

Fondazione Luca Pacioli



LA RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA  
E DELLE PARTECIPAZIONI

LA RIVALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI  
NON ANCORA EDIFICATE  
*(Legge 23 dicembre 2005, n. 266)*

*Documento n. 10 del 4 maggio 2006*

**CIRCOLARE**

## INDICE

<i>Premessa</i>	Pag.	1
<b>1. LA RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA E DELLE PARTECIPAZIONI</b>	“	3
<b>1.1. I soggetti ammessi alla rivalutazione</b>	“	3
1.1.1. <i>Precisazioni</i>	“	4
<i>Società cooperative</i>	“	4
<i>Affitto o usufrutto d'azienda</i>	“	4
<i>Società che abbiano adottato i principi contabili internazionali</i>	“	4
<b>1.2. Il bilancio interessato alla rivalutazione</b>	“	5
<b>1.3. I beni oggetto di rivalutazione</b>	“	5
1.3.1. <i>Precisazioni</i>	“	6
<i>Beni rivalutabili</i>	“	6
<i>Beni di costo unitario non superiore a 516 euro</i>	“	6
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	“	6
<i>Beni completamente ammortizzati</i>	“	6
<i>Beni in leasing</i>	“	7
<i>Azioni e quote</i>	“	7
<i>Beni in precedenza svalutati senza rilevanza fiscale</i>	“	7
<b>1.4. Le categorie omogenee</b>	“	8
1.4.1. <i>Precisazioni</i>	“	9
<i>Requisiti degli immobili</i>	“	9
<i>Immobili strumentali per natura e per destinazione</i>	“	9
<i>Beni a deducibilità limitata</i>	“	9
<i>Rivalutazione di parte dei beni appartenenti alla stessa categoria omogenea</i>	“	10
<b>1.5. Il limite economico della rivalutazione</b>	“	10
<b>1.6. I metodi contabili di rivalutazione</b>	“	10
1.6.1. <i>Precisazioni</i>	“	11
<i>Rivalutazione del costo storico e del fondo di ammortamento</i>	“	12
<b>1.7. Gli adempimenti formali</b>	“	12
<b>1.8. Efficacia della rivalutazione</b>	“	13
1.8.1. <i>Iscrizione di imposte anticipate</i>	“	14
1.8.2. <i>Cessione prima del terzo esercizio</i>	“	14
1.8.3. <i>Precisazioni</i>	“	16
<i>Recupero ammortamenti non dedotti</i>	“	16
<i>Beni gratuitamente devolvibili</i>	“	17
<i>Beni di costo unitario non superiore a 516 euro</i>	“	17
<b>1.9. L'imposta sostitutiva</b>	“	17
1.9.1. <i>Precisazioni</i>	“	18
<i>Beni in precedenza svalutati senza rilevanza fiscale</i>	“	18
<b>1.10. Il saldo attivo di rivalutazione</b>	“	18
1.10.1. <i>Attribuzione del saldo attivo ai soci o partecipanti</i>	“	19
1.10.2. <i>Precisazioni</i>	“	20
<i>Soggetti in contabilità semplificata</i>	“	20
<i>Utilizzo del saldo attivo a copertura di perdite</i>	“	20
<b>1.11. L'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione</b>	“	20
1.11.1. <i>Precisazioni</i>	“	21
<i>Disciplina dell'imposta sostitutiva 7% per l'affrancamento</i>	“	21
<i>Modalità da seguire per l'affrancamento</i>	“	22
<i>Termini per l'affrancamento</i>	“	22
<i>Decorrenza degli effetti dell'affrancamento per il saldo attivo</i>	“	22
<i>Riflessi dell'affrancamento sul valore fiscale dei beni rivalutati</i>	“	22
<i>Presunzione di prioritaria distribuzione</i>	“	25
<i>Contabilità semplificata</i>	“	25
<b>1.12. I vantaggi della rivalutazione</b>	“	25
1.12.1. <i>Precisazioni</i>	“	26
<i>Partecipazioni di controllo e di collegamento</i>	“	26

<b>1.13. Contribuenti in contabilità semplificata</b>	Pag.	27
Soggetti	“	27
Termine per gli adempimenti	“	27
Beni rivalutabili	“	28
Beni completamente ammortizzati	“	28
Adempimenti formali	“	28
Saldo attivo	“	28
Affrancamento del saldo	“	28
Passaggio dalla contabilità ordinaria alla contabilità semplificata	“	29
<b>1.14. Società che abbiano adottato i principi contabili internazionali</b>	“	29
<b>2. RICONOSCIMENTO FISCALE DI MAGGIORI VALORI ISCRITTI IN BILANCIO (RIALLINEAMENTO DEI VALORI FISCALI A QUELLI CIVILISTICI)</b>	“	30
<b>2.1. L'affrancamento delle riserve impegnate</b>	“	32
<b>2.2. Precisazioni</b>	“	32
Riallineamento parziale	“	32
Impegno del capitale sociale	“	32
Impegno delle riserve nell'esercizio 2006	“	32
Società che abbiano adottato i principi contabili internazionali	“	32
<b>3. LA RIVALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI</b>	“	33
<b>3.1. I soggetti ammessi alla rivalutazione</b>	“	33
<b>3.2. I beni oggetto di rivalutazione</b>	“	33
3.2.1. Aree fabbricabili	“	34
3.2.2. Aree fabbricabili a seguito di demolizione dei fabbricati esistenti	“	34
Precisazioni	“	35
Diritto di superficie	“	35
<b>3.3. Le categorie omogenee</b>	“	35
3.3.1. Precisazioni	“	36
Cambiamento di destinazione delle aree	“	36
<b>3.4. Il riconoscimento fiscale della rivalutazione</b>	“	37
<b>3.5. L'imposta sostitutiva</b>	“	37
<b>3.6. Il saldo attivo di rivalutazione</b>	“	37
<b>3.7. L'affrancamento del saldo attivo</b>	“	38
<b>3.8. Condizione risolutiva della rivalutazione effettuata</b>	“	38
3.8.1. Cessione dell'area prima dell'edificazione	“	39
<b>4. AREE FABBRICABILI. RICONOSCIMENTO FISCALE DI MAGGIORI VALORI ISCRITTI IN BILANCIO (RIALLINEAMENTO DEI VALORI FISCALI A QUELLI CIVILISTICI)</b>	“	40
<b>4.1. L'affrancamento delle riserve impegnate</b>	“	41
<b>4.2. Precisazioni</b>	“	42
Riallineamento parziale	“	42
Impegno del capitale sociale	“	42
Impegno delle riserve nell'esercizio 2006	“	42
Società che abbiano adottato i principi contabili internazionali	“	42

## LA RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA E DELLE PARTECIPAZIONI

### LA RIVALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI NON ANCORA EDIFICATE

(Legge 23 dicembre 2005, n. 266)

#### *Premessa*

La legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria per il 2006) ha riaperto i termini per effettuare *“la rivalutazione dei beni d’impresa e delle partecipazioni”* secondo la disciplina già contenuta nella legge 21 novembre 2000, n. 342, con talune rilevanti modificazioni<sup>1</sup>. In questa occasione, i maggiori valori iscritti nel bilancio 2005 sono fiscalmente riconosciuti a partire dal 2008, terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita.

Il richiamo delle disposizioni della legge 21 novembre 2000, n. 342 ha riaperto i termini anche per avvalersi della possibilità di ottenere *“il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio”* (riallineamento dei valori fiscali ai maggiori valori iscritti in bilancio). Anche per tale profilo il riconoscimento fiscale ha effetto a partire dal 2008, terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale è stato richiesto.

La stessa legge n. 266 del 2005 ha previsto una distinta disciplina per *“la rivalutazione delle aree fabbricabili non ancora edificate”*. In questo caso, i maggiori valori iscritti nel bilancio 2005 sono fiscalmente riconosciuti a partire dall’esercizio 2006. Pure per le aree fabbricabili è possibile ottenere *“il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio”*, a partire dallo stesso esercizio 2006.

Pertanto, con riferimento al bilancio relativo all’esercizio 2005 è possibile effettuare due tipi di rivalutazioni:

- a) quella concernente i beni d’impresa (materiali ed immateriali) e le partecipazioni, disciplinata dall’art. 1, comma 469 e ss. della legge n. 266 del 2005;
- b) quella parzialmente diversa concernente le aree fabbricabili, disciplinata dall’art. 1, comma 473 e ss. della stessa legge n. 266 del 2005.

Inoltre, con la dichiarazione dei redditi per l’esercizio 2005 da presentare nel 2006 è possibile richiedere il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio

---

<sup>1</sup> Nonostante le ripetute riproposizioni, la nuova legge di rivalutazione mantiene il suo carattere eccezionale rispetto alla disciplina civilistica delle valutazioni di bilancio, tuttora basata sul criterio del costo storico. Discorso a parte va fatto per le imprese che adottano i principi contabili internazionali (vedi successivo paragrafo 1.14.).

rispetto a quelli fiscalmente rilevanti, sia per i beni d'impresa e le partecipazioni, sia per le aree fabbricabili non ancora edificate<sup>2</sup>.

La legge n. 266 del 2005 detta su tutta la materia poche disposizioni specifiche, in quanto la disciplina di rivalutazione e quella di riallineamento dei valori fiscali rimane nelle sue linee generali quella dettata dalla legge 21 novembre 2000, n. 342, come integrata dai decreti di attuazione (D.M. 13 aprile 2001, n. 162, e D.M. 19 aprile 2002, n. 86), la cui operatività, in quanto compatibile è stata espressamente richiamata.

Con la presente circolare si intende fornire un quadro per quanto possibile completo della disciplina applicabile, desunto dalle fonti normative e dalle istruzioni diramate dall'Agenzia delle entrate con riferimento alle precedenti leggi di rivalutazione. Si è tenuto conto anche delle ulteriori più recenti istruzioni diramate dall'Agenzia delle entrate con la circolare 13 febbraio 2006, n. 6.

Per alcuni profili di incerta interpretazione, segnalati nel testo, la Fondazione Luca Pacioli ha richiesto i necessari chiarimenti alla stessa Agenzia delle entrate.

---

<sup>2</sup> La rivalutazione dei beni d'impresa e quella delle aree fabbricabili incide sui valori iscritti in bilancio. La richiesta di allineamento dei valori fiscali ai maggiori valori iscritti in bilancio concretizza invece un'operazione extracontabile.

## 1. LA RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA E DELLE PARTECIPAZIONI

Nel bilancio relativo all'esercizio 2005<sup>3</sup> può essere eseguita – l'operazione è pertanto facoltativa – la rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni, sempre che già risultanti dal bilancio relativo all'esercizio 2004<sup>4</sup>, ad esclusione delle aree fabbricabili<sup>5</sup>.

La rivalutazione è eseguita secondo le stesse disposizioni previste dalla precedente legge di rivalutazione, la legge 21 novembre 2000, n. 342 (art. 1, comma 469, della legge n. 266 del 2005), con alcune novità di rilievo.

Rimane quindi confermato che l'operazione ha una duplice valenza: quella civilistica sul bilancio d'esercizio, per la deroga applicabile in via eccezionale rispetto all'ordinario criterio di valutazione del costo<sup>6</sup>; quella fiscale, per la rilevanza che gli interventi effettuati sul bilancio di esercizio hanno sul piano fiscale<sup>7</sup>.

Sul piano civilistico, la rivalutazione dei beni d'impresa (e quella delle aree fabbricabili) rimane una rivalutazione economica, nel senso che dà la possibilità di fare emergere in bilancio i plusvalori insiti nei beni aziendali, in modo da consentire una rappresentazione economicamente più veritiera del patrimonio aziendale. La riapertura dei termini in proposito si giustifica anche per il rilievo che i dati di bilancio assumono alla luce della nuova disciplina sul finanziamento delle imprese prevista dall'Accordo per la tutela dell'adeguatezza patrimoniale delle banche di Basilea 2, destinato a diventare operativo dal 2007<sup>8</sup>.

Per fruire della nuova rivalutazione è necessario rispettare, come di consueto, tutta una serie di requisiti sia di carattere soggettivo che di carattere oggettivo.

### 1.1. I soggetti ammessi alla rivalutazione

Sono ammessi alla rivalutazione i seguenti soggetti<sup>9</sup>:

- società per azioni, in accomandita per azioni, e a responsabilità limitata;

3 Più precisamente, nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello in corso alla data del 31 dicembre 2004, per il quale il termine di approvazione scada successivamente al 1° gennaio 2006.

4 Più precisamente, risultanti dal bilancio relativo all'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2004.

5 Per le quali vanno applicate regole specifiche: vedi successivo paragrafo 3.

6 "I soggetti ..... possono, anche in deroga all'articolo 2426 del codice civile e ad ogni altra disposizione di legge, rivalutare i beni materiali e immateriali ....." (art. 10 della legge 21 novembre 2000, n. 342).

7 Sulla base della disciplina vigente, le plusvalenze iscritte di regola non concorrono alla formazione del reddito (art. 86 del TUIR). La legge di rivalutazione, nell'attribuire rilevanza ai plusvalori iscritti (sia pure a decorrere dall'esercizio 2008), consente che i valori rivalutati concorrano alla formazione del reddito d'impresa.

8 Vedi in proposito le circolari della Fondazione Luca Pacioli n. 5 del 1° febbraio 2005, n. 8 del 4 marzo 2005, n. 20 del 20 giugno 2005 e n. 3 del 3 marzo 2006, reperibili nel sito della stessa Fondazione [www.fondazione-lu-capacioli.it](http://www.fondazione-lu-capacioli.it).

9 Cfr. artt. 10 e 15 della legge n. 342 del 2000.

- società cooperative;
- società di mutua assicurazione;
- aziende speciali e municipalizzate;
- enti commerciali e non commerciali;
- persone fisiche esercenti attività di impresa (per i beni relativi alle attività commerciali esercitate);
- società in nome collettivo e in accomandita semplice ed equiparate.

Gli enti non commerciali possono procedere alla rivalutazione solo per i beni costituenti il patrimonio destinato all'esercizio dell'attività commerciale (in sostanza si possono rivalutare solo i c.d. beni d'impresa).

Possono avvalersi della rivalutazione sia i soggetti in contabilità ordinaria, sia quelli fiscalmente ammessi al regime della contabilità semplificata. In quest'ultimo caso, la rivalutazione è consentita a condizione che venga redatto un apposito prospetto bollato e vidimato che dovrà essere conservato e presentato, a richiesta, all'amministrazione finanziaria, dal quale risultino i prezzi di costo e la rivalutazione compiuta<sup>10</sup>.

Anche le società e le persone fisiche non residenti possono procedere alla rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni, ma limitatamente alle stabili organizzazioni situate nel territorio dello Stato.

### *1.1.1. Precisazioni*

#### *Società cooperative*

La rivalutazione può essere effettuata a condizione che sui maggiori valori attribuiti ai beni venga corrisposta l'imposta sostitutiva, indipendentemente dalla circostanza che le società cooperative fruiscano di regimi di esenzione fiscale<sup>11</sup>.

#### *Affitto o usufrutto d'azienda*

Nell'ipotesi di affitto o usufrutto d'azienda, la facoltà di rivalutare compete di regola all'affittuario o usufruttuario<sup>12</sup>.

#### *Società che abbiano adottato i principi contabili internazionali*

Si ritiene che le società che abbiano adottato i principi contabili internazionali per l'esercizio 2005 non possano avvalersi della speciale disciplina di rivalutazione dei beni d'impresa. L'argomento è sviluppato al paragrafo 1.14.

---

<sup>10</sup> Cfr. art. 15, comma 2, della legge n. 342 del 2000, l'art. 1, comma 2, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162 e la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 207/E del 16 novembre 2000, paragrafo 1.2..

<sup>11</sup> Cfr. circolare del Ministero delle finanze del 16 novembre 2000, n. 207, paragrafo 1.2.1..

<sup>12</sup> Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate del 13 febbraio 2006, n. 6, paragrafo 6.7.

## 1.2. *Il bilancio interessato alla rivalutazione*

La rivalutazione dei beni d'impresa è operazione che coinvolge innanzi tutto il bilancio d'esercizio, che produce anche rilevanti effetti fiscali. La rivalutazione può essere effettuata soltanto nel bilancio 2005<sup>13</sup>, con riferimento ai beni rivalutabili presenti nel bilancio relativo all'esercizio 2004<sup>14</sup> ancora posseduti al 31 dicembre 2005. In altri termini, se l'operazione di rivalutazione non sia stata eseguita nel bilancio 2005, non sarà possibile effettuarla nei bilanci degli esercizi successivi.

I soggetti che fruiscono di regimi semplificati di contabilità, eseguono la rivalutazione entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativi all'esercizio 2005 nell'apposito prospetto, da bollare e vidimare entro lo stesso termine<sup>15</sup>.

## 1.3. *I beni oggetto di rivalutazione*

Possono essere rivalutati *“i beni materiali e immateriali con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa, nonché le partecipazioni in società controllate e in società collegate ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile costituenti immobilizzazione”*<sup>16</sup>.

Nell'ambito dei beni materiali, sono escluse da rivalutazione *“le aree fabbricabili non ancora edificate, o risultanti tali a seguito della demolizione degli edifici esistenti”*<sup>17</sup>.

Sono pertanto rivalutabili:

- a) le immobilizzazioni materiali, ammortizzabili o meno;
- b) le immobilizzazioni immateriali;
- c) le partecipazioni in società controllate o collegate ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, sempre che costituiscano immobilizzazioni.

I beni predetti possono essere rivalutati sempre che figurino:

- sia nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004;
- sia nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005 (in cui saranno imputati i maggiori valori derivanti dalla rivalutazione).

Anche la destinazione ad immobilizzazioni deve risultare sia dal bilancio 2004 che dal bilancio 2005<sup>18</sup>.

---

<sup>13</sup> Più precisamente, nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello in corso alla data del 31 dicembre 2004, per il quale il termine di approvazione scada successivamente al 1° gennaio 2006 (art. 1, comma 469, della legge n. 266 del 2005).

<sup>14</sup> Più precisamente, con riferimento ai beni risultanti dal bilancio relativo all'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2004 (art. 1, comma 469, della legge n. 266 del 2005).

<sup>15</sup> Cfr. art. 1, comma 2, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

<sup>16</sup> Cfr. art. 1, comma 469, della legge n. 266 del 2005 e art. 10 della legge n. 342 del 2000.

<sup>17</sup> Cfr. art. 1, comma 469, della legge n. 266 del 2005.

<sup>18</sup> Cfr. art. 2, comma 1, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.



Per i soggetti che fruiscano di regime di contabilità semplificata, la rivalutazione va effettuata per i beni che risultino acquisiti entro il 31 dicembre 2004 dai registri di cui agli artt. 16 e 18 del D.P.R. n. 600 del 1973, vale a dire dal registro dei beni ammortizzabili e dai registri tenuti ai fini IVA<sup>19</sup>.

Al contrario, non possono essere rivalutati<sup>20</sup>:

- i c.d. beni merce, vale a dire i beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- l'avviamento, i costi pluriennali, i beni monetari (denaro, crediti), i titoli che non costituiscano partecipazioni (ad esempio, le obbligazioni, etc.);
- le partecipazioni di controllo o collegamento, ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, non iscritte tra le immobilizzazioni e le partecipazioni che non siano di controllo o di collegamento.

### 1.3.1. *Precisazioni*

#### *Beni rivalutabili*

Per una elencazione analitica dei beni rivalutabili, vedi la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 207 del 16 novembre 2000, paragrafo 1.2. Sono rivalutabili anche i beni già rivalutati in passato avvalendosi di altre leggi di rivalutazione.

#### *Beni di costo unitario non superiore a 516 euro*

Possono costituire oggetto di rivalutazione anche i beni di costo unitario non superiore a 516,46 euro<sup>21</sup>. Tuttavia, con riferimento a tali beni, il maggior valore attribuito non può essere dedotto in un'unica soluzione<sup>22</sup> ma deve essere ammortizzato in una pluralità di esercizi, applicando i coefficienti fiscali di ammortamento di cui al D.M. 31 dicembre 1988<sup>23</sup>.

#### *Immobilizzazioni immateriali*

Non tutte le voci iscritte in bilancio nella macroclasse delle immobilizzazioni immateriali possono essere oggetto di rivalutazione: possono essere rivalutati solo i diritti giuridicamente tutelati (ad esempio, i marchi, i brevetti, le licenze, etc.) e non anche i costi pluriennali (ad esempio, l'avviamento, i costi di impianto e di ampliamento, etc.)<sup>24</sup>.

#### *Beni completamente ammortizzati*

I beni completamente ammortizzati acquisiti fino al 31 dicembre 2004<sup>25</sup> possono

---

19 Cfr. art. 15, comma 2, della legge n. 342 del 2000 e art. 2, comma 1, del D.M. n. 162 del 2001.

20 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 207 del 16 novembre 2000, paragrafo 1.2..

21 Cfr. art. 2, comma 1, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

22 Cfr. art. 102, comma 5, del TUIR.

23 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 1.3..

24 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 207/E del 2000, paragrafo 1.2.1..

25 "I beni si considerano acquisiti alla data del trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale o della consegna con clausola di riserva della proprietà. Per i beni prodotti dal soggetto, direttamente o da altri per suo conto, si ha riguardo alla data in cui sono iscritti, anche parzialmente, in contabilità" (art. 2, comma 3 del D.M. 13 aprile 2001, n. 162).

essere rivalutati se ancora posseduti alla data del 31 dicembre 2005<sup>26</sup>: detti beni si intendono posseduti se risultanti dal bilancio o rendiconto<sup>27</sup>; per i soggetti in contabilità semplificata, se risultanti dal libro dei cespiti ammortizzabili<sup>28</sup>.

I beni immateriali completamente ammortizzati si intendono posseduti se gli stessi siano tuttora tutelati ai sensi delle vigenti disposizioni in materia<sup>29</sup>.

#### *Beni in leasing*

L'impresa conduttrice può rivalutare i beni ricevuti in *leasing* solo se ne ha acquisito la proprietà, con l'esercizio del previsto diritto di riscatto, entro il 31 dicembre 2004 (e sempre che i beni stessi risultino ancora posseduti al 31 dicembre 2005)<sup>30</sup>.

#### *Azioni e quote*

Possono essere rivalutate le partecipazioni per le quali il rapporto di controllo o di collegamento:

- sussista almeno dalla fine dell'esercizio precedente (quindi, per i contribuenti con esercizio sociale coincidente con l'anno solare, almeno dal 31 dicembre 2004);
- e sia continuato ininterrottamente fino alla data di chiusura dell'esercizio nel cui bilancio o rendiconto la rivalutazione è effettuata (fino al 31 dicembre 2005)<sup>31</sup>.

Verificandosi il possesso di una partecipazione di controllo o di collegamento iscritta tra le immobilizzazioni, possono essere rivalutate anche le azioni privilegiate e di risparmio, sempre che sia le azioni ordinarie che quelle privilegiate e di risparmio siano state ininterrottamente iscritte in bilancio tra le immobilizzazioni finanziarie nel bilancio 2004 e in quello 2005<sup>32</sup>.

Verificandosi il possesso di una partecipazione di controllo o di collegamento iscritta tra le immobilizzazioni dell'esercizio 2004 e dell'esercizio 2005, non possono essere rivalutate le azioni o quote acquistate nell'esercizio 2005<sup>33</sup>.

#### *Beni in precedenza svalutati senza rilevanza fiscale*

Nel caso in cui siano state effettuate svalutazioni o rettifiche di valore (ammortamenti) fiscalmente non rilevanti, laddove si intenda procedere alla rivalutazione, si rende necessario corrispondere l'imposta sostitutiva sull'intero importo della rivalutazione stessa. Non è dato escludere dall'imposta la differenza tra il maggior valore fiscale e il minore valore civilistico. In alternativa è consentito effettuare il ripristino di valore imputando le differenze a conto economico, senza tuttavia che le stesse assumano rilevanza fiscale. In tale ipotesi potrà infatti essere apportata in dichiarazione dei redditi la variazione in diminuzione corrispondente a maggior valore del bene imputato al conto economico<sup>34</sup>.

---

26 Cfr. art. 2, comma 1, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

27 Assumono rilievo le annotazioni nella nota integrativa.

28 Cfr. art. 2, comma 2, del D.M. n. 162 del 2001.

29 Cfr. art. 2, comma 2, del D.M. n. 162 del 2001.

30 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 1.2.

31 Cfr. art. 3 del D.M. 13 aprile 2001, n. 162. e circolare dell'Agenzia delle entrate n. 207/E del 2000, paragrafo 1.2.

32 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 1.2.

33 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 1.2.

34 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 1.4.

#### 1.4. Le categorie omogenee

Per avere efficacia, la rivalutazione deve riguardare tutti i beni appartenenti ad una medesima categoria omogenea<sup>35</sup>. In altri termini, il contribuente che decida di rivalutare deve farlo coinvolgendo nella rivalutazione tutti i beni posseduti che appartengano alla stessa categoria omogenea. La rivalutazione dei beni facenti parte di ciascuna categoria omogenea deve essere eseguita sulla base di un unico criterio per tutti i beni ad essa appartenenti<sup>36</sup>.

Le regole per la individuazione delle categorie omogenee sono specificate dall'art. 4 del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

E' necessario in proposito distinguere i beni oggetto di rivalutazione nelle seguenti tipologie (a ciascuna delle quali si applicano regole specifiche):

- beni materiali ammortizzabili non iscritti in pubblici registri;
- beni immobili iscritti in pubblici registri;
- azioni e quote;
- beni immateriali.

I *beni materiali ammortizzabili non iscritti in pubblici registri* vanno suddivisi in categorie omogenee tenendo conto dell'anno di acquisizione e del coefficiente di ammortamento stabilito in relazione alle singole voci ordinate in "Specie" e "Gruppi" ed indicate nella tabella dei coefficienti di cui al D.M. 31 dicembre 1988<sup>37</sup>. Lo stesso criterio vale per gli impianti e macchinari, ancorché infissi al suolo<sup>38</sup>.

I *beni immobili* danno luogo alle seguenti categorie omogenee<sup>39</sup>:

- aree non fabbricabili;
- fabbricati non strumentali;
- fabbricati strumentali per destinazione<sup>40</sup>;
- fabbricati strumentali per natura<sup>41</sup>.

I *beni mobili iscritti in pubblici registri* vanno distinti in:

- aeromobili;
- veicoli;
- navi ed imbarcazioni iscritte nel registro internazionale;
- navi ed imbarcazioni non iscritte nel registro internazionale<sup>42</sup>.

---

35 Cfr. art. 11, comma 1, della legge n. 342 del 2000.

36 Cfr. art. 4, comma 8, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

37 Cfr. art. 4, comma 3, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

38 Cfr. art. 4, comma 5, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162. Sul punto vedi anche la circolare dell'Agenzia delle entrate del 18 giugno 2001, n. 57, paragrafo 1.2.

39 Cfr. art. 4, comma 5, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

40 Cfr. art. 43, comma 2, primo periodo, del TUIR.

41 Cfr. art. 43, comma 2, secondo periodo, del TUIR.

42 Cfr. art. 4, comma 6, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

Le azioni e quote in società controllate o collegate, immobilizzate, vanno suddivise sulla base dei criteri indicati nell'art. 94, comma 3, del TUIR<sup>43</sup>. E' necessario tenere conto distintamente:

- di ciascuna emittente;
- e delle caratteristiche specifiche dei titoli emessi (ad esempio, azioni ordinarie, azioni privilegiate, azioni di risparmio, quote di s.r.l., etc.). Non è necessario tenere conto né del valore delle partecipazioni né dell'anno di acquisizione.

### **Esempio**

Si consideri il caso della Società Alfa che detenga:

- 1.000 azioni ordinarie nella "A S.p.A."
- 100 azioni risparmio nella "A S.p.A."
- 1.500 azioni ordinarie nella "B S.p.A."
- 200 azioni risparmio nella "B S.p.A."
- una quota rappresentativa del 100% del capitale della "C S.r.l."

Le categorie omogenee sono quelle rappresentate nella tabella sottostante:

<b>Partecipazioni – Formazione delle categorie omogenee</b>					
<b>Categoria</b>	<b>Azioni ordinarie "A S.p.A."</b>	<b>Azioni risparmio "A S.p.A."</b>	<b>Azioni ordinarie "B S.p.A."</b>	<b>Azioni risparmio "B S.p.a."</b>	<b>Quota "C s.r.l."</b>
<b>Beni</b>	<b>1.000</b>	<b>100</b>	<b>1.500</b>	<b>200</b>	<b>1</b>

Per i beni immateriali la rivalutazione può essere effettuata distintamente per ciascuno di essi<sup>44</sup>.

#### *1.4.1. Precisazioni*

##### *Requisiti degli immobili*

I requisiti di appartenenza alle diverse categorie omogenee di immobili sono quelli esistenti alla data di chiusura del bilancio relativo all'esercizio 2005, ferma restando la ininterrotta collocazione degli immobili tra le immobilizzazioni materiali dell'esercizio 2004 e dell'esercizio 2005<sup>45</sup>.

##### *Immobili strumentali per natura e per destinazione*

Gli immobili strumentali per natura che lo siano anche per destinazione vanno considerati compresi nella categoria degli immobili strumentali per destinazione<sup>46</sup>.

43 Cfr. art. 4, comma 2, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

44 Cfr. art. 4, comma 4, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

45 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 1.2.

46 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 1.2.

### *Beni a deducibilità limitata*

La regola generale secondo cui devono essere rivalutati tutti i beni appartenenti ad una medesima categoria omogenea può subire un'eccezione: i beni a deducibilità limitata (per esempio, telefoni cellulari, autovetture, etc.) possono essere esclusi dalla relativa categoria omogenea<sup>47</sup>.

Se il contribuente sceglie di effettuare la rivalutazione anche dei beni a deducibilità limitata, l'imposta sostitutiva (vedi successivo paragrafo 1.9.) deve essere versata sull'intero saldo. In sostanza, è irrilevante che il costo relativo ai predetti beni possa essere portato in deduzione solo parzialmente<sup>48</sup>.

### *Rivalutazione di parte dei beni appartenenti alla stessa categoria omogenea*

Nel caso in cui uno (o alcuni beni) appartenenti ad una medesima categoria omogenea non venga (o non vengano) rivalutati si producono i seguenti effetti:

- a) i maggiori valori fiscali sono disconosciuti, con la conseguente ripresa a tassazione dei maggiori ammortamenti dedotti e delle minori plusvalenze realizzate con riferimento anche agli altri beni appartenenti alla medesima categoria omogenea;
- b) l'imposta sostitutiva versata o compensata è considerata in diminuzione degli importi dovuti<sup>49</sup>.

## 1.5. *Il limite economico della rivalutazione*

È previsto un preciso limite economico alla rivalutazione.

*"I valori iscritti in bilancio e in inventario a seguito della rivalutazione 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 e esteri"*<sup>50</sup>.

In sostanza, a seguito della operazione di rivalutazione, i beni non possono avere un valore contabile maggiore a quello realizzabile sul mercato o a quello fondatamente attribuibile<sup>51</sup>.

---

<sup>47</sup> Cfr. art. 4, comma 7, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

<sup>48</sup> Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 1.2.

<sup>49</sup> Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 1.6.

Una diversa interpretazione era stata data dal Ministero delle finanze con riferimento a precedenti leggi di rivalutazione con la circolare n. 9 del 1991: l'inosservanza dell'obbligo di effettuare la rivalutazione per tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea ha effetto per i soli beni in relazione ai quali è stata commessa l'irregolarità e, pertanto, oltre a non influire sulla validità della rivalutazione eseguita, non coinvolge gli altri beni appartenenti alle stesse categorie omogenee per i quali la rivalutazione è stata correttamente operata.

<sup>50</sup> Cfr. art. 11, comma 2, della legge del 21 novembre 2000, n. 342.

<sup>51</sup> *"Il valore netto del bene risultante dal bilancio nel quale la rivalutazione è eseguita, aumentato della maggiore quota di ammortamento derivante dal valore rivalutato, non può essere superiore al valore realizzabile o fondatamente attribuito"* (art. 6, comma 1, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162).

Le azioni non quotate in mercati regolamentati e le partecipazioni non azionarie possono essere rivalutate nel limite del valore effettivo del patrimonio netto della società partecipata.

### 1.6. I metodi contabili di rivalutazione

Fermo restando il limite economico (vedi paragrafo precedente) e il rispetto dei principi civilistici nella compilazione del bilancio, per i beni ammortizzabili materiali e immateriali la rivalutazione può essere eseguita secondo i tre metodi di seguito indicati<sup>52</sup>:

- a) rivalutazione del costo storico del cespite e del relativo fondo ammortamento, in misura tale da mantenere invariata la durata del processo di ammortamento e la misura dei coefficienti;
- b) rivalutazione del solo costo storico del cespite. In questo caso, se la durata del periodo utile del cespite rimane invariata, sarà necessario stanziare quote di ammortamento maggiori di quelle calcolate sul costo storico;
- c) riduzione del fondo di ammortamento relativo al cespite da rivalutare. Il metodo risulta fiscalmente meno vantaggioso, in quanto le successive quote di ammortamento continuano ad essere calcolate sul costo storico.

I criteri seguiti devono essere indicati nella nota integrativa al bilancio<sup>53</sup>.

L'impresa può liberamente effettuare la scelta tra uno dei tre metodi indicati. Ciò vale anche nel caso in cui si intenda rivalutare beni che hanno subito maggiori ammortamenti in applicazione di norme tributarie<sup>54</sup>.

---

<sup>52</sup> E' noto che la vigente disciplina civilistica sul bilancio d'esercizio prevede che i cespiti siano esposti nell'attivo patrimoniale per il loro valore netto (il costo storico al netto del relativo fondo d'ammortamento) (art. 2424 cod. civ.). Ne deriva che, qualunque sia il metodo contabile adottato per la rivalutazione, in ogni caso si produrrà un incremento del valore netto del cespite iscritto all'attivo di bilancio. Costi storici e fondi di ammortamenti quali risultanti dopo la rivalutazione debbono essere evidenziati nella nota integrativa e nell'inventario (vedi paragrafo 1.7.).

Non è così per i bilanci in forma abbreviata, per i quali gli ammortamenti devono essere dettratti in forma esplicita (art. 2435-bis cod. civ.).

<sup>53</sup> Cfr. art. 5 del D.M. 3 aprile 2001, n. 162.

<sup>54</sup> "La rivalutazione può essere eseguita anche al fine di eliminare gli effetti degli ammortamenti operati in applicazione di norme tributarie" (art. 5 del D.M. 13 aprile 2001, n. 162). Si ritiene che la disposizione possa ora riferirsi alle imprese che in passato abbiano conteggiato le quote di ammortamento in eccedenza rispetto alla misura economicamente corretta, per motivi fiscali, e che non abbiano provveduto al disinquinamento fiscale del bilancio relativo all'esercizio 2004, come prescritto. Si segnala tuttavia che, secondo l'Agenzia delle entrate, "l'eliminazione delle interferenze fiscali pregresse (c.d. "disinquinamento", in regime di neutralità, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. h), del D.Lgs. 344 del 2003) può essere effettuata anche in bilanci successivi a quello di prima applicazione delle nuove regole a condizione che le interferenze stesse emergano dalle risultanze della nota integrativa" (vedi modello Unico società di capitali 2006, istruzioni al Quadro EC, paragrafo 6.1.). Questa seconda soluzione non comporta l'onere fiscale dell'imposta sostitutiva dovuto nel caso di rivalutazione.

1.6.1. *Precisazioni**Rivalutazione del costo storico e del fondo di ammortamento*

Nel caso di rivalutazione del costo storico e del relativo fondo di ammortamento, per individuare gli importi da iscrivere ad incremento del costo storico e del relativo fondo ammortamento, occorre effettuare i seguenti passaggi:

- a) calcolare il coefficiente di rivalutazione, dividendo il maggior valore attribuibile al bene per il costo residuo ammortizzabile;
- b) calcolare il maggior valore attribuibile al bene, applicando il coefficiente di rivalutazione al costo storico;
- c) calcolare il maggior valore attribuibile al fondo, applicando il coefficiente di rivalutazione al fondo di ammortamento.

**Esempio**

Si ipotizzi un bene di costo storico pari a 3.000, che al 31 dicembre 2005 sia stato ammortizzato per 1.200 (valore contabile netto 1.800), da rivalutare fino ad un valore pari a 2.700.

Coefficiente di rivalutazione:  $900 : 1.800 = 0,5$

Rivalutazione del costo storico:  $3.000 \times 0,5 = 1.500$

Rivalutazione del fondo di ammortamento:  $1.200 \times 0,5 = 600$

Costo storico rivalutato (3.000 + 1.500)	4.500
Fondo di ammortamento rivalutato (1.200 + 600)	<u>1.800</u>
Valore contabile netto rivalutato	2.700

**Le scritture contabili della rivalutazione**

S'ipotizzino i seguenti dati:

- costo storico impianto: 1.000
- fondo ammortamento (comprensivo della quota 2005): 300
- valore contabile netto dell'impianto: 700

S'intende rivalutare il valore contabile netto dell'impianto (700) sino al valore di 900.

Pertanto:

- a) la riserva di rivalutazione è pari a 200;
- b) l'imposta sostitutiva (12%) è pari a 24

Le scritture contabili relative sono le seguenti:

Rivalutazione del solo costo storico

Impianti	a	Riserva da rivalutazione	200
Riserva da rivalutazione	a	Debiti tributari per imposta sostitutiva	24

(segue)

*Rivalutazione del costo storico e del relativo fondo ammortamento*

Impianti	a	Riserva da rivalutazione	285
Riserva da rivalutazione	a	Fondo ammortamento	85
Riserva da rivalutazione	a	Debiti tributari per imposta sostitutiva	24

*Riduzione del fondo di ammortamento relativo al cespite da rivalutare*

Fondo ammortamento	a	Riserva da rivalutazione	200
Riserva da rivalutazione	a	Debiti tributari per imposta sostitutiva	24

**1.7. Gli adempimenti formali**

I criteri seguiti nella rivalutazione (rivalutazione dei costi storici e dei fondi; rivalutazione del solo costo storico; riduzione dei fondi di ammortamento – vedi paragrafo precedente) devono essere indicati nella nota integrativa al bilancio<sup>55</sup>.

Gli amministratori ed il collegio sindacale devono:

- indicare e motivare nelle loro relazioni i criteri seguiti nella rivalutazione delle varie categorie di beni;
- attestare che dopo la rivalutazione i beni non siano iscritti nel bilancio ad un valore maggiore rispetto a quello effettivamente attribuibile<sup>56</sup>.

Per ciascun bene, la rivalutazione va annotata nell'inventario<sup>57</sup>. Nell'inventario relativo all'esercizio in cui la rivalutazione viene eseguita deve essere indicato anche il prezzo di costo con le eventuali rivalutazioni eseguite, in conformità a precedenti leggi di rivalutazione, dei beni rivalutati<sup>58</sup>.

I contribuenti in regime di contabilità semplificata debbono annotare la rivalutazione per ciascun bene in un apposito prospetto bollato e vidimato, dal quale risultino i prezzi di costo e la rivalutazione compiuta<sup>59</sup>. Il prospetto va bollato e vidimato entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativi all'esercizio 2005<sup>60</sup>, da conservare e presentare a richiesta dell'amministrazione finanziaria.

<sup>55</sup> Cfr. art. 5 del D.M. 3 aprile 2001, n. 162.

<sup>56</sup> Cfr. art. 11, comma 3, della legge n. 342 del 2000.

<sup>57</sup> Cfr. art. 4, comma 1, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

<sup>58</sup> Cfr. art. 11, comma 4, della legge n. 342 del 2000.

<sup>59</sup> Cfr. art. 15, comma 2, della legge n. 342 del 2000 e art. 4, comma 1, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

<sup>60</sup> Cfr. art. 1, comma 2, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.



### 1.8. Efficacia della rivalutazione

Sotto il profilo civilistico, la rivalutazione effettuata nel bilancio dell'esercizio 2005 ha effetto dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale è stata eseguita, vale a dire dall'esercizio 2006. Tuttavia è data facoltà di commisurare le quote di ammortamento, anche finanziario, al maggior valore dei beni fin dall'esercizio 2005<sup>61</sup>.

Sotto il profilo fiscale, il maggior valore contabile attribuito in sede di rivalutazione si considera fiscalmente riconosciuto, ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP, a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita<sup>62</sup>. In sostanza, i soggetti che effettuano la rivalutazione nel bilancio relativo all'esercizio 2005 si vedranno riconosciuti fiscalmente i maggiori valori iscritti a decorrere dall'esercizio 2008.

A decorrere da tale esercizio 2008, fiscalmente le quote di ammortamento, anche finanziario, dei beni rivalutati e le spese di manutenzione, riparazione, ammodernamento e trasformazione di cui all'art. 102, comma 6, del TUIR, nel limite del 5%, sono commisurate al nuovo valore dei beni<sup>63</sup>. Analogamente, a decorrere dall'esercizio 2008 la eventuale cessione dei beni rivalutati darà luogo a plusvalenze o minusvalenze fiscali da misurare sul nuovo valore dei beni.

Fino a tale esercizio (e quindi per gli esercizi 2005, 2006 e 2007) il costo complessivo di riferimento non potrà tenere conto di tale maggiore valore<sup>64</sup>. Per gli esercizi 2005, 2006 e 2007 si verificherà pertanto un disallineamento tra valori civilistici e valori fiscalmente rilevanti dei beni rivalutati, da evidenziare nell'apposito quadro della dichiarazione dei redditi<sup>65</sup>.

#### 1.8.1. Iscrizione di imposte anticipate

Il rinvio al 2008 degli effetti fiscali della rivalutazione richiede la gestione di un doppio binario tra valori civili e valori fiscali dei cespiti rivalutati. Infatti, negli esercizi 2006 e 2007 (ed eventualmente anche 2005), gli ammortamenti civilisticamente corretti dei beni, in quanto calcolati su un valore rivalutato, saranno di regola maggiori degli ammortamenti fiscalmente deducibili, che saranno invece determinati sulla base di un costo fiscalmente riconosciuto più basso.

Conseguentemente, per gli stessi esercizi 2005, 2006 e 2007 si determinerà una differenza in aumento del reddito imponibile di carattere temporaneo<sup>66</sup>, in relazione alla quale sarà necessario rilevare le imposte anticipate (art. 2425 del cod. civ.).

---

61 Cfr. art. 7, comma 1, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

62 Cfr. art. 1, comma 470, della legge n. 266 del 2005.

63 Cfr. art. 3, comma 2, del D.M. 19 aprile 2002, n. 86.

64 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate del 25 giugno 2002, n. 57, paragrafo 3.3.. Sarà necessario tra l'altro riprendere a tassazione le quote di ammortamento civilistiche non deducibili fiscalmente.

65 Vedi Quadro RV del modello Unico società di capitali 2006.

66 In quanto destinata a riassorbirsi negli esercizi successivi (e comunque quando l'ammortamento civilisticamente ammesso sia stato completato).

Questa rilevazione delle imposte anticipate permette di “stornare” dalle imposte correnti la parte di esse che non sia di competenza economica dell’esercizio in chiusura ma di competenza degli esercizi futuri.

### Esempio

Si ipotizzi che:

- un contribuente detenga un unico cespite di costo pari a 1.000, già ammortizzato per 500 (valore contabile netto 500);
- la percentuale di ammortamento applicabile, sia ai fini civilistici che fiscali, sia pari al 20%;
- lo stesso contribuente nel bilancio dell’esercizio 2005 rivaluti il cespite di 500, avvalendosi della facoltà di rivalutare il solo costo storico. Il costo storico post-rivalutazione sia quindi pari a 1.500 (1.000 + 500). Il fondo di ammortamento rimane a 500.

Per tale soggetto il piano di ammortamento civilistico e fiscale del cespite sarà quello rappresentato nella tabella sottostante.

Periodo d'imposta	Ammortamento civilistico	Residuo ammortizzabile civilistico (a fine esercizio)	Ammortamento fiscale	Residuo ammortizzabile fiscale
2005	300	700	200	300
2006	300	400	200	100
2007	300	100	100	-
2008	100	-	300	200
2009	-	-	200	-

Come evidenziato dall’esempio, fino al periodo d’imposta 2007 le quote di ammortamento civilistiche sono maggiori delle quote di ammortamento fiscalmente ammesse. Infatti:

- le prime sono calcolate sul costo storico rivalutato (nel caso di specie, 1.500);
- le seconde, sono calcolate sul costo storico non rivalutato (nel caso di specie, 1.000).

Il riconoscimento fiscale degli effetti della rivalutazione si avrà, nell’esempio proposto, soltanto a partire dal 2008. In tale periodo d’imposta la quota di ammortamento civilistica (100) sarà minore di quella fiscalmente ammessa (300), calcolata anch’essa sul costo rivalutato. Nell’esercizio 2009, l’ammortamento civilistico sarà terminato e proseguirà fino ad esaurimento quello fiscale.

Conseguentemente, il contribuente dovrà apportare le variazioni in dichiarazione rappresentate nella tabella sottostante. Per i periodi d’imposta dal 2005 al 2007 potranno inoltre essere rilevate le imposte anticipate in corrispondenza delle variazioni in aumento da operare in dichiarazione dei redditi. Tali variazioni infatti hanno carattere temporaneo, potendosi recuperare fiscalmente negli esercizi successivi (nel caso di specie, negli esercizi 2008 e 2009).

Periodo d'imposta	Variazione da operare in dichiarazione	Fiscalità differita
2005	+ 100	Rilevazione imposte anticipate per un ammontare di 37,25 (37,25% di 100)
2006	+ 100	Rilevazione imposte anticipate per un ammontare di 37,25 (37,25% di 100)
2007	+ 200	Rilevazione imposte anticipate per un ammontare di 74,5 (37,25% di 200)
2008	- 200	E' necessario stornare i crediti per imposte anticipate iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale per un ammontare di 74,5 (37,25% di 200)
2009	- 200	E' necessario stornare i crediti per imposte anticipate iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale per un ammontare di 74,5 (37,25% di 200)

In particolare, nel biennio 2005-2006, la scrittura contabile dovrà essere la seguente:

Crediti per imposte anticipate (SP)	a	Imposte anticipate (CE)	37,25
-------------------------------------	---	-------------------------	-------

Nel 2007, invece, la scrittura sarà la seguente:

Crediti per imposte anticipate (SP)	a	Imposte anticipate (CE)	74,5
-------------------------------------	---	-------------------------	------

In questo modo, verrà stornata la parte delle imposte correnti che, anche se pagata, non è di competenza dell'esercizio in chiusura.

Il contribuente, nei periodi d'imposta 2008 e 2009, deve:

- o operare una variazione in diminuzione in dichiarazione dei redditi, rispettivamente di 200 (in entrambi gli anni);
- o stornare le imposte anticipate precedentemente iscritte in bilancio di 74,5 (in corrispondenza della variazione in diminuzione di 200).

Per entrambi gli esercizi, la scrittura contabile sarà la seguente:

Oneri tributari differiti (CE)	a	Crediti per imposte anticipate (SP)	74,5
--------------------------------	---	-------------------------------------	------

### 1.8.2. Cessione prima del terzo esercizio

Nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci, di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati in data anteriore al 1° gennaio 2008, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze fiscalmente rilevanti si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione<sup>67</sup>.

In tal caso:

al soggetto che eseguito la rivalutazione è attribuito un credito d'imposta, ai fini IRES o IRPEF, pari all'imposta sostitutiva riferibile ai beni ceduti, assegnati, ecc.<sup>68</sup>

l'ammontare dell'imposta sostitutiva va portato ad aumento del saldo attivo risultante dalla rivalutazione nella misura corrispondente al maggior valore attribuito ai beni ceduti o assegnati<sup>69</sup>;

dalla data della cessione o assegnazione il saldo attivo di rivalutazione, fino a concorrenza del maggior valore attribuito ai beni ceduti o assegnati, non è più soggetto alla propria disciplina specifica (vedi successivo paragrafo 1.10)<sup>70</sup>.

### 1.8.3. Precisazioni

#### *Recupero ammortamenti non dedotti*

Le quote di ammortamento fiscalmente deducibili dei beni rivalutati devono essere commisurate al nuovo valore ad essi attribuito a decorrere dall'esercizio

<sup>67</sup> Cfr. art. 3, comma 3, del D.M. 19 aprile 2002, n. 86.

<sup>68</sup> Cfr. art. 3, comma 3, del D.M. 19 aprile 2002, n. 86.

<sup>69</sup> Cfr. art. 3, comma 3, del D.M. 19 aprile 2002, n. 86.

<sup>70</sup> Sulla cessione dei cespiti rivalutati prima del periodo fiscalmente rilevante, vedi anche la circolare dell'Agenzia delle entrate del 30 gennaio 2002, n. 9, paragrafo 4.6.

2008 e fino ad esaurimento di tale valore.

Pertanto i maggiori ammortamenti civilistici fiscalmente non riconosciuti negli esercizi 2005, 2006 e 2007 non possono essere dedotti per intero nell'esercizio 2008. Essi saranno recuperati, dopo che è terminato il processo di ammortamento civilistico, rispettando i limiti indicati dall'art. 102 del TUIR<sup>71</sup>.

#### *Beni gratuitamente devolvibili*

Per gli ammortamenti finanziari dei beni gratuitamente devolvibili, continua ad essere applicabile la regola contenuta nell'art. 104, comma 3, del TUIR. A partire dall'esercizio 2008 le quote d'ammortamento deducibili sono aumentate in misura pari al rapporto tra il maggior valore del bene determinato a seguito della rivalutazione e il numero dei residui anni di durata della concessione<sup>72</sup>.

#### *Beni di costo unitario non superiore a 516 euro*

Il maggior valore iscritto non può essere dedotto in unica soluzione bensì dovrà essere ammortizzato in base ai coefficienti previsti dal D.M. 31 dicembre 1988<sup>73</sup>.

### **1.9. L'imposta sostitutiva**

Sui maggiori valori dei beni iscritti in bilancio è dovuta un'imposta sostitutiva dell'imposta sulle persone fisiche, dell'imposta sulle società IRES e dell'imposta regionale sulle attività produttive IRAP del:

- 12% per i beni ammortizzabili;
- 6% per i beni non ammortizzabili (partecipazioni o terreni non edificabili)<sup>74</sup>.

Il versamento di quanto complessivamente dovuto va effettuato per intero entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita e quindi, nella generalità dei casi, entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi relative all'esercizio 2005<sup>75</sup>. Va utilizzato il codice tributo 1811, denominato "Imposta sostitutiva sulla rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni" – articolo 1, comma 469, legge 23 dicembre 2005, n. 266<sup>76</sup>.

---

<sup>72</sup> Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate del 25 giugno 2002, n. 57, paragrafo 3.2..

<sup>73</sup> Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 1.3..

<sup>74</sup> Cfr. art. 12 della legge n. 342 del 2000 e art. 1, comma 471, della legge n. 266 del 2005. L'obbligazione tributaria nasce con la rivalutazione dei beni d'impresa effettuata nel bilancio dell'esercizio 2005, avvalendosi delle disposizioni della legge n. 266 del 2005. Dalla rivalutazione così effettuata consegue il riconoscimento fiscale, sia pure differito, dei maggiori valori iscritti, di regola fiscalmente irrilevanti (art. 86 del TUIR) e l'obbligo di pagare l'imposta sostitutiva. Pertanto, in caso di omesso versamento dell'imposta sostitutiva, rimane fermo il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti (in questo senso anche Assonime, circolare n. 13 del 27 febbraio 2001, pag. 40).

<sup>75</sup> Per i contribuenti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare si tratta del 20 giugno 2006 o del 20 luglio 2006 con la maggiorazione dello 0,40%.

<sup>76</sup> Cfr. risoluzione Agenzia delle entrate del 21 febbraio 2006, n. 33.

Gli importi da versare possono essere compensati, ai sensi del D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241<sup>77</sup>.

Va precisato, inoltre, che la predetta imposta sostitutiva: va computata direttamente in diminuzione del saldo attivo di rivalutazione, per cui non transita al conto economico<sup>78</sup> (vedi paragrafo successivo); è indeducibile dalle imposte sui redditi e dall'imposta regionale sulle attività produttive.

### 1.9.1. *Precisazioni*

#### *Beni in precedenza svalutati senza rilevanza fiscale*

Nel caso in cui siano state effettuate svalutazioni o rettifiche di valore (ammortamenti) fiscalmente non rilevanti, laddove si intenda procedere alla rivalutazione, si rende necessario corrispondere l'imposta sostitutiva sull'intero importo della rivalutazione stessa. Non è dato escludere dall'imposta la differenza tra il maggior valore fiscale e il minore valore civilistico. In alternativa è consentito effettuare il ripristino di valore imputando le differenze a conto economico, senza tuttavia che le stesse assumano rilevanza fiscale. In tale ipotesi potrà infatti essere apportata in dichiarazione dei redditi la variazione in diminuzione corrispondente a maggior valore del bene imputato al conto economico<sup>79</sup>.

### 1.10. *Il saldo attivo di rivalutazione*

L'operazione di rivalutazione comporta la formazione di un saldo attivo di rivalutazione, vale a dire la rilevazione contabile nel passivo dello stato patrimoniale della contropartita del maggior valore attribuito ai beni in applicazione delle norme sulla rivalutazione. Il saldo di rivalutazione va computato al netto dell'imposta sostitutiva dovuta sui maggiori valori iscritti<sup>80</sup>.

Sotto il profilo civilistico, il saldo attivo risultante dalle rivalutazioni eseguite è sottoposto ad un regime di vincolo analogo a quello previsto per il capitale sociale.

Il saldo deve essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva di patrimonio netto, designata con riferimento alla legge n. 266 del 2005, con esclusione di ogni diversa utilizzazione<sup>81</sup>.

La riserva, ove non venga imputata al capitale, può essere ridotta soltanto con l'osservanza delle disposizioni dell'art. 2445, commi secondo e terzo, del codice civile. In caso di utilizzazione della riserva a copertura di perdite, non si può fare luogo a

---

<sup>77</sup> Cfr. art. 12, comma 2, della legge n. 342 del 2000.

<sup>78</sup> E quindi non influenza negativamente l'utile dell'esercizio 2005.

<sup>79</sup> Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 1.4..

<sup>80</sup> Cfr. art. 9 del D.M. 3 aprile 2001, n. 162.

<sup>81</sup> Cfr. art. 13, comma 1, della legge n. 342 del 2000.

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 dell'art. 2445, commi secondo e terzo, del codice civile<sup>82</sup>.

#### *1.10.1. Attribuzione del saldo attivo ai soci o partecipanti*

Se il saldo attivo viene attribuito ai soci o ai partecipanti<sup>83</sup>, le somme attribuite, aumentate dell'imposta sostitutiva corrispondente all'ammontare distribuito: concorrono a formare il reddito imponibile IRES della società o dell'ente. Nessun rilievo assumono ai fini IRAP<sup>84</sup>. Al soggetto che ha eseguito la rivalutazione è attribuito un credito d'imposta ai fini IRES o IRPEF pari all'ammontare dell'imposta sostitutiva pagata<sup>85</sup>; concorrono a formare il reddito imponibile ai fini delle imposte dei redditi dei soci o dei partecipanti. Nessun rilievo assumono ai fini IRAP<sup>86</sup>.

Il saldo attivo rappresenta pertanto una componente del patrimonio netto in sospensione d'imposta, da evidenziare in quanto tale nell'apposito quadro della dichiarazione dei redditi<sup>87</sup>.

Ai fini della disposizione predetta, si considera che le riduzioni del capitale deliberate dopo l'imputazione a capitale delle riserve di rivalutazione, comprese quelle già iscritte in bilancio a norma di precedenti leggi di rivalutazione, abbiano anzitutto per oggetto fino al corrispondente ammontare, la parte del capitale formata con l'imputazione di tali riserve<sup>88</sup>. Le riduzioni di capitale vanno proporzionalmente imputate alla riserva di rivalutazione iscritta ai sensi della legge n. 266 del 2005 e a quelle iscritte in bilancio a norma di precedenti leggi di rivalutazione<sup>89</sup>.

Se l'attribuzione del saldo ai soci o partecipanti si verifica in data anteriore al 1° gennaio 2008, i maggiori valori attribuiti ai beni, dalla stessa data e fino a concorrenza degli importi attribuiti ai soci o partecipanti, si considerano fiscalmente riconosciuti, in relazione ai beni indicati dal contribuente<sup>90</sup>.

---

82 Cfr. art. 13, comma 2, della legge n. 342 del 2000.

83 Mediante riduzione dell'apposita riserva ovvero mediante riduzione del capitale sociale.

84 Cfr. art. 13, comma 3, della legge n. 342 del 2000 e art. 9, comma 2, del D.M. n. 162 del 2001. Per la irrilevanza ai fini IRAP della distribuzione ai soci dei saldi attivi derivanti da leggi di rivalutazione precedenti alla legge n. 342 del 2000, vedi la circolare dell'Agenzia delle entrate 18 giugno 2001, n. 57, paragrafo 1.5..

85 Cfr. art. 13, comma 5, della legge n. 342 del 2000 e art. 4, comma 2, del D.M. 19 aprile 2002, n. 86.

86 Cfr. art. 13, comma 3, della legge n. 342 del 2000. I proventi da partecipazioni sono esclusi dalla base imponibile IRAP (art. 5 D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446).

87 Vedi Quadro RF del modello Unico società di capitali 2006.

88 Cfr. art. 13, comma 4, della legge n. 342 del 2000.

89 Cfr. art. 9, comma 4, del D.M. 3 aprile 2001, n. 162.

90 Cfr. art. 4, comma 3, del D.M. 19 aprile 2002, n. 86.

### 1.10.2 *Precisazioni*

#### *Soggetti in contabilità semplificata*

La disciplina relativa all'evidenziazione ed utilizzazione del saldo attivo richiede la redazione di un bilancio e dunque non può essere applicata ai soggetti in contabilità semplificata. Al riguardo, la norma prevede che, in assenza di un bilancio che dia evidenza contabile al patrimonio dell'impresa, le informazioni relative alle rivalutazioni trovino evidenza in un prospetto bollato e vidimato dal quale devono risultare solo i prezzi di costo e le rivalutazioni operate. Ne consegue che l'ipotesi della tassabilità della distribuzione del saldo attivo di rivalutazione non è applicabile ai soggetti in contabilità semplificata<sup>91</sup>.

#### *Utilizzo del saldo attivo a copertura di perdite*

Il saldo attivo di rivalutazione può essere liberamente destinato a copertura delle perdite, anche negli esercizi 2005, 2006 e 2007, precedenti a quello in cui si producono gli effetti fiscali<sup>92</sup>.

### 1.11. *L'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione*

E' data la possibilità di liberare l'importo del saldo attivo dal regime di sospensione d'imposta. Questo è infatti il senso della disposizione secondo la quale: *"il saldo di rivalutazione..... può essere assoggettato, in tutto o in parte, ad imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP<sup>93</sup>, nella misura del 7%<sup>94</sup>"*.

Il versamento dell'imposta sostitutiva 7%<sup>95</sup> va effettuato obbligatoriamente in tre rate, senza pagamento di interessi, entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi, secondo la seguente ripartizione:

- il 10% nel 2006<sup>96</sup>;
- il 45% nel 2007;
- il 45% nel 2008.

E' consentito il versamento in unica soluzione<sup>97</sup>.

91 Cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 5 del 26 gennaio 2001, paragrafo 4.2.

92 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate del 25 giugno 2002, n. 57, paragrafo 3.7.

93 L'imposta 7% è sostitutiva anche dell'IRAP, in quanto il saldo attivo è relativo ai maggiori valori iscritti sui beni rivalutati riconosciuti fiscalmente ai fini IRES e ai fini IRAP.

94 Cfr. art. 1, comma 472, della legge n. 266 del 2005. L'affrancamento riguarda esclusivamente il saldo di rivalutazione derivante dalla rivalutazione prevista dalla finanziaria per il 2006. E' da escludere che possano affrancarsi i saldi di precedenti rivalutazioni (circolare dell'Agenzia delle entrate del 13 febbraio 2006, n. 6, paragrafo 6.5.).

95 Che si aggiunge evidentemente a quanto dovuto a titolo di imposta sostitutiva per la rivalutazione effettuata (art. 1, comma 471, della legge n. 266 del 2005).

96 Per i contribuenti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare si tratta del 20 giugno 2006 o del 20 luglio 2006 con la maggiorazione dello 0,40%.

97 Cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 6 del 13 febbraio 2006, paragrafo 6.3.

Va utilizzato il codice tributo 1813, denominato “Imposta sostitutiva relativa al saldo di rivalutazione di cui all’art. 1, comma 472, legge 23 dicembre 2005, n. 266”<sup>98</sup>.

L’onere relativo all’imposta sostitutiva 7%, oltre che essere imputato al conto economico, può anche non essere imputato al conto economico ed essere imputato in tutto o in parte alle riserve iscritte in bilancio<sup>99</sup>.

In mancanza di riserve, l’imposta sostitutiva può essere imputata al capitale sociale. In questo caso, “la corrispondente riduzione è operata, anche in deroga all’art. 2365 del codice civile, con le modalità di cui all’articolo 2445, secondo comma, del medesimo codice”<sup>100</sup>. In altri termini, la riduzione del capitale sociale può essere deliberata anche dall’assemblea ordinaria. L’avviso di convocazione dell’assemblea deve indicare le ragioni e le modalità della riduzione.

Fiscalmente, l’imposta sostitutiva 7% è indeducibile in sede di determinazione del reddito d’impresa.

Per effetto dell’assoggettamento del saldo attivo ad imposta sostitutiva, la eventuale distribuzione dello stesso saldo attivo ai soci o partecipanti, sempre che deliberata dal 1° gennaio 2006<sup>101</sup>:

*a) per il contribuente titolare dell’impresa*

non comporta alcun onere tributario aggiuntivo<sup>102</sup>, così come avviene nei casi di distribuzione di una qualsiasi riserva tassata. Non spetta il credito d’imposta previsto nel caso di distribuzione del saldo attivo non affrancato (vedi precedente paragrafo 1.10.1.)<sup>103</sup>;

*b) per i soci o partecipanti*

comporta la tassazione prevista per gli utili societari<sup>104</sup>.

### 1.11.1. *Precisazioni*

#### *Disciplina dell’imposta sostitutiva 7% per l’affrancamento*

Per la liquidazione, l’accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni e i contenziosi si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi<sup>105</sup>.

---

98 Cfr. risoluzione Agenzia delle entrate del 21 febbraio 2006, n. 33.

99 Cfr. art. 1, comma 472, ultimo periodo, della legge n. 266 del 2005 e art. 1, comma 477, della legge n. 311 del 2004.

100 Cfr. art. 1, comma 472, ultimo periodo, della legge n. 266 del 2005 e art. 1, comma 477, della legge n. 311 del 2004.

101 In questo senso, vedi le indicazioni dell’Agenzia delle entrate a proposito dell’affrancamento delle riserve e fondi in sospensione d’imposta previsto dall’art. 1, commi 473 e seguenti, della legge n. 311 del 30 dicembre 2004 (circolare del 15 luglio 2005, n. 33, paragrafo 4.2.).

102 Cfr. art. 1, comma 472, ultimo periodo, della legge n. 266 del 2005 e art. 1, comma 475, della legge n. 311 del 2004.

103 Cfr. art. 1, comma 472, ultimo periodo, della legge n. 266 del 2005 e art. 1, comma 475, della legge n. 311 del 2004. Sul punto vedi anche la circolare dell’Agenzia delle entrate del 13 febbraio 2006, n. 6, paragrafo 6.4.

104 Cfr. la circolare dell’Agenzia delle entrate del 13 febbraio 2006, n. 6, paragrafo 6.4.

105 Cfr. art. 1, comma 472, ultimo periodo, della legge n. 266 del 2005 e art. 1, comma 478, della legge n. 311 del 2004.



### *Modalità da seguire per l'affrancamento*

Non è prevista la osservanza di modalità specifiche. Si ritiene che l'affrancamento si perfezioni con il mero pagamento dell'imposta sostitutiva. Poiché il pagamento va effettuato in tre rate, si ritiene che l'effetto di affrancamento si produca al momento del pagamento della prima rata<sup>106</sup>, in quanto indicativo appunto della volontà di avvalersi della facoltà consentita dalla norma. Ne deriva che, per l'amministrazione finanziaria, il pagamento della prima rata costituisce titolo per la riscossione delle rate successive e che la compilazione dell'apposita sezione del Quadro RY del modello Unico Società di capitali ha un valore meramente ricognitivo.

### *Termini per l'affrancamento*

Poiché la prima rata dell'imposta sostitutiva 7% deve essere versata "obbligatoriamente" entro il termine di versamento del saldo da effettuare nel 2006, si ritiene che la decisione sulla opportunità dell'affrancamento possa essere procrastinata fino al termine ultimo per il versamento a saldo dovuto per l'esercizio 2005, vale a dire fino al 20 luglio 2006. Versamenti effettuati in data successiva non produrrebbero nessun effetto di affrancamento.

### *Decorrenza degli effetti dell'affrancamento per il saldo attivo*

Il saldo attivo assoggettato ad imposta sostitutiva 7% è liberato dal regime di sospensione d'imposta con effetto dal 1° gennaio 2006<sup>107</sup>, per le delibere di distribuzione adottate dal 1° gennaio 2006.

Pertanto, le eventuali distribuzioni del saldo deliberate prima del pagamento dell'imposta sostitutiva non comportano alcun onere tributario aggiuntivo per la società erogante.

### *Riflessi dell'affrancamento sul valore fiscale dei beni rivalutati*

La norma non disciplina espressamente i riflessi dell'affrancamento sul valore fiscale dei beni rivalutati.

Secondo una prima interpretazione, condivisa a quanto pare dalla stessa Agenzia delle entrate<sup>108</sup>, l'affrancamento della riserva da rivalutazione avrebbe il solo effetto di permetterne la distribuzione senza oneri tributari per la società erogante. Resterebbe fermo che i maggiori valori iscritti sui beni rivalutati sono riconosciuti fiscalmente soltanto a decorrere dal terzo esercizio, secondo la regola generale.

Sulla base delle norme vigenti, sembra prospettabile altra interpretazione secondo la quale i maggiori valori iscritti sui beni rivalutati debbono essere fiscalmente riconosciuti (ai fini IRES, IRPEF e IRAP) fin dall'inizio dell'esercizio successivo a quello della rivalutazione e quindi fin dal 1° gennaio 2006, con conseguenti riflessi sia sulle

---

<sup>106</sup> Una indicazione che pare confermare la interpretazione prospettata pare rinvenirsi negli artt. 12 e 14 della legge n. 342 del 2000, nei quali è previsto un riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti, a fronte del pagamento di un'imposta sostitutiva pagata in tre rate annuali.

<sup>107</sup> Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate del 13 febbraio 2006, n. 6, paragrafo 6.6. che recepisce le indicazioni già fornite a proposito dell'affrancamento delle riserve e fondi in sospensione d'imposta previsto dall'art. 1, commi 473 e seguenti, della legge n. 311 del 30 dicembre 2004 (circolare del 15 luglio 2005, n. 33, paragrafo 4.2.).

<sup>108</sup> Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate del 13 febbraio 2006, n. 6, paragrafo 6.6.

plusvalenze o minusvalenze realizzate dalla data stessa, sia sulle quote di ammortamento fiscalmente riconosciute a partire dall'esercizio 2006.

Valgono in proposito le seguenti considerazioni:

1. in tutte le precedenti leggi di rivalutazione con riconoscimento fiscale differito, il regime di sospensione d'imposta del saldo è sempre stato strettamente collegato al trattamento fiscale dei cespiti rivalutati. Infatti:

- nel caso in cui il cespite rivalutato sia stato realizzato prima del previsto periodo, la plusvalenza è stata misurata sul costo storico e la conseguente tassazione ha comportato di riflesso la liberazione del relativo saldo attivo iscritto al momento della rivalutazione;
- nel caso in cui il saldo attivo sia stato distribuito ai soci, l'ammontare relativo è stato assoggettato a tassazione, con conseguente riconoscimento fiscale del maggior valore iscritto sul cespite rivalutato.

In altri termini, qualora le plusvalenze iscritte siano realizzate (per il realizzo del cespite) o possano considerarsi realizzate (per la distribuzione del saldo), con conseguente assolvimento dell'imposta piena, cessa rispettivamente il regime di sospensione d'imposta sul saldo o il mancato riconoscimento fiscale della plusvalenza iscritta.

Questa sistemazione è confermata anche dalla legge n. 266 del 2005 la quale rinvia appunto anche alle disposizioni del D.M. 19 aprile 2002, n. 86, secondo il quale:

- nel caso di cessione dei cespiti rivalutati prima del riconoscimento fiscale dei plusvalori iscritti *"i saldi attivi di rivalutazione, fino a concorrenza del maggior valore attribuito ai beni ivi considerati, non sono soggetti alla disciplina"* di sospensione d'imposta *"e l'ammontare dell'imposta sostitutiva riferibile a detti beni è computato in riduzione delle imposte ....."* (art. 3, comma 4);
- nel caso di attribuzione del saldo attivo ai soci prima del riconoscimento fiscale dei plusvalori iscritti *"i maggiori valori attribuiti ai beni, dalla stessa data e fino a concorrenza degli importi attribuiti ai soci o partecipanti, si considerano fiscalmente riconosciuti ...."* (art. 4, comma 3). Come chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 25 giugno 2002, paragrafo 3.6., *"i maggiori valori sono riconosciuti fiscalmente a partire dall'inizio del periodo d'imposta nel quale il saldo attivo distribuito ha concorso al reddito"*.

Pertanto, in mancanza di altre indicazioni nella legge n. 266 del 2005, queste stesse regole vanno applicate anche per la rivalutazione dei beni d'impresa realizzata ai sensi della legge stessa.

Così stando le cose, suscita perplessità una interpretazione che considerasse l'assolvimento dell'imposta sul saldo influente sul riconoscimento fiscale dei plusvalori iscritti. Si adotterebbe un criterio non previsto dalla legge richiamata. Né pare possa attribuirsi rilievo alla circostanza che l'imposta assolta sul saldo non è

109 L'art. 1, comma 476, della legge n. 266 del 2005, richiama le disposizioni del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 aprile 2002, n. 86, per quanto compatibili. Lo scomputo dell'imposta sostitutiva è previsto dall'art. 3, comma 3, di quest'ultimo decreto: l'imposta sostitutiva scomputabile è però soltanto quella assolta al momento della rivalutazione (la disciplina dell'epoca non prevedeva la possibilità di affrancare il saldo).

un'imposta piena ma solo un'imposta sostitutiva, in quanto non vi può essere dubbio che l'imposta sostitutiva esaurisce ogni obbligazione tributaria sul saldo al pari dell'imposta piena.

Sulla base della prospettata interpretazione sistematica, sembrerebbe quindi più corretto pervenire alla conclusione che il pagamento dell'imposta sostitutiva 7% sul saldo comporta lo stesso effetto di riconoscimento fiscale dei plusvalori iscritti che si verifica nel caso di attribuzione del saldo ai soci;

2. a conferma di ciò può ancora rilevarsi che, ove si negasse tale effetto, si produrrebbe una duplicazione d'imposta: l'imposta sostitutiva 7% sul saldo si duplicherebbe con le imposte IRES, IRPEF e IRAP da assolvere qualora il cespite rivalutato venisse ceduto prima del 2008. Né può prospettarsi uno scomputo dell'imposta sostitutiva 7%, perché detto scomputo non è previsto dalla norma<sup>109</sup>;
3. sotto il profilo sostanziale, è utile fare un confronto con la precedente legge n. 342 del 2000. Questa legge aveva permesso il riconoscimento fiscale dei plusvalori iscritti con il pagamento di un'imposta sostitutiva del 19% (per i beni ammortizzabili) e del 15% (per i beni non ammortizzabili), fermo il regime fiscale di sospensione d'imposta per il saldo. In sostanza, tale legge aveva dato la possibilità alle imprese di assolvere un'imposta ridotta sulle plusvalenze da rivalutazione, in modo da favorire non solo la emersione dei plusvalori latenti ma anche la stessa gestione aziendale (realizzo di immobilizzazioni, adeguamento degli ammortamenti). Con ciò non si era rinunciato all'imposta piena sulle stesse plusvalenze iscritte, in quanto il regime di sospensione d'imposta sul saldo permetteva di applicare la tassazione piena (con restituzione dell'imposta sostitutiva) al momento della distribuzione del saldo ai soci.

Secondo la interpretazione proposta, la nuova legge di rivalutazione (n. 266 del 2005) permetterebbe al contribuente una possibilità di scelta tra due soluzioni:

- pagare un'imposta sostitutiva del 12% o del 6% ed ottenere il riconoscimento fiscale dei plusvalori iscritti a partire dal 2008, fermo rimanendo il regime di sospensione d'imposta sul saldo;
- pagare un'imposta sostitutiva maggiorata del 19% (12% + 7%) o del 13% (6% + 7%) ed ottenere il riconoscimento fiscale dei plusvalori iscritti a partire dal 2006, senza vincoli di sospensione d'imposta sul saldo.

Il confronto delle aliquote evidenzia che la seconda soluzione comporterebbe in sostanza un aggravio tributario uguale o molto simile a quello previsto dalla legge n. 342 del 2000, con la differenza sostanziale della eliminazione del regime di sospensione d'imposta sul saldo.

Detta seconda soluzione favorirebbe la operatività delle imprese. Si determinerebbe anche una rinuncia al regime di sospensione d'imposta sul saldo ma è noto che, nella generalità dei casi, tale sospensione è destinata a rimanere tale a tempo indefinito.

Dalla interpretazione prospettata, che è stata sottoposta all'Agenzia delle entrate, dovrebbe derivare in particolare che, nel caso di realizzo dei beni rivalutati, la plu-

svalenza o minusvalenza fiscale va calcolata con riferimento al valore contabile (fiscalmente riconosciuto), anche nel caso in cui il realizzo si sia verificato in data precedente al versamento della prima rata dell'imposta sostitutiva.

Stesso discorso va fatto per quanto riguarda gli ammortamenti che, a decorrere dallo stesso esercizio 2006, dovrebbero essere fiscalmente riconosciuti anche se calcolati sul valore rivalutato dei cespiti.

#### *Presunzione di prioritaria distribuzione*

Confluendo le riserve affrancate tra quelle di utili, in caso di distribuzione trova applicazione anche per tali riserve la presunzione di cui all'art. 47, comma 1, del TUIR, di prioritaria distribuzione delle riserve di utili rispetto alle riserve di capitali (la citata presunzione non opera invece per espressa previsione normativa per le riserve in sospensione d'imposta).

#### *Contabilità semplificata*

L'affrancamento di una riserva in sospensione d'imposta non ha alcuna utilità nel caso di soggetti in contabilità semplificata. Infatti, " l'ipotesi della tassabilità della distribuzione del saldo attivo di rivalutazione non è applicabile ai soggetti in contabilità semplificata" <sup>110</sup>.

### **1.12. I vantaggi della rivalutazione**

La rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni societarie produce diversi benefici, alcuni già a partire dal 2005, altri a decorrere dal 2008, vale a dire dall'esercizio a partire dal quale i maggiori valori iscritti in bilancio sono fiscalmente riconosciuti.

#### *Vantaggi immediati*

I vantaggi "immediati" che derivano dalla rivalutazione si legano essenzialmente alla emersione in bilancio dei plusvalori latenti ed alla conseguente imputazione a patrimonio netto del saldo attivo di rivalutazione.

Ai fini civilistici, l'incremento del patrimonio si riflette favorevolmente sulla possibilità di acquisire credito presso il sistema bancario e sulle condizioni del credito concesso. E' noto infatti che, alla luce della nuova disciplina sui requisiti patrimoniali delle banche (accordo di Basilea 2), il costo del credito sarà influenzato anche dalle capacità patrimoniale del soggetto finanziato<sup>111</sup>.

Ai fini fiscali, l'incremento del patrimonio netto derivante dalla iscrizione della riserva di rivalutazione produce effetti positivi ai fini della deducibilità fiscale degli inte-

---

<sup>110</sup> Cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 5 del 26 gennaio 2001, paragrafo 4.2.

<sup>111</sup> Vedi in proposito le circolari della Fondazione Luca Pacioli n. 5 del 1° febbraio 2005, n. 8 del 4 marzo 2005, n. 20 del 20 giugno 2005 e n. 3 del 3 marzo 2006, reperibili nel sito della stessa Fondazione [www.fondazione-lucapacioli.it](http://www.fondazione-lucapacioli.it).

ressi passivi: disciplina di contrasto alla utilizzazione fiscale della sottocapitalizzazione (art. 98 del TUIR)<sup>112</sup> e pro rata patrimoniale (art. 97 del TUIR).

### *Vantaggi differiti*

Gli ulteriori vantaggi differiti si riferiscono al riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio. A partire dal 2008, è possibile ottenere una riduzione del reddito imponibile:

- sulla determinazione degli ammortamenti deducibili;
- sulla quantificazione delle plusvalenze imponibili;
- sul calcolo del *plafond* di deducibilità delle manutenzioni e delle riparazioni.

Vantaggi "immediati" e "differiti" della rivalutazione
<p>I vantaggi "immediati" della rivalutazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) adeguamento patrimoniale, utile al fine di ottenere affidamenti bancari a condizioni più vantaggiose (dal 2006)</li> <li>b) minori interessi passivi per effetto della disciplina di contrasto alla sottocapitalizzazione (dal 2006) e del pro-rata patrimoniale (dal 2005);</li> </ul>
<p>I vantaggi "differiti" della rivalutazione*</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maggiori ammortamenti fiscalmente deducibili;</li> <li>• minori plusvalenze (anche fiscali) realizzate;</li> <li>• maggiori spese di manutenzione fiscalmente deducibili.</li> </ul>

#### 1.12.1. *Precisazioni*

##### *Partecipazioni di controllo e di collegamento*

A proposito della "convenienza" a rivalutare le partecipazioni di controllo e di collegamento, si ricorda che, per i soggetti IRES, le plusvalenze realizzate sulla cessione di partecipazioni sono parzialmente esenti da tassazione<sup>113</sup>, sulla base della seguente distinzione<sup>114</sup>:

Data di cessione	Fino al 3 ottobre 2005	Dal 4 ottobre 2005 al 2 dicembre 2005	Dal 3 dicembre 2005 al 31 dicembre 2006	Dal 1° gennaio 2007
<b>Percentuale di esenzione</b>	100%	95%	91%	84%

<sup>112</sup> In questo caso, i vantaggi saranno fruibili solo a partire dal 2006. Infatti, nel calcolo della quota parte di interessi in deducibili si tiene conto del patrimonio netto risultante dal bilancio relativo all'esercizio precedente.

<sup>113</sup> Cfr. art. 87 del TUIR, come modificato dall'art. 5, comma 1, lett. b) e comma 3) del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, conv. in legge 2 dicembre 2005, n. 248.

<sup>114</sup> La distinzione è quella proposta dall'Agenzia delle entrate con la sua circolare n. 10/E del 13 marzo 2006.

Come evidenziato in tabella, le plusvalenze sulle cessioni di partecipazioni realizzate dal 1° gennaio 2007, saranno tassate per il 16% del loro ammontare.

Ne deriva che, per le partecipazioni che abbiano i requisiti per usufruire di tale ridotta tassazione, non sussiste utilità ad avvalersi della legge di rivalutazione. Infatti, l'onere dell'imposta sostitutiva da assolvere sul maggior valore iscritto risulterebbe superiore alla ordinaria imposta da pagare sulla plusvalenza realizzata.

#### Esempio

plusvalenza	100
imposta sostitutiva per riconoscimento fiscale: 6% di 100	6
IRES 33% sulla parte tassabile (16)	5,28

La rivalutazione rappresenta invece una valida opportunità per le imprese che detengano partecipazioni in grado di generare, al momento della cessione, una plusvalenza tassabile, non sussistendo le condizioni di cui all'art. 87 del TUIR. In particolare, si tratta:

- delle partecipazioni in società il cui valore del patrimonio è prevalentemente costituito da beni immobili diversi dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è effettivamente diretta l'attività d'impresa;
- delle partecipazioni societarie in società estere per cui non è possibile fruire dell'esenzione (ad esempio, perché ubicate nei c.d. paradisi fiscali).

### 1.13. Contribuenti in contabilità semplificata

Nelle pagine precedenti si è fatto spesso cenno all'applicazione della disciplina di rivalutazione dei beni d'impresa da parte dei contribuenti che adottino la contabilità semplificata prevista dall'art. 18 del D.P.R. n. 600 del 1973. Si ritiene utile raccogliere le precisazioni fornite in proposito dall'Agenzia delle entrate, in modo da avere un quadro d'insieme delle disposizioni specifiche da applicare nella fattispecie.

#### Soggetti

Possono avvalersi della rivalutazione sia i soggetti in contabilità ordinaria, sia quelli fiscalmente ammessi al regime della contabilità semplificata. In quest'ultimo caso, la rivalutazione è consentita a condizione che venga redatto un apposito prospetto bollato e vidimato che dovrà essere conservato e presentato, a richiesta, all'amministrazione finanziaria, dal quale risultino i prezzi di costo e la rivalutazione compiuta<sup>115</sup>.

#### Termine per gli adempimenti

I soggetti che fruiscono di regimi semplificati di contabilità, eseguono la rivalutazione entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativi all'esercizio 2005 nell'apposito prospetto, da bollare e vidimare entro lo stesso termine<sup>116</sup>.

<sup>115</sup> Cfr. art. 15, comma 2, della legge n. 342 del 2000, l'art. 1, comma 2, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162 e la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 207/E del 16 novembre 2000.

<sup>116</sup> Cfr. art. 1, comma 2, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

### *Beni rivalutabili*

Per i soggetti che fruiscano di regime di contabilità semplificata, la rivalutazione va effettuata per i beni che risultino acquisiti entro il 31 dicembre 2004 dai registri di cui agli artt. 16 e 18 del D.P.R. n. 600 del 1973, vale a dire dal registro dei beni ammortizzabili e dai registri tenuti ai fini IVA<sup>117</sup>.

### *Beni completamente ammortizzati*

I beni completamente ammortizzati acquisiti fino al 31 dicembre 2004 possono essere rivalutati se ancora posseduti alla data del 31 dicembre 2005: per i soggetti in contabilità semplificata, detti beni si intendono posseduti se risultanti dal libro dei cespiti ammortizzabili<sup>118</sup>.

I beni immateriali completamente ammortizzati si intendono posseduti se gli stessi siano tuttora tutelati ai sensi delle vigenti disposizioni in materia<sup>119</sup>.

### *Adempimenti formali*

I contribuenti in regime di contabilità semplificata debbono annotare la rivalutazione per ciascun bene in un apposito prospetto bollato e vidimato, dal quale risultino i prezzi di costo e la rivalutazione compiuta<sup>120</sup>. Il prospetto va bollato e vidimato entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativi all'esercizio 2005<sup>121</sup>, da conservare e presentare a richiesta dell'amministrazione finanziaria.

### *Saldo attivo*

La disciplina relativa all'evidenziazione ed utilizzazione del saldo attivo richiede la redazione di un bilancio e dunque non può essere applicata ai soggetti in contabilità semplificata. Al riguardo, la norma prevede che, in assenza di un bilancio che dia evidenza contabile al patrimonio dell'impresa, le informazioni relative alle rivalutazioni trovino evidenza in un prospetto bollato e vidimato dal quale devono risultare solo i prezzi di costo e le rivalutazioni operate. Ne consegue che l'ipotesi della tassabilità della distribuzione del saldo attivo di rivalutazione non è applicabile ai soggetti in contabilità semplificata<sup>122</sup>.

### *Affrancamento del saldo*

L'affrancamento di una riserva in sospensione d'imposta non ha alcuna utilità nel caso di soggetti in contabilità semplificata. Infatti, " l'ipotesi della tassabilità della distribuzione del saldo attivo di rivalutazione non è applicabile ai soggetti in contabilità semplificata" <sup>123</sup>.

---

117 Cfr. art. 15, comma 2, della legge n. 342 del 2000 e art. 2, comma 1, del D.M. n. 162 del 2001.

118 Cfr. art. 2, comma 2, del D.M. n. 162 del 2001.

119 Cfr. art. 2, comma 2, del D.M. n. 162 del 2001.

120 Cfr. art. 15, comma 2, della legge n. 342 del 2000 e art. 4, comma 1, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

121 Cfr. art. 1, comma 2, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

122 Cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 5 del 26 gennaio 2001, paragrafo 4.2.

123 Cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 5 del 26 gennaio 2001, paragrafo 4.2.

*Passaggio dalla contabilità ordinaria alla contabilità semplificata*

Nell'ipotesi di passaggio dal regime di contabilità ordinaria a quello di contabilità semplificata, non essendo più possibile monitorare la destinazione della riserva di rivalutazione, la medesima, aumentata dell'imposta sostitutiva, concorrerà a formare il reddito imponibile nel primo esercizio in cui il contribuente si sia avvalso della contabilità semplificata.

Nell'ipotesi contraria (di passaggio dal regime di contabilità semplificata a quello di contabilità ordinaria), la mancanza di una contabilità generale e del bilancio non consente ai soggetti che si avvalgono di regime semplificati di effettuare accantonamenti a riserva e, pertanto, non è configurabile in nessun caso la distribuzione di una riserva. Al momento della successiva attivazione della contabilità sistematica, il contribuente dovrà costituire i saldi patrimoniali di partenza secondo le disposizioni stabilite dal D.P.R. 23 dicembre 1974, n. 689. In tal caso l'iscrizione in contabilità dei beni rivalutati non comporterà la ricostruzione di alcuna riserva di rivalutazione<sup>124</sup>.

*1.14. Società che abbiano adottato i principi contabili internazionali*

Si ritiene che le società che per l'esercizio 2005 abbiano adottato i principi contabili internazionali non possano avvalersi della disciplina di rivalutazione dei beni d'impresa<sup>125</sup>.

Anche se la generica formulazione della norma potrebbe suscitare perplessità<sup>126</sup>, a tale conclusione porta la incompatibilità dei principi contabili internazionali con le disposizioni della legge di rivalutazione.

Basti considerare che le disposizioni sulla rivalutazione dei beni d'impresa sono costruite sulla base delle norme che il codice civile detta a proposito del bilancio d'esercizio e stabilisce in proposito una deroga applicabile in via eccezionale rispetto all'ordinario criterio di valutazione del costo.

I principi contabili internazionali prescindono dalle norme del codice civile ed adottano regole specifiche per la compilazione del bilancio d'esercizio. In particolare, per le valutazioni relative ai cespiti, successive a quelle di acquisizione, prevedono l'adozione o del modello del costo o del modello della rideterminazione del valore (vedi ad esempio lo IAS 16 in tema di "Immobili, impianti e macchinari").

Nel primo caso, l'attività deve essere iscritta al costo, al netto degli ammortamenti accumulati e di qualsiasi perdita per riduzione di valore e non sono consentite rivalutazioni.

Nel secondo caso, l'attività deve essere iscritta a un valore "rideterminato" pari al *fair value* (valore equo) alla data della rideterminazione di valore, al netto di qualsiasi ammortamento accumulato e di qualsiasi perdita per riduzione di valore, e non si giustificerebbe l'applicazione di disposizioni estranee al sistema.

<sup>124</sup> Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 1.5..

<sup>125</sup> La rivalutazione dei beni d'impresa nel bilancio relativo all'esercizio 2005 potrebbe essere invece conveniente per le società che debbano o vogliano adottare i principi internazionali a partire dall'esercizio 2006.

<sup>126</sup> "I soggetti ..... possono, anche in deroga all'articolo 2426 del codice civile e ad ogni altra disposizione di legge, rivalutare i beni materiali e immateriali ....." (art. 10 della legge 21 novembre 2000, n. 342).



Per le società che abbiano adottato i principi contabili internazionali è presumibile che le riserve di rivalutazione già costituite (in applicazione di leggi speciali) possano essere mantenute<sup>127</sup>.

Altro discorso sembra possibile fare a proposito del riconoscimento fiscale dei maggiori valori civilistici iscritti (vedi successivo paragrafo 2).

## 2. RICONOSCIMENTO FISCALE DI MAGGIORI VALORI ISCRITTI IN BILANCIO (RIALLINEAMENTO DEI VALORI FISCALI A QUELLI CIVILISTICI)

Secondo quanto già previsto dalla legge n. 342 del 2000 (art. 14), anche la legge n. 266 del 2005 permette non solo la rivalutazione dei valori dei beni quali risultano iscritti in bilancio ma anche una rivalutazione solo fiscale, nel caso dei beni d'impresa per i quali il valore fiscale risulti minore del loro valore contabile<sup>128</sup>. Si dà in sostanza la possibilità di riallineare i valori fiscali ai maggiori valori civilistici iscritti in bilancio<sup>129</sup> (divergenti a qualsiasi titolo<sup>130</sup>), che non subiscono alcuna modificazione. L'operazione che è facoltativa ha quindi una valenza solo fiscale.

Ad esempio, un'impresa che abbia proceduto in passato ad una fusione con annullamento delle partecipazioni può ottenere il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti sui beni della società incorporata (ma non per l'avviamento), che di regola sono stati fiscalmente non riconosciuti.

Il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio è disciplinato secondo le stesse disposizioni previste dalla precedente legge di rivalutazione, vale a dire l'art. 14 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (art. 1, comma 469, della legge n. 266 del 2005), come integrate dai decreti di attuazione (D.M. 13 aprile 2001, n. 162, e D.M. 19 aprile 2002, n. 86), la cui operatività, in quanto compatibile è stata espressamente richiamata (art. 1, comma 476, della legge n. 266 del 2005).

I soggetti ammessi al "riallineamento" sono gli stessi che possono procedere alla rivalutazione dei beni d'impresa (vedi paragrafo 1.1.).

---

127 In questo senso OIC, Guida operativa per la transizione ai principi contabili internazionali (IAS/IFRS), bozza finale del 20 maggio 2005, capitolo 12, 4, III.

128 L'impresa può avvalersi della disciplina del "riallineamento" anche se non si è avvalsa della rivalutazione dei beni d'impresa (art. 10, comma 2, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162, e art. 5, comma 2, del D.M. 19 aprile 2002, n. 86).

129 Cfr. art. 14 della legge n. 342 del 2000. La possibilità è confermata anche dall'Agenzia delle entrate. Vedi circolare 13 febbraio 2006, n. 6, paragrafo 6.1. e istruzioni al modello Unico di dichiarazione per l'anno 2006.

130 Cfr. art. 10, comma 2, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

Il bilancio interessato all'operazione rimane quello relativo all'esercizio 2005. Il "riallineamento" ha una valenza extracontabile ma comporta pur sempre una esigenza di vincolare le riserve per importo corrispondente al saldo attivo.

I beni per i quali si può realizzare tale "riallineamento" sono gli stessi per i quali si può procedere alla rivalutazione dei beni (vedi precedente paragrafo 1.3.). Il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti vale ai fini IRES, IRPEF e IRAP<sup>131</sup>.

Il riallineamento deve essere richiesto nella dichiarazione dei redditi relativi all'esercizio 2005. La volontà di avvalersi della speciale disciplina è espressa con la compilazione dell'apposito Quadro della dichiarazione dei redditi<sup>132</sup>.

Il riallineamento può avere ad oggetto tutti o alcuni dei beni per i quali si verifichi una differenza tra il valore fiscale e il maggiore valore civilistico iscritto nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2004. Tali maggiori valori devono essere ancora presenti nel bilancio relativo all'esercizio 2005<sup>133</sup>. Non rilevano le categorie omogenee<sup>134</sup>.

Si applicano le disposizioni degli artt. 2, 3 e 4 del D.M. 19 aprile 2002, n. 86, in quanto compatibili<sup>135</sup>. Questo significa in sostanza che:

- è dovuta la stessa imposta sostitutiva prevista nei casi di rivalutazione dei beni d'impresa (12% per i beni ammortizzabili; 6% per i beni non ammortizzabili), da commisurare ai maggiori valori da affrancare<sup>136</sup>. Per il versamento dell'imposta sostitutiva va utilizzato il codice tributo 1811<sup>137</sup>;
- le modalità di versamento dell'imposta sostitutiva rimangono quelle previste nel caso di rivalutazione dei beni (vedi precedente paragrafo 1.9.);
- i maggiori valori iscritti in bilancio si considerano fiscalmente riconosciuti a decorrere dall'esercizio 2008<sup>138</sup>. Si pone eventualmente la esigenza di rideterminare le imposte anticipate;
- nel caso di cessione a titolo oneroso, in data anteriore al 1° gennaio 2008, dei beni interessati al riconoscimento fiscale dei valori civilistici, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo dei beni prima del "riallineamento" (vedi precedente paragrafo 1.8.2.);
- l'importo corrispondente ai maggiori valori affrancati, al netto dell'imposta sostitutiva, deve essere accantonato in apposita riserva<sup>139</sup>. Poiché nella fattispecie l'operazione non determina alcun saldo contabile (incidendo soltanto sul valore

---

131 Cfr. art. 14, comma 1, della legge n. 342 del 2000.

132 Vedi Quadro RY del modello Unico società di capitali 2006.

133 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 25 giugno 2002, paragrafo 2.2..

134 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 2.1..

135 Cfr. art. 5, comma 2, del D.M. 19 aprile 2002, n. 86.

136 Cfr. art. 14 della legge n. 342 del 2000.

137 Cfr. risoluzione Agenzia delle entrate del 21 febbraio 2006, n. 33 e istruzioni al modello Unico società di capitali 2006.

138 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 25 giugno 2002, paragrafo 2.2.. e istruzioni al modello Unico società di capitali 2006.

139 Cfr. art. 14, comma 2, della legge n. 342 del 2000.

fiscale dei cespiti), nel bilancio relativo all'esercizio 2005 sarà necessario impegnare allo scopo le riserve esistenti ed utilizzabili, le quali rimarranno quindi soggette alla stessa disciplina prevista per il saldo di rivalutazione dei beni d'impresa. Nel caso di attribuzione ai soci della riserva, vale quanto detto al paragrafo 1.10.1.<sup>140</sup>.

## 2.1. *L'affrancamento delle riserve impegnate*

E' data la possibilità di liberare le riserve impegnate dal regime di sospensione d'imposta, con il pagamento di un'imposta sostitutiva del 7%, secondo la stessa disciplina applicabile per l'affrancamento del saldo derivante dalla rivalutazione dei beni d'impresa (vedi precedente paragrafo 1.11)<sup>141</sup>.

## 2.2. *Precisazioni*

### *Riallineamento parziale*

Ove l'impresa intenda avvalersi della speciale disciplina, si rende necessario riallineare il valore fiscale al maggiore valore civilistico iscritto in bilancio fino alla loro totale coincidenza (non è consentito aumentare parzialmente il valore fiscale riconosciuto)<sup>142</sup>.

### *Impegno del capitale sociale*

In caso di incapienza di riserve utilizzabili può essere resa indisponibile una corrispondente quota del capitale sociale<sup>143</sup>. Tale possibilità è attivabile solo nel caso di incapienza delle riserve<sup>144</sup>.

### *Impegno delle riserve nell'esercizio 2006*

Qualora, successivamente all'approvazione del bilancio 2005 da parte dell'assemblea, l'affrancamento dei maggiori valori iscritti in bilancio venga eseguito in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi relativa all'esercizio 2005, l'apposita riserva da considerare in sospensione d'imposta dovrà essere iscritta in bilancio entro l'esercizio 2006 mediante delibera assembleare. Resta ferma la necessità che la riserva da vincolare sia già presente e utilizzabile nel bilancio dell'esercizio 2005.

Se l'assemblea non dovesse ratificare l'operato dell'organo di amministrazione, l'affrancamento sarebbe privo di effetti<sup>145</sup>.

### *Società che abbiano adottato i principi contabili internazionali*

Si ritiene che alle società che abbiano adottato i principi contabili internazionali nel bilancio dell'esercizio 2005 debba essere riconosciuta la possibilità di avvalersi della disciplina di riallineamento dei valori fiscali ai maggiori valori civilistici.

---

141 Cfr. art. 1, comma 472, della legge n. 266 del 2005 e istruzioni al modello Unico società di capitali 2006.

142 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 2.1..

143 Cfr. art. 10, comma 4, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

144 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 2.2..

145 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 2.2..

Solo così infatti si realizzerebbe quella parità di trattamento rispetto alle altre imprese alla quale è ispirata la legislazione più recente in materia (D.Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38).

L'importo corrispondente ai maggiori valori affrancati potrebbe essere accantonato in apposita riserva evidenziata nella nota esplicativa al bilancio.

Sul punto occorre una conferma dell'Agenzia delle entrate.

### 3. LA RIVALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI

Le regole sulla rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni, illustrate al paragrafo 1, possono essere applicate anche per la rivalutazione delle "aree fabbricabili non ancora edificate, o risultanti tali a seguito della demolizione degli edifici esistenti" ma in questo caso va tenuto conto di talune disposizioni specifiche (art. 1, comma 473, della legge n. 266 del 2005)<sup>146</sup>.

Il maggior valore è riconosciuto fiscalmente fin dall'esercizio 2006 (vedi successivo paragrafo 3.5.).

#### 3.1. I soggetti ammessi alla rivalutazione

Sono gli stessi che possono effettuare la rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni, di cui si è detto al paragrafo 1.1.

#### 3.2. I beni oggetto di rivalutazione

Come detto, sono rivalutabili le "aree fabbricabili non ancora edificate, o risultanti tali a seguito della demolizione degli edifici esistenti". In altri termini, oltre alle aree non ancora edificate sono rivalutabili anche le aree che diventino fabbricabili a seguito della demolizione di un fabbricato preesistente.

La rivalutazione è consentita sia per le aree fabbricabili iscritte tra le immobilizzazioni materiali, sia per quelle iscritte nell'attivo circolante, alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa (i c.d. beni merce).

Resta confermato che le aree fabbricabili possono essere rivalutate sempre che figurino:

- sia nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004;
- sia nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005 (in cui saranno imputati i maggiori valori derivanti dalla rivalutazione).

---

<sup>146</sup> Anche questa operazione è facoltativa.

Per i soggetti che fruiscano di regime di contabilità semplificata, le aree fabbricabili devono risultare annotati alla data del 31 dicembre 2004 nei registri di cui agli artt. 16 e 18 del D.P.R. n. 600 del 1973, vale a dire nel registro dei beni ammortizzabili e nei registri tenuti ai fini IVA<sup>147</sup>.

### 3.2.1. Aree fabbricabili

La norma non definisce cosa si intenda per “area fabbricabile non ancora edificata”.

Una indicazione in proposito può desumersi dalla interpretazione fornita in una precedente occasione dall’Agenzia delle entrate, a proposito della “utilizzo edificatoria dell’area”<sup>148</sup>.

Secondo l’Agenzia, un’area si considera edificata se “la costruzione sia iniziata ed esista un edificio significativo dal punto di vista urbanistico, cioè sia stato eseguito il rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e sia stata completata la copertura (art. 2645-bis, comma 6, c. c.)”<sup>149</sup>.

Sembra conseguente desumerne che, per “area fabbricabile non ancora edificata”, debba intendersi un’area su cui i lavori di costruzione non sono iniziati o, se iniziati, non hanno ancora raggiunto quel grado di completezza definito dalla circolare dell’Agenzia sopra citata. Per fare qualche esempio, tale deve considerarsi un’area nella quale sono state realizzate solo le fondamenta o sulla quale è stato sollevato il solo rustico senza il completamento della copertura.

### 3.2.2. Aree fabbricabili a seguito di demolizione dei fabbricati esistenti

E’ possibile procedere alla rivalutazione anche delle aree che risultano edificabili a seguito della demolizione degli edifici preesistenti.

Non è chiaro a quale data debba verificarsi la demolizione dell’edificio. In proposito, sono ipotizzabili tre interpretazioni:

- a) la demolizione deve essere realizzata alla data di chiusura dell’esercizio in corso al 31 dicembre 2004, vale a dire dell’esercizio in cui le aree da rivalutare devono figurare;
- b) a demolizione deve essere realizzata alla data di chiusura dell’esercizio in corso al 31 dicembre 2005, vale a dire dell’esercizio in cui si effettua la rivalutazione;

---

<sup>147</sup> Cfr. art. 2, comma 1, del D.M. n. 162 del 2001.

<sup>148</sup> Nella fattispecie, i benefici concessi ai fini dell’imposta di registro per i trasferimenti di beni immobili in aree soggette a piani urbanistici erano concessi “a condizione che l’utilizzazione edificatoria dell’area avvenga entro cinque anni dal trasferimento” (art. 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000, n. 388).

<sup>149</sup> Cfr. circolare Agenzia delle entrate n. 11 del 31 gennaio 2002.

- c) la demolizione può essere realizzata anche in data successiva ma comunque in tempo utile per consentire che la successiva utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro i cinque anni successivi all'effettuazione della rivalutazione.

Si ritiene che l'interpretazione corretta sia questa ultima, indicata alla lett. c). A questa conclusione porta la disposizione secondo la quale la rivalutazione delle aree fabbricabili si applicano *“a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area, ancorché previa demolizione del fabbricato esistente, avvenga entro i cinque anni successivi all'effettuazione della rivalutazione”* (art. 1, comma 474, della legge n. 266 del 2005). Il tenore della norma infatti sembra collegare la previa demolizione del fabbricato ad una utilizzazione edificatoria dell'area che può realizzarsi entro i cinque anni dalla rivalutazione, con ciò legittimando la rivalutazione delle aree sulle quali insistono fabbricati destinati alla demolizione. In altri termini, la norma sembra legittimare anche la rivalutazione delle aree con fabbricati da demolire risultanti nel bilancio dell'esercizio 2004, ancora possedute alla fine del 2005, sempre che la demolizione dei fabbricati preesistenti e la successiva utilizzazione edificatoria dell'area avvengano entro il 2010. Sul punto è necessario conoscere l'orientamento dell'Agenzia delle entrate.

#### *Precisazioni*

##### *Diritto di superficie*

Nel caso di un terreno oggetto di un diritto di superficie, la facoltà di rivalutazione spetta, qualora il terreno sia comunque relativo all'impresa, al titolare di tale diritto reale<sup>150</sup>.

### **3.3. Le categorie omogenee**

Secondo il principio applicabile alla rivalutazione dei beni d'impresa (vedi paragrafo 1.4.), ove si intenda procedere alla rivalutazione delle aree fabbricabili, è necessario che la rivalutazione coinvolga tutte le aree fabbricabili appartenenti alla medesima categoria omogenea. Particolari sono però le regole per la individuazione delle categorie omogenee. E' previsto infatti che *“si considerano comprese in distinte categorie le aree edificabili aventi diversa destinazione urbanistica”*.

Pertanto, il contribuente che possessa una pluralità di aree fabbricabili, prima di procedere alla rivalutazione, dovrà individuare la classificazione delle singole aree, quale risulti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune, sulla base delle risultanze del Piano regolatore.

A questo proposito, è utile sapere che, sulla base delle disposizioni vigenti in materia, le aree sono classificate come segue (cfr. art. 2 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444):

---

<sup>150</sup> Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate del 13 febbraio 2006, n. 6, paragrafo 6.7.

Categoria omogenea	Caratteristiche
Zona A	Zone interessate da agglomerati urbani che rivestono interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale
Zona B	Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A
Zona C	Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi
Zona D	Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali ed assimilati
Zona E	Parti del territorio destinate ad usi agricoli
Zona F	Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di carattere generale

Le aree comprese nella c.d. "Zona E" non sono rivalutabili: la destinazione ad usi agricoli esclude la edificabilità. Alcuni dubbi sussistono, invece, circa la possibilità di procedere alla rivalutazione delle aree classificate dal Piano regolatore come "Zona F". Sul punto è auspicabile un chiarimento da parte dell'Agenzia delle entrate.

### 3.3.1. *Precisazioni*

#### *Cambiamento di destinazione delle aree*

Trattando della rivalutazione dei beni d'impresa, si è già segnalato che i requisiti di appartenenza alle diverse categorie omogenee di immobili sono quelli esistenti alla data di chiusura del bilancio relativo all'esercizio 2005, ferma restando la ininterrotta collocazione degli immobili tra le immobilizzazioni materiali dell'esercizio 2004 e dell'esercizio 2005<sup>151</sup>.

Si ritiene che lo stesso criterio possa valere per la classificazione delle aree.

Pertanto, nel caso di cambiamento di destinazione urbanistica dell'area, intervenuto nel corso dell'anno 2005, dovrebbe assumere rilievo la destinazione urbanistica assunta dall'area nell'esercizio in cui la rivalutazione è effettuata. Nella individuazione delle categorie omogenee, dovrebbe essere rilevante la destinazione urbanistica dell'area quale risultante alla data di chiusura del bilancio relativo all'esercizio 2005.

Analogamente, si ritiene che le aree divenute edificabili durante l'esercizio 2005 possano essere rivalutate, dovendo assumere rilievo le caratteristiche che le aree hanno a chiusura del bilancio 2005, ferma restando la ininterrotta collocazione degli immobili tra le immobilizzazioni materiali dell'esercizio 2004 e dell'esercizio 2005.

<sup>151</sup> Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 1.2.

### 3.4. *Il riconoscimento fiscale della rivalutazione*

Sotto il profilo civilistico, la rivalutazione delle aree effettuata nel bilancio dell'esercizio 2005 ha effetto dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale è stata eseguita, vale a dire dall'esercizio 2006<sup>152</sup>.

Sotto il profilo fiscale, il maggior valore contabile attribuito in sede di rivalutazione si considera fiscalmente riconosciuto, ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP, a decorrere dallo stesso esercizio 2006<sup>153</sup>.

### 3.5. *L'imposta sostitutiva*

Sui maggiori valori delle aree fabbricabili iscritti in bilancio è dovuta un'imposta sostitutiva dell'IRES, IRPEF e IRAP del 19%.

Il versamento di quanto dovuto deve essere effettuato in tre rate annuali, senza pagamento di interessi, entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi, così misurate:

- 40% nel 2006<sup>154</sup>;
- 35% nel 2007;
- 25% nel 2008.

Va utilizzato il codice tributo 1812, denominato "Imposta sostitutiva sulla rivalutazione delle aree fabbricabili" – articolo 1, comma 473, legge 23 dicembre 2005, n. 266<sup>155</sup>.

Resta fermo che la predetta imposta sostitutiva:

- va computato direttamente in diminuzione del saldo attivo di rivalutazione (vedi paragrafo successivo);
- è indeducibile dalle imposte sui redditi e dall'imposta regionale sulle attività produttive.

### 3.6. *Il saldo attivo di rivalutazione*

L'operazione di rivalutazione delle aree fabbricabili comporta la formazione del consueto saldo attivo di rivalutazione, vale a dire la rilevazione contabile nel passivo

---

152 Cfr. art. 1, comma 473, della legge n. 266 del 2005 e art. 7, comma 1, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

153 Cfr. art. 1, comma 473, della legge n. 266 del 2005 e art. 7, comma 1, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

154 Per i contribuenti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare si tratta del 20 giugno 2006 o del 20 luglio 2006 con la maggiorazione dello 0,40%.

155 Cfr. risoluzione Agenzia delle entrate del 21 febbraio 2006, n. 33.



dello stato patrimoniale della contropartita del maggior valore attribuito alle aree in applicazione delle norme sulla rivalutazione. Il saldo di rivalutazione va computato al netto dell'imposta sostitutiva dovuta sui maggiori valori iscritti.

Il saldo attivo di rivalutazione va imputato a capitale o accantonato in un'apposita riserva di patrimonio netto (vale a dire in una riserva che menzioni espressamente la legge n. 266 del 2005).

Circa l'attribuzione del saldo attivo ai soci o partecipanti, vale quanto riferito al paragrafo 1.10.1.

### 3.7. *L'affrancamento del saldo attivo*

A differenza di quanto previsto per il saldo attivo conseguente alla rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni (vedi precedente paragrafo 1.11.), il saldo attivo derivante dalla rivalutazione delle aree fabbricabili non è affrancabile<sup>156</sup>.

Conseguentemente, la eventuale distribuzione della riserva di rivalutazione in sospensione d'imposta iscritta per effetto della rivalutazione delle aree fabbricabili comporterà la tassazione sia per la società che per il socio.

### 3.8. *Condizione risolutiva della rivalutazione effettuata*

Le disposizioni sulla rivalutazione delle aree fabbricabili finora illustrate si applicano "a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area, ancorché previa demolizione del fabbricato esistente, avvenga entro i cinque anni successivi all'effettuazione della rivalutazione" (art. 1, comma 474, della legge n. 266 del 2005).

Pertanto, per una eventuale rivalutazione effettuata nel bilancio relativo all'esercizio 2005, è d'obbligo edificare l'area rivalutata entro il 31 dicembre 2010.

Circa la portata di tale disposizione, si ritiene che essa abbia una valenza assimilabile a quella di una condizione risolutiva. Il contribuente ha la facoltà di rivalutare l'area fabbricabile secondo le disposizioni della legge n. 266 del 2005. Da tale rivalutazione consegue il riconoscimento fiscale immediato del maggior valore iscritto. Se l'area non è edificata entro il quinquennio si ripristina la situazione precedente e l'area assume il valore fiscale ante rivalutazione, con effetto retroattivo.

I termini di accertamento di cui all'art. 43 del D.P.R. n. 600 del 1973 decorrono dalla data di utilizzazione edificatoria dell'area.

---

<sup>156</sup> A questa conclusione si perviene perché l'affrancamento è espressamente previsto per il saldo da rivalutazione dei beni e delle partecipazioni e la disposizione relativa non è richiamata per il saldo da rivalutazione delle aree fabbricabili. Nello stesso senso è formulato il modello Unico società di capitali, Quadro RY, e relative istruzioni.

### 3.8.1. Cessione dell'area prima dell'edificazione

Va chiarito che cosa accada se l'area fabbricabile per la quale si è proceduto alla rivalutazione venga successivamente ceduta prima che l'area venga edificata.

Secondo una prima interpretazione, gli effetti della rivalutazione verrebbero meno nel caso di cessione dell'area rivalutata (con il conseguente sorgere, in capo al cedente, di un credito d'imposta pari all'imposta sostitutiva versata). La soluzione appare però eccessivamente rigorosa, perché di fatto limiterebbe fortemente l'attrattiva della norma agevolativa, soprattutto con riferimento agli immobili detenuti come beni-merce.

Sembra preferibile ritenere piuttosto che la cessione dell'area fabbricabile rivalutata (prima dell'edificazione) non espliciti effetti sulla rivalutazione effettuata. Il cedente dovrebbe calcolare la plusvalenza da realizzo sulla base del valore rivalutato, proprio perché la rivalutazione ha effetto immediato e la cessione dell'area non concretizzerebbe di per sé il verificarsi della condizione risolutiva (prevista dalla legge per il solo caso di mancata edificazione nel quinquennio dalla rivalutazione). In questo caso, l'onere di edificare l'area entro il quinquennio verrebbe trasferito al cessionario. L'edificazione tempestiva consoliderebbe gli effetti della rivalutazione effettuata dal cedente. La mancata edificazione espliciterebbe effetti sulla posizione dello stesso cedente che sarebbe chiamato ad assolvere l'imposta sulla plusvalenza non tassata al momento della cessione dell'area.

Va da sé che, proprio in considerazione di questi effetti, il cedente adotterà ogni cautela contrattuale per garantirsi che il cessionario procederà alla utilizzazione edificatoria nel termine stabilito.

Questa seconda interpretazione appare preferibile anche da un punto di vista sistematico. Non si spiegherebbe altrimenti la scelta del legislatore di permettere la rivalutazione anche dei beni merce. Tali beni infatti sono per loro natura destinati alla cessione in un arco di tempo limitato (e comunque certamente inferiore al quinquennio stabilito dalla norma come termine ultimo per l'utilizzazione edificatoria).

La distinzione tra area fabbricabile ancora non edificata ed area edificata è evidente.

Nel caso di un'area fabbricabile non edificata, la rivalutazione:

- è possibile sempre, indipendentemente dalla classificazione contabile (sono, infatti, rivalutabili sia i beni-merce che le immobilizzazioni);
- "costa" all'impresa il 19% del maggior valore iscritto in bilancio;
- determina il riconoscimento fiscale del maggior valore iscritto dal 2006.

Al contrario, nel caso di un immobile e relativa area edificata, la rivalutazione:

- è possibile a patto che il bene sia contabilizzato tra le immobilizzazioni;
- "costerà" all'impresa il 12% del maggior valore iscritto in bilancio;
- produce un riconoscimento fiscale del maggior valore iscritto differito di un triennio.

	Area edificabile	Area edificata
Presupposto oggettivo	Non rileva la classificazione contabile: sono rivalutabili tanto i beni-merce quanto le immobilizzazioni	Sono rivalutabili solo le immobilizzazioni
Costo	19% del maggior valore iscritto	12% del maggior valore iscritto
Riconoscimento fiscale del maggior valore	Immediato	Differito di un triennio

#### 4. AREE FABBRICABILI. RICONOSCIMENTO FISCALE DI MAGGIORI VALORI ISCRITTI IN BILANCIO (RIALLINEAMENTO DEI VALORI FISCALI A QUELLI CIVILISTICI)

Anche per le aree fabbricabili (vedi precedente paragrafo 3.2.) è possibile non solo la rivalutazione dei valori dei beni quali risultano iscritti in bilancio ma anche una rivalutazione solo fiscale, nel caso delle aree per le quali nel bilancio dell'esercizio 2005 il valore fiscale risulti minore del loro valore contabile<sup>157</sup>. Si dà in sostanza la possibilità di riallineare i valori fiscali ai maggiori valori civilistici iscritti in bilancio<sup>158</sup> (divergenti a qualsiasi titolo<sup>159</sup>), che non subiscono alcuna modificazione. Anche in questo caso l'operazione (che è facoltativa) ha una valenza solo fiscale.

Il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio è disciplinato secondo le stesse disposizioni previste dalla precedente legge di rivalutazione, vale a dire l'art. 14 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (art. 1, comma 473, della legge n. 266 del 2005), come integrate dai decreti di attuazione (D.M. 13 aprile 2001, n. 162, e D.M. 19 aprile 2002, n. 86), la cui operatività, in quanto compatibile è stata espressamente richiamata (art. 1, comma 476, della legge n. 266 del 2005).

Le aree fabbricabili per le quali si può realizzare tale riallineamento sono le stesse per le quali si può procedere alla rivalutazione (vedi precedente paragrafo 3.2.). Il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti vale ai fini IRES, IRPEF e IRAP<sup>160</sup>.

<sup>157</sup> L'impresa può avvalersi della disciplina del "riallineamento" anche se non si è avvalsa della rivalutazione delle aree fabbricabili (art. 10, comma 2, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162, e art. 5, comma 2, del D.M. 19 aprile 2002, n. 86).

<sup>158</sup> Cfr. art. 1, comma 473, della legge n. 266 del 2005 e art. 14 della legge n. 342 del 2000. La possibilità è confermata anche dall'Agenzia delle entrate. Vedi circolare 13 febbraio 2006, n. 6, paragrafo 6.1. e dal modello Unico di dichiarazione per l'anno 2006, Quadro RY, e relative istruzioni.

<sup>159</sup> Cfr. art. 10, comma 2, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

<sup>160</sup> Cfr. art. 14, comma 1, della legge n. 342 del 2000.

Il riallineamento deve essere richiesto nella dichiarazione dei redditi relativi all'esercizio 2005.

E' consentito riallineare i valori fiscali di tutti o alcuni dei beni<sup>161</sup> ai maggiori valori civilistici degli stessi, iscritti nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2004. Tali maggiori valori devono essere ancora presenti nel bilancio relativo all'esercizio 2005<sup>162</sup>.

Si applicano le disposizioni degli artt. 2, 3 e 4 del D.M. 19 aprile 2002, n. 86, in quanto compatibili<sup>163</sup>. Questo significa in sostanza che:

- è dovuta la stessa imposta sostitutiva 19% prevista nei casi di rivalutazione delle aree, da commisurare ai maggiori valori di cui si chiede il riconoscimento fiscale<sup>164</sup>. Per il versamento dell'imposta sostitutiva va utilizzato il codice tributo 1812<sup>165</sup>;
- le modalità di versamento dell'imposta sostitutiva rimangono quelle previste nel caso di rivalutazione delle aree (vedi precedente paragrafo 3.5.);
- i maggiori valori iscritti in bilancio si considerano fiscalmente riconosciuti a decorrere dall'esercizio 2006;
- l'importo corrispondente ai maggiori valori affrancati, al netto dell'imposta sostitutiva, deve essere accantonato in apposita riserva<sup>166</sup>. Poiché nella fattispecie l'operazione non determina alcun saldo contabile (incidendo soltanto sul valore fiscale dei cespiti), nel bilancio relativo all'esercizio 2005 sarà necessario impegnare allo scopo le riserve esistenti, le quali rimarranno quindi soggette alla stessa disciplina prevista per il saldo di rivalutazione dei beni d'impresa. Nel caso di attribuzione ai soci della riserva, vale quanto detto al paragrafo 1.10.1.<sup>167</sup>.

#### 4.1. *L'affrancamento delle riserve impegnate*

Come per il saldo attivo conseguente alla rivalutazione delle aree fabbricabili (vedi precedente paragrafo 3.7.), le riserve impegnate dal regime di sospensione d'imposta conseguente al riconoscimento fiscale dei maggiori valori contabili non sono affrancabili<sup>168</sup>.

Conseguentemente, la eventuale distribuzione di tali riserve impegnate (in sospensione d'imposta) comporterà la tassazione sia per la società che per il socio.

---

161 Non rilevano le categorie omogenee. Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 2.1..

162 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 25 giugno 2002, paragrafo 2.2..

163 Cfr. art. 5, comma 2, del D.M. 19 aprile 2002, n. 86.

164 Cfr. art. 14 della legge n. 342 del 2000.

165 Cfr. risoluzione Agenzia delle entrate del 21 febbraio 2006, n. 33 e istruzioni al modello Unico società di capitali 2006.

166 Cfr. art. 14, comma 2, della legge n. 342 del 2000.

167 Cfr. art. 10, comma 4, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

168 A questa conclusione si perviene perché l'affrancamento è espressamente previsto per il saldo da rivalutazione dei beni e delle partecipazioni e la disposizione relativa non è richiamata per il saldo da rivalutazione delle aree fabbricabili.

#### 4.2. *Precisazioni*

Valgono le stesse precisazioni esposte al paragrafo 2.2., che per comodità di riportano di seguito.

##### *Riallineamento parziale*

Ove l'impresa intenda avvalersi della speciale disciplina, si rende necessario riallineare il valore fiscale al maggiore valore civilistico iscritto in bilancio fino alla loro totale coincidenza (non è consentito aumentare parzialmente il valore fiscale riconosciuto)<sup>169</sup>.

##### *Impegno del capitale sociale*

In caso di incapienza di riserve utilizzabili può essere resa indisponibile una corrispondente quota del capitale sociale<sup>170</sup>. Tale possibilità è attivabile solo nel caso di incapienza delle riserve<sup>171</sup>.

##### *Impegno delle riserve nell'esercizio 2006*

Qualora, successivamente all'approvazione del bilancio 2005 da parte dell'assemblea, l'affrancamento dei maggiori valori iscritti in bilancio venga eseguito in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi relativa all'esercizio 2005, l'apposita riserva da considerare in sospensione d'imposta dovrà essere iscritta in bilancio entro l'esercizio 2006 mediante delibera assembleare. Resta ferma la necessità che la riserva da vincolare sia già presente e utilizzabile nel bilancio dell'esercizio 2005.

Se l'assemblea non dovesse ratificare l'operato dell'organo di amministrazione, l'affrancamento sarebbe privo di effetti<sup>172</sup>.

##### *Società che abbiano adottato i principi contabili internazionali*

Si ritiene che alle società che abbiano adottato i principi contabili internazionali nel bilancio dell'esercizio 2005 debba essere riconosciuta la possibilità di avvalersi della disciplina di riallineamento dei valori fiscali ai maggiori valori civilistici.

Solo così infatti si realizzerebbe quella parità di trattamento rispetto alle altre imprese alla quale è ispirata la legislazione più recente in materia (D.Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38).

L'importo corrispondente ai maggiori valori affrancati potrà essere accantonato in apposita riserva evidenziata nella nota esplicativa al bilancio.

---

169 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 2.1..

170 Cfr. art. 10, comma 4, del D.M. 13 aprile 2001, n. 162.

171 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 2.2..

172 Cfr. circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57 del 18 giugno 2001, paragrafo 2.2..