

La determinazione della plusvalenza in ipotesi di dismissione di beni oggetto di rivalutazione volontaria ai sensi del D.L. n. 185/2008

del Dott. RAFFAELE MARCELLO e del Dott. NICOLA LUCIDO

ABSTRACT: This paper aims to evidence and analyze some particular aspects related to monetary revaluation of assets introduced by D.L. n. 185/2008. Specifically, the present work describes the process of accounting treatment of the monetary revaluation reserve in order to define the method for determining the realized capital gains.

1. Introduzione(*)

Il D.L. n. 185/2008 all'articolo 15 (dal comma 16 al comma 23) ha introdotto numerose novità in tema di rivalutazione degli immobili. In particolare, a differenza delle altre leggi sulla rivalutazione volontaria dei beni, il decreto anti-crisi⁽¹⁾, in deroga al criterio di valutazione civilistica del costo storico (articolo 2426 del codice civile)⁽²⁾, ha previsto per le imprese la possibilità di attribuire alla rivalutazione la sola valenza civilistica, e non anche fiscale⁽³⁾, nonché il differimento degli eventuali effetti tributari, prevedendo un intervallo più lungo rispetto a quello talvolta contemplato in precedenza.

Le "leggi di rivalutazione", che si sono succedute, sino all'ultima in ordine di tempo⁽⁴⁾, hanno sancito la possibilità, anche in eccezione alle norme del codice civile, di aumentare il valore di taluni elementi dell'attivo aziendale, prevedendo che la contropartita contabile di tale incremento venga accolta tra le poste del patrimonio netto⁽⁵⁾, con l'evidente obiettivo di accrescere il capitale sociale, ovvero di creare un'apposita riserva di capitale⁽⁶⁾.

(*) Il contributo è frutto del lavoro congiunto degli autori. Tuttavia, a RAFFAELE MARCELLO sono attribuiti i paragrafi 1, 2 e 4, a Nicola Lucido sono attribuiti i paragrafi 3 e 5.

(1) La misura di legge non è stata immune da critiche, in quanto: «...in una prospettiva di sistema, risulta necessario interrogarsi sulla effettiva capacità del provvedimento in esame di raggiungere gli scopi dichiarati di politica economica. Appare infatti chiaramente che la misura della rivalutazione non risulta idonea a presentarsi quale misura contro la crisi, in grado di dare "sostegno" alle imprese». T. TASSANI, *La rivalutazione civilistica e fiscale dei beni immobili nel decreto "anticrisi"*, in Focus Giuridico, p. 115.

(2) La rivalutazione monetaria ai fini civilistici è in linea con quanto precisato dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), *Ipotesi di attuazione Direttive UE 2001/65, 2003/51 e 2006/46 con modifiche del codice civile*, <http://www.fondazioneoic.it>.

(3) Le medesime imprese potevano scegliere di avvalersi anche dei benefici fiscali (rivalutazione degli immobili sotto il profilo fiscale) previo versamento di un'imposta sostitutiva, pari all'1,5% per la rivalutazione di beni immobili ammortizzabili e al 3% per la rivalutazione di beni immobili non ammortizzabili.

(4) D.L. n. 185 del 29/11/2008, convertito con modificazioni dalla legge n. 2 del 28/01/2009 e modificato dal D.L. n. 5 del 10/02/2009.

(5) Nella letteratura economica ricorrono le due espressioni "patrimonio netto" e "capitale netto"; si preferisce solitamente il vocabolo "patrimonio" quando si considera il valore che generalmente pertiene ai soci o all'imprenditore, mentre "capitale" indica ciò che è a disposizione dell'impresa per la gestione.

(6) Le scelte operate dalle "speciali" normative che hanno regolato il fenomeno della rivalutazione non sembrano lasciare alcun dubbio sulla natura che, sovente, viene attribuita alla posta di capitale netto che si genera «...Non sfugge certamente l'importanza della qualificazione di questa appostazione contabile: una variazione positiva dell'attivo, alla quale corrisponde un equivalente incremento del capitale netto, comporta ben altre conseguenze, rispetto ad un'analoga operazione che si concretizzi in un componente positivo di reddito. Mentre la prima ha

Ciò posto, i dubbi riguardano le stesse finalità della recente legge di rivalutazione in quanto, mentre alcune delle precedenti normative⁽⁷⁾ avevano un chiaro intento di adeguamento dei valori per congruaggio monetario, quest'ultima tende ad assumere un significato di "rivalutazione economica dei cespiti"⁽⁸⁾, che implica un semplicistico ed audace riconoscimento di natura di capitale d'apporto alla contropartita contabile proposta.

Il presente lavoro pone l'accento sulla rivalutazione degli immobili da un punto di vista meramente civilistico, con il dichiarato intento di evidenziare alcune peculiarità di questa inconsueta forma di "rivalutazione monetaria".

A tal riguardo dopo averne descritto brevemente i presupposti soggettivi e quelli oggettivi, l'attenzione viene focalizzata sulla metodologia contabile adottata per la rivalutazione "civilistica" e sulla natura della riserva di rivalutazione e del suo utilizzo nel caso di cessione degli immobili rivalutati. Il riferimento specifico al trattamento della riserva rappresenta la premessa indispensabile per definire il metodo migliore per la determinazione della plusvalenza di cessione.

2. La recente rivalutazione ai soli fini civilistici quale misura "anticrisi"

La facoltà lasciata alle imprese di optare per la sola rivalutazione civilistica⁽⁹⁾, così come specificato nel D.L. n. 185/2008, trova la sua giustificazione nella volontà del legislatore di migliorare, da un punto di vista contabile, la situazione dei bilanci delle PMI, offrendo loro, al contempo, la possibilità di usufruire, dietro pagamento di un'imposta sostitutiva, anche di benefici fiscali differiti nel tempo.

L'articolo 15 del D.L. n. 185/2008 al comma 16 fa riferimento ai soggetti interessati al processo di rivalutazione e ai beni oggetto di rivalutazione⁽¹⁰⁾.

Con riferimento al *presupposto soggettivo*, pertanto, potevano avvalersi della rivalutazione degli immobili le società soggette all'Ires, nonché le società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, non tenute all'applicazione dei principi contabili internazionali⁽¹¹⁾.

comunque una sua collocazione fra le poste del capitale netto e può assumere destinazioni vincolate, la seconda contribuisce in modo indistinto alla formazione del risultato economico di periodo, il quale potrà incidere sia positivamente che negativamente sull'entità del capitale netto. È chiaro che, in quest'ultima ipotesi, l'operazione di quo non può lasciare alcuna distinta traccia fra le poste del netto; in altre parole, mentre una riserva di capitale può essere rappresentata in bilancio sotto un titolo che ricordi l'operazione di apporto che l'ha originata, le riserve di utili non possono avere altra origine che l'utile stesso, il quale è il risultato indistinto di tutte le operazioni aziendali che hanno provocato componenti positivi e negativi di reddito». G. CAPODAGLIO, *Le riserve di rivalutazione*, in Rivista Italiana di Ragioneria e di Economia Aziendale, maggio-giugno 2001, p. 232.

⁽⁷⁾ Il riferimento è alle leggi n. 576/1975 e n. 72/1983.

⁽⁸⁾ Come previsto anche per le leggi n. 408/1990, n. 413/1991, n. 342/2000 e n. 266/2005.

⁽⁹⁾ Sulle cause civilistiche della rivalutazione dei beni si vedano, tra gli altri, L. GIAN, *Una mossa che aumenta il patrimonio*, in Le Guide Norme e Tributi, Il Sole 24 Ore, 8 dicembre 2008; L. DEL FEDERICO, *La rivalutazione degli immobili "salva bilanci"*, in il Fisco, n. 13/2009; P. PISONI, F. BAVA, D. BUSSO, A. DEVALLE, *La nota integrativa al bilancio 2009: informativa sulle "aree critiche"*, in Bilancio, vigilanza e controlli, n. 3/2010, p. 32; L. GALANI, *Bilancio 2009: rivalutazione degli immobili un anno dopo*, in Guida alla Contabilità & Bilancio, n. 24/2009, p. 52; P. MENEGHETTI, *Rivalutazione degli immobili*, in Guida alla Contabilità & Bilancio, n. 12/2009, p. 5; V. STRIGARO, *La rivalutazione dei beni immobili dopo le modifiche del decreto "anticrisi"*, in Azienda & Fisco, n. 1/2009, p. 12.

⁽¹⁰⁾ A tal proposito, occorre spiegare che non vi sono sostanziali differenze tra rivalutazione ai soli fini civilistici e rivalutazione anche ai fini fiscali.

⁽¹¹⁾ Chiarimenti in merito ai presupposti soggettivi ed oggettivi, e più in generale sulla modalità di rivalutazione, sono riportati nelle circolari dell'Agenzia delle Entrate, in ordine cronologico, n. 11/E del 19 marzo 2009 e n. 22/E del 6 maggio 2009. A livello teorico i documenti di prassi dovrebbero interessare solo aspetti di natura fiscale, al contrario la circolare n.11, tocca anche aspetti di natura squisitamente contabile. Ciò comporta che le indica-

Nella norma deve essere rintracciato un elemento distintivo che riflette la dicotomia dell'attuale realtà contabile tra i soggetti IAS/IFRS e gli altri. Infatti, poiché con l'adozione dei principi contabili internazionali, ed in particolare del *fair value*, la rivalutazione diventa sistematicamente realizzabile nel bilancio, la normativa in esame si è indirizzata a tutti i soggetti che non redigono il bilancio IAS/IFRS.

Per quanto concerne, invece, il *presupposto oggettivo*, la norma ha stabilito che potevano essere *oggetto* di rivalutazione i beni immobili, ammortizzabili e non⁽¹²⁾, ad esclusione delle aree edificabili e degli immobili alla cui produzione e al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa (immobili-merce intesi come rimanenze)⁽¹³⁾. I beni oggetto di rivalutazione dovevano essere iscritti in bilancio al 31 dicembre 2008, ma già esistenti al 31 dicembre 2007, anche se completamente ammortizzati⁽¹⁴⁾. Per i beni invece posseduti ed utilizzati dall'impresa sulla base di contratti di leasing, era possibile procedere alla rivalutazione solo se era stato riscattato il valore del bene entro la data del 31 dicembre 2007⁽¹⁵⁾.

3. La contabilizzazione della rivalutazione e le implicazioni fiscali

Le registrazioni contabili relative alla rivalutazione di un bene possono seguire tre differenti approcci⁽¹⁶⁾. Nello specifico, le metodologie in questione sono⁽¹⁷⁾:

1. la rivalutazione del costo storico del bene e del relativo fondo ammortamento;
2. la rivalutazione del solo costo storico del bene;
3. la rivalutazione mediante riduzione del valore del fondo ammortamento.

Gli effetti della rivalutazione pongono, peraltro, un problema di fiscalità differita per le momentanee discrasie che vengono a generarsi tra valori fiscali e valori di bilancio⁽¹⁸⁾. Nella sostanza, quando la rivalutazione è solo "civilistica" si genera una differenza temporanea tra questi e i minori valori fiscali, che è all'origine della rilevazione delle imposte differite, secondo quanto previsto dall'OIC 25. In tal caso le imposte differite (IRES e I-

zioni dell'Amministrazione Finanziaria, essendo disposizioni normative di fonte secondaria, possono essere considerate anche nella redazione del bilancio M. POZZOLI, *Documento interpretativo 3 dell'OIC: rivalutazione dei beni immobili*, in Guida alla Contabilità & Bilancio, n. 9/2009, p. 45.

(12) Rientrano tra i beni ammortizzabili sia i fabbricati strumentali per natura, che i beni strumentali per destinazione. Le aree non edificabili e gli immobili "patrimonio" rappresentano i beni non ammortizzabili. Tra gli immobili strumentali per natura rientrano i beni classificati secondo le categorie catastali A/10 - B - C - D - E, mentre sono beni strumentali per destinazione tutti gli immobili che, a prescindere dalla loro classificazione catastale, vengono impiegati direttamente quali beni strumentali all'attività d'impresa.

(13) Si tratta di una normativa più stringente rispetto alle precedenti disposizioni in materia di rivalutazione monetaria. Infatti, restano escluse le aree edificabili, oltre ai beni mobili, materiali ed immateriali, e le partecipazioni.

(14) La circostanza che i beni siano o meno ammortizzati, così come precisato nella Circolare Ministeriale n. 18/E del 13 giugno 2006, non ha alcuna importanza ai fini della rivalutazione.

(15) Concetto riconducibile ad una precisazione che prende spunto da quanto indicato nel Decreto Ministeriale n. 162/2002.

(16) Con riferimento alle tecniche di contabilizzazione il D.L. n. 185/2008 fa rinvio a quanto già stabilito nella legge n. 342/2000.

(17) Si vedano, tra gli altri, K. CORSI, *Aspetti contabili e fiscali della rivalutazione degli immobili*, in Pratica Contabile, n. 8/2009, p. 11; F. DEZZANI, L. DEZZANI, *Riserva di rivalutazione: scritture contabili*, in il Fisco, n. 23/2009, p. 3689; F. DEZZANI, L. DEZZANI, *Rivalutazione degli immobili: decorrenza fiscale degli ammortamenti e imposte anticipate*, in il Fisco, n. 15/2009, p. 2334.

(18) Come evidenziato dall'Organismo Italiano di Contabilità, *Le novità introdotte dal D.L. 29 novembre 2008, n. 185 (convertito nella Legge 28 gennaio 2009, n. 2). Aspetti contabili relativi alla valutazione dei titoli non immobilizzati, rivalutazione degli immobili e fiscalità differita delle operazioni di aggregazione aziendale*, Documento interpretativo n. 3, marzo 2009.

RAP), sono computate a riduzione della riserva di rivalutazione e negli anni successivi saranno riversate a conto economico in misura corrispondente al realizzo del maggior valore (sia attraverso l'ammortamento, sia attraverso la cessione dell'immobile oppure tramite successiva riduzione di valore).

In suddetta situazione, in cui in luogo dell'imposta sostitutiva vengono stanziati le imposte differite, è opportuno evidenziare la rilevante diminuzione della disponibilità patrimoniale derivante da una riduzione del saldo di rivalutazione per effetto della fiscalità passiva differita ad esso imputata.

Le imprese che hanno deciso di beneficiare della rivalutazione dei beni immobili si trovano, in ogni caso, a dover gestire nell'anno di iscrizione e negli esercizi successivi il disallineamento tra gli ammortamenti stanziati in bilancio e quelli riconosciuti ai fini fiscali.

Nel 2008 la rivalutazione non ha avuto effetti economici, poiché nel rispetto del richiamato documento interpretativo dell'OIC n. 3 del marzo 2009 "l'ammortamento dell'esercizio 2008 si calcola sui valori non rivalutati, in quanto la rivalutazione è operazione successiva e i maggiori valori saranno ammortizzati a partire dall'esercizio successivo alla loro iscrizione per la residua vita utile dell'immobile". Di conseguenza, è a partire dall'esercizio 2009 che sarà necessario rilevare tra le variazioni in aumento del modello UNICO 2010 SC la parte di ammortamento stanziata in bilancio e non riconosciuta ai fini fiscali.

Tale disallineamento andrà indicato nel modello dichiarativo al quadro RV - riconciliazione dati di bilancio e fiscali - che ha lo scopo di evidenziare le differenze tra i valori civili e i valori fiscali di beni e/o elementi patrimoniali, emerse a seguito di operazioni straordinarie analiticamente previste nella sezione I, tra le quali la rivalutazione dei beni.

In altri termini, la sezione I del quadro RV andrà compilata per indicare i beni relativi all'impresa che risultano iscritti in bilancio a valori superiori a quelli riconosciuti ai fini delle imposte sui redditi.

4. Il saldo attivo di rivalutazione e le modalità di utilizzo

Il maggior valore assegnato al bene rivalutato, riportato in bilancio tra le voci dell'attivo dello stato patrimoniale, deve avere come contropartita l'incremento del valore del capitale sociale o l'iscrizione di un'apposita riserva di rivalutazione tra le poste del patrimonio netto.

E' pacifico che, il capitale netto, di cui le riserve rappresentano parti *ideali*⁽¹⁹⁾, è composto soltanto da due classi di valori, distinte a seconda delle fonti da cui derivano: il capitale d'apporto che ha una provenienza *esterna* all'impresa e l'autofinanziamento che si genera a seguito della mancata distribuzione degli utili dei vari esercizi. L'autofinanziamento, quindi, origina *riserve di utili*, mentre il capitale d'apporto, i suoi incrementi o le sue rivalutazioni generano *riserve di capitale*.

È ovvio che un simile procedimento suscita qualche perplessità, dal momento che affermare che un incremento dei valori di taluni elementi dell'attivo ha come contropartita una riserva di capitale, comporta logicamente l'irrilevanza del fenomeno ai fini reddituali e, pertanto, di esso non deve esserci traccia nel conto economico.

⁽¹⁹⁾ «... il patrimonio netto è composto da quote "ideali", le quali possono essere "parti ideali attive" (è il caso del capitale sociale, degli utili e delle altre riserve) e "parti ideali passive", si pensi alle eventuali perdite in sospeso che possono far sì che il valore, inteso in senso di cifra, del capitale netto diventi inferiore al capitale sociale, con tutte le problematiche che ne conseguono». R. MARCELLO, *Il patrimonio netto aziendale. Imposta patrimoniale e versamento dei soci*, EBC, 1993, pp. 56 e ss..

Condizione essenziale per effettuare, quindi, il processo di rivalutazione è che il bene sia presente effettivamente (e contabilmente) in azienda al momento della sua valutazione e che il suo “valore effettivo” sia superiore a quello risultante dalle scritture contabili⁽²⁰⁾.

Di tal ché, la disposizione di legge identifica il limite massimo nel valore corrente della rivalutazione che può essere desunto dall'eventuale quotazione del bene nei mercati regolamentati, ovvero dal “valore interno” attribuito al bene stesso.

E' utile in questa sede ribadire che una volta determinato il maggior valore da assegnare al bene rivalutato, il saldo attivo risultante dalla rivalutazione, così come specificato dall'articolo 15 comma 18 «... deve essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva designata con riferimento alla presente legge, con esclusione di ogni diversa utilizzazione, che ai fini fiscali costituisce riserva in sospensione d'imposta».

Dalla lettera della norma sembrerebbe che il saldo attivo di rivalutazione presenti la natura di “riserva in sospensione di imposta”, sia nel caso di rivalutazione solo civilistica sia nel caso di rivalutazione anche fiscale. In realtà, lo *status* di “riserva in sospensione di imposta” si ha nel caso in cui l'impresa decida di beneficiare dei vantaggi fiscali correlati al processo di rivalutazione⁽²¹⁾, versando l'imposta sostitutiva. Infatti, in tale occasione, è necessario mantenere una somma indisponibile e vincolata alle pretese impositive future, che si concretizzeranno con la distribuzione della riserva ai soci⁽²²⁾ oppure con il suo affrancamento mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva⁽²³⁾.

A ben vedere, invece, si è trattato di una svista da parte del legislatore che, rifacendosi alle disposizioni dettate in merito alle precedenti rivalutazioni, ha trascurato la particolarità della presente legge, che prevede la possibilità di una rivalutazione ai soli fini civilistici. A questo proposito, è stato necessario un intervento da parte dell'Agenzia delle Entrate⁽²⁴⁾.

Alla riserva derivante da una rivalutazione praticata solo con finalità civilistiche, viene assegnata la natura di “riserva non in sospensione di imposta”, al pari di una “riserva di utili” soggetta a imposizione nel caso di distribuzione ai soci.

Ciò detto la decisione di assegnare alle riserve di rivalutazione civilistica la natura di “riserva di utili non in sospensione di imposta”, porta ad affermare che tale riserva può essere considerata al pari di una riserva volontaria così come prevista dall'articolo 2423 del codice civile, comma 4, alla quale ricorrere nell'ipotesi si debba garantire una rappresentazione veritiera e corretta del bilancio di esercizio, in presenza però di casi eccezionali.

⁽²⁰⁾ Il concetto di *valore effettivo* assume, pertanto, una connotazione “funzionale” legata alle seguenti caratteristiche: consistenza, capacità produttiva, effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'impresa, valori correnti e quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani ed esteri.

⁽²¹⁾ Dello stesso avviso è P. MENEGHETTI, *Rivalutazione degli immobili: chiarimenti ministeriali e riflessi in Unico 2009*, in I Focus Fiscali, n. 5/2009, p. 35; P. MENEGHETTI, *Rivalutazione degli immobili alla luce della C.M. 11/E/2009*, in Guida alla Contabilità & Bilancio, n. 7/2009, p. 10.

⁽²²⁾ La distribuzione della riserva di rivalutazione ai soci comporta, nelle società di capitali, una duplice tassazione. La prima in capo alla società, sotto forma di IRES, e la seconda in capo ai soci, per i quali il saldo di rivalutazione distribuito rappresenta reddito imponibile. Il mancato assoggettamento ai fini IRAP del valore del saldo attivo distribuito risponde a quanto disposto dall'articolo 9, comma 2 del D.M. n. 162/2001, in base al quale, infatti, la distribuzione delle riserve comporta un'imposizione solo ai fini delle imposte sul reddito e non anche dell'IRAP.

⁽²³⁾ L'imposta per l'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione è pari al 10%, ed è sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche, dell'IRAP e di eventuali addizionali.

⁽²⁴⁾ Così come sollecitato da alcuni autori: «Il saldo attivo di rivalutazione va iscritto in bilancio al netto dell'imposta sostitutiva accantonata. Tale ammontare, ai fini fiscali, dovrebbe costituire una **riserva in sospensione di imposta**, anche nel caso in cui la rivalutazione abbia **rilevanza soltanto civilistica**, sebbene sul punto siano auspicabili **alcuni chiarimenti interpretativi**». Cfr. L. DE ROSA, A. RUSSO, *Rivalutazione degli immobili: novità e contabilizzazione*, in I Focus fiscali, n. 3/2009, p. 15.

li, motivati nella nota integrativa, e che permettono di valutare un bene ad un maggior valore, in deroga alle disposizioni previste dall'articolo 2426 del codice civile⁽²⁵⁾.

Infatti, seppure non espressamente previsto dall'articolo 2423 del codice civile, affinché la rivalutazione economica possa dirsi "eccezionale" ⁽²⁶⁾, è necessario che essa si basi su fatti ed elementi certi. È sicuramente il caso di una rivalutazione monetaria basata su una legge specifica, che autorizzi un incremento di valore di un cespite iscritto in bilancio ⁽²⁷⁾.

Ulteriori analogie riscontrabili tra la rivalutazione "civilistica" ex D.L. n. 185/2008 e la rivalutazione economica ex articolo 2423, comma 4, riguardano la contabilizzazione e l'utilizzo della riserva, e la distribuzione degli utili maturati che ne potrebbe conseguire.

Con riguardo alla contabilizzazione, nel caso di rivalutazione delle attività secondo il criterio del *fair value*⁽²⁸⁾, è richiesta l'iscrizione del maggior valore in un'apposita riserva (articolo 2423 del codice civile, comma 4)⁽²⁹⁾.

Per quel che concerne, invece, l'utilizzo della riserva e la distribuzione degli utili, l'ultima parte del comma 4 dell'articolo 2423 del codice civile stabilisce che «*Gli eventuali utili derivanti dalla deroga devono essere iscritti in una riserva non distribuibile se non in misura corrispondente al valore recuperato*». Stando ciò a significare che la riserva di rivalutazione può essere considerata "libera" ed essere distribuita ai soci nel momento in cui il maggior valore del bene viene recuperato attraverso il processo dell'ammortamento o mediante la cessione del bene⁽³⁰⁾.

Sono dello stesso avviso l'OIC e l'Assonime, i quali entrambi ribadiscono il concetto di "valore recuperato" sia con riferimento al processo di ammortamento che con riferimento alla dismissione del bene rivalutato⁽³¹⁾.

La distribuzione della riserva "libera", al pari della distribuzione dell'utile, viene tassata in capo al socio secondo la disciplina che regola la percezione dei dividendi⁽³²⁾, senza che ciò comporti, quindi, una ripresa della tassazione in capo alla società che effettua la distribuzione. Inoltre, secondo quanto statuito dall'articolo 47 del TUIR, comma 1, e chiarito dalla Norma di comportamento n. 162 emessa dall'Associazione dottori commercialisti di Milano, anche le riserve di rivalutazione devono sottostare alla "presunzione

⁽²⁵⁾ A tal proposito, si veda, tra gli altri G. MUNZONE, D. SCIUTO, *La rivalutazione economica delle immobilizzazioni materiali dell'impresa*, in il Fisco, n. 16/2000, p. 5161.

⁽²⁶⁾ Per chiarire il concetto di caso "eccezionale" è intervenuta la Corte di Cassazione con due sentenze. Con la prima (n. 7918/1993) si ribadisce che la rivalutazione degli immobili per la copertura delle perdite può risultare artificiosa se basata su elementi non certi. La seconda sentenza (n. 4177/1994) stabilisce che la rivalutazione economica di un immobile, al fine di coprire una perdita, può avere validità solo se derivante da elementi provati e certi.

⁽²⁷⁾ Al tal proposito, nel 2005, si è espresso anche l'Organismo Italiano di Contabilità affermando che: «*le immobilizzazioni materiali possono essere rivalutate solo nel caso in cui leggi speciali, generali o di settore lo richiedano o lo permettano*» (principio contabile nazionale n. 16):

⁽²⁸⁾ L'iscrizione delle attività al *fair value* in sostituzione del costo è regolata dall'articolo 7, comma 6, del D. Lgs. n. 38/2005.

⁽²⁹⁾ Si veda, tra gli altri, F. DEZZANI, L. DEZZANI, *Risoluzione 7 novembre 2007, n. 31/E: riserva da prima applicazione LAS/IFRS*, in il Fisco, n. 43/2007, p. 5827.

⁽³⁰⁾ Oltre ai casi di recupero del valore del bene, qui richiamati, la distribuzione della riserva potrà aversi anche nel caso di liquidazione della società. Per ulteriori dettagli sulla tipologia di riserve e sul loro impiego si consulti il documento della FONDAZIONE LUCA PACIOLI, *I prospetti riguardanti le voci del patrimonio netto*, documento n. 6 del 21 marzo 2006.

⁽³¹⁾ A questo proposito si vedano C. MEZZABOTTA, *Oic: cambia la valutazione delle immobilizzazioni*, in Pratica Contabile, n. 9/2009, p. 23; Circolare Assonime 13/2001, par. 14.

⁽³²⁾ Un caso particolare è rappresentato dall'applicazione del regime della trasparenza fiscale. In merito si veda, tra gli altri, S. CERATO, *Utilizzo della riserva di rivalutazione nelle società di capitali - Effetti civilistici e fiscali*, il Fisco, n. 15/2010.

assoluta di priorità di distribuzione di utili e di riserve di utili” rispetto alle riserve di capitali, per la parte che si ritiene non più vincolata, e quindi distribuibile⁽³³⁾.

Fatto salvo quanto finora detto, è data la possibilità di utilizzare la riserva di rivalutazione ex articolo 2423 del codice civile, comma 4, nei casi previsti dall'articolo 2445 del codice civile, ovvero nel caso di copertura delle perdite secondo quanto previsto dagli artt. 2446 e 2447 del codice civile⁽³⁴⁾.

Nella prima circostanza, il fatto di assoggettare il saldo attivo di rivalutazione alle stesse regole previste nel caso di variazione del capitale sociale (articolo 2445 del codice civile), deve essere interpretato, secondo l'Assonime (circolare n. 34 del 1991), come espressione della volontà del legislatore di considerare il processo di rivalutazione come uno strumento per rafforzare la situazione patrimoniale dell'impresa⁽³⁵⁾.

Per concludere, alla luce di quanto appena detto, è plausibile affermare che il trattamento della riserva di rivalutazione “civilistica” non può che trovare puntuale riferimento nella normativa prevista per la costituzione della riserva di rivalutazione ex articolo 2423 del codice civile, comma 4.

Tale relazione, peraltro, facilita il processo interpretativo delle disposizioni contenute del D.L. n. 185/2008, talora risultate poco chiare in alcuni aspetti applicativi⁽³⁶⁾.

5. La cessione dei beni rivalutati con efficacia solo civilistica con realizzo di plusvalore

Il percorso affrontato necessita di un ultimo opportuno approfondimento. Il nesso è riferito alla dismissione dei cespiti rivalutati ai soli fini civilistici⁽³⁷⁾, sulla scorta di quanto indicato nell'articolo 15 del D.L. 185/2008, comma 21, in cui viene espressamente prevista l'ipotesi di cessione del bene rivalutato, ma con valenza fiscale.

Nello specifico, la norma richiamata dispone che: «*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 a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione*».

⁽³³⁾ Nella Nota di comportamento n. 162 si precisa che «la presunzione assoluta in tema di priorità nella distribuzione dell'utile di esercizio e delle riserve di utile, prevista dall'articolo 47, comma 1 ultimo periodo, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, non trova applicazione per le riserve che, pur formate con utili, non siano distribuibili dai soci». Per ulteriori chiarimenti in materia di distribuzione dei dividendi, si veda, tra gli altri, R. MORO VISCONTI, *La distribuzione dei dividendi: aspetti civilistici, contabili, fiscali e finanziari*, in *Impresa commerciale industriale*, n. 4/2007, p. 548.

⁽³⁴⁾ Per le srl, invece, trovano applicazione al riguardo gli articoli 2482, 2482-bis e 2482-ter del codice civile.

⁽³⁵⁾ Dello stesso avviso risulta anche la Commissione Trib. II grado di Pavia che, nella decisione n. 21 del 23 febbraio - 13 marzo del 1985, sostiene «[...] a seguito di una attenta esegesi logico-sistematica del provvedimento, che lo stesso si qualifica per una sostanziale equiparazione della “riserva” per rivalutazione monetaria al capitale sociale».

⁽³⁶⁾ In tema, è opportuno precisare che l'Assonime, nella circolare n. 13/2001, si è espressa in maniera apparentemente diversa, considerando la riserva di rivalutazione monetaria autonoma rispetto alla riserva di rivalutazione ex articolo 2423 del codice civile. In realtà, tale affermazione deve essere reinterpretata alla luce delle precedenti leggi di rivalutazione, che prevedevano la costituzione di riserve di rivalutazione “in sospensione di imposta”, non essendo contemplata la possibilità di rivalutare i beni solo ai fini civilistici.

⁽³⁷⁾ Per cessione di bene intendiamo la dismissione di un bene iscritto in bilancio che abbia come contropartita il pagamento di un prezzo da parte dell'acquirente al cedente. È noto come dalla vendita di un cespite possa scaturire una plusvalenza o una minusvalenza a seconda che, dal confronto tra il prezzo di vendita ed il valore contabile residuo del cespite, il primo risulti rispettivamente superiore o inferiore al secondo.

E' facile comprendere quindi come il riferimento temporale «*in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita*» richiami in causa il periodo in “sospensione di imposta”, generato nell'ipotesi di versamento dell'imposta sostitutiva (rivalutazione ai fini fiscali). Per cui, nel caso di cessione del bene nel periodo in sospensione di imposta, occorrerà prendere come base di riferimento per la determinazione della plusvalenza, il costo fiscale del bene, vale a dire il costo storico ante-rivalutazione, apportando in dichiarazione una variazione in aumento per la differenza rispetto ai valori che risultano dal bilancio.

Diversamente, qualora la cessione abbia luogo oltre il periodo in “sospensione di imposta” (dopo il 2014), sarà possibile beneficiare dei vantaggi fiscali derivanti dall'allineamento tra il costo fiscale riconosciuto e quello contabile dei beni, ai fini della determinazione della plusvalenza da cessione.

A completamento del profilo fiscale dell'operazione, il legislatore disciplina l'iscrizione del credito d'imposta, rilevato in caso di cessione del bene, che presuppone il precedente versamento da parte dell'impresa dell'imposta sostitutiva. In particolare, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che, in caso di cessione nel periodo di sospensione di imposta, «*[...] sarà riconosciuto in capo al cedente un credito di imposta pari all'ammontare dell'imposta sostitutiva riferibile alla rivalutazione dei beni ceduti, ai sensi dell'articolo 3 del d.m. n. 86 del 2002*»⁽³⁸⁾.

5.1 Il realizzo del plusvalore e la conservazione della riserva

A questo punto, considerata l'evidente preminenza riservata dal legislatore all'aspetto fiscale dell'operazione, pur essendo consentita la rivalutazione dei beni ai soli fini civilistici, rimane da chiarire quale debba essere il comportamento da seguire nel caso di cessione in tale ultima congettura.

Ed è quindi opportuno partire da alcune considerazioni: una riserva di rivalutazione monetaria “civilistica” acquisisce la natura di riserva “libera” nel caso in cui il maggior valore del bene iscritto in bilancio sia recuperato attraverso il processo di ammortamento (quota di ammortamento) o la cessione del bene (plusvalenza da cessione).

Da un punto di vista contabile, nella prima ipotesi si avrà:

_____	.../...	_____
Ammortamento immobili	a	Fondo ammortamento immobili
_____	.../...	_____
Riserva di rivalutazione	a	Utili portati a nuovo
_____	.../...	_____
Fondo imposte differite	a	Imposte differite

Il valore della quota di ammortamento è determinato sul valore rivalutato del cespite, mentre la riserva di rivalutazione “liberata” è pari alla differenza tra la quota di ammortamento

⁽³⁸⁾ Il presente testo è riportato nella Circolare Ministeriale n. 11/E/2009 al paragrafo 6.

mento post-rivalutazione e la quota di ammortamento pre-rivalutazione, al netto del valore delle corrispondenti imposte differite ⁽³⁹⁾.

Nella seconda ipotesi, vale a dire nel caso di cessione del bene, si avrà:

	.../...	
Diversi	a	Diversi
Crediti		
Fondo ammortamento immobili		
	a	Immobili
	a	Iva a debito
	a	Plusvalenza
	.../...	
Riserva di rivalutazione	a	Utili portati a nuovo
	.../...	
Fondo imposte differite	a	Imposte differite

Nel caso particolareggiato, la riserva di rivalutazione “liberata” è pari al corrispondente maggior valore assegnato al bene ceduto (valore storico incrementato della riserva di rivalutazione), sempre al netto delle relative imposte differite.

La riserva di rivalutazione, dal momento in cui diviene “libera” (utili portati a nuovo), segue una strada differente rispetto a quello del bene rivalutato per cui risulta costituita⁽⁴⁰⁾. Con il chiaro significato che a seguito del processo di ammortamento o, eventualmente, a seguito della cessione del bene, il valore recuperato fa sì che la riserva di rivalutazione “libera” possa essere mantenuta in bilancio per l'intero ammontare e/o possa essere impiegata, totalmente o parzialmente, nei casi previsti dalla legge, indipendentemente dal fatto che il bene sia o meno presente in bilancio.

Nondimeno, la riserva “libera” diviene anche “certa” nel suo ammontare se, a seguito della cessione del bene, il prezzo corrisposto dall'acquirente è superiore, o uguale, al valore del bene rivalutato iscritto in bilancio (valore storico incrementato del valore della riserva di rivalutazione). La “certezza” deriva dal fatto che, fino al momento della vendita, il valore del bene rivalutato iscritto in bilancio e l'ammontare della relativa riserva di rivalutazione, potrebbero non necessariamente essere espressione dell'effettivo valore del bene. Infatti, per quanto possa derivare da una perizia, il valore assegnato al bene è sempre il risultato di un processo valutativo di tipo soggettivo⁽⁴¹⁾.

⁽³⁹⁾ La contabilizzazione della riserva “libera”, da cui l’“utile portato a nuovo”, è la medesima suggerita sia dallo IAS 16 in tema di rivalutazione al *fair value* e sia dall'Organismo Italiano di Contabilità nel documento “*Ipotesi di attuazione delle Direttive UE 2001/65 e 2003/51 con le modifiche al codice civile*”.

Nello specifico lo IAS 16 stabilisce che «ove il valore equo (da noi indicato come valore corrente) risulti superiore a quello derivante dall'applicazione del criterio del costo, la differenza deve essere direttamente imputata ad una riserva, non distribuibile se non in misura corrispondente al valore recuperato».

⁽⁴⁰⁾ In tal senso si veda F. LANDUZZI, *Effetti a regime della rivalutazione degli immobili*, in Bilancio, vigilanza e controlli, n. 3/2010, p. 21.

⁽⁴¹⁾ Diversa è la situazione in cui si realizzi una minusvalenza da cessione, poiché occorre procedere alla riduzione della riserva per l'ammontare della minusvalenza, laddove il valore di recupero derivante dalla vendita non è sufficiente a “liberare” l'intero ammontare della riserva di rivalutazione. Si veda, S. ALDERIGHI, *Le riserve di rivalutazione nel patrimonio di vigilanza delle banche*, in Dircomm.it, Studi e Commenti, 2003.

Alla luce di quanto esplicitato, viene spontaneo interrogarsi se, nell'ipotesi di cessione con realizzo di una plusvalenza (prezzo di cessione maggiore del valore netto contabile) debba essere considerato il valore netto contabile del bene ceduto post-rivalutazione ovvero il valore netto contabile del bene ceduto ante-rivalutazione. La scelta dell'una o dell'altra metodologia produce, indubbiamente, effetti diversi sia di carattere civilistico che di carattere fiscale.

In base alla prima soluzione, la plusvalenza andrebbe così determinata:

Costo storico del bene

+ Incremento di valore a seguito della rivalutazione

- Fondo ammortamento (incrementato, costante o ridotto a seconda del criterio di contabilizzazione adottato)

= VALORE NETTO CONTABILE RIVALUTATO

PREZZO DI CESSIONE

- Valore netto contabile rivalutato

= PLUSVALENZA DA CESSIONE

Nella seconda ipotesi, invece, la plusvalenza risulterebbe da:

Costo storico del bene

+ Incremento di valore a seguito della rivalutazione

- Fondo ammortamento (incrementato, costante o ridotto a seconda del criterio di contabilizzazione adottato)

= VALORE NETTO CONTABILE RIVALUTATO

PREZZO DI CESSIONE

- Valore netto contabile rivalutato

- Incremento derivante dalla rivalutazione

= PLUSVALENZA DA CESSIONE

Prima di definire, tra le ipotesi prospettate, la metodologia più idonea a rappresentare la plusvalenza da cessione di un bene rivalutato, è opportuno fare una premessa a proposito del prezzo di cessione. E' stato ipotizzato, infatti, che quest'ultimo sia superiore rispetto al valore storico del bene incrementato dell'ammontare della riserva. Se così non fosse, si registrerebbero, come si è già avuto modo di anticipare, effetti molto diversi a seconda della soluzione utilizzata, seppure il cespite oggetto di rivalutazione sia il medesimo. Infatti, contabilmente si avrebbe una minusvalenza, nella prima ipotesi, ed una plusvalenza nel caso in cui si optasse per la seconda metodologia, con conseguenze evidenti sia di tipo civilistico che fiscale. Da un punto di vista civilistico, infatti, il realizzo di una minusvalenza non consentirebbe di recuperare per intero il valore della riserva, che non risulterebbe, pertanto, "libera" e "certa" secondo quanto innanzi precisato. Da un punto di vista fiscale, il diverso trattamento delle plusvalenze rispetto alle minusvalenze determinerebbe una differente tassazione dell'operazione.

Escludendo, pertanto, l'eventualità in cui il prezzo di cessione, pur superiore al costo storico del bene al netto del fondo ammortamento, sia inferiore al valore netto contabile

rivalutato, ci si soffermerà sul trattamento delle riserve di rivalutazione e sulla determinazione della plusvalenza, nel caso di cessione di un bene rivalutato ai soli fini civilistici.

La riserva di rivalutazione, come ribadito a più riprese, assume la natura di riserva “libera” e “certa” solo nel caso in cui il valore della stessa sia recuperato attraverso la cessione del bene rivalutato. Da tale momento, essa diviene distribuibile ai soci, ferma restando la possibilità di un suo utilizzo (anche se non “libera”) per la copertura delle perdite o per l’aumento gratuito del capitale sociale.

Affinché si possa parlare di riserva “libera” e “certa”, è indispensabile, ad avviso di chi scrive, determinare la plusvalenza prendendo come base di riferimento il valore del cespite rivalutato, piuttosto che il valore netto contabile ante-rivalutazione, per una serie di motivi.

In primis perché, neutralizzando gli effetti della rivalutazione (seconda alternativa prospettata), la riserva relativa non avrebbe motivo di esistere, in quanto la stessa viene costituita dall’impresa proprio come contropartita dell’incremento del valore dei beni.

Una seconda ragione riguarda, invece, la “certezza” del recupero dell’ammontare della riserva. La plusvalenza determinata come differenza tra il prezzo ed il valore netto contabile non rivalutato, non sempre garantisce il recupero dell’intero ammontare della riserva di rivalutazione, in quanto il valore di riferimento non è più il valore corrente del bene medesimo.

Inoltre, seguendo la seconda proposizione, la plusvalenza iscritta tra le voci del conto economico, sarebbe comprensiva del valore eventualmente “liberato” della riserva, determinando in tal modo un incremento del risultato economico di esercizio conseguito dall’impresa.

Una considerazione simile può essere riscontrata nella sentenza della Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, n. 1754 del 6 febbraio 2003. In realtà, il disposto complessivo della sentenza riferita risulta alquanto discutibile, nella misura in cui attribuisce all’impresa la possibilità di portare la riserva di rivalutazione direttamente tra i profitti, nel caso in cui l’azienda fosse a conoscenza della perdita in corso di maturazione e intendesse risanare prioritariamente le perdite di esercizio⁽⁴²⁾.

Le conseguenze principali in quest’ultima circostanza potrebbero essere:

- la riserva “libera” perde la sua autonomia, poiché il suo impiego viene influenzato da scelte che non hanno nulla a che fare con l’operazione di rivalutazione monetaria delle immobilizzazioni;

- la riserva contribuisce a migliorare il risultato economico dell’impresa, determinando un incremento degli utili distribuibili, senza che vi sia la certezza che tali utili siano reali;

- la riserva consente all’impresa di realizzare un utile, anziché registrare una perdita di esercizio. In questo caso la riserva viene indirettamente utilizzata per coprire il risultato economico negativo dell’impresa, precludendo la possibilità di utilizzazioni alternative della medesima (aumento gratuito del capitale o distribuzione ai soci). Inoltre, l’utilizzo indiretto della riserva a copertura delle perdite rappresenterebbe una violazione delle disposizioni giuridiche che prevedono la copertura delle perdite mediante l’utilizzo di riserve disponibili⁽⁴³⁾;

- la riserva non è sufficiente a garantire il risultato economico positivo dell’impresa. Oltre alle precedenti considerazioni, in questa fattispecie potrebbe delinearsi un’ulteriore

⁽⁴²⁾ A tal proposito, una parte della dottrina non ritiene funzionale e ragionevole influenzare i risultati economici dell’impresa attraverso l’iscrizione, tra i componenti positivi di reddito, della riserva di rivalutazione da conguaglio monetario. Si veda, tra gli altri, G. ZIZZO, *La disciplina dell’accantonamento a riserva nelle leggi di rivalutazione: interpretazione testuale o extratestuale?*, in *Rivista di giurisprudenza tributaria*, n. 6/2003, p. 546.

⁽⁴³⁾ A titolo esemplificativo, basti pensare alla possibilità di deliberare in sede straordinaria la riduzione del capitale per la copertura delle perdite.

criticità: l'erosione del capitale ed il superamento del limite legale. Infatti, l'ammontare della perdita, influenzato dal valore della riserva di rivalutazione, potrebbe dissimulare una situazione molto più grave, quale quella disciplinata dall'articolo 2447 del codice civile, che richiederebbe specifiche procedure di risanamento delle perdite e di ripristino del limite legale del capitale sociale.

L'imputazione della riserva a conto economico, produce anche delle conseguenze significative dal punto di vista patrimoniale, in quanto la riserva di rivalutazione seguirebbe le vicende del cespite a cui si riferisce, ipotesi che, come si è detto in precedenza, non sarebbe auspicabile nel momento in cui il recupero della stessa la renderebbe "libera" e "certa".

Non bisogna, inoltre, dimenticare la *ratio* con la quale il D.L. n. 185/2008 ha voluto dare la possibilità alle imprese, non obbligate alla redazione del bilancio secondo i principi contabili internazionali, di adottare la rivalutazione monetaria (ai soli fini civilistici), al fine di migliorare le condizioni patrimoniali dell'impresa, attraverso l'adeguamento a valori correnti del costo di una parte delle immobilizzazioni iscritte in bilancio. Pertanto, stornando il valore della riserva di rivalutazione per riportare il costo del bene al valore storico (seconda metodologia per la determinazione delle plusvalenze), l'impresa eliminerebbe una componente del patrimonio netto, rappresentativa per l'azienda di un reale, poiché "certo", vantaggio di patrimonializzazione.

Dal un punto di vista fiscale, qualora si scegliesse la prima soluzione, occorrerebbe effettuare una ripresa in aumento in dichiarazione per la differenza tra la plusvalenza civilistica (più bassa) e quella fiscale. Al contrario, nella seconda ipotesi non vi sarebbe alcun disallineamento, in quanto il valore della plusvalenza civilistica corrisponderebbe esattamente a quello fiscale.

In più, da un punto di vista tributario, la prima scelta scongiura anche eventuali presunzioni di finalità elusive.

Ed inoltre, è bene ricordare, per ragioni di completezza, che congiuntamente all'ammontare della riserva liberata occorre procedere, così come evidenziato nel paragrafo precedente, ad utilizzare, stornandolo, il fondo imposte differite.

Per concludere, a parere di chi scrive, per una più corretta determinazione e contabilizzazione del valore della plusvalenza in caso di cessione del bene, deve privilegiarsi la prima metodologia rispetto alla seconda, al fine di preservare:

- l'efficacia dell'operazione di rivalutazione sotto il profilo civilistico-patrimoniale;
- l'effettività del risultato economico conseguito dall'impresa, salvaguardandolo dall'interferenza di valori naturalmente riclassificabili nel patrimonio netto.

RAFFAELE MARCELLO

*Docente di Economia dei gruppi
e delle concentrazioni aziendali*

NICOLA LUCIDO

*Docente di Economia
e gestione delle imprese*