

BENI IMMOBILI D'IMPRESA

Rivalutazione: una circolare fa chiarezza

Precisazioni sull' applicazione del decreto legge 185 del 2008

La circolare n. 11 /E del 19 marzo 2009 dell' Agenzia delle Entrate, ha fatto notevole chiarezza sulla disciplina della rivalutazione dei beni immobili d'impresa, prevista dai commi da 16 a 23 dell'articolo 15 del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito successivamente in legge. E' possibile effettuare la rivalutazione dei beni immobili, ad esclusione delle aree fabbricabili e degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa, risultanti dal bilancio relativo all'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2007. La norma di riferimento chiarisce che la rivalutazione va necessariamente effettuata nel bilancio relativo all'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, a condizione che il termine di approvazione dello stesso scada successivamente al 29 novembre 2008, data di entrata in vigore del decreto legge. La rivalutazione è applicabile anche ai beni completamente ammortizzati e alle immobilizzazioni in corso, risultanti tanto dall'attivo dello stato patrimoniale del bilancio relativo all'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2007, quanto nel bilancio relativo all'esercizio successivo. Possono essere rivalutati i soli beni in proprietà, nonché i beni acquisiti in leasing già riscattati alla data del 31 dicembre 2007. La rivalutazione è possibile oltre che per le società di capitali, che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio, anche per le imprese individuali e le società di persone sia in contabilità ordinaria che in contabilità semplificata. Per le aziende in contabilità semplificata, la rivalutazione è consentita a condizione che venga redatto un apposito prospetto bollato e vidimato dal quale risultino i prezzi di costo e la rivalutazione compiuta. Possono effettuare la rivalutazione, anche le società cooperative a mutualità prevalente indipendentemente dalla circostanza che le medesime fruiscono di un regime di parziale detassazione degli utili. Per quanto concerne le modalità di effettuazione della rivalutazione, l'operazione può essere eseguita rivalutando sia i costi storici sia i fondi di ammortamento, in misura tale da mantenere invariata la durata del processo di ammortamento e la misura dei coefficienti ovvero rivalutando soltanto i valori dell'attivo lordo o riducendo in tutto o in parte i fondi di ammortamento. La rivalutazione richiede una serie di adempimenti a carico degli amministratori e dei sindaci, i quali devono indicare nelle rispettive relazioni al bilancio, i criteri utilizzati per rivalutare le varie categorie di beni, oltre ad annotare la rivalutazione effettuata, nell'inventario e nella nota integrativa del relativo bilancio. Il comma 20 dell'articolo 15 del decreto legge n. 185/2008 stabilisce che il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione può essere fiscalmente riconosciuto con il versamento di un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dell'imposta sul reddito delle società, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali, nella misura del 3 per cento per gli immobili ammortizzabili e dell'1,5 per cento per gli immobili non ammortizzabili. La predetta imposta sostitutiva può essere versata, a scelta del contribuente, in unica soluzione, oppure in tre rate.

Dott. Antonio Verde

Articolo su *"Il Denaro"* del 06 maggio 2009 pag.26