



**CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE**

**Le opportunità di rivalutazione civilistica e fiscale di
interesse per il settore immobiliare offerte dalla
normativa emergenziale Covid-19”
21 ottobre 2020**

Dott. Francesco Mantegazza

La rivalutazione delle partecipazioni Art. 110 del D.L. n. 104/2020 (Decreto Agosto)

- L'art. 110 del **D.L. 104/2020 (Decreto Agosto)** ha **riaperto i termini per rivalutare i beni d'impresa** (con modifiche rispetto alla medesima disposizione contenuta nella precedente Legge di bilancio 2020 – art. 1, co. da 696 a 704, L. 160/2019)
- Possibilità di rivalutare i beni d'impresa con riferimento a
 - **beni d'impresa materiali** (tranne beni immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa) e **immateriali**
 - **partecipazioni in società controllate e collegate** ai sensi dell'**articolo 2359 cod. civ. che costituiscono immobilizzazioni finanziarie**

- **Soggetti residenti in Italia** ai fini fiscali indicati nell'articolo 73, comma 1, lettere a) e b), del TUIR (Art. 6-*bis* Comma 1):
 - società per azioni,
 - società a responsabilità limitata,
 - società in accomandita per azioni,
 - società cooperative e di mutua assicurazione
 - enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i *trust* che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali
- **Soggetti ex art. 15** della L. 342/2000 (Art. 6-*bis* Comma 7):
 - società in nome collettivo e società in accomandita semplice
 - stabili organizzazioni di soggetti non residenti
 - imprese individuali, enti commerciali, trust commerciali,
 - enti e trust non commerciali, in relazione ai beni relativi all'attività commerciale

Le partecipazioni oggetto di rivalutazione

- Possibilità di rivalutazione delle **partecipazioni in società controllate e collegate** ai sensi dell'articolo 2359 cod. civ. a condizione che:
 - siano **immobilizzazioni finanziarie**
 - figurino nel bilancio relativo all'esercizio in corso al **31 dicembre 2019** (bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 per i soggetti solari);
 - siano rivalutate nel bilancio **dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019** (bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 per i soggetti solari)
- La rivalutazione può essere effettuata «distintamente per ciascun bene» con facoltà dunque di scegliere se **rivalutare una singola partecipazione**
- Possibilità di effettuare la rivalutazione con **efficacia**:
 - **esclusivamente civilistica**
 - **sia civilistica sia fiscale**

Partecipazioni in società controllate e collegate ex art. 2359 cod. civ.

- **Controllate** 1) le società in cui un'altra società dispone della **maggioranza dei voti** esercitabili nell'assemblea ordinaria; 2) le società in cui un'altra società dispone di **voti sufficienti** per esercitare **un'influenza dominante** nell'assemblea ordinaria; 3) le società che sono sotto **influenza dominante** di un'altra società in virtù di **particolari vincoli contrattuali** con essa
 - si computano anche i voti spettanti a società controllate, a società fiduciarie e a persona interposta: non si computano i voti spettanti per conto di terzi
- **Collegate** le società sulle quali un'altra società esercita **un'influenza notevole**. L'influenza **si presume** quando nell'assemblea ordinaria può essere esercitato almeno il 20% dei voti ovvero il 10% se la società ha azioni quotate in mercati regolamentati

- Rivalutazione consentita ai soggetti che predispongono i bilanci secondo i principi contabili nazionali
- La rivalutazione delle **partecipazioni** è operata
 - **incrementando il costo storico della partecipazione** nell'Attivo dello Stato Patrimoniale
 - **iscrivendo in contropartita una riserva di patrimonio netto** nel Passivo dello Stato Patrimoniale
 - consente quindi **incremento del patrimonio netto contabile** a fronte dell'iscrizione della «**riserva di rivalutazione**» così da aumentare in termini patrimoniali la capacità di **assorbire la perdita dell'esercizio 2020** dovuta alla situazione contingente
- Il costo rivalutato della partecipazione sarà la base per la determinazione di plusvalenze, minusvalenze e eventuali successive svalutazioni della partecipazione

- Nel caso di rivalutazione anche ai fini fiscali, il riconoscimento fiscale avviene con versamento di **imposta sostitutiva** delle imposte sui redditi, dell'IRAP e eventuali addizionali pari al **3% dei maggiori valori**
- La riserva di rivalutazione è «**in sospensione di imposta**»: in caso di utilizzo mediante riduzione del capitale sociale e distribuzione ai soci, le somme distribuite (aumentate dell'imposta sostitutiva) concorrono alla formazione del reddito in capo alla società e al socio quali dividendi
 - da valutare iscrizione delle imposte differite sulla riserva
 - possibilità eventuale affrancamento, in tutto o in parte, con versamento di **un'imposta sostitutiva nella misura del 10 %**
- L'imposta sostitutiva è versata in un massimo di 3 rate di pari importo entro il termine per versamento a saldo delle imposte relative al periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita e dei 2 successivi (senza applicazione di interessi)

- Le azioni non quotate possono essere rivalutate nel limite del valore ad esse attribuibile in proporzione al valore effettivo del patrimonio netto della società partecipata
- La rivalutazione ha effetto fiscale in relazione alla **determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze realizzate** a seguito di cessioni a titolo oneroso o **assegnazioni ai soci e destinazioni a finalità estranee all'esercizio d'impresa**
- Il maggior costo fiscale è riconosciuto a decorrere dal quarto **esercizio successivo a quello nel quale la rivalutazione è stata eseguita e, dunque, dal 1 gennaio 2024 (per i soggetti solari)**
- **Ai fine della disciplina delle c.d. «società di comodo» (art. 30 L. n. 724/1994)**, il maggior valore di iscrizione della partecipazione rileva a partire da quando i valori divengono fiscalmente rilevanti (cfr Circ. AdE n. 25/E/2007)

Le società immobiliari e la Participation Exemption

- Nel reddito di impresa realizzato da società di capitali residenti in Italia, le plusvalenze da cessione di partecipazioni in altre società di capitali non concorrono alla formazione del reddito in quanto esenti nella misura del 95% (art. 87 TUIR – c.d. Participation Exemption) se sussistono taluni **requisiti**:
 - **requisiti oggettivi**: (a) possesso ininterrotto della partecipazione per **12 mesi**; (b) classificazione quali **immobilizzazioni finanziarie nel primo bilancio** chiuso durante il periodo di possesso
 - **requisiti soggettivi**, in capo alla partecipata: (a) residenza fiscale o localizzazione non a regime fiscale privilegiato; (b) **commercialità** e cioè esercizio di **un'impresa commerciale** secondo la definizione di cui all'art. 55 del TUIR (salvo che per società quotate o in OPV) ininterrottamente, al momento del realizzo, almeno dall'inizio del terzo periodo di imposta precedente il realizzo stesso

Le società immobiliari e la Participation Exemption

- La norma pone una presunzione assoluta che **esclude il requisito della commercialità** per le **società il cui valore del patrimonio sia costituito prevalentemente da beni immobili** diversi da quelli alla cui produzione od al cui scambio è effettivamente diretta l'attività dell'impresa (c.d. "immobili merce"), nonché dagli impianti e fabbricati utilizzati direttamente nell'esercizio d'impresa (c.d. "immobili strumentali")
 - ne risultano in linea di principio escluse, senza possibilità di prova contraria, le c.d. **immobiliari di gestione**, la cui attività consiste principalmente nella mera locazione di immobili a terzi
- Secondo l'AdE (Circolare n. 7/2013), il requisito della commercialità non risulta soddisfatto dalle società di gestione immobiliare la cui attività si caratterizza in maniera essenziale e determinante dalla mera locazione degli immobili e dalla percezione dei relativi canoni (c.d. "**gestione passiva**")

Le società immobiliari e la Participation Exemption

- Il requisito della commercialità può sussistere, invece, in presenza di una c.d. «**gestione attiva**» del compendio immobiliare:
 - da comprovare in base allo svolgimento di un'attività consistente nell'**esecuzione di una serie di servizi complementari e funzionali alla utilizzazione unitaria del complesso immobiliare** con finalità diverse dal mero godimento dello stesso, in quanto sintomatica della sussistenza in capo alla società locatrice di una **struttura organizzativa ed operativa** propria e, quindi, dell'utilizzo degli immobili direttamente nell'esercizio dell'impresa (rilevanza del **profilo qualitativo** e del **profilo quantitativo**)
 - a titolo esemplificativo, l'AdE indica gli immobili che fanno parte di complessi immobiliari aventi destinazione unitaria quali villaggi turistici, centri sportivi, gallerie commerciali

- L'opportunità o meno della rivalutazione della partecipazione può essere valutata
 - in funzione dell'orizzonte e delle modalità attese di exit (asset deal o share deal) e, nel caso di potenziale asset deal, anche alla luce della possibilità di rivalutare i beni in capo alla partecipata
 - tenendo in considerazione che la rivalutazione della partecipazione non elimina le plusvalenze latenti in capo alla società partecipata (ad esempio con riferimento agli immobili da questa detenuti) che dunque potranno essere prese in considerazione in sede di formazione del futuro prezzo di cessione della partecipazione (fiscalità latente)
 - in funzione della applicabilità o meno del regime della PEX in sede di cessione della partecipata e dunque distinguendo tra
 - società operativa o società immobiliare con «gestione attiva»
 - società immobiliare con «gestione passiva»

Partecipazione in società immobiliare di «gestione passiva»



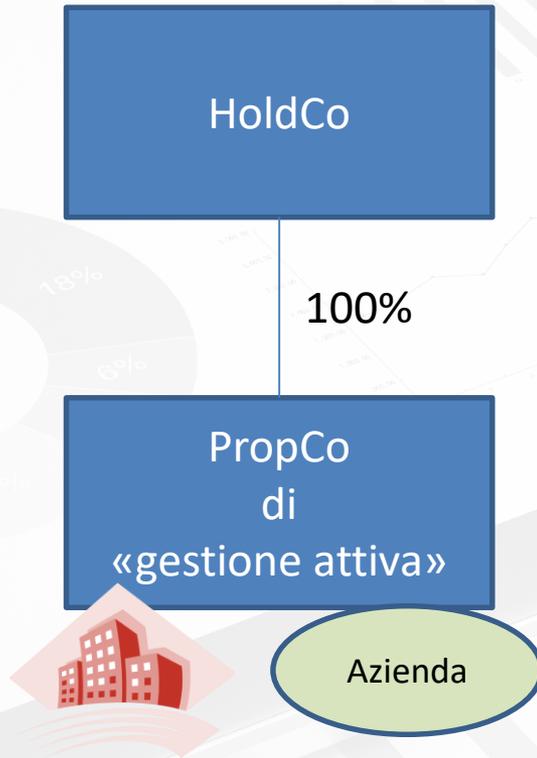
Senza rivalutazione della partecipazione

- cessione partecipazione in PropCo con plusvalenza imponibile @IRES 24%
- sconto fiscalità latente in capo a PropCo ad es. @27,9% (IRES + IRAP) al 50% = 13,95%
 - oppure rivalutazione beni sottostanti con imposta sostitutiva @13%

Con rivalutazione della partecipazione

- imposta sostitutiva @13% (3% + 10% per affrancamento riserva) e no plusvalenza imponibile (salvo incremento di valore dal 2020 al 2024)
- sconto fiscalità latente su PropCo ad es. @27,9% (IRES + IRAP) al 50% = 13,95%
 - oppure rivalutazione beni sottostanti imposta sostitutiva @13%

Partecipazione in società immobiliare di «gestione attiva» oppure OpCo



Senza rivalutazione della partecipazione

- cessione partecipazione in PropCo con plusvalenza imponibile @IRES 24% ma solo sul 5% (i.e. aliquota nozionale @1,2%) se PEX
- sconto fiscalità latente in capo a PropCo ad es. @27,9% (IRES + IRAP) al 50% = 13,95%
 - oppure rivalutazione beni sottostanti con imposta sostitutiva @13%

Con rivalutazione della partecipazione

- imposta sostitutiva @13% (3% + 10% per affrancamento riserva) e no plusvalenza imponibile (salvo incremento da 2020 al 2024)
- sconto fiscalità latente su PropCo ad es. @27,9% (IRES + IRAP) al 50% = 13,95%
 - oppure rivalutazione beni sottostanti imposta sostitutiva @13%

La rivalutazione per il settore alberghiero e termale

Art. 6-bis del D.L. n. 23/2020 (Decreto Liquidità)

Rivalutazione immobili settori alberghiero e termale

- L'art. 6-bis del DL n. 23/2020 consente alle **società del settore alberghiero e termale**, che non adottano i principi contabili internazionali, la possibilità di effettuare la **rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019**:
 - sui maggiori valori dei beni e delle partecipazioni iscritti in bilancio **non è dovuta alcuna imposta sostitutiva od altra imposta**
 - il **saldo attivo** della rivalutazione può essere affrancato, in tutto o in parte, con l'applicazione in capo alla società di **un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali nella misura del 10 %**
- Consente **incremento del patrimonio netto contabile** a fronte dell'iscrizione della «**riserva di rivalutazione**» così da aumentare in termini patrimoniali la capacità di **assorbire le perdite** dovute alla situazione contingente

Bilanci nei quali operare la rivalutazione

- La rivalutazione può essere eseguita in uno o in entrambi i bilanci relativi ai due esercizi successivi a quello in corso al 31 dicembre 2019 e, dunque, per i soggetti solari:
 - nel bilancio al **31 dicembre 2020**
 - nel bilancio al **31 dicembre 2021**
 - parte nel bilancio al 31 dicembre 2020 e parte nel bilancio al 31 dicembre 2021
- Consente il riallineamento dei maggiori valori di beni iscritti nel bilancio divergenti da quelli fiscali a qualsiasi titolo (c.d. riallineamento)
- Ammette il riallineamento anche per i soggetti IAS adopter
- I beni oggetto della rivalutazione devono essere **iscritti** nel bilancio dell'esercizio in corso al **31 dicembre 2019**

- Soggetti residenti in Italia ai fini fiscali indicati nell'articolo 73, comma 1, lettere a) e b), del TUIR (Art. 6-*bis* Comma 1):
 - società per azioni,
 - società a responsabilità limitata,
 - società in accomandita per azioni,
 - società cooperative e di mutua assicurazione
 - enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i *trust* che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali
- Soggetti ex art. 15 della L. 342/2000 (Art. 6-*bis* Comma 7):
 - società in nome collettivo e società in accomandita semplice
 - stabili organizzazioni di soggetti non residenti
 - imprese individuali, enti commerciali, trust commerciali,
 - enti e trust non commerciali, in relazione ai beni relativi all'attività commerciale

Ambito soggettivo

- La norma non fornisce una univoca definizione di soggetti operanti nei settori alberghiero e termale e sussistono margini interpretativi del delinearne l'ambito di applicazione
- Il dato letterale della norma è ampio («operanti») e dovrebbe consentire di includere le diverse tipologie di attività alberghiera che si sono sviluppate sul mercato e non soltanto l'attività alberghiera in senso stretto
- L'identificazione dei soggetti beneficiari della norma comporta tuttavia uno sforzo interpretativo

Soggetti operanti nei settori alberghiero e termale

- Con riferimento alla identificazione delle attività in base ai codici ATECO, dovrebbero essere incluse tutte le attività riconducibili alla sezione 55 di cui ai codici ATECO
 - prendendo a riferimento il richiamo ai codici ATECO effettuato dall'AdE in relazione al credito d'imposta per i canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo di cui all'art. 28 del D.L. n. 34/2020 (Circ. 6 giugno 2020, n. 14/E)

55.1	Alberghi e strutture simili
55.2	Alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni
55.3	Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte
55.9	Altri alloggi

- Risulterebbero incluse anche le attività con codice ATECO 96.04.20 riferita agli stabilimenti termali
- Rimarrebbero escluse le imprese operanti nel settore della ristorazione, di cui alla sezione 56 dei codici ATECO (es le imprese agrituristiche)

Soggetti operanti nei settori alberghiero e termale

- Altra definizione non legata ai codici ATECO è identificabile nell'art. 2 del D.M. del 7 maggio 2015 che definisce la struttura alberghiera quale *«struttura aperta al pubblico, a gestione unitaria, con servizi centralizzati che fornisce alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere situate in uno o più edifici. Tale struttura è composta da non meno di sette camere per il pernottamento degli ospiti. Sono strutture alberghiere gli alberghi, i villaggi albergo, le residenze turistico-alberghiere, gli alberghi diffusi, nonché quelle individuate come tali dalle specifiche normative regionali»* che consentirebbe di considerare incluse le imprese agrituristiche

- La definizione «operanti nei settori alberghiero e termale» sembra includere in primo luogo i soggetti che esercitano l'attività d'impresa alberghiera o termale **e sono altresì** proprietari degli immobili utilizzati tale attività
- Con riferimento al caso di proprietari di beni immobili a destinazione alberghiera che non esercitano direttamente l'attività sembra opportuno distinguere il caso
 - dei soggetti che concedono la gestione a terzi mediante affitto di azienda secondo una consolidata prassi in uso nel settore alberghiero
 - dei soggetti che concedono in locazione i beni immobili a terzi
- La norma non esplicita se l'attività alberghiera o termale deve essere svolta al 31 dicembre 2019 o se la stessa possa essere integrata anche in via successiva alla data della rivalutazione (i.e. 2020 o 2021)

Gestione diretta e proprietà immobiliare

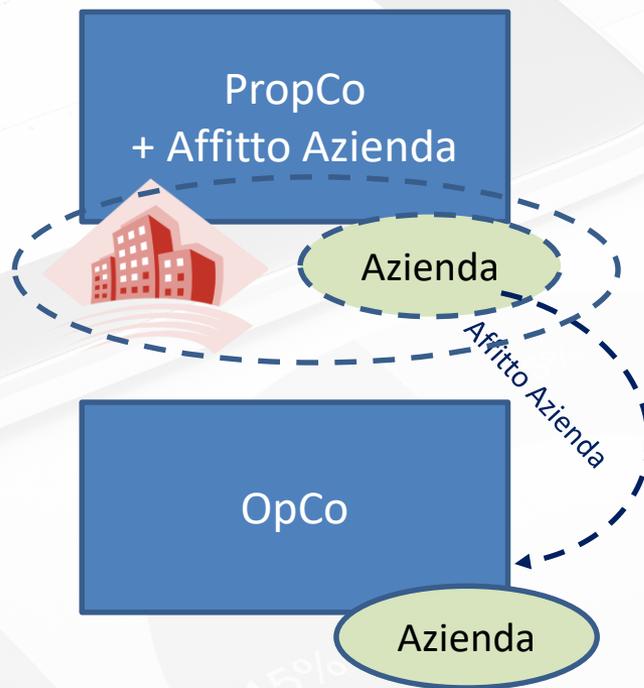
Caso 1

**Svolgimento diretto
attività alberghiera**



Caso 2

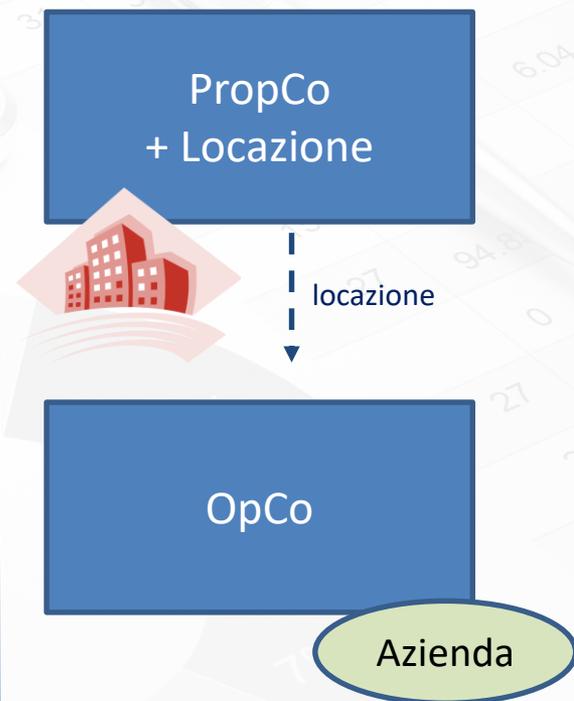
**Affitto di ramo di
azienda alberghiera**



**Rilevanza onere conservazione
in efficienza del ramo**

Caso 3

Locazione immobile



Gestione e proprietà immobiliare

Affitto di azienda

- Se non è stata contrattualmente prevista la deroga alle disposizioni dell'art. 2561 cod. civ. concernenti l'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili
 - Circ. AdE n. 14/E/2017): la rivalutazione può essere eseguita dall'affittuario quale soggetto che calcola e deduce gli ammortamenti e, al termine dell'affitto, l'azienda sarà trasferita al concedente, comprensiva dei beni rivalutati e della relativa riserva di rivalutazione se non già utilizzata per copertura perdite o distribuita (l'imposta sostitutiva riferibile alla riserva trasferita al concedente costituirà per quest'ultimo credito d'imposta)
- In caso di deroga espressa in relazione all'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili di cui all'art. 2561 del cod. civ., la rivalutazione può essere eseguita dal concedente
 - se «operante» nel settore alberghiero o termale
 - da valutare se anche con codice ATECO 68.20.02 (Affitto di aziende)

Gestione e proprietà immobiliare

Immobili concessi in locazione

- La finalità della norma è «sostenere i settori alberghiero e termale»:
 - da valutare la possibilità di ottenere il beneficio della rivalutazione anche da parte del proprietario dell'immobile che lo conceda in mera locazione
 - in considerazione del fatto che gli influssi negativi dell'attuale situazione possono ben riflettersi anche sul proprietario/locatore (in via mediata) tanto in quanto l'immobile sia utilizzato dal conduttore per l'esercizio dell'attività alberghiera

Beni oggetto della rivalutazione

- Possono essere rivalutati:
 - beni **materiali (terreni, fabbricati, impianti) e immateriali (marchi e brevetti** quali beni giuridicamente tutelati) con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio e diretta l'attività di impresa
 - **partecipazioni** in società controllate e in società collegate ai sensi dell'art. 2359 del codice civile costituenti immobilizzazioni
- Sono esclusi dalla rivalutazione i c.d. «immobili-merce», immobili alla cui produzione o al cui scambio e diretta l'attività di impresa

Beni oggetto della rivalutazione

- La rivalutazione deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa «**categoria omogenea**» (Art. 6-bis co. 2 del D.L. n. 23/2020)
- Con riferimento ai beni immobili si distingue tra:
 - aree fabbricabili aventi la stessa destinazione urbanistica
 - aree non fabbricabili
 - fabbricati non strumentali
 - fabbricati strumentali

Criteri per la rivalutazione

- La rivalutazione dei beni può essere effettuata nel limite del valore economico corrente del bene (inteso quale valore effettivamente attribuibile con riguardo alla consistenza, capacità produttiva e l'effettiva possibilità di utilizzazione per la società, nonché al valore corrente di mercato).
- Con riferimento all'attività alberghiera, da considerare al fine la distinzione della rivalutazione tra maggiore valore della componente immobiliare rispetto al maggior valore dell'avviamento (non oggetto di rivalutazione)
- Opportunità di acquisizione una perizia valutativa

Modalità per effettuare la rivalutazione

Metodo	Quota ammortamento annua imputata a conto economico	Durata del processo di ammortamento
Rivalutazione del solo costo storico	Incremento	Allungamento
Riduzione del fondo ammortamento	Invariata	Allungamento
Rivalutazione del costo storico e del fondo di ammortamento	Incremento	Invariata

- Il maggior valore attribuito agli immobili e agli altri beni rivalutabili si considera riconosciuto, ai fini fiscali:
 - in generale a decorrere dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è eseguita (es. **quote di ammortamento, plafond spese di manutenzione, disciplina «società di comodo»**)
 - a decorrere dal quarto esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione viene eseguita (1 gennaio 2024 o 1 gennaio 2025 al fine della determinazione delle **plusvalenze** e delle **minusvalenze**)
- Se i beni sono ceduti prima le plusvalenze e minusvalenze sono determinate in base al costo ante rivalutazione e il saldo attivo di rivalutazione non è più in sospensione di imposta per il valore dei beni ceduti

Affrancamento del saldo attivo di rivalutazione

- Il saldo attivo di rivalutazione deve essere iscritto in una apposita riserva del patrimonio netto e si considera «in sospensione d'imposta», e può essere affrancato, in tutto o in parte, con l'applicazione di un'imposta sostitutiva nella misura del 10%
- L'imposta si versa
 - per **importi complessivi sino a Euro 3M** in massimo **3 rate** di pari importo
 - per **importi complessivi superiori a 3 milioni di euro** in massimo **6 rate** di pari importo

secondo le modalità di rateizzazione di cui all'art. 1, comma 701 della legge 27 dicembre 2019, n. 160

- Sulle rate successiva alla prima non si applicano interessi

Coordinamento delle rivalutazioni

- Nel caso in cui i soggetti operanti nel settore alberghiero e termale abbiano già effettuato la rivalutazione di cui all'art. 1, co. 696 della L. n. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020) gli effetti della rivalutazione e dell'eventuale affrancamento del saldo attivo ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP si producono a **decorrere dal bilancio 2020**
- La rivalutazione prevista dalla Legge di Bilancio 2020 riguarda i beni iscritti nel bilancio 2018 e doveva essere effettuata nel bilancio 2019
- Da valutare la possibilità di modificare la scelta operata e passare alla rivalutazione «a costo zero»
 - questo tenuto conto che il perfezionamento della rivalutazione dovrebbe essere connesso all'indicazione in dichiarazione dei redditi (nel quadro RQ) dei maggiori valori rivalutati e della relativa imposta sostitutiva

Un confronto tra le disposizioni vigenti in tema di rivalutazione

Caratteristiche	Rivalutazione alberghi Art. 6-bis D.L. n. 23/2020	Rivalutazione 2019 prorogata con l'art. 12-ter D.L. n.23/2020	Rivalutazione 2020 Art. 110 D.L. 104/2020
Profilo soggettivo	Soggetti operanti nei settori alberghiero e termale <i>OIC adopter</i>	<i>OIC adopter</i>	<i>OIC adopter</i>
Oggetto della rivalutazione	Beni di categoria omogenea iscritti al 31/12/2019	Beni di categoria omogenea iscritti al 31/12/2018	Ciascun bene iscritto al 31/12/2019
Bilancio in cui effettuare la rivalutazione	2020 e 2021	2020, 2021 e 2022	2020
Riconoscimento del valore ai fini IRES e IRAP, anche per i soggetti <i>IAS adopter</i>	dall'esercizio in cui la rivalutazione è eseguita	dal terzo esercizio successivo (2022, 2023 e 2024)	dall'esercizio 2021
Imposta sostitutiva sul maggior valore imputato all'attivo	0%	12% per i beni ammortizzabili 10% per i beni non ammortizzabili	3%
Riallineamento del saldo attivo di rivalutazione	10%	10%	10%
Numero di rate ai fini del versamento delle imposte sostitutive	Fino a 3 milioni: 3 rate Oltre 3 milioni: 6 rate	Fino a 3 milioni: 3 rate Oltre 3 milioni: 6 rate	3 rate

Vi ringrazio per l'attenzione

Francesco Mantegazza

Partner

Pirola Pennuto Zei & Associati

T: [+39 02 66995430](tel:+390266995430)

M: [+39 347 2714009](tel:+393472714009)

E-mail: francesco.mantegazza@studiopirola.com