

Dott. Marco Baccani  
Dott. Salvatore Fiorenza  
Dott. Ferdinando Ramponi  
Dott. Massimo Rho

Dott. Federico Baccani  
Dott. Stefano Ramponi  
Dott. Gianni Spagarino

20121 Milano - Via Bigli, 2  
Tel. (+39) 02 764214.1  
Fax (+39) 02 764214.61  
C.F./P.IVA 04420200968  
[studiobaccani@stbac.net](mailto:studiobaccani@stbac.net)  
[www.baccanieassociati.it](http://www.baccanieassociati.it)

Milano, 5 marzo 2009

Ai Gentili Clienti  
Loro sedi

## **CIRCOLARE n. 3/2009**

### **RIVALUTAZIONE IMMOBILI**

Il D.L. n. 185/2008 convertito con modifiche nella Legge n. 2 del 29.1.2009 ha introdotto una norma di rivalutazione, civile e fiscale, del valore degli immobili.

Tale possibilità di rivalutazione nasce con effetti civilistici, mentre quelli fiscali sono solo eventuali. Questo aspetto differenzia la rivalutazione in oggetto dalle precedenti, le quali ne subordinavano l'attuazione al versamento obbligatorio di un'imposta sostitutiva.

La facoltà di rivalutazione è concessa ai soggetti che operano in regime d'impresa (società di capitale e società di persone) e deve essere eseguita nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007.

Gli immobili rivalutabili sono quelli iscritti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2007 ed ancora di proprietà al 31 dicembre 2008, con esclusione degli immobili merce e delle aree edificabili.

#### **1. Bilanci di rivalutazione e immobili rivalutabili**

Gli immobili rivalutabili si dividono nelle seguenti due categorie, definite omogenee:

- gli *immobili ammortizzabili*, ossia quelli utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale da parte del possessore (strumentali "per destinazione") e quelli che, per le loro caratteristiche, non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (gruppi catastali A10, B, C, D, E), ancorché non utilizzati ovvero dati in locazione o comodato (strumentali "per natura");
- gli *immobili non ammortizzabili*, comprendenti, in linea di massima, i terreni non edificabili e i fabbricati destinati a civile abitazione.

La rivalutazione deve riguardare tutti i beni immobili appartenenti alla stessa categoria omogenea ai quali occorre applicare un unico criterio di rivalutazione scegliendo tra:

- valore d'uso

- valore di mercato.

Il valore rivalutabile con uno dei suddetti criteri, che rappresenta il limite economico della rivalutazione, costituisce quello massimo attribuibile ai beni immobili, ma la società non è tenuta a rivalutare secondo tale massimo valore, potendo scegliere di rivalutare i beni ad un dato intermedio tra il costo storico ed il valore massimo rivalutabile. In ogni caso, per il principio di unicità del criterio di valutazione dei beni appartenenti alla medesima categoria omogenea, dovrà essere adottato un unico criterio. Ad esempio, se si optasse per rivalutare i beni immobili non ammortizzabili per il 70% del valore di mercato, tale criterio dovrebbe essere utilizzato per tutti i beni immobili della stessa categoria omogenea.

A fronte del maggior valore attribuito agli immobili deve essere iscritta in bilancio un'apposita riserva di rivalutazione.

## **2. Riconoscimento fiscale della rivalutazione. Imposta sostitutiva**

I maggiori valori iscritti in bilancio per effetto della rivalutazione possono essere riconosciuti ai soli fini civilistici, oppure, a scelta dell'impresa, anche ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap con il versamento di un'*imposta sostitutiva* pari al 3% (calcolata sui maggiori valori) con riferimento agli immobili ammortizzabili e all' 1,5% con riferimento a quelli non ammortizzabili.

L'imposta sostitutiva deve essere versata, a scelta, *in unica soluzione* contestualmente al versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo in cui la rivalutazione è eseguita, ovvero in *tre rate* di cui la prima con la medesima scadenza di cui sopra e le altre due con scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative ai due periodi d'imposta successivi, maggiorate degli interessi legali del 3%. Quindi, se la rivalutazione fosse effettuata nel bilancio al 31 dicembre 2008, l'imposta in un'unica soluzione o la prima rata dovrebbe essere versata entro il 16 giugno 2009.

Il maggiore valore attribuito in sede di rivalutazione si considera riconosciuto ai fini del calcolo degli ammortamenti a decorrere dal quinto esercizio successivo a quello con riferimento al quale è stata eseguita. I maggiori valori acquisiranno, quindi, validità fiscale a decorrere dall'1.1.2013.

Un ulteriore differimento è previsto per il calcolo delle plusvalenze e minusvalenze sui trasferimenti degli immobili a seguito di cessione a titolo oneroso, assegnazione ai soci (ad es. per scioglimento anticipato della società); in tal caso i maggiori valori acquisiranno rilevanza fiscale a decorrere dall'1.1.2014.

## **3. Saldo attivo di rivalutazione ed affrancamento**

La riserva iscritta a fronte della rivalutazione degli immobili eseguita esclusivamente ai fini civilistici non può essere distribuita ai soci, ma può essere utilizzata per la copertura delle perdite di bilancio.

La riserva iscritta a fronte della rivalutazione degli immobili eseguita anche ai fini fiscali è invece liberamente distribuibile.

In questo caso le somme distribuite ai soci, aumentate dell'imposta sostitutiva corrispondente all'ammontare distribuito, costituiscono reddito imponibile sia per la società che per i soci.

Per le società di capitali, la riserva sarà soggetta all'Ires del 27,5% ed esclusa dall'Irap; per i soci, la riserva sarà soggetta, al momento della distribuzione:

- in misura del 49,72% all'Irpef con aliquota progressiva se il socio persona fisica detiene una partecipazione "qualificata";
- all'imposta sostitutiva del 12,5% se il socio persona fisica detiene invece una partecipazione "non qualificata".

In casi di distribuzione, al fine di evitare l'imposizione in capo alla società, è prevista la possibilità di assoggettare il saldo di rivalutazione ad imposta sostitutiva nella misura del 10%, da versare con le medesime modalità di cui al punto 2.

#### **4. Convenienza della rivalutazione e dell'affrancamento della riserva**

In merito alla convenienza di ricorrere alla rivalutazione, essa deve essere opportunamente valutata in quanto molteplici sono gli elementi da considerare. In termini generali comunque la convenienza ad avvalersi della rivalutazione va esaminata ponendo a raffronto i costi (imposta sostitutiva) ed i benefici anche alla luce della possibilità di affrancare il saldo attivo di rivalutazione.

I vantaggi della rivalutazione, sotto l'aspetto fiscale, possono essere sintetizzati nelle considerazioni che seguono:

- nel quinto esercizio successivo alla rivalutazione il vantaggio consiste nel dedurre maggiori ammortamenti e nell'ottenere un limite più elevato alla deduzione di costi di manutenzione e riparazione;
- a partire dal sesto esercizio successivo a quello di rivalutazione il vantaggio consiste nel ridurre le plusvalenze in caso di realizzo dei beni rivalutati.

Per quel che concerne l'opportunità di affrancare il saldo attivo di rivalutazione, si possono formulare le seguenti considerazioni.

La società, se esercita la facoltà di affrancamento della riserva mediante assolvimento dell'imposta sostitutiva, sostiene un onere del 10%, ma in futuro la potrà distribuire in esenzione di Ires. Occorre però considerare che la riserva, una volta affrancata, confluisce tra le riserve di utili e i soci di società di capitali dovranno assoggettare ad imposizione l'importo percepito secondo le regole ordinariamente previste per i dividendi .

Considerata la complessità dell'argomento, qualora interessati alla rivalutazione, riteniamo opportuno un eventuale incontro in quanto bisognerebbe anche considerare l'opportunità di richiedere un'apposita perizia, sebbene non richiesta dalla legge, per determinare i valori di mercato degli immobili.

Cordiali saluti.

*Studio Baccani e Associati*  
*Associazione Dottori Commercialisti*