

**COMUNICAZIONE n° IV MARZO
2009**ARIANO IRPINO *IL 10/04/2009***RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI
RELATIVI ALL'IMPRESA**

Fornite istruzioni dall'Amministrazione Finanziaria in tema di rivalutazioni immobiliari dopo le novità introdotte c.d. "provvedimento anticrisi", ex Lege n. 2/2009, e ulteriormente modificate dal D.L. n. 5/2009 (Circolare Agenzia delle Entrate del 19 marzo 2009, n. 11/E).

I commi da 16 a 23 dell'articolo 15 del decreto anticrisi disciplinano la rivalutazione dei beni immobili delle imprese che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio.

Si riassumono di seguito, in sintesi, gli aspetti di maggior interesse contenuti nella circolare dell'Agenzia delle entrate.

Ambito oggettivo

Possono essere oggetto di rivalutazione tutti i beni immobili, escluse le aree fabbricabili e gli immobili alla cui produzione e al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Gli immobili da rivalutare devono essere iscritti sia nel bilancio d'esercizio in corso al 31 dicembre 2007 sia nel bilancio relativo all'esercizio successivo.

Possono essere rivalutati i soli beni in proprietà: quelli in leasing, dunque, per essere rivalutati devono essere stati riscattati dall'utilizzatore entro l'esercizio in corso alla fine del 2007.

Ambito soggettivo

La rivalutazione può essere effettuata da:

1. tutti i soggetti titolari di reddito d'impresa che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio (società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, società cooperative e società di mutua assicurazione residenti nel territorio dello Stato, società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate);
2. le imprese individuali e le società di persone in contabilità semplificata, (ma per queste ultime c'è l'obbligo di redigere un apposito prospetto bollato e vidimato dal quale risultino i prezzi di costo e la rivalutazione compiuta);
3. gli enti non commerciali

Modalità di rivalutazione

Si applicano le regole dettate dall'art. 11 della legge n. 342/2000 e dagli articoli 4, 5 e 6 del D.M. n. 162/2001.

Pertanto, la rivalutazione dovrà avvenire seguendo uno tra i seguenti metodi:

1. rivalutazione del costo storico e del fondo di ammortamento (mantenendo intatta la durata);
2. rivalutazione del solo costo storico (si determina, a parità di coefficiente, un allungamento del processo di ammortamento, oppure è incrementato il coefficiente di ammortamento se si vuole lasciare inalterata la durata del periodo di vita utile del cespite);
3. riduzione del fondo di ammortamento

Utilizzo del saldo di rivalutazione

Il saldo attivo derivante dalle rivalutazioni va tassativamente imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva.

Se il contribuente sceglie di rivalutare l'immobile solo civilisticamente, senza riconoscerne il valore a fini fiscali, il saldo attivo non costituisce riserva in sospensione d'imposta, fermo restando la necessità di imputarlo al capitale o accantonarlo in una speciale riserva con esclusione di ogni diversa utilizzazione.

In questo caso, essendo a fini fiscali una riserva di utili, il saldo attivo della rivalutazione viene

SEDE: Ariano Irpino AV via Fontana Angelica 1

TEL. 0825/892086 FAX 0825/892642

E-MAIL castellanovincenzo@virgilio.it - info@studiocastellano.com

Sito web: www.studiocastellano.com

tassato in caso di distribuzione ai soci.
Se invece il contribuente opta per dare rilevanza fiscale alla rivalutazione, attraverso il pagamento di un'imposta sostitutiva, il saldo attivo è iscritto in bilancio in contropartita alla rivalutazione, per un importo corrispondente al maggior valore dei beni al netto della sostitutiva.

DECRETO LEGGE INCENTIVI: NOVITÀ FISCALI.

Introdotte misure fiscali nel c.d. "decreto incentivi" in corso di conversione in legge (D.L. 10 febbraio 2009, n. 5).

Tra le novità di maggior rilievo si segnalano:

Rivalutazione dei beni d'impresa:

Ridotte le aliquote per la rivalutazione fiscale dei beni d'impresa:

- 3% (anziché 7%) per i fabbricati ammortizzabili;
- 1,5% (anziché 4%) per i fabbricati non ammortizzabili ed i terreni agricoli.

Il provvedimento di rivalutazione consente di "adeguare" i valori fiscali dei soli beni immobili iscritti nelle immobilizzazioni, con esclusione delle aree edificabili.

Ai fini fiscali i nuovi valori assumono rilevanza a partire dal 2013 per il calcolo delle quote di ammortamento e per il plafond di deducibilità delle manutenzioni; dal 2014 per il calcolo della plusvalenza in caso di cessione del bene.

La riduzione delle aliquote fornisce nuovi profili di convenienza per operare la rivalutazione, almeno per tutti coloro che prevedono di non cedere l'immobile rivalutato prima del 2014. Rileva anche il fatto che le imposte sostitutive possono essere corrisposte in 3 rate annuali.

Si ricorda infine che non è stata modificata l'imposta sostitutiva per l'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione (ossia la riserva vincolata

che occorre iscrivere in contabilità a seguito della rivalutazione, riserva che non può essere distribuita ai soci): il saldo attivo può essere "liberato" pagando una sostitutiva del 10%.

Sanzione per utilizzo di crediti inesistenti:

Significativamente inasprita la sanzione prevista per la compensazione di crediti inesistenti (sia per crediti del tutto inesistenti che per i crediti esistenti ma utilizzati in eccesso) introdotta dal D.L. n.185/08 (decreto anticrisi): in quella sede, venne prevista una sanzione che varia dal 100% al 200% del credito indebitamente utilizzato.

Con il D.L. n.5/09, l'utilizzo di crediti non spettanti per un importo superiore ad €50.000 per anno solare comporta pertanto l'applicazione della sanzione del 200%; si ricorda, peraltro, che ai sensi dell'art.10-quater del D.Lgs. n.74/00, l'utilizzo di crediti non spettanti o inesistenti per un ammontare superiore ad €50.000 comporta anche l'applicazione delle sanzioni penali.

Aggregazione di imprese:

Introdotta un incentivo diretto a favorire l'aggregazione delle imprese, purché non facciano già parte dello stesso gruppo industriale e non facciano capo, nemmeno indirettamente, allo stesso soggetto.

L'agevolazione, al rispetto di determinati requisiti, permette il riconoscimento gratuito dei maggiori valori, derivanti da un disavanzo da concambio, iscritti a seguito dell'operazione straordinaria con riferimento ai beni strumentali, sino ad un massimo di € 5 milioni.

Distretti produttivi:

È prevista una particolare modalità (opzionale e su base concordataria) di determinazione congiunta dell'imponibile per le imprese che operano nell'ambito del medesimo distretto produttivo.

Lo Studio Professionale resta a disposizione della clientela per approfondimenti e chiarimenti delle

SEDE: Ariano Irpino AV via Fontana Angelica 1

TEL. 0825/892086 FAX 0825/892642

E-MAIL castellanovincenzo@virgilio.it - info@studiocastellano.com

Sito web: www.studiocastellano.com

novità fiscali descritte, nonché fornirà specifica informazione degli emendamenti previsti al d.l. in commento nei prossimi numeri di Notizie flash.

SCADENZE FISCALI: DIFFERIMENTO.

Ridisegnato il calendario delle scadenze fiscali con la conversione in legge del c.d. “decreto milleproroghe” (D.L. 30 dicembre 2008, n. 207. – G. U. del 31 dicembre 2008, n. 304).

Le modifiche introdotte, impattando direttamente sulle disposizioni del D.P.R. 322/98 hanno carattere definitivo e non temporaneo.

In particolare di seguito si riassumono i nuovi termini:

- Modello 770 semplificato: entro il 31 luglio;
- Modello UNICO soggetti Irpef: entro il 30 settembre;
- Modello IVA autonomo: entro il 30 settembre;
- Modello Unico soggetti IRES: Entro la fine del nono mese successivo alla chiusura del periodo di imposta (contribuenti con esercizio sociale coincidente con l'anno solare: 30 settembre).