupero attraverso il processo di ammortamento) si avrà:

(5) Come evidenziato dall'Organismo italiano di contabilità, «Le novità introdotte dal D.L. 29 novembre 2008, n. 185 (convertito nella Legge 28 gennaio 2009, n. 2). Aspetti contabili relativi alla valutazione dei titoli non immobilizzati, rivalutazione degli immobili e fiscalità differita delle operazioni di aggregazione aziendale», Documento interpretativo n. 3, marzo 2009.

(6) Dello stesso avviso è P. Meneghetti, «Rivalutazione degli immobili: chiarimenti ministeriali e riflessi in Unico 2009», ne i Focus fiscali, n. 5/2009, pagg. 35 e segg.; P. Meneghetti, «Rivalutazione degli immobili alla luce della C.M. 11/E/2009», in questa Rivista, n. 7/2009, pag. 10.

(7) Così come sollecitato da alcuni autori. Cfr: L. De Rosa e A. Russo, «Rivalutazione degli immobili: novità e contabilizzazione», ne i Focus fiscali, n. 3/2009, pag. 15.

(8) Tale relazione, peraltro, facilita il processo interpretativo delle disposizioni contenute del D.L. 185/2008, talora risultate poco chiare in alcuni aspetti applicativi. In tema, è opportuno precisare che l'Assonime, nella circolare 13/2001, si è espressa in maniera apparentemente diversa, considerando la riserva di rivalutazione monetaria autonoma rispetto alla riserva di rivalutazione ex art. 2423, c.c. In realtà, tale affermazione deve essere reinterpretata alla luce delle precedenti leggi di rivalutazione, che prevedevano la costituzione di riserve di rivalutazione «in sospensione di imposta», non essendo contemplata la possibilità di rivalutare i beni solo ai fini civilistici.

RIVALUTAZIONE IMMOBILI

Scritture contabili	
	.../...
Ammortamento immobili	a Fondo ammortamento
	.../...
Riserva di rivalutazione	a Utili portati a nuovo
	.../...
Fondo imposte differite	a Imposte differite

Il valore della quota di ammortamento è determinato sul **valore rivalutato** del **cespite**, mentre la **riserva di rivalutazione «liberata»** è pari alla **differenza** tra la quota di ammortamento *post* rivalutazione e la quota

di ammortamento pre-rivalutazione, al netto del valore delle corrispondenti imposte differite. (9)

Nella seconda ipotesi, vale a dire nel caso di cessione del bene, si avrà:

Scritture contabili	
	.../...
Diversi	a Diversi
Crediti	
Fondo ammortamento immobili	
	Immobili
	Iva a debito
	Plusvalenza
	.../...
Riserva di rivalutazione	a Utili portati a nuovo
	.../...
Fondo imposte differite	a Imposte differite

Nel caso particolareggiato, la **riserva di rivalutazione «liberata»** è **pari** al corrispondente **maggior valore assegnato al bene ceduto** (valore storico incrementato della riserva di rivalutazione), sempre al netto delle relative imposte differite.

La riserva di rivalutazione, dal momento in cui diviene «libera» (utili portati a nuovo), segue una strada differente rispetto a quello del bene rivalutato per cui risulta costituita. Con il chiaro significato che a seguito del processo di ammortamento o, eventualmente, a seguito della cessione del bene, il valore recuperato fa sì che la riserva di rivalutazione «libera» possa essere mantenuta in bilancio per l'intero ammontare e/o possa essere impiegata, totalmente o parzialmente, nei casi previsti dalla legge, **indipendentemente** dal fatto che il **bene** sia o meno presente in **bilancio**.

Nondimeno, la **riserva «libera»** **diviene anche «certa»** nel suo ammontare se, a seguito della cessione

del bene, il **prezzo** corrisposto dall'acquirente è **superiore**, o **uguale**, al **valore del bene rivalutato iscritto in bilancio** (valore storico incrementato del valore della riserva di rivalutazione). La «**certezza**» deriva dal fatto che, fino al momento della vendita, il valore del bene rivalutato iscritto in bilancio e l'ammontare della relativa riserva di rivalutazione, potrebbero **non** necessariamente essere **espressione dell'effettivo valore del bene**.

Alla luce di quanto esplicitato, viene spontaneo interrogarsi se, nell'ipotesi di cessione con realizzo di una plusvalenza (prezzo di cessione maggiore del valore netto contabile) debba essere considerato il **valore netto contabile** del bene ceduto **post rivalutazione** ovvero il **valore netto contabile** del bene ceduto **ante rivalutazione**. La **scelta** dell'una o dell'altra **metodologia** produce, indubbiamente, **effetti diversi** sia di carattere civilistico che di carattere fiscale.

(9) La contabilizzazione della riserva «libera», da cui l'utile portato a nuovo, è la medesima suggerita sia dallo Ias 16 in tema di rivalutazione al fair value e sia dall'Organismo italiano di contabilità nel documento «Ipotesi di attuazione delle Direttive Ue 2001/65 e 2003/51 con le modifiche al Codice civile».

Determinazione della plusvalenza (I ipotesi)**Costo storico del bene**

- + Incremento di valore a seguito della rivalutazione
- Fondo ammortamento (incrementato, costante o ridotto a seconda del criterio di contabilizzazione adottato)
- = Valore netto contabile rivalutato

Prezzo di cessione

- Valore netto contabile rivalutato
- = Plusvalenza da cessione

Determinazione della plusvalenza (II ipotesi)**Costo storico del bene**

- + Incremento di valore a seguito della rivalutazione
- Fondo ammortamento (incrementato, costante o ridotto a seconda del criterio di contabilizzazione adottato)
- = Valore netto contabile rivalutato

Prezzo di cessione

- Valore netto contabile rivalutato
- Incremento derivante dalla rivalutazione
- = Plusvalenza da cessione

Escludendo l'eventualità in cui il **prezzo di cessione**, pur superiore al costo storico del bene al netto del fondo ammortamento, sia **inferiore** al **valore netto contabile rivalutato**, ci si soffermerà sul trattamento delle riserve di rivalutazione e sulla **determinazione della plusvalenza**, nel caso di cessione di un bene rivalutato ai soli fini civilistici.

La riserva di rivalutazione, come ribadito a più riprese, assume la natura di **riserva «libera»** e «**certa**» solo nel caso in cui il **valore** della stessa sia **recuperato** attraverso la cessione del bene rivalutato. Da tale momento, essa diviene distribuibile ai soci, ferma restando la possibilità di un suo utilizzo (anche se non «libera») per la copertura delle perdite o per l'aumento gratuito del capitale sociale.

Affinché si possa parlare di riserva «libera» e «certa», è indispensabile, ad avviso di chi scrive, **determinare** la **plusvalenza** prendendo come base di riferimento il **valore del cespite rivalutato**, piuttosto che il valore netto contabile *ante* rivalutazione, per una serie di motivi.

In primis perché, **neutralizzando** gli **effetti** della **rivalutazione** (seconda alternativa prospettata), la **riserva relativa non avrebbe motivo di esistere**, in quanto

la stessa viene costituita dall'impresa proprio come contropartita dell'incremento del valore dei beni.

Una seconda ragione riguarda, invece, la «**certezza**» del **recupero** dell'ammontare della **riserva**. La plusvalenza determinata come differenza tra il prezzo ed il valore netto contabile non rivalutato, non sempre garantisce il recupero dell'intero ammontare della riserva di rivalutazione, in quanto il valore di riferimento non è più il valore corrente del bene medesimo.

Inoltre, seguendo la seconda proposizione, la plusvalenza iscritta tra le voci del conto economico, sarebbe **comprensiva del valore eventualmente «liberato»** della **riserva**, determinando in tal modo un incremento del risultato economico di esercizio conseguito dall'impresa. Una considerazione simile può essere riscontrata nella sentenza 6 febbraio 2003, n. 1754 della Corte di Cassazione, Sezione tributaria. In realtà, il disposto complessivo della **sentenza** riferita risulta alquanto **discutibile**, nella misura in cui attribuisce all'impresa la possibilità di portare la riserva di rivalutazione direttamente tra i profitti, nel caso in cui l'azienda fosse a conoscenza della perdita in corso di maturazione e intendesse risanare prioritariamente le perdite di esercizio. (10)

Conseguenze principali della seconda metodologia di determinazione della plusvalenza

- la **riserva «libera» perde la sua autonomia**, poiché il suo impiego viene influenzato da scelte che non hanno nulla a che fare con l'operazione di rivalutazione monetaria delle immobilizzazioni;

– continua –

(10) A tal proposito, una parte della dottrina non ritiene funzionale e ragionevole influenzare i risultati economici dell'impresa attraverso l'iscrizione, tra i componenti positivi di reddito, della riserva di rivalutazione da conguaglio monetario. Si veda, tra gli altri, G. Zizzo, «La disciplina dell'accantonamento a riserva nelle leggi di rivalutazione: interpretazione testuale o extratestuale?», in Rivista di giurisprudenza tributaria, n. 6/2003, pag. 546.

Conseguenze principali della seconda metodologia di determinazione della plusvalenza

- la **riserva contribuisce** a migliorare il **risultato economico** dell'**impresa**, determinando un incremento degli utili distribuibili, senza che vi sia la certezza che tali utili siano reali;
- la **riserva consente** all'**impresa** di **realizzare** un **utile**, anziché registrare una perdita di esercizio;
- la **riserva non è sufficiente** a **garantire** il **risultato economico positivo** dell'**impresa**. Tale fattispecie potrebbe comportare l'erosione del capitale ed il superamento del limite legale.

L'imputazione della riserva a conto economico, produce anche delle **conseguenze significative** dal **punto di vista patrimoniale**, in quanto la riserva di rivalutazione seguirebbe le vicende del cespite a cui si riferisce, ipotesi che, come si è detto in precedenza, non sarebbe auspicabile nel momento in cui il recupero della stessa la renderebbe «libera» e «certa».

Pertanto, stornando il valore della riserva di rivalutazione per riportare il costo del bene al valore storico (seconda metodologia per la determinazione delle plusvalenze), l'impresa **eliminerebbe** una **componente del patrimonio netto**, rappresentativa per l'azienda di un reale, poiché «certo», vantaggio di patrimonializzazione.

Dal un punto di vista fiscale, qualora si scegliesse la prima soluzione, occorrerebbe effettuare una **ripresa** in **aumento in dichiarazione** per la **differenza** tra la

plusvalenza civilistica (più bassa) e quella **fiscale**. Al contrario, nella **seconda ipotesi non** vi sarebbe alcun **disallineamento**, in quanto il valore della plusvalenza civilistica corrisponderebbe esattamente a quello fiscale.

In più, da un punto di vista tributario, la **prima scelta scongiura** anche eventuali **presunzioni di finalità elusive**. Per concludere, è nostra impressione che, per una più corretta determinazione e contabilizzazione del valore della plusvalenza in caso di cessione del bene, deve **privilegiarsi** la **prima metodologia** rispetto alla seconda, al fine di preservare:

- l'efficacia dell'operazione di rivalutazione sotto il profilo civilistico-patrimoniale;
- l'effettività del risultato economico conseguito dall'impresa, salvaguardandolo dall'interferenza di valori naturalmente riclassificabili nel patrimonio netto.

Sistema FRIZZERA

NUOVA
EDIZIONE



IMMOBILI e FISCO

a cura di Bruno Frizzera

Il volume rappresenta una **guida pratica ed operativa** alla **disciplina tributaria** riguardante gli immobili (fabbricati e terreni), sia privati sia commerciali, prendendo in esame, per **ogni singola imposta**, le diverse fasi di **gestione degli immobili** – costruzione, manutenzione, trasferimento, manutenzione e ristrutturazione – e gli obblighi derivanti dal possesso.

Viene analizzata con **esempi pratici** la normativa vigente e previgente, anche alla luce delle interpretazioni ministeriali più significative, riportando in modo analitico le agevolazioni fiscali nel settore edilizio. Ne consegue uno **strumento utile e pratico** con le consuete caratteristiche di operatività del «Sistema Frizzera», che permette di individuare la corretta tassazione applicabile agli immobili.

Il libro è completato da una **ricca raccolta di fac-simile e modelli**, personalizzabili ed immediatamente utilizzabili.

Pagg. 432 + Cd-Rom – € 40,00

V²⁴ Valore aggiunto
per Imprese
e Professionisti

GRUPPO **24** ORE

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali. Trova quella più vicina all'indirizzo

www.librerie.ilsole24ore.com