

D.L. 185 DEL 29 NOVEMBRE 2008

(Legge n. 2 del 28 gennaio 2009)

La rivalutazione degli immobili

La valutazione dei titoli

Riallineamenti per i soggetti IAS *adopter*

Dott. Stefano Barletta

La rivalutazione degli immobili

- L'art. 15, commi da 13 a 15 del D.L. 185/2008 prevede la possibilità (**facoltà**), anche in deroga ai criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile e a ogni altra disposizione di Legge in materia, di rivalutare 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 dicembre 2007** tra le immobilizzazioni.
- La rivalutazione deve essere eseguita nel Bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello in corso al **31 dicembre 2007**, per il quale il termine di approvazione scade successivamente alla data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 185/2008, deve riguardare **tutti** i beni appartenenti alla medesima **categoria omogenea** e deve essere annotata nel relativo inventario e nella Nota Integrativa.
- A tal fine, gli immobili ammortizzabili e quelli non ammortizzabili devono essere compresi in due **distinte** categorie: beni immobili ammortizzabili (es: fabbricati strumentali per natura o destinazione) e beni immobili non ammortizzabili (es: immobili patrimonio, aree diverse da quelle fabbricabili).



La rivalutazione degli immobili

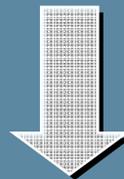
Finalità pretese della norma:

- L'adeguamento ai valori effettivi della rappresentazione contabile dei beni immobili senza rinunciare al carattere oneroso della rivalutazione ai fini del riconoscimento fiscale dei maggiori valori attribuiti ai beni (Relazione illustrativa al D.L. 185/2008).
- Consentire alle imprese di evidenziare la loro effettiva patrimonializzazione per evitare, in presenza di una congiuntura economica particolarmente negativa:
 - di effettuare interventi sui capitali finalizzati alla copertura delle perdite (artt. 2446 – 2447 – 2482-bis – 2482-ter del Codice Civile);
 - penalizzazioni legate ai parametri di Basilea 2.
- Non ci si può dimenticare però del limite economico del valore rivalutabile (possibilità di utilizzo - valore di mercato, c.d. criteri del valore interno od esterno).

La rivalutazione degli immobili

I rischi della rivalutazione:

- Responsabilità di amministratori e sindaci in relazione ai criteri ed ai valori della rivalutazione, soprattutto in presenza di perdite.
- Rischi legati all'applicabilità delle norme relative alle procedure concorsuali, ove con la rivalutazione l'imprenditore produca l'effetto di ritardarle pur trovandosi in presenza di uno stato di crisi ovvero di insolvenza.



Quindi occorrerà estrema cautela nella verifica delle condizioni che si intende utilizzare per la rivalutazione, nonché dei criteri e dei metodi (opportunità di ottenere una perizia giurata di un terzo esterno).

La rivalutazione degli immobili

Ambito soggettivo:

- Società di capitali, società cooperative, società di mutua assicurazione, Società Europee, nonché Società cooperative Europee, residenti.
- Enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché *Trust*, residenti, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali.
- Società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate.
- Imprenditori individuali e società di persone in contabilità semplificata (Teleconferenza di Italia Oggi del 17/01/2009).
- Sono esclusi i soggetti IAS *adopter*.

La rivalutazione degli immobili

Rilevanza fiscale del maggior valore rivalutato:

- Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione può essere riconosciuto ai fini delle Imposte sui Redditi e dell'IRAP a decorrere dal quinto esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita (sesto esercizio in caso di cessione, assegnazione, destinazione a finalità estranee,...), con il versamento di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF, dell'IRES e dell'IRAP ed eventuali addizionali, nella misura del 7 per cento per gli immobili ammortizzabili e del 4 per cento per gli immobili non ammortizzabili, da computare in diminuzione del saldo attivo della rivalutazione.
- Gli effetti fiscali conseguenti sono i seguenti (anno solare):
 - ammortamento del maggior valore deducibile dal 2013;
 - rilevanza delle plus-minusvalenze da cessione a partire dal 2014.



La rivalutazione degli immobili

Versamento dell'imposta sostitutiva:

- In **unica soluzione**, entro il termine di versamento del saldo delle Imposte sui Redditi dovute per il periodo di imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita.
- In **tre rate**, di cui la prima con la scadenza sopra menzionata e le altre entro il termine previsto per il versamento a saldo delle Imposte sui Redditi relative ai periodi di imposta successivi - nel caso di versamento rateale, sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi legali con la misura del **3 per cento** annuo, da versare contestualmente al versamento di ciascuna rata.
- Gli importi da versare possono essere utilizzati in compensazione, ai sensi del D. Lgs. 9 luglio 1997, n. 241.

La rivalutazione degli immobili

Il saldo attivo risultante dalle rivalutazioni eseguite:

- deve essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva in sospensione di imposta, designata con riferimento al Decreto Legge n. 185/2008;
- può essere affrancato con l'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF, dell'IRES e dell'IRAP, nonché delle eventuali Addizionali, nella misura del 10 per cento.

Periodo di sorveglianza:

- Nel caso di cessione, di assegnazione, di destinazione a finalità estranee, ovvero al consumo personale in data **anteriore** a quella di inizio del **sesto esercizio** successivo a quello nel cui Bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene **prima** della rivalutazione.

Norme attuative:

- Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni degli articoli 11, 13 e 15 della legge 21 novembre 2000, n. 342, quelle del decreto del Ministro delle finanze 13 aprile 2001, n. 162 e del decreto del Ministro dell'Economia e delle finanze 19 aprile 2002, n. 86 (a cui ispirarsi per criteri e metodi di rivalutazione).



La rivalutazione degli immobili

Effetti collegati e casi particolari

- Rilevanza ai fini del plafond delle manutenzioni deducibili dall'esercizio di deducibilità dei maggiori ammortamenti.
- Incremento del patrimonio netto ai fini della riportabilità delle perdite in caso di fusione (art. 172, comma 7, TUIR).
- Legame stretto con il concetto di proprietà:
 - no rivalutazione beni in leasing se non riscattati già al 31.12.2007;
 - perdita di efficacia in caso di operazioni di lease-back nel "periodo di sorveglianza".
- Titolarità del diritto alla rivalutazione ai fini fiscali in caso di affitto di azienda.

La rivalutazione degli immobili

Ipotesi

Maggior valore di mercato dell'immobile rispetto al suo valore contabile

5.000.000,00

STATO PATRIMONIALE DI ALFA ANTE RIVALUTAZIONE

Immobilabile	15.000.000,00	Capitale sociale	20.000.000,00
		Perdita d'esercizio	(10.000.000,00)
		Patrimonio netto	10.000.000,00
Attivo circolante	500.000,00	Debiti	5.500.000,00
TOTALE	15.500.000,00	TOTALE	15.500.000,00

La società si trova nella situazione di cui all'art. 2446 del Codice Civile, perdita pari al 50% del Capitale

STATO PATRIMONIALE DI ALFA POST RIVALUTAZIONE

Immobilabile	20.000.000,00	Capitale sociale	20.000.000,00
		Riserva D.L. 185/08	5.000.000,00
		Perdita d'esercizio	(10.000.000,00)
		Patrimonio netto	15.000.000,00
Crediti	500.000,00	Debiti	5.500.000,00
TOTALE	20.500.000,00	TOTALE	20.500.000,00

La società non si trova più nella condizione di cui all'art. 2446 del Codice Civile

La rivalutazione degli immobili

APPLICAZIONE DELL'IMP. SOSTITUTIVA	EURO MIGLIAIA
MAGGIOR VALORE RIVALUTATO	5.000,00
IMPOSTA SOSTITUTIVA	350,00
BENEFICIO FISCALE COMPLESSIVO	1.570,00
BENEFICIO FISCALE ANNUO	47,10
VALORE ATTUALE BENEFICIO NETTO (3%)	633,82

COMMENTI:

PERIODO DI AMM.TO FISCALE	2013/2046
CONVENIENZA SOLO IN PREVISIONE DI CESSIONE	

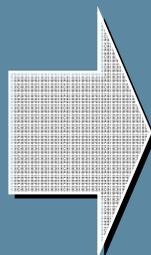
Valutazione dei titoli per i soggetti non-IAS

- Nell'esercizio in corso al 29 novembre 2008, i soggetti che non adottano I Principi Contabili Internazionali possono valutare i **titoli** non destinati a permanere durevolmente nel loro patrimonio in base al loro **valore di iscrizione**, così come risultante dall'ultimo Bilancio o, ove disponibile, dall'ultima relazione semestrale regolarmente approvati, anziché al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato.
- La deroga in parola **non** si applica in caso di **perdite di carattere durevole**.
- Tale misura, in relazione all'evoluzione della situazione di turbolenza dei mercati finanziari, può essere estesa all'esercizio successivo con apposito Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze.



Riallineamento per i soggetti IAS *adopter*

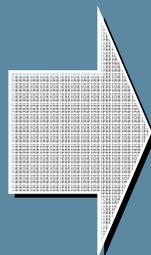
Criterio di “*neutralità*”



I soggetti IAS Adopter devono realizzare risultati fiscali quanto più possibile omogenei rispetto ai soggetti che redigono il bilancio secondo standard contabili nazionali

In vigore dalla FTA fino al 2007

Criterio di “*derivazione*”



Il reddito imponibile dei soggetti IAS Adopter è assunto in base alle regole di qualificazione, imputazione temporale e classificazione proprie di questi principi, anche in deroga alle norme del TUIR

In vigore dal 2008

**È POSSIBILE ELIMINARE LE DIFFERENZE FRA VALORI
CONTABILI E FISCALI (IRES E IRAP) AL 1° GENNAIO 2009**

Riallineamento per i soggetti IAS *adopter*

- Il riallineamento può essere richiesto per i disallineamenti riconducibili ai diversi criteri di qualificazione, classificazione, valutazione e imputazione temporale ai fini fiscali, utilizzati nel Bilancio 2007, che non si sarebbero manifestate se le modifiche introdotte dalla Legge Finanziaria 2008 avessero trovato attuazione a decorrere dal primo anno di applicazione degli IAS (art. 15, comma 3, lett. a)).
- Per tale tipologia di disallineamenti, il riallineamento delle divergenze può essere effettuato secondo i seguenti metodi:

Metodo del saldo globale:

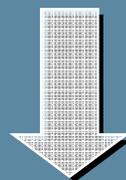
- se il saldo è positivo, imposta con aliquote ordinarie IRES e IRAP, calcolata separatamente;
- se il saldo è negativo, deducibilità in 5 esercizi.

Metodo delle singole fattispecie:

- se il saldo è positivo, imposta sostitutiva con aliquota del 16%.
- se il saldo è negativo, nessuna deduzione.

Riallineamento per i soggetti IAS *adopter*

- Il riallineamento può riguardare anche i disallineamenti originati dalle **divergenze emerse in sede di prima applicazione degli IAS** con riferimento ai beni fungibili e all'eliminazione di ammortamenti, rettifiche di valore e fondi di accantonamento, nonché alle **divergenze emerse per la compilazione del quadro EC** (art. 15, comma 3, lett. b))
- Si applicano in questo caso le disposizioni dell'art. 1, comma 48, della legge n. 244/2007 (ma versamento imposta sostitutiva entro saldo imposte relative all'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007)



IMPOSTA SOSTITUTIVA ALIQUOTA 12-14-16%

Riallineamento per i soggetti IAS *adopter*

- Il D.L. 185/2008 prevede l'applicabilità dei differenti regimi di riallineamento per divergenze che si possono creare in futuro per effetto di modifiche ai principi IAS.
- Non c'è possibilità di riallineamento per quelle divergenze che comunque vengono a crearsi anche in vigenza del principio di derivazione.

L'obbligo degli IAS per i conti individuali

	Quotate	Banche	Altre
ITA	Si	Si	Cons.
AUS	No	No	No
BEL	Si-No	Si-No	Si-No
BUL	Si	Si	Si
CEC	Si	No	No
CIP	Si	Si	Si
DAN	Si-No	Cons.	Cons.
EST	Si	Si	Cons.
FIN	No	Cons.	Cons.
FRA	No	No	No
GBR	No	Cons.	Cons.
GER	No	Cons.	Cons.
GRE	Si	Cons.	Cons.
IRL	No	Cons.	Cons.

	Quotate	Banche	Altre
LET	Si	Si	No
LIT	Si	Si	Cons.
LUS	No	Cons.	Cons.
MAL	Si	Si	Si
OLA	No	Cons.	Cons.
POL	No	Cons.	Cons.
POR	No	Cons.	Cons.
ROM	No	No	No
SLK	Si	Si	Cons.
SLV	No	Si	Cons.
SPA	No	No	No
SVE	No	No	No
UNG	No	Cons.	No