

Newsalert

Dipartimento fiscale

Rivalutazione fiscale "a costo zero" degli immobili per le imprese operanti nei settori alberghiero e termale

L'art. 6-bis del D.L. n. 23 dell'8 aprile 2020 ("DL Liquidità"), introdotto in sede di conversione con la Legge 5 giugno 2020, n. 40 (pubblicata sulla G.U. n. 143 del 6 giugno 2020), prevede a favore dei soggetti operanti nei settori alberghiero e termale la possibilità di effettuare una rivalutazione degli immobili risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019 "a costo zero", ossia senza il pagamento di alcuna imposta sostitutiva o altra imposta.

Si tratta di una novità rispetto a precedenti leggi che hanno, invece, consentito rivalutazioni a pagamento (da ultimo, l'art. 1, commi da 696 a 703, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 - "Legge di Bilancio 2020" che richiede il versamento di un'imposta sostitutiva del 12% per la rivalutazione dei beni immobili ammortizzabili).

La neo-introdotta disposizione è volta a sostenere i settori alberghiero e termale particolarmente colpiti dalla crisi epidemiologica Covid-19 e dovrebbe consentire la riduzione dell'IRES e dell'IRAP dovute dalle imprese operanti in tali settori già dall'esercizio 2020, ma anche la possibilità di provvedere a dismissioni o riorganizzazioni di assets come si vedrà oltre.

Ambito di applicazione della rivalutazione

La rivalutazione ai sensi dell'art. 6-bis del DL Liquidità si applica alle società e agli enti commerciali residenti in Italia, di cui all'art. 73, comma 1, lett. a) e b) del D.P.R. n. 917/1986 ("TUIR"), "operanti nei settori alberghiero e termale" e che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del proprio bilancio.

Sotto il profilo soggettivo, la norma non prevede criteri specifici per individuare i soggetti che operano nel settore alberghiero e termale.

In attesa di chiarimenti sul punto, si osserva che la formulazione "operanti" include certamente quei soggetti che possiedono immobili a destinazione alberghiera o termale a titolo di proprietà o di altro diritto reale e che esercitano direttamente attività alberghiera o termale. Meno diretto è il collegamento interpretativo per ricomprendere nella disposizione anche quei soggetti che

concedono in uso gli immobili (tramite contratti di locazione, sublocazione o affitto d'azienda) a soggetti terzi per lo svolgimento di tali attività.

Sotto il profilo oggettivo, la rivalutazione può essere effettuata per gli immobili risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019. Sono esclusi dalla rivalutazione gli immobili alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa, ossia i cd. "immobili-merce" iscritti nella voce Rimanenze (C1) dell'attivo circolante di stato patrimoniale. Pertanto, di regola, la rivalutazione opera per gli immobili iscritti tra le Immobilizzazioni (B) di stato patrimoniale.

Tuttavia, la disposizione non disciplina espressamente alcune fattispecie che possono di frequente presentarsi, quali gli immobili in corso di costruzione e gli immobili in *leasing*. I primi dovrebbero essere inclusi nella disposizione applicando i chiarimenti già espressi in passato dall'Agenzia sulla rivalutazione. Per i secondi invece si nutre qualche dubbio in più considerando il fatto che mancherebbe in questo caso l'iscrizione nel bilancio ma il risultato sarebbe una ingiustificata discriminazione.

Modalità per effettuare la rivalutazione

La rivalutazione deve essere eseguita in uno o in entrambi i bilanci relativi ai due esercizi successivi a quello in corso al 31 dicembre 2019 (ossia, nel bilancio dell'esercizio 2020 e/o dell'esercizio 2021). A tal fine non è richiesta per legge un'apposita perizia di stima.

Inoltre, la rivalutazione deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea (e.g. sulla base dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con riferimento a precedenti leggi di rivalutazione, (i) aree fabbricabili aventi la stessa destinazione urbanistica, (ii) aree non fabbricabili, (iii) fabbricati non strumentali, (iv) fabbricati strumentali per natura e (v) fabbricati strumentali per destinazione).

Sul maggior valore degli immobili iscritti in bilancio non è richiesto il pagamento di alcuna imposta sostitutiva o di altra imposta. Inoltre, tale maggior valore è riconosciuto anche ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive già a decorrere dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è eseguita (e.g. dal periodo d'imposta 2020 se la rivalutazione è effettuata nel bilancio dell'esercizio 2020).

Come conseguenza, *inter alia*, il valore rivalutato può essere utilizzato per la determinazione degli ammortamenti deducibili ai fini fiscali sin a decorrere da tale periodo d'imposta, con una riduzione con effetto immediato della base imponibile ai fini delle imposte sui redditi.

La possibilità di attribuire rilevanza al maggior valore senza il pagamento di alcuna imposta sostitutiva costituisce una novità rispetto alle leggi di rivalutazione introdotte negli anni che, come detto, erano a pagamento. Inoltre, di regola, il riconoscimento ai fini fiscali avveniva con un effetto differito.

Nella rivalutazione in commento è stata comunque mantenuta l'efficacia differita del maggior valore ai fini del calcolo delle plusvalenze (o minusvalenze) in ipotesi di cessione a titolo oneroso, assegnazione ai soci o destinazione al consumo personale o familiare dell'imprenditore. Infatti, in tal caso il riconoscimento del maggior valore fiscale ha efficacia a decorrere dall'inizio del 4° esercizio successivo a quello nel quale la rivalutazione è effettuata (e.g. dal 2024 se la rivalutazione è effettuata nel bilancio dell'esercizio 2020). Pertanto, nel caso in cui gli immobili siano ceduti prima di tale termine, le plusvalenze o le minusvalenze devono essere determinate avendo riguardo al costo fiscale del bene ante rivalutazione.

Affrancamento del saldo attivo di rivalutazione

CHIOMENTI

Ai fini contabili, la rivalutazione comporta un incremento del valore degli immobili iscritto nell'attivo di stato patrimoniale, a fronte dell'imputazione di tale maggior valore al capitale sociale o ad una apposita riserva di patrimonio netto designata con riferimento alla disposizione di legge in commento.

Il riferimento alle precedenti leggi di rivalutazione in quanto compatibili (in particolare, art. 13 della L. n. 342/2000) induce a ritenere che tale riserva che possa essere ridotta solo con l'osservanza delle regole stabilite per la riduzione del capitale di cui all'art. 2445 del codice civile o utilizzata a copertura perdite (in tal caso, non si può fare luogo a distribuzione di utili fino a quando la riserva non è reintegrata o ridotta in misura corrispondente al suo utilizzo, mediante deliberazione dell'assemblea straordinaria).

Ai fini fiscali, tale riserva rimane in sospensione d'imposta (e dunque tassabile in caso di distribuzione), salvo affrancamento in tutto o in parte con l'applicazione di un'imposta del 10%, sostitutiva dell'IRES, dell'IRAP e di eventuali addizionali.

L'imposta sostitutiva può essere versata in più rate, da un minimo di tre sino ad un massimo di sei, a seconda che l'imposta dovuta sia inferiore o superiore ai 3 milioni di euro, secondo le modalità introdotte per il regime di rivalutazione di cui alla Legge di Bilancio 2020.

Coordinamento con altre norme sulla rivalutazione

L'art. 6-bis del DL Liquidità prevede che, nel caso in cui i soggetti che hanno i requisiti per accedere alla presente rivalutazione abbiano già esercitato la facoltà di rivalutare i beni dell'impresa secondo le disposizioni della Legge di Bilancio 2020 (che prevede la possibilità di rivalutare a pagamento - con imposta sostitutiva del 12% - i beni d'impresa nel bilancio relativo all'esercizio 2019), gli effetti di tale rivalutazione e dell'eventuale affrancamento del saldo attivo ai fini IRES e IRAP si producono a decorrere dall'ultimo bilancio in corso alla data del 31 dicembre 2020.

In assenza di chiarimenti sul punto, sembra potersi ritenere che la disposizione consenta a tali soggetti di anticipare all'esercizio 2020 gli effetti della rivalutazione a pagamento di cui alla Legge di Bilancio 2020, sia ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive (di regola, in termini di quote di ammortamento deducibili e di plafond per il calcolo delle spese di manutenzione). Meno chiaro invece è se l'anticipazione degli effetti possa riguardare anche la determinazione delle plusvalenze o minusvalenze in sede di realizzo. E' evidente che ove questo non venga riconosciuto si creerebbe una evidente discriminazione di trattamento fra coloro che hanno già eseguito la rivalutazione a pagamento e coloro che beneficerebbero di questa nuova disposizione.

Riallineamento per i soggetti che adottano i principi contabili internazionali

In aggiunta rispetto alla rivalutazione, l'art. 6-bis del DL Liquidità reintroduce per i soggetti che applicano i principi contabili internazionali la possibilità di effettuare il riallineamento del valore fiscale degli immobili al valore iscritto in bilancio, ai sensi dell'art. 14 della Legge n. 342/2000. Si tratta, ad esempio, dei disallineamenti tra valori fiscali e contabili derivanti dall'adozione del criterio del *fair value*, espressamente previsto nella contabilizzazione degli immobili in conformità ai principi IAS/IFRS.

Seppure la disposizione non lo disponga espressamente, in quanto riporta testualmente la medesima formulazione prevista da precedenti leggi, il riallineamento dovrebbe essere applicabile con riferimento ai medesimi immobili oggetto della presente rivalutazione (a destinazione alberghiera o termale) e con le medesime modalità (senza versamento di alcuna

imposta sostitutiva e con il riconoscimento immediato del maggior valore ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive).

Proroga dei termini per la rivalutazione di cui alla Legge di Bilancio 2020

Infine, tra le modifiche introdotte in sede di conversione del DL Liquidità si segnala l'art. 12-ter, che proroga il termine per effettuare la rivalutazione dei beni d'impresa prevista dalla Legge di Bilancio 2020 sino all'esercizio 2022.

In particolare, l'art. 12-ter consente di rivalutare i beni dell'impresa nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019, al 31 dicembre 2020 o al 31 dicembre 2021 (in luogo del termine fissato dalla Legge di Bilancio 2020, ossia il bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2018).

La rivalutazione trova applicazione, in ogni caso, alle condizioni stabilite dalla Legge di Bilancio 2020, pertanto può essere effettuata per i beni iscritti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2018 tramite il pagamento di un'imposta sostitutiva del 12 % per i beni immobili ammortizzabili.

Inoltre, per effetto delle modifiche introdotte dall'art. 12-ter, limitatamente ai beni immobili, i maggiori valori iscritti in bilancio si considerano riconosciuti, rispettivamente, con effetto dal periodo di imposta in corso alla data del 1° dicembre 2022, del 1° dicembre 2023 o del 1° dicembre 2024.

Contatti

G. Andrea Giannantonio

Partner – Chiomenti
T. +39 02 7215 7680
giuseppeandrea.giannantonio@chiomenti.net

Gabriele Paladini

Counsel – Chiomenti
T. +39 02 7215 7856
gabriele.paladini@chiomenti.net

Giulia Bighignoli

Senior Associate – Chiomenti
T. +39 02 7215 7852
giulia.bighignoli@chiomenti.net