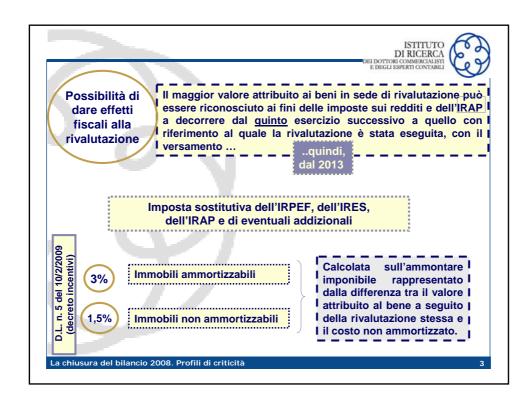


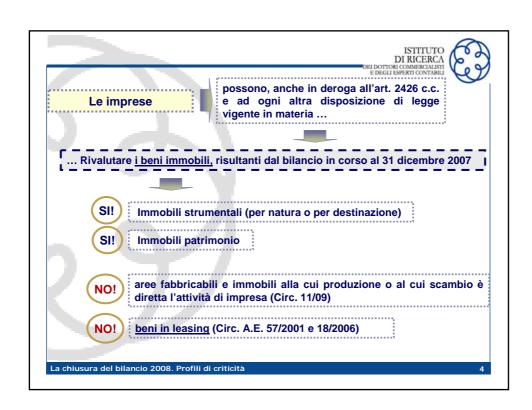
# LA RIVALUTAZIONE VOLONTARIA DEI BENI IMMOBILI

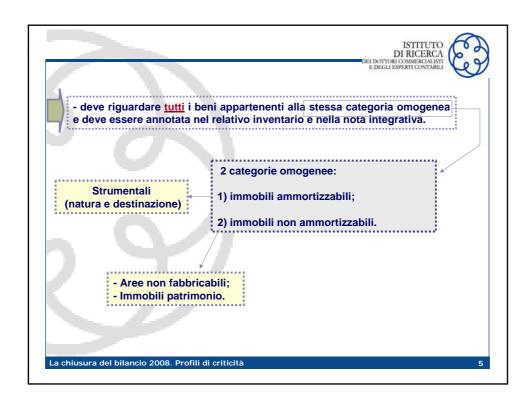
# **Prof. Gianfranco FERRANTI**

Diretta 20 aprile 2009













Scorporo terreno dal fabbricato (art. 36, commi 7, 7-bis e 8 D.I. 223/06)



Il costo dei fabbricati strumentali per l'esercizio dell'impresa deve essere assunto, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento e dei canoni di leasing deducibili, al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza.



Detto scorporo deve essere effettuato anche ai fini della rivalutazione in esame, con la conseguenza che il valore delle aree occupate dalla costruzione e quelle che ne costituiscono pertinenza va compreso nella categoria degli immobili non ammortizzabili.

Circolare 11/2009

La chiusura del bilancio 2008. Profili di criticità

7



### Trattamento del saldo attivo di rivalutazione

... va imputato a capitale sociale ovvero accantonato ad una riserva di patrimonio netto appositamente denominata con riferimento alla legge di rivalutazione utilizzata e classificata nella voce A.III del passivo del bilancio («Riserve di rivalutazione»).

- Il saldo è iscritto in bilancio al netto dell'imposta sostitutiva liquidata;
- Il saldo attivo costituisce una riserva in sospensione d'imposta.

Il saldo può essere affrancato con l'applicazione in capo alla società di una imposta sostitutiva nella misura del



Nella circolare n. 18/E del 2006 è stato che il detto saldo va assunto ai fini dell'affrancamento, al lordo dell'imposta sostitutiva, senza tenere conto del fatto che lo stesso viene esposto in bilancio al netto dell'imposta medesima (conferma circ. 11/09)

La chiusura del bilancio 2008. Profili di criticità



#### **Circolare 11/2009:**

Nell'ipotesi in cui il contribuente iscriva in bilancio il maggior valore sui beni senza optare per il riconoscimento fiscale dello stesso, si ritiene che il saldo attivo risultante dalla rivalutazione, di cui al comma 18 del medesimo articolo 15, non costituisca riserva in sospensione d'imposta, fermo restando la necessità di imputarlo al capitale o accantonarlo in una speciale riserva con esclusione di ogni diversa utilizzazione.

... per espressa previsione normativa contenuta nell'articolo 13 della legge n. 342 del 2000, richiamato dal comma 23 dell'articolo 15 del decreto legge, il saldo attivo di rivalutazione non può essere utilizzato e "la riserva, ove non venga imputata al capitale, può essere ridotta soltanto con l'osservanza delle disposizioni dei commi secondo e terzo dell'articolo 2445 del codice civile".

Inoltre ...

La chiusura del bilancio 2008. Profili di criticita

9



... "in caso di utilizzazione della riserva a copertura di perdite, non si può fare luogo a distribuzione di utili fino a quando la riserva non è reintegrata o ridotta in misura corrispondente con deliberazione dell'assemblea straordinaria, non applicandosi le disposizioni dei commi secondo e terzo dell'articolo 2445 del codice civile".

In tale ipotesi il saldo attivo costituisce ai fini fiscali una riserva di utili e come tale è tassato in caso di distribuzione.

La chiusura del bilancio 2008. Profili di criticità



## **Circolare 11/2009:**

L'assoggettamento del saldo attivo di rivalutazione all'imposta sostitutiva del 10 per cento produce il solo effetto di rendere libera la riserva dal regime di sospensione d'imposta a partire dal 2009.

L'affrancamento del saldo attivo non produce, invece, effetti sul differimento del riconoscimento fiscale del maggior valore iscritto in bilancio sui beni in conseguenza della rivalutazione, posto che la disciplina in esame non prevede alcuna deroga in tal senso.

Conseguentemente, ancorché si sia provveduto all'affrancamento del saldo attivo della rivalutazione, i maggiori valori fiscali attribuiti ai beni per effetto della rivalutazione saranno comunque riconosciuti solo a decorrere dal quinto esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita (cfr. circolare n. 18/E del 2006) o, in caso di realizzo dei beni, a decorrere dal sesto esercizio successivo.

La chiusura del bilancio 2008. Profili di criticità





# Circolare 11/2009:

## Perfezionamento dell'opzione:

Coerentemente con quanto precisato nella risoluzione n. 362/E del 2008 con riferimento alla precedente rivalutazione prevista dalla legge n. 266 del 2005, si evidenzia che l'esercizio dell'opzione per la rivalutazione dei beni d'impresa deve ritenersi perfezionato con <u>l'indicazione in dichiarazione dei redditi dei maggiori valori rivalutati e della relativa imposta sostitutiva.</u>

Pertanto, l'omesso, insufficiente e/o tardivo versamento della relativa imposta sostitutiva non rileva ai fini del perfezionamento della rivalutazione. In tal caso, l'imposta sostitutiva non versata è iscritta a ruolo ai sensi degli articoli 10 e seguenti del DPR 29 settembre 1973, n. 602, fermo restando la possibilità per il contribuente di avvalersi del "ravvedimento operoso".

La chiusura del bilancio 2008. Profili di criticità



