

# LA RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA

---

Art. 15 D.L. 185/08

A cura di :

**Luca Menicacci**  
*Dottore Commercialista,  
Revisore Contabile in Prato*

## Sommario

	pag.
1. Caratteristiche della rivalutazione .....	2
2. Soggetti interessati .....	2
3. Rivalutazioni e principi contabili (O.I.C. 16) .....	3
4. Ambito applicativo .....	3
5. Modalità di rivalutazione .....	4
6. Aspetti fiscali .....	7
7. Aspetti contabili .....	10
8. Informativa in Nota Integrativa .....	12
9. Ruolo del collegio sindacale .....	14

## 1. Caratteristiche della rivalutazione

Con il decreto legge 185/08, cosiddetto “decreto anticrisi”, è stata introdotta la facoltà di rivalutare gli immobili delle imprese che non adottano i principi contabili internazionali. La particolarità della rivalutazione in questione, è che si tratta di una rivalutazione potenzialmente solo civilistica, senza l'obbligo, ma solamente la facoltà, di rivalutazione fiscale attraverso il pagamento dell'imposta sostitutiva ed eventuale affrancamento del saldo attivo. Quindi è un provvedimento sostanzialmente a costo zero per le aziende, potendosi realizzare solo a livello di bilancio, e con evidenti vantaggi in termini di incremento della consistenza patrimoniale.

## 2. Soggetti interessati

Il comma 16 dell'art. 15 del D.L. 185/08 delimita l'ambito soggettivo della rivalutazione, includendovi società di capitali, enti non commerciali<sup>1</sup> e società di persone<sup>2</sup>, a condizione che non adottino i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio. Non vengono citate espressamente le imprese individuali, che possono però essere ricondotte nell'alveo della presente rivalutazione per effetto del richiamo di cui al comma 23 dell'articolo in esame, che sancisce l'applicabilità dell'art. 15 della L. 342/2000 il quale ammetteva alla rivalutazione anche le imprese individuali. In tal senso debbono ritenersi inclusi anche i soggetti (società di persone ed imprese individuali) in contabilità semplificata, in virtù di analogo riferimento contenuto nel comma 2 dell'art. 15 L. 342/2000<sup>3</sup>. Per tali soggetti la rivalutazione avrà significato solamente fiscale, non essendo compatibile con il loro regime contabile una rivalutazione esclusivamente civilistica. Stante il richiamo alla disciplina della L. 342/2000 si devono ritenere inclusi anche i soggetti non residenti aventi una stabile organizzazione nel territorio dello Stato.

Restano, quindi, esclusi dalla facoltà di rivalutare gli immobili:

- soggetti che adottano gli IAS/IFRS;
- società semplici e associazioni tra professionisti;
- società di fatto non commerciali.

---

<sup>1</sup> Per i beni immobili afferenti la sola eventuale sfera commerciale.

<sup>2</sup> Il riferimento è all'art. 73 del TUIR lettere a) e b) per quanto riguarda società di capitali ed enti non commerciali; per quanto riguarda le società di persone si elencano «*le società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate*».

<sup>3</sup> In senso conforme vedasi Circ. 8/E del 2009 Agenzia delle Entrate par. 2.2.

### 3. Rivalutazioni e principi contabili (O.I.C. 16)

Viste le caratteristiche della rivalutazione oggetto di analisi, ed il suo forte connotato civilistico, pare importante sottolineare i punti cardine riportati nel principio contabile nazionale O.I.C. 16 "Le immobilizzazioni materiali" in merito alle rivalutazioni.

- 1. Le immobilizzazioni materiali possono essere rivalutate solo nei casi in cui leggi speciali, generali o di settore lo richiedano o lo permettano. Non sono ammesse rivalutazioni discrezionali o volontarie delle immobilizzazioni materiali ovvero rivalutazioni che non derivino dall'applicazione di leggi speciali. I criteri seguiti per procedere alla rivalutazione, le metodologie adottate per la sua applicazione ed i limiti entro cui la rivalutazione viene effettuata devono conformarsi a quanto stabilito dalla legge speciale in base alla quale la rivalutazione viene effettuata. Se la legge speciale non stabilisce criteri, metodologie e limiti da adottare per effettuare la rivalutazione, tutti questi elementi debbono comunque essere determinati in conformità al principio generale di rappresentazione veritiera e corretta del bilancio.*
- 2. La rivalutazione di un'immobilizzazione materiale trova il suo limite massimo nel valore d'uso dell'immobilizzazione stessa che non può in nessun caso essere superato. Il valore d'uso delle immobilizzazioni oggetto di rivalutazione deve essere oggettivamente determinato, con le medesime modalità applicabili all'accertamento della congruità del costo originario.*
- 3. La rivalutazione di un'immobilizzazione materiale non può avere l'effetto di modificare la stimata residua vita utile del bene cui viene applicata, che prescinde dal valore economico del bene. L'ammortamento dell'immobilizzazione materiale rivalutata deve continuare ad essere determinato coerentemente con i criteri precedentemente applicati al costo originario della medesima.*
- 4. L'effetto netto della rivalutazione [...] non costituisce elemento di ricavo e, pertanto, viene accreditato in apposita voce delle riserve di patrimonio netto, alla voce A.III "Riserve di rivalutazione".*

### 4. Ambito applicativo

In merito all'ambito applicativo si riscontrano due limitazioni: una di carattere oggettivo e l'altra di carattere temporale.

Sotto il profilo **oggettivo** la rivalutazione riguarda esclusivamente i beni immobili, con esclusione di quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa e delle aree fabbricabili. Vi rientrano quindi le aree non fabbricabili (ad es. terreni agricoli), gli immobili strumentali per natura o per destinazione, gli immobili non strumentali iscritti fra le immobilizzazioni.

Sotto il profilo **temporale** la norma richiede che gli immobili oggetto di rivalutazione nel 2008, siano stati iscritti tra le immobilizzazioni nel bilancio dell'esercizio in corso al 31/12/2007<sup>4</sup>. Ciò implica che gli immobili detenuti in leasing potranno essere rivalutati solamente se riscattati prima della chiusura del bilancio 2007, a nulla influendo, a tal fine, un'eventuale contabilizzazione secondo il metodo finanziario (IAS17) ovvero l'iscrizione dell'immobile in bilancio prima del riscatto. Ulteriore questione, sotto l'aspetto temporale, è quella relativa ad immobili pervenuti all'impresa per effetto di operazioni straordinarie: detti immobili sono da ritenersi rivalutabili anche se iscritti nel bilancio 2007 del dante causa (conferente, incorporata, scissa) ma non in quello dell'avente causa (conferitaria, incorporante, beneficiaria)<sup>5</sup>. Infine, possono essere rivalutati anche i beni condotti in affitto o usufrutto d'azienda, ovvero realizzati dal titolare del diritto di superficie<sup>6</sup> nonché i beni che non figurano più nell'attivo patrimoniale in quanto completamente ammortizzati. È importante precisare come, in assenza della deroga di cui all'art. 2561 c.c., la rivalutazione andrà eseguita dall'affittuario (circolare n. 18/E del 2006) ed in caso di restituzione al concedente, questi la riceve con i maggiori valori e con la riserva da saldo attivo.

## 5. Modalità di rivalutazione

La rivalutazione deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea: a tal fine sono individuate due categorie, **immobili ammortizzabili** ed **immobili non ammortizzabili**. Conseguentemente non sarà possibile procedere alla rivalutazione di singoli beni, ove nella stessa categoria

---

<sup>4</sup> In tal senso vedasi la recente circolare n. 8/E del 2009, in cui l'Agenzia delle Entrate ha precisato che: «Come si evince dai commi 16 e 17 dell'articolo 15 del decreto legge in esame, l'adeguamento dei valori deve essere eseguito nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2008, in relazione ai beni risultanti dal bilancio in corso al 31 dicembre 2007. Ne deriva la necessità che gli immobili siano iscritti tra le immobilizzazioni rivalutabili sia nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007 che nel bilancio relativo all'esercizio successivo».

<sup>5</sup> Cfr. circolare Agenzia delle Entrate n. 18/E del 13/06/2006.

<sup>6</sup> Cfr. circolare Agenzia delle Entrate n. 57/E/2001.

ricadano più immobili, il che può apparire anche eccessivamente vincolante, data l'ampiezza delle categorie e quindi la potenziale diversità di caratteristiche degli immobili ivi contenuti<sup>7</sup>.

Per ogni categoria dovrà essere adottato un unico criterio (divieto di utilizzare metodi diversi per beni compresi nella stessa categoria), potendo scegliere tra due metodi alternativi il **valore di mercato** ed il **valore d'uso**. Detti valori rappresentano il limite massimo, ponendo le leggi di rivalutazione come "tetto" il valore attribuibile al bene in base alla consistenza, capacità produttiva, all'effettiva possibilità di utilizzazione economica nell'impresa oppure in base ai valori correnti di mercato<sup>8</sup>. La verifica del limite massimo per la rivalutazione si effettua con riferimento al valore netto contabile del bene prima del calcolo delle maggiori quote di ammortamento sull'importo rivalutato, secondo lo schema che segue:

A	Valore lordo immobile ante rivalutazione 2008
B	Fondo ammortamento 31/12/2007
C = A - B	Residuo ammortizzabile al 31/12/08 ante-ammortamento
D = A x aliq.amm.to	Ammortamento 2008 senza rivalutazione
E	Valore rivalutato immobile (valore di mercato o d'uso)
<b>LIMITE RIVALUTAZIONE = E - (C - D)</b>	

Ad esempio:

A	Valore lordo immobile ante rivalutazione 2008	€ 100.000
B	Fondo ammortamento 31/12/2007	€ 67.000
C = A - B	Residuo ammortizzabile al 31/12/08 ante-ammortamento	€ 33.000
D = A x aliq. 3%	Ammortamento 2008 senza rivalutazione	€ 3.000
E	Valore rivalutato immobile (valore di mercato o d'uso)	€ 150.000
<b>LIMITE RIVALUTAZIONE = E - (C - D) = 150.000 - (33.000 - 3.000)</b>		<b>€ 120.000</b>

Determinato il "tetto" massimo di rivalutazione è comunque consentita una rivalutazione per importi inferiori, ad esempio una rivalutazione nel limite dell'80% del valore di mercato. Detta precisazione appare rilevante alla luce del contesto civilistico in cui ci muoviamo, per cui, pur operando la rivalutazione in deroga ai criteri di valutazione ex art. 2426 c.c., sono comunque da tenere ben presenti i principi generali di redazione del bilancio, fra cui quello della logica di funzionamento. A tal proposito torna utile il

<sup>7</sup> Si pensi ad esempio agli immobili-patrimonio ed alle aree non edificabili, beni dalla diversa natura, ma ricompresi nella stessa categoria degli immobili non ammortizzabili.

<sup>8</sup> Cfr. art. 11 comma 2, legge n. 342/2000.

riferimento all'O.I.C. 16, riportato in precedenza, ove si sottolinea come la rivalutazione trovi il suo limite massimo nel valore d'uso. Per cui, ai fini civilistici, possiamo affermare che il valore di mercato può essere adottato come criterio nella rivalutazione solamente se inferiore al valore d'uso, che rimane il principale punto di riferimento, al di là delle indicazioni della prassi ministeriale ai fini fiscali.

Per incrementare il valore contabile netto vi è la possibilità di modificare alternativamente:

- a) Il solo valore lordo, lasciando inalterato il fondo ammortamento (con conseguente aumento delle quote di ammortamento annue ed allungamento del periodo di ammortamento);
- b) Il solo fondo ammortamento, lasciando inalterato il valore lordo (per mantenere le quote di ammortamento inalterate, e sempre allungando il periodo di ammortamento);
- c) Sia il valore lordo che il fondo ammortamento (in modo da mantenere inalterato il periodo di ammortamento, con cambiamento, però delle quote di ammortamento annue).

E' consentito applicare in modo differenziato i meccanismi di contabilizzazione della rivalutazione all' interno anche di una stessa categoria omogenea laddove se ne ravvisino i presupposti civilistici <sup>9</sup>. Sempre con riferimento a quanto precedentemente osservato in merito all'O.I.C. 16, il metodo *sub c)* è l'unico che permette di rispettare i dettami dei principi contabili, in quanto mantiene inalterata la vita utile del bene (cfr. pag. 3 punto 3). Le difficoltà applicative riguardano piuttosto l'individuazione del valore per cui incrementare il costo lordo ed il fondo ammortamento in modo da mantenere inalterato il periodo di ammortamento (in costanza di aliquota) ed allo stesso tempo non superare il limite del "costo di sostituzione". Secondo la prassi ministeriale, infatti, il valore iscrivibile all' attivo non può eccedere "il costo di acquisto di un bene nuovo della medesima tipologia" (circolare Agenzia delle Entrate 57/E del 2001, allegato 3 e in senso conforme Circolare Assonime 13/2001).

Il **saldo attivo di rivalutazione** viene imputato direttamente a patrimonio netto (non transita da conto economico) e può essere attribuito a capitale sociale oppure iscritto in una specifica riserva del patrimonio netto. Detta riserva può essere utilizzata, fin da subito, per coprire eventuali perdite d'esercizio, ma si consideri, comunque, che valgono le normali regole civilistiche applicabili al rimborso di capitale. Per cui non si può fare luogo a distribuzione di utili, fino a che la riserva non è stata ricostituita o ridotta in misura corrispondente con deliberazione dell'assemblea straordinaria. Il saldo attivo costituisce, riserva di

---

<sup>9</sup> Circolare Assonime 13/2001.

utili, sulla base dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la circolare 8/E del 13 marzo 2009, dissipando i dubbi sorti in merito alla sua classificazione fiscale<sup>10</sup>.

## 6. Aspetti fiscali

Le imprese possono limitarsi ad iscrivere i maggiori valori in termini esclusivamente civilistici, in tal caso gli ammortamenti e le eventuali plusvalenze/minusvalenze non saranno fiscalmente rilevanti. In alternativa, è possibile ottenere il riconoscimento fiscale dei maggiori valori imputati sugli immobili, attraverso il pagamento di un'**imposta sostitutiva** pari al:

- 3% per gli immobili ammortizzabili;
- 1,5 % per gli immobili non ammortizzabili.

Il versamento delle sostitutive può avvenire o in un'**unica soluzione** entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi del periodo in cui viene effettuata la rivalutazione (Unico 2009), oppure in **tre rate** di cui la prima con la stessa scadenza di cui sopra e le altre due con scadenza entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi dei due periodi successivi (saldo modelli Unico 2010 e 2011), in questo caso con la maggiorazione degli interessi legali del 3%.

I maggiori valori fiscali non hanno rilevanza immediata infatti:

- le maggiori quote di ammortamento sono deducibili a decorrere dal **quinto** esercizio successivo a quello in cui è stata effettuata la rivalutazione (esempio rivalutazione nel 2008, ammortamenti deducibili a decorrere dal 2013);
- il maggior valore dell'immobile ai fini del calcolo di plusvalenze e minusvalenze in caso di cessione, viene riconosciuto a decorrere dal **sesto** esercizio successivo a quello in cui è stata effettuata la rivalutazione (esempio rivalutazione nel 2008, plusvalenze e minusvalenze da cessione rilevanti fiscalmente deducibili a decorrere dal 2014).

Per il 2008, bilancio nel quale viene stanziata la rivalutazione, la società dovrebbe imputare ammortamenti calcolati sul costo storico<sup>11</sup> mentre dal bilancio 2009 al bilancio 2012, gli ammortamenti civilistici verranno calcolati sul nuovo valore, sottoponendo a tassazione le quote eccedenti quelle

---

<sup>10</sup> Classificare la riserva in sospensione di imposta, come ipotizzato da più parti in precedenza ai chiarimenti ministeriali, aveva suscitato più di un dubbio di carattere sistematico, presso la stampa specializzata, in quanto la mera rilevanza civilistica dei maggiori valori comporta comunque la tassazione di relativi ammortamenti e plusvalenze. Da qui avrebbe originato una doppia tassazione degli stessi valori: prima in via ordinaria per effetto dell'ineducibilità degli ammortamenti e dell'irrilevanza delle maggiori minusvalenze/minori plusvalenze espresse nel bilancio civilistico, successivamente all'atto della distribuzione della riserva di rivalutazione.

<sup>11</sup> Questo in quanto si ritiene che la rivalutazione costituisca l'ultima operazione prima della chiusura dei conti.

commisurate al costo storico. Dal 2013 in poi, l'impresa potrà recuperare nel modello Unico gli ammortamenti a suo tempo non dedotti, nel rispetto anno per anno dei limiti indicati dall'articolo 102 del Tuir. La cessione del bene rivalutato prima del sesto esercizio successivo, comporta il venir meno degli effetti fiscali della rivalutazione, per cui plusvalenze e minusvalenze verranno calcolate senza considerare il maggior valore iscritto in sede di rivalutazione. In tale ipotesi all'impresa verrà attribuito un credito d'imposta pari all'ammontare della sostitutiva pagata con riferimento alla rivalutazione del bene oggetto di cessione<sup>12</sup>.

La due diverse date di effetto della rivalutazione, da un punto di vista fiscale, avevano suscitato qualche dubbio in merito alla decorrenza della loro rilevanza ai fini del calcolo del plafond per le spese di manutenzione. Detti dubbi sono stati risolti con la circolare 8/E del 13 marzo 2009, in cui l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il termine per la rilevanza fiscale dei maggiori valori a tali fini è quello del quinto esercizio successivo alla rivalutazione, a nulla rilevando l'ulteriore differimento dei termini per il calcolo di plus- e minusvalenze.

Per quanto riguarda l'altro versante della rivalutazione, ovvero il **saldo attivo**, questo può essere affrancato versando, anche in tal caso, un'imposta sostitutiva del 10%. In merito alla determinazione della suddetta imposta, l'Agenzia si è già pronunciata (Circ. 18/E/2006) sulla base di calcolo da considerare per la sua applicazione, ovvero il saldo attivo al lordo della "sostitutiva da rivalutazione", in altri termini una riserva teorica che non esiste in bilancio, stante il fatto che essa viene iscritta al netto della sostitutiva<sup>13</sup>. Il versamento della sostitutiva da affrancamento può avvenire con modalità analoghe a quanto già visto per quella sul riconoscimento dei maggiori valori, ovvero in un'unica soluzione entro Unico 2009 oppure in tre rate annuali (Unico 2009-2010-2011) con la maggiorazione del 3% sulle rate successive alla prima.

Gli aspetti di maggiore criticità da un punto di vista fiscale, sorgono in merito alla gestione del saldo attivo, sia esso affrancato oppure no. In assenza di affrancamento, il saldo attivo generatosi dalla rivalutazione fiscale<sup>14</sup> ha natura di riserva in sospensione d'imposta ed in quanto tale in caso di distribuzione è assoggettato a tassazione come reddito imponibile per la società e come dividendo per i soci. L'affrancamento del saldo attivo determina il venir meno del regime di sospensione d'imposta, trasformando la riserva di rivalutazione in riserva di utili<sup>15</sup>, ed eliminando la tassazione in capo alla società in caso di assegnazione ai soci. La distribuzione del saldo attivo ai soci, genera effetti diversi a seconda che essa avvenga prima o dopo il riconoscimento fiscale dei maggiori valori. Nella tabella che segue si evidenzia

---

<sup>12</sup> Art. 3, comma 3 D.M. 19/04/2002 n. 86.

<sup>13</sup> La suesposta posizione dell'Agenzia aveva, già ai tempi, sollevato perplessità, in quanto oggetto dell'affrancamento è la riserva (netta imposta) iscritta in bilancio.

<sup>14</sup> Già si è detto della qualificazione fiscale della riserva in caso di rilevanza solo civilistica.

<sup>15</sup> Trattasi di riserva soggetta alla presunzione assoluta di prioritaria distribuzione di riserve di utili ex art. 47 TUIR.

la tassazione gravante sulla società e sui soci, in caso di distribuzione del saldo attivo, sia in ipotesi di affrancamento che in ipotesi di non affrancamento.

	Saldo Non Affrancato	Saldo Affrancato
<b>distribuzione PRIMA del 2013</b>		
<b>società</b>	* reddito imponibile	* non imponibile
<b>soci</b>	* reddito imponibile quale dividendo	* reddito imponibile quale dividendo
	<i>- conseguenze: riconoscimento fiscale del valore rivalutato a partire dall'esercizio in cui avviene la distribuzione</i>	<i>- conseguenze: NON vi è immediato riconoscimento fiscale del valore rivalutato (C.M. 18/E/2006)</i>
<b>distribuzione DOPO il 2013</b>		
<b>società</b>	* reddito imponibile	* non imponibile
<b>soci</b>	* reddito imponibile quale dividendo	* reddito imponibile quale dividendo

Si ricorda che il calcolo delle imposte in caso di distribuzione, avviene sull'importo distribuito al lordo della corrispondente imposta sostitutiva. Allo stesso tempo, qualora si tratti di riserva in sospensione d'imposta, viene riconosciuto alla società un credito d'imposta ai fini IRES e IRPEF pari alla sostitutiva assolta sull'ammontare distribuito.

Per quanto riguarda gli aspetti fiscali, è da sottolineare, infine, il rapporto tra rivalutazione degli immobili e deducibilità IRAP dei maggiori ammortamenti stanziati a bilancio. Alla luce della disciplina IRAP introdotta dalla Finanziaria 2008, per la quale la base imponibile viene determinata direttamente dai dati di bilancio (salvo specifiche eccezioni), si potrebbe presumere la rilevanza dei maggiori ammortamenti risultanti dal Conto Economico civilistico. Al contrario l'Agenzia, analogamente a quanto già stabilito per lo stesso problema riferito però al disallineamento civile-fiscale da operazioni straordinarie, ha negato tale possibilità affermando che «il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione può essere fiscalmente riconosciuto con il versamento di un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dell'imposta sul reddito delle società, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali. In assenza di pagamento dell'imposta sostitutiva, pertanto, la rivalutazione non produce effetti fiscali neppure ai fini dell'IRAP».

## 7. Aspetti contabili

Alla luce di quanto sin qui esposto, e sulla base dei tre metodi di rivalutazione individuati possiamo delineare le possibili scritture contabili da effettuare in sede di rivalutazione. In ipotesi di rivalutazione di un immobile per € 100.000, nel caso in cui si scelga di conferirle rilevanza fiscale, le scritture contabili potranno essere le seguenti:

### a.1) Rivalutazione del solo valore lordo – rilevanza fiscale

	Dare	Avere
Immobili	100.000	
Riserva di rivalutazione ex DL 185/2008		97.000
Debiti tributari		3.000

### b.1) Riduzione del solo fondo ammortamento – rilevanza fiscale

	Dare	Avere
Fondo ammortamento immobili	100.000	
Riserva di rivalutazione ex DL 185/2008		97.000
Debiti tributari		3.000

### c.1) Rivalutazione sia del valore lordo che del fondo ammortamento – rilevanza fiscale

	Dare	Avere
Immobili	150.000	
Fondo ammortamento immobili		50.000
Riserva di rivalutazione ex DL 185/2008		97.000
Debiti tributari		3.000

Se la rivalutazione viene effettuata **ai soli fini civilistici** senza quindi il pagamento dell' imposta sostitutiva è necessario effettuare lo stanziamento della **fiscaltà differita** passiva derivante dalla divergenza tra i valori civili e fiscali. Infatti il maggiore ammortamento non è fiscalmente deducibile e l'eventuale plusvalenza tassabile (ovvero la minore minusvalenza deducibile) sarà superiore (inferiore) rispetto a quella contabilizzata. In base a quanto disposto dal documento contabile OIC n. 25<sup>16</sup>, le imposte differite relative a operazioni che hanno interessato direttamente il patrimonio netto, senza transitare a conto economico, devono essere contabilizzate nel fondo imposte differite che si crea a seguito dell'operazione. Tra le fattispecie elencate dal documento in commento è contenuta anche la rivalutazione di beni iscritti nell'attivo di stato patrimoniale a seguito di specifiche leggi. Pertanto, occorre stanziare un fondo per imposte differite a riduzione della riserva da rivalutazione, calcolato con le aliquote vigenti che, ad esempio, per la generalità dei soggetti IRES è pari a 31,4% (27,5% IRES, 3,9% IRAP).

<sup>16</sup> Vedasi il paragrafo I.I. "Imposte differite imputate direttamente a patrimonio netto".

Ipotizzando di aver rivalutato il bene per un valore netto di € 100 .000 l'ammontare di fiscalità differita da contabilizzare è pari a:

$$\begin{aligned} & ( \text{Valore netto civilistico rivalutato} - \text{Valore netto fiscale} ) * 31,4\% \\ & = 100.000 * 31,4\% = 31.400 \text{ €} \end{aligned}$$

Le rilevazioni contabili, anche in questo caso, cambiano a seconda della metodologia di rivalutazione prescelta<sup>17</sup>:

#### a.2) Rivalutazione del solo valore lordo – rilevanza fiscale

	Dare	Avere
Immobili	100.000	
Riserva di Rivalutazione ex DL 185/2008		68.600
Fondo Imposte differite		31.400

#### b.2) Riduzione del solo fondo ammortamento – rilevanza fiscale

	Dare	Avere
Fondo ammortamento immobili	100.000	
Riserva di rivalutazione ex DL 185/2008		68.600
Fondo Imposte differite		31.400

#### c.2) Rivalutazione sia del valore lordo che del fondo ammortamento – rilevanza fiscale

	Dare	Avere
Immobili	150.000	
Fondo ammortamento immobili		50.000
Riserva di rivalutazione ex DL 185/2008		68.600
Fondo Imposte differite		31.400

Il riassorbimento della fiscalità differita avverrà in seguito, durante il naturale processo di ammortamento oppure a seguito della cessione del cespite.

Anche in caso di pagamento dell'imposta sostitutiva, dato che il riconoscimento dei maggiori valori fiscali sarà differito nel tempo, è da valutare la possibilità di stanziare crediti per imposte anticipate sulle

<sup>17</sup> Resta fermo quanto osservato in merito al rispetto del dettato di cui all'O.I.C 16, per quanto riguarda la non modificabilità della vita utile residua del cespite in virtù della rivalutazione, e sulla scelta, obbligata in tal senso, della metodologia di cui al *sub c*).

quote di ammortamento temporaneamente indeducibili negli esercizi dal 2009 al 2012, qualora ve ne siano i presupposti<sup>18</sup>. In tal senso la prassi contabile consente l'iscrizione di attività per imposte anticipate solamente se vi sia la ragionevole certezza del loro futuro recupero, in base ai piani aziendali, ed impone che il loro ammontare debba essere rivisto ogni anno per verificare il permanere dei suddetti presupposti, ovvero il conseguimento in futuro di redditi imponibili capienti che ne consentano l'integrale recupero. Alla luce di ciò risulta arduo stabilire con ragionevole certezza il conseguimento di redditi positivi al termine del processo di ammortamento di un immobile, che, stanti le attuali aliquote, può avere una durata notevole. Per cui appare plausibile il non stanziamento della fiscalità differita attiva in tali casi, a meno che non vi sia l'ipotesi di cessione del cespite una volta superato il sesto esercizio dalla rivalutazione.

## 8. Informativa in Nota Integrativa

Per quanto riguarda le informazioni da fornire in Nota Integrativa, occorre far riferimento ancora una volta al principio contabile O.I.C. 16<sup>19</sup>, il quale prevede che in merito alla rivalutazione siano espressamente indicati:

- *il criterio* seguito per la rivalutazione;
- *la legge speciale* che l'ha determinata;
- *l'importo della rivalutazione*, al netto ed al lordo degli ammortamenti;
- *l'effetto sul patrimonio netto*.

Oltre a questo è imprescindibile il riferimento al comma 3 dell'art.11 L.342/200, per cui *"gli amministratori e il collegio sindacale devono indicare e motivare nelle loro relazioni i criteri seguiti nella rivalutazione delle varie categorie di beni e attestare che la rivalutazione non eccede il limite di valore di cui al comma 2"* per cui i valori iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione, al netto degli ammortamenti *"non possono in nessun caso superare i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani o esteri"*. In particolare la portata di questo ultimo inciso, può indurre gli amministratori a dotarsi di una apposita perizia che asseveri detti valori, benché questa non possa certo ritenersi un obbligo.

---

<sup>18</sup> A tal proposito si veda il principio contabile OIC 25 par. H.I.

<sup>19</sup> Cfr. par. E.IV) principio OIC 16.

Ulteriori indicazioni sono state fornite da Assirevi<sup>20</sup> che indica alcune informazioni complementari da fornire in Nota Integrativa, per una più completa e precisa indicazione della natura e degli effetti che la rivalutazione ha prodotto in bilancio:

- a. per ciascun esercizio successivo l'ammontare della rivalutazione, al netto dei relativi ammortamenti;
- b. gli effetti del cambiamento della vita utile dei cespiti, se si è verificata ed è significativa;
- c. il trattamento contabile della riserva di rivalutazione e dei suoi utilizzi e restrizioni, inclusa l'informativa che la rivalutazione è stata assoggettata al pagamento dell'imposta sostitutiva ed è in parziale sospensione d'imposta, con i relativi termini.

Un esempio di informativa da fornire in Nota Integrativa può essere il seguente:

*“La società si è avvalsa della facoltà prevista dal D.l. 185/08, rivalutando i beni immobili come risulta da apposito prospetto riportato nella presente Nota Integrativa. La rivalutazione è stata determinata avendo riguardo al valore di mercato dei beni, così come risultante da perizia giurata di stima redatta dall'arch. Mario Rossi in data 15/03/2009. Il valore dei beni, come sopra determinato, è stato confrontato con il residuo da ammortizzare dei beni stessi. L'importo che ne è risultato è stato assunto come limite massimo della rivalutazione (oppure: tale ammontare è stato ridotto prudenzialmente al xx% per l'intera categoria). L'intera rivalutazione è stata contabilizzata ad incremento sia del valore lordo che del fondo ammortamento. In contropartita si è iscritta la riserva del patrimonio netto denominata «Riserva di rivalutazione D.l. 185/2008». Si procederà a dare riconoscimento fiscale alla rivalutazione pagando l'imposta sostitutiva del 3%, il cui ammontare è stato contabilizzato a riduzione della riserva (oppure: Non si procederà a dare riconoscimento fiscale alla rivalutazione. Si sono conseguentemente stanziati le imposte differite relativamente al disallineamento civile-fiscale, iscritte a riduzione della riserva di rivalutazione). Attestiamo che il valore netto dei beni rivalutati risultante dal bilancio in commento non eccede quello che è loro fondatamente attribuibile in relazione alla capacità produttiva e alla possibilità di utilizzazione nell'impresa.”*

A titolo esemplificativo possono essere fornite le seguenti informazioni in formato tabellare:

---

<sup>20</sup> Cfr. documento di Ricerca Assirevi n. 71 (in fase di aggiornamento) riguardante la rivalutazione ex L. 342/2000.

Immobili	Costo storico	Fondo amm.to	Valore netto ante rivalutazione	Valore corrente	Rivalutazione Massima	Rivalutazione Effettuata (80% val.corr.)
<b><i>Ammortizzabili</i></b>						
Fabbricato industriale	1.000.000	300.000	700.000	2.000.000	1.300.000	1.100.000
Uffici	500.000	120.000	380.000	800.000	420.000	160.000
.....						
<b>TOTALE AMM.LI</b>						
<b><i>Non ammortizzabili</i></b>						
Terreno agricolo 1	100.000	-	100.000	150.000	50.000	20.000
Terreno agricolo 2	80.000	-	80.000	120.000	40.000	16.000
.....						
<b>TOTALE NON AMM.</b>						
<b>TOTALE GENERALE</b>						

## 9. Ruolo del collegio sindacale

Il collegio sindacale, quale organo dedito al controllo di legalità ed eventualmente anche contabile, risulta naturalmente coinvolto dalla rivalutazione degli immobili in esame, che è concessa in deroga ai criteri di valutazione previsti dal codice civile. Essendo l'organo di controllo tenuto a vigilare sulla corretta applicazione delle leggi da parte della società e sul rispetto dei principi di una corretta amministrazione, è evidente come esso debba esprimere il proprio parere sulla rivalutazione. A maggior ragione se i sindaci sono incaricati del controllo contabile e, in tale veste, esprimono un giudizio sul bilancio (art. 2409 ter c.c.). In tal caso oltre al rispetto delle norme di legge, deve essere valutato l'impatto della rivalutazione sul bilancio nel suo complesso e sulla composizione del patrimonio, potendo costituire la stessa oggetto di un vero e proprio "richiamo d'informativa".

Oltre che da questa cornice normativa di carattere generale, il coinvolgimento dei sindaci è dettato più specificamente dall'art. 11 della L. 342/2000, cui indirettamente si rinvia attraverso il richiamo contenuto nel comma 23 dell'art. 15 DL 185/2008 alle disposizioni delle precedenti leggi di rivalutazione e ai relativi decreti attuativi<sup>21</sup>. La norma in questione in particolare obbliga i sindaci ad indicare e motivare

<sup>21</sup> Trattasi degli artt. 11, 13 e 15 Legge 342/2000; del DM 162/2001; e del DM 86/2002.

nella loro relazione i criteri seguiti nella rivalutazione e ad attestare che non è stato superato il limite di valore effettivamente attribuibile ai beni rivalutati. Quindi il collegio è chiamato ad esprimersi sia sull'adozione da parte degli amministratori o del valore di mercato o del valore d'uso, come unici criteri utilizzabili ai fini della rivalutazione, sia sul rispetto del limite massimo fissato dall'art. 11 co. 2 L. 342/2000. In tale ottica il limite massimo dovrà essere determinato sulla base di adeguati ed oggettivi elementi probativi, quali perizie redatti da esperti qualificati, preferibilmente indipendenti ed esterni all'azienda. La prassi<sup>22</sup> non esclude, peraltro, il ricorso ad una perizia interna (redatta ad esempio dall'ufficio tecnico) ma essa dovrà essere oggetto di procedure atte ad accertarne l'affidabilità. Un esempio di informativa da fornire nella relazione dei sindaci per adempiere questo obbligo di informativa potrebbe essere la seguente:

*“Il Collegio Sindacale attesta che la società, avvalendosi della facoltà prevista dal D.l. 185/2008, ha rivalutato i beni immobili di proprietà per un ammontare complessivo pari ad € 500.000. Il saldo attivo di rivalutazione è stato accantonato alla Riserva di rivalutazione ex. D.l. 185/2008, iscritta in bilancio alla voce A.III Riserve di rivalutazione.*

*La rivalutazione è avvenuta adeguando sia il valore lordo che il fondo ammortamento dei cespiti. I maggiori valori attribuiti ai beni rivalutati sono stati determinati utilizzando il criterio del valore di mercato al 31 dicembre 2008, risultante dalla perizia redatta in data 15 marzo 2009 dall'arch. Rossi, quale soggetto indipendente e professionalmente qualificato.*

*I valori attribuiti non risultano superiori al limite massimo rappresentato dal costo di sostituzione.”*

Qualora al collegio sindacale sia demandato anche il controllo contabile, allora si dovranno applicare delle vere e proprie procedure di revisione<sup>23</sup>, verificando oltre al rispetto della legge i seguenti punti:

- *la congruità dei valori*, suffragata da una perizia, preferibilmente redatta da esperti esterni qualificati. La congruità è da intendersi non solo come conformità ai criteri ed ai limiti imposti dalle leggi di rivalutazione, ma anche come sostenibilità economica futura dei maggiori ammortamenti calcolati sul valore rivalutato. In tal senso vige il limite generale del valore ritraibile tramite l'uso interno, imposto dai principi contabili;
- l'adeguatezza dell'*informativa di bilancio*, ovvero le indicazioni fornite in Nota Integrativa;

<sup>22</sup> Cfr. documento di Ricerca Assirevi n. 71.

<sup>23</sup> Cfr. *ibidem*.

- gli effetti della rivalutazione sul bilancio, che, ove rilevanti, richiederanno la redazione di un paragrafo di *richiamo di informativa* nella relazione di revisione. Trattandosi di beni immobili, presumibilmente l'effetto sul bilancio sarà sensibile, per cui il richiamo d'informativa sarà molto frequente.

Un esempio di richiamo di informativa é il seguente:

*“La società ha effettuato nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2008 la rivalutazione di (alcuni) beni immobili iscritti fra le immobilizzazioni materiali, ai sensi del D.l. 185/2008. Gli effetti di tale rivalutazione sul valore delle immobilizzazioni, sul patrimonio netto e sui debiti tributari per l'imposta sostitutiva (oppure: e sul fondo imposte differite per la fiscalità differita) sono descritti in nota integrativa”.*

Sempre in merito all'impatto della rivalutazione sul bilancio nel suo complesso, meritano particolare attenzione, sia che al collegio sia demandato il controllo contabile, sia che esso abbia solamente il controllo di legittimità, quelle situazioni in cui il bilancio della società evidenzia, prima della rivalutazione, delle perdite di oltre un terzo del capitale sociale oppure che lo riducono al di sotto del limite legale. In questi casi, dato il ruolo fondamentale della riserva di rivalutazione a copertura perdite, dovranno essere vagliati con maggiore attenzione l'effettività del valore dei beni rispetto al loro recupero tramite l'uso nell'attività dell'impresa e la sussistenza della continuità aziendale.

Infine, una breve nota, riguardo alla rivalutazione come causa del differimento dei termini di approvazione di bilancio. Nel caso in cui i suddetti termini siano stati differiti nei 180 giorni, a causa degli adempimenti connessi alla rivalutazione degli immobili, il collegio sindacale deve verificare se l'operazione possa rappresentare o meno un valido motivo. L'ampio dibattito scaturito sul tema già in passato, si era risolto in senso negativo, con la circolare di Assonime n. 23 del 2006, la quale aveva affermato che la rivalutazione non può giustificare il ricorso al maggior termine per l'approvazione del bilancio, in quanto il rinvio ai 180 giorni è decisione che non può dipendere da accadimenti esterni ma solo da esigenze interne legate a situazioni oggettive e strutturali dell'impresa<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> Art. 2364, comma 2, c.c.: "L'assemblea ordinaria deve essere convocata almeno una volta l'anno, entro il termine stabilito dallo statuto e comunque non superiore a centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. Lo statuto può prevedere un maggior termine, comunque non superiore a centottanta giorni, nel caso di società tenute alla redazione del bilancio consolidato ovvero quando lo richiedono *particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società*; in questi casi gli amministratori segnalano nella relazione prevista dall'articolo 2428 le ragioni della dilazione."