



RIVALUTAZIONE IMMOBILI E QUADRO RQ

Dott. Paolo MENEGHETTI

Diretta 18 maggio 2009

SOGGETTI



Società di capitali

Società di persone

Imprenditori individuali

Esclusi i soggetti las

Compresi i semplificati (con prospetto vidimato anche presso l'Agenzia delle Entrate – circ. 18/06)

Rivalutazione per i semplificati deve essere sempre “fiscale”

Particolare convenienza: inesistenza del saldo attivo quale riserva in sospensione d'imposta

CRITERIO PER VALUTARE

ISTITUTO
DI RICERCA
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI



VALORE D'USO
VALORE DI MERCATO

Il criterio deve esser omogeneo per categorie

Ci si può fermare ad un valore intermedio

Limite del valore di sostituzione: rileva il valore netto

Circ. 22/09 : i metodi possono essere miscelati anche sul singolo bene

Rivalutazione **COSTO STORICO**

Rivalutazione **COSTO STORICO** e **FONDO di AMMORTAMENTO**

Riduzione **FONDO di AMMORTAMENTO**

POSSIBILE UTILIZZO DI CRITERI MISTI



SALDO ATTIVO

Imputato al capitale sociale o allocato in apposita riserva

Legittima distribuzione poiché derogato art. 2423. In caso di riduzione cap. soc. si applica articolo 2445/2482

Utilizzo per copertura perdite > del. Assem. Straord. Senza attesa dei 90 gg

Circ. 11/09 > non costituisce una riserva in sospensione d'imposta nella rivalutazione civilistica

Conseguenze della distribuzione a seconda del soggetto che la esegue (circ. 22/09)

Imposta sostitutiva

Beni ammortizzabili

3%

Beni NON ammortizzabili

Rientrano in questa categoria anche i terreni sottostanti il manufatto: conseguenze: possibile rivalutazione "separata" del terreno sottostante

1,5%



RIVALUTAZIONE IMMOBILI: QUADRO RQ SEZIONE XI

Esempio: immobile strumentale valore rivalutato del manufatto = 100.000
 Rivalutazione del terreno sottostante = 40.000
 Rivalutazione immobile abitativo = 80.000

SEZIONE IX		Importo	Aliquota	Imposta
Rivalutazione dei beni (D.L. 185/2008)	RQ41 Immobili ammortizzabili	100.000,00	7%	3000,00
	RQ42 Immobili non ammortizzabili	120.000,00	4%	1.800,00
	RQ43 Totale imposta			3.800,00
	RQ44 Prima rata dovuta			1267,00

LE ALIQUOTE VANNO CORRETTE IN
3% e 1,5%



AFFRANCAMENTO RISERVA E SEZIONE X DEL QUADRO RQ

SEZIONE X		Importo	Aliquota	Imposta
Saldo attivo di rivalutazione (D.L. 185/2008)	RQ45 Totale imposta	120.000,00	10%	120.00,00
	RQ46 Prima rata dovuta			4.000,00

(*) Da compilare per i soli modelli predisposti su fogli singoli, ovvero su moduli meccanografici a striscia continua

CTP Bergamo n. 9 del 26.1.09
 L'imposta va versata sul saldo attivo netto



RQ SEZ. II SCIoglimento AGEVOLATO SOCIETÀ DI COMODO

Poniamo quale esempio, che una società di comodo abbia assegnato ai soci beni generando una plusvalenza pari a 400 e abbia generato costi da liquidazione per 80. Inoltre essa presenta un saldo attivo da rivalutazione monetaria per 500.

	Importo	Aliquota	Imposta
RQ9 Reddito	320,00	10%	32,00
RQ10 Maggiore valore dei beni	,00	10%	,00
RQ11 Riserve e fondi in sospensione	,00	10%	,00
RQ12 Saldi attivi di rivalutazione	500,00	5%	25,00
			57,00

**Ipotesi di trasformazione
In società semplice**

RQ SEZIONE V DISALLINEAMENTI DA EC

	1	2	3	4	5	6	7
RQ20 Imposte sostitutive per deduzioni extracontabili (art. 1, c. 48 della L. n. 244/2007)	,00	120,00	,00	,00	,00	,00	,00
RQ21			,00	,00	,00	,00	,00
RQ22	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00
RQ23 Totale imposta su deduzioni extracontabili		120,00					16,00
RQ24 Prima rata imposta dovuta							5,00



RQ SEZIONE VI RIALLINEAMENTI DA OPERAZIONI STRAORDINARIE

SEZIONE VI-A Imposta sostitutiva sui maggiori valori dei beni (art. 1, c. 47 della L. n. 244/2007 e art. 176 del Tuir)		Materiali		Immateriali		Imponibile		Imposta	
		1	2	3	4	5	6	7	8
RQ26	Maggiori valori dei beni 2007		,00		,00		,00		,00
RQ27	Maggiori valori dei beni 2008	1440	,00		,00	1440	,00	172	,00
RQ28	Totale imposte							172	,00
RQ29	Prima rata dovuta							52	,00



RQ SEZIONE VI RIALLINEAMENTI DA FUSIONE INVERSA RIS. 111/09

ESEMPIO: Una società controllata incorpora la controllante

Nella procedura emerge un disavanzo che viene allocato ad incremento delle immobilizzazioni della controllata/incorporante, per un valore di 990, disallineamento che si ipotizza al 31.12.2008.

SEZIONE VI-A Imposta sostitutiva sui maggiori valori dei beni (art. 1, c. 47 della L. n. 244/2007 e art. 176 del Tuir)		Materiali		Immateriali		Imponibile		Imposta	
		1	2	3	4	5	6	7	8
RQ26	Maggiori valori dei beni 2007		,00		,00		,00		,00
RQ27	Maggiori valori dei beni 2008	990	,00		,00	990	,00	119	,00
RQ28	Totale imposte							119	,00
RQ29	Prima rata dovuta							36	,00



RQ SEZIONE VI RIALLINEAMENTI DA OPERAZIONI STRAORDINARIE

							,00
SEZIONE VI-B Imposta sostitutiva sui maggiori valori dei beni (art. 15, commi 10 e 11, D.L. n. 185/2008)	Aviamento		Marchi		Altre attività immateriali		Imposta
	1	2	3	16%	4		
	400,00	,00	,00		48,00		
	RQ30 Maggiori valori						
		Credito		Imposta		Totale	
		5	20%	6	7		
		410,00		82,00	130,00		
Componenti reddituali e patrimoniali				Importo IRES	Importo IRAP		
RQ31	1			2	3		
				,00	,00		