

partners

Renato Meneghini - dott. commercialista

Luisa Moroso - consulente del lavoro

associati

Enrico Povolo - dott. commercialista

Marco Giaretta - dott. commercialista

Giacomo Prandina - dott. commercialista

Vicenza, 26 Gennaio 2009

INFORMATIVA N. 1-2009: LA RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il recente **Decreto "Anti-Crisi", non ancora definitivamente approvato**, ha concesso la possibilità di compiere una rivalutazione degli immobili; tale rivalutazione è ammessa per tutte le società commerciali (S.p.a., S.r.l., S.n.c., S.a.s.) nonché per gli imprenditori individuali e riguarda immobili ammortizzabili e non ammortizzabili (abitativi), con esclusione delle aree edificabili e degli immobili-merce.

La rivalutazione ha due profili: **civilistico** e **fiscale**.

Questi profili sono distinti ed è pertanto possibile compiere una rivalutazione solo civilistica e una rivalutazione sia civilistica sia fiscale.

La **rivalutazione solo civilistica** ha l'obiettivo di permettere alle aziende che sono proprietarie di immobili (sono dunque esclusi leasing, locazioni, comodati ed altri contratti di sola detenzione) di aggiornare il valore contabile storico dell'immobile a quello che è il suo valore di mercato.

È un'operazione priva di costo fiscale, in quanto non è necessario il pagamento di alcuna imposta sostitutiva: il valore fiscale rimane quello precedente e pertanto non ci saranno futuri risparmi di imposta. Ricordiamo in ogni caso che è suggerita la redazione di una perizia di stima dell'immobile da parte di un professionista.

L'efficacia di tale rivalutazione inizia a partire dal bilancio 2008.

Il maggior valore dell'immobile andrà ad aumentare il patrimonio aziendale, con beneficio in termini di rapporti con le banche, e non richiede alcuna particolare specifica amministrativa in quanto il Decreto Legge prevede espressamente la possibilità di derogare ai normali principi contabili in termini di continuità e prudenza della valutazione contabile.

Il fondo che dovrà essere creato nel Patrimonio per controbilanciare l'iscrizione del maggiore valore dell'immobile, è un fondo che, qualora distribuito, non dovrebbe dare origine ad imposizione a carico della società; su tale punto ci sono parecchi dubbi, in quanto taluni ipotizzano che sia necessario il pagamento di una imposta sostitutiva per l'affrancamento del fondo: è comunque il caso di attendere le relative circolari ministeriali.

La **rivalutazione sia civilistica sia fiscale** ha l'obiettivo fondamentale di adeguare anche fiscalmente il valore degli immobili: in tal caso **è necessario il pagamento di una imposta sostitutiva del 7% per gli immobili ammortizzabili e del 4% per gli immobili non ammortizzabili (abitativi).**

Le imposte sostitutive dovute per la rivalutazione sono da versare alternativamente in un'unica soluzione entro il termine previsto per il saldo delle imposte sui redditi del periodo in cui è effettuata la rivalutazione (perciò 16 Giugno-16 Luglio 2009) o in 3 rate annuali, sempre entro il termine di versamento delle imposte.

L'effetto fiscale è però dilazionato nel tempo: i maggiori ammortamenti o la minor plusvalenza può essere conteggiata **solo a partire dall'esercizio 2013.**

Tale seconda tipologia di rivalutazione può essere conveniente nei seguenti casi:

- a) nel caso in cui il valore da rivalutare sia tale per cui l'imposta di rivalutazione sia minore delle imposte che si risparmiano in relazione ai maggiori ammortamenti che si effettueranno nel corso degli anni a partire dal 2013;
- b) nel caso in cui sia ipotizzata una futura vendita (successiva al 2012) e l'imposta di rivalutazione sia comunque vantaggiosa rispetto al pagamento dell'imposta sulla plusvalenza emergente dalla vendita dell'immobile.

E' posto il vincolo che qualora si decida per una delle due rivalutazioni, tale deve essere compiuta per tutti gli immobili appartenenti alla stessa categoria (ammortizzabili e non ammortizzabili): non pare perciò possibile una rivalutazione "a scacchiera" su alcuni immobili sì ed altri no.

Ricordiamo anche che tale provvedimento può subire parziali modifiche, di cui daremo conto nelle successive informative.

Rimaniamo a disposizione per ogni chiarimento e cogliamo l'occasione per porgerVi i nostri più cordiali saluti.

Renato Meneghini Enrico Povolo Marco Giaretta Giacomo Prandina