



## RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

**Art. 15, commi 16 – 23, D.L. 185/2008 convertito, con  
modificazioni, nella legge 2/2009**

**Art. 5 D.L. 10 febbraio 2009, n. 5**

**Agenzia Entrate :**

**-circolare 13 marzo 2009, n. 8/E – p. 2**

**-circolare 19 marzo 2009, n. 11/E**

# **RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

## **Il patrimonio giuridico e interpretativo del passato**

**Artt. 11 – 13 – 15 Legge 21 novembre 2000, n. 342**

**D.M. 13 aprile 2001, n. 162**

**D.M. 19 aprile 2002, n. 86**

**Agenzia Entrate circolare 13 giugno 2006, n. 18/E**

**Agenzia Entrate circolare 13 febbraio 2006, n. 6/E**

**Agenzia Entrate circolare 25 giugno 2002, n. 57/E**

**Agenzia Entrate circolare 30 gennaio 2002, n. 9/E**

**Agenzia Entrate circolare 18 giugno 2001, n. 57/E**

**Agenzia Entrate circolare 16 novembre 2000, n. 207/E**



# **RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

- i) - Aspetti generali**
- ii) - Ambito soggettivo**
- iii) - Ambito oggettivo**
- iv) – Criteri di valutazione**
- v) – Categorie omogenee**
- vi) - Adempimenti**



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## Ratio e finalità della norma

**Nasce come provvedimento una tantum di rivalutazione per finalità preminentemente civilistiche.**

**Il maggior valore può essere riconosciuto anche fiscalmente attraverso il pagamento di un'imposta sostitutiva.**



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## ○ Soggetti

### Art. 15, comma 16, D.L. 185/08:

- Società di capitali (non IAS)
- Enti commerciali residenti (non IAS)
- SNC, SAS ed equiparate

### Art. 15, comma 1, L. 342/2000:

- Imprese individuali e società di persone (anche in contabilità semplificata) **OBBLIGATORI EFFETTI FISCALI**
- Enti non comm. li residenti (per immobili dell' attività comm.le)
- Società, enti e persone fisiche non residenti limitatamente agli immobili afferenti le attività comm. li svolte in Italia

## ○ Oggetto

### **Beni immobili :**

- ammortizzabili
- non ammortizzabili

### **Diversi :**

- dai beni merce
- dalle aree edificabili

**risultanti dal bilancio relativo esercizio in corso al 31.12.07 e nel bilancio esercizio successivo per il quale termine approvazione scade dopo 29.11.2008**

In sintesi:

Terreni agricoli  
Immobili strumentali  
Immobili patrimonio  
(es: civili abitazioni)



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

**Siamo in presenza di area edificabile anche se.....**

**..... sull'area non ci si può ancora edificare**

**..... sull'area insiste un immobile**

**Ai fini IVA, imposte sui redditi, Registro ed ICI un' area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo **strumento urbanistico generale adottato** dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo (art. 36, co. 2 DL 223/06:**

**- in corso di costruzione** ma non ancora avente i requisiti previsti dall'art. 2645 bis, comma 6, c.c. (Ris. 23/E del 28 gennaio 2009)

**- ultimato ed accatastato al NCEU che deve essere demolito** in quanto ricadente in un più vasto piano di recupero (Ris. 395/E del 22 ottobre 2008)

**N.b.) L'area su cui insiste un fabbricato strumentale può essere autonomamente rivalutata costituendo un bene non ammortizzabile (circ. 11/E/2009)**



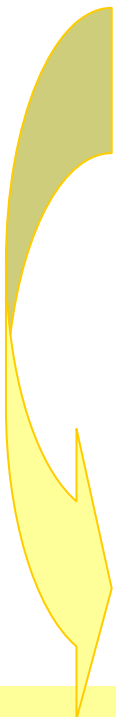
# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## ○ Categorie omogenee




La rivalutazione deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea.

Si intendono compresi in due distinte categorie gli immobili ammortizzabili e quelli non ammortizzabili.

A decorative graphic consisting of a curved, leaf-like shape with a green-to-yellow gradient, pointing downwards from the top left towards the bottom text box.

Se anche un solo bene appartenenti alla categoria omogenea non è stato rivalutato la rivalutazione decade per tutti i beni appartenenti alla medesima categoria ( circ. 18/06 – circ. 57/2001 - circ. 9/1991). Dalla maggiore imposta accertata verrà scomputata quella assolta con la rivalutazione. **RAVVED. OPEROSO**

A solid orange circle located in the bottom right corner of the slide.

# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## ○ Criteri di rivalutazione



All'interno della categoria omogenea deve essere adottato un solo criterio di valutazione :

- 1)- valore d'uso (o interno)
- 2)- valore di mercato (o esterno)

## Art. 11, comma 2, legge 342/2000

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 o esteri.



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Una volta scelto il criterio di valutazione da adottare nella categoria omogenea (valore d'uso o di mercato) il valore rivalutabile non deve necessariamente coincidere con quello massimo emrgente dalla scelta di uno dei 2 criteri potendosi attestare su un dato intermedio es: 80% del valore massimo (Assonime circolare n. 23 del 12 giugno 2006 par. 2.6)

Deve ritenersi consentita una rivalutazione che si attesti ad un valore intermedio compreso tra il valore economico del bene e quello risultante alla chiusura dell'esercizio di riferimento a condizione che..... Siano adottati criteri uniformi per tutti i beni appartenenti alla categoria omogenea (Agenzia Entrate circolare n. 18/2006)

**Pertanto:**

- il criterio scelto;
  - la percentuale adottata rispetto al valore massimo in seno al criterio scelto;
- debbono essere adottati per tutti i beni della categoria omogenea**



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

**Criteri di rivalutazione : adempimenti (art. 11, commi 3 e 4 legge 342/2000)**

**Gli amministratori e il collegio sindacale devono :**

**a) indicare e motivare**

nelle loro relazioni i criteri seguiti nella rivalutazione delle varie categorie di beni

**b) attestare**

che la rivalutazione non eccede il limite:  
-del valore d'uso e del valore di mercato.

**Gli amministratori devono:**

**indicare**

nell'inventario relativo all'esercizio in cui la rivalutazione viene eseguita anche il prezzo di costo con le eventuali rivalutazioni eseguite, in conformità a precedenti leggi di rivalutazione, dei beni rivalutati

Per i soggetti in contabilità semplificata la rivalutazione è consentita a condizione che venga **redatto un apposito prospetto bollato e vidimato** che dovrà essere presentato, a richiesta, all'amministrazione e finanziaria, dal quale risultino i prezzi di costo e la rivalutazione compiuta.



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## UNICO 2009 : adempimenti

**PERFEZIONAMENTO DELL'OPZIONE  
RIS. 29/09/2008, N. 362**



**REDDITI  
QUADRO RQ**  
Imposte sostitutive

PERIODO D'IMPOSTA 2008

CODICE FISCALE

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Mod. N. 

--	--

### SEZIONE IX

Rivalutazione  
dei beni  
(D.L. 185/2008)

		Importo	Aliquota	Imposta
RQ41	Immobili ammortizzabili	1	<b>3%</b>	2
RQ42	Immobili non ammortizzabili		<b>1,5%</b>	
RQ43	Totale imposta da versare			
RQ44	Prima rata di imposta da versare			

# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

**UNICO 2009 : adempimenti**

**PERFEZIONAMENTO DELL'OPZIONE  
RIS. 29/09/2008, N. 362**



**REDDITI  
QUADRO RQ**  
Imposte sostitutive

PERIODO D'IMPOSTA 2008

CODICE FISCALE

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Mod. N. | | |

SEZIONE X		Importo	Aliquota	Imposta
Saldo attivo di rivalutazione (D.L. 185/2008)	RQ45 Totale imposta da versare	3	4 <b>10%</b>	00
	RQ40 Prima rata di imposta da versare			00

(\*) Da compilare per i soli modelli predisposti su fogli singoli, ovvero su moduli meccanografici a striscia continua.



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

**Riconoscimento fiscale dei  
maggiori valori**



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## TEST GENERALE DI CONVENIENZA : LE VARIABILI

	Fattori +	Fattori -
1) QUOTA DEL BENE GIA' AMMORTIZZATA	ELEVATA	BASSA
2) COEFFICIENTE DI AMMORTAMENTO	ELEVATO	BASSO
3) PERIODO TEMPO PER CONCLUSIONE PROCESSO AMMORTAMENTO	BASSO	ELEVATO
4) RAPPORTO TRA RIVALUTAZIONE E VALORE FISCALMENTE RILEVANTE	BASSO	ELEVATO
5) CARICO DELLE IMPOSTE ORDINARIE	ELEVATO	BASSO
6) TASSO DI INTERESSE DI ATTUALIZZAZIONE	BASSO	ELEVATO
7) STIMA SU REDDITI IMPONIBILI FUTURI	ALTA PROB.	BASSA
8) PERDITE FISCALI PREGRESSE	ASSENZA	PRESENZA

# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## IMPOSTE SULL'UTILE DI BILANCIO NELLE COOPERATIVE

TIPOLOGIA	IRES	IRAP	TOTALE
<b>AGRICOLE</b>	(27,50% SUL 20%) 5,50%	1,9%	7,4 %
<b>DI CONSUMO</b>	(27,50% SUL 55%) 15,13%	3,9%	19,03 %
<b>SOCIALI</b>	NESSUNA TASSAZIONE	3,9%	3,9 %
<b>ALTRE</b>	(27,50% SUL 30%) 8,25%	3,9%	12,15 %
<b>A MUTUALITA'</b>			
<b>NON PREV. TE</b>	(27,50% SUL 67%) 18,43%	3,9%	22,33 %
<b>BANCHE CREDITO</b>			
<b>COOPERATIVO</b>	(27,50% SUL 27%) 7,43%	3,9%	11,33%



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## AGEVOLAZIONI SUL REDDITO IMPONIBILE NELLE COOPERATIVE

TIPOLOGIA	IRES	IRAP	TOTALE
-----------	------	------	--------

**COOPERATIVA AGRICOLE ESENTI** - EX ART. 10 DEL D.P.R. N. 601/1973 – L'ESENZIONE SI APPLICA SULLA DIFFERENZA POSITIVA TRA LE VARIAZIONI IN AUMENTO E LE VARIAZIONI IN DIMINUZIONE DEL MODELLO UNICO

**COOPERATIVA SOCIALI** – EX ART. 11 DEL D.P.R. N. 601/1973 - ESENZIONE AL 100% O AL 50% DAL REDDITO IMPONIBILE DALL'IRES.



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## IMPOSTE SUL REDDITO IMPONIBILE NELLE COOPERATIVE

	A) UTILE DI BILANCIO	B) SALDO VARIAZ.
<b>AGRICOLE</b>	<b>7,4 %</b>	<b>0 % - 1,9%</b>
<b>DI CONSUMO</b>	<b>19,03 %</b>	<b>31,40 %</b>
<b>SOCIALI (PROD. LAVORO)</b>	<b>3,9 %</b>	<b>0% - 15,70 %</b>
<b>ALTRE</b>	<b>12,15 %</b>	<b>31,40%</b>
<b>A MUTUALITA'</b>		
<b>NON PREV. TE</b>	<b>22,33 %</b>	<b>31,40 %</b>

**N.B.) LA RIVALUTAZIONE CIVILISTICA POTREBBE PRODURRE UN CONSISTENTE AGGRAVIO DI IMPOSIZIONE TRAMUTANDO UTILI DI BILANCIO IN VARIAZIONI IN AUMENTO DEL MODELLO UNICO (TANTO SULLE QUOTE DI AMM.TO QUANTO SUL DIFFERENZIALE DI VALORE TRA PLUS CIVILI E FISCALI).**



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

**RICONOSCIMENTO FISCALE : LE ALIQUOTE NOMINALI SEMBRANO CONVENIENTI**

Beni ammortizzabili

3%

Beni NON  
ammortizzabili

1,5%

***Da calcolarsi sul SALDO ATTIVO LORDO***

***Versamento in UNICA SOLUZIONE O TRE RATE ANNUALI  
PIU' 3% INTERESSI***

**Riconoscimento del maggior valore fiscale ai fini IRAP dietro  
*assolvimento* della imposta sostitutiva (circ. 13 marzo 2009,  
n. 8/E)**



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

DA QUANDO SI PRODUCONO GLI EFFETTI  
DA QUANDO SI PRODUCONO GLI EFFETTI

Valore  
riconosciuto dal  
**2013**

**DAL 2014**

→  
Ammortamenti

→  
Plafond spese di  
manutenzione

→  
Rilevanza soc. comodo

→  
Cessioni

C.M.  
57/E/2002

→  
Al termine del processo di ammortamento  
civiltico variazioni in diminuzione tenendo  
conto del coefficiente di ammortamento del  
bene immobile

→  
Imposte differite anticipate



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## IL DISALLINEAMENTO TEMPORALE

	civile	fiscale		Amm.to civile	Amm.to fiscale	Variazione	Civile	fiscale
2008	100	50		3	1,5	1,5	97	48,5
2009	97	48,5		3	1,5	1,5	94	46
2010	94	46		3	1,5	1,5	91	44,5
2011	91	44,5		3	1,5	1,5	88	43
2012	88	43		3	1,5	1,5	85	41,5
2013	85	41,5		3	3	---	82	82
2014	82	82						

La rilevazione di ammortamenti parzialmente non deducibili impone la rilevazione delle imposte differite

# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

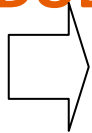
**Aspetti contabili : metodologia**



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

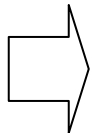
## ○ METODOLOGIA

I



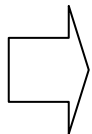
Rivalutazione **COSTO STORICO**

II



Rivalutazione **COSTO STORICO** e **FONDO di AMMORTAMENTO**

III



Riduzione **FONDO di AMMORTAMENTO**



La circolare 19 marzo 2009, n. 11/E conferma il problema del valore di sostituzione



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## DATI DI PARTENZA

Costo storico:	100.000
Fondo ammortamento 31.12....:	70.000
Valore contabile residuo 31.12....	30.000
Coefficiente ordinario amm. to :	3%
Durata residua processo amm. to :	10 esercizi

## VALORI RIVALUTABILI (scelto criterio)

Valore <u>netto</u> rivalutabile max:	80.000 (saldo attivo max 50.000)
Valore <u>netto</u> rivalutato scelto:	60.000 (saldo attivo scelto 30.000)



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## RIVALUTAZIONE DEL COSTO STORICO

Costo storico: 100.000 Residuo al 31.12.x.. 30.000

Fondo al 31.12.x..: 70.000

Valore economico

150.000



Saldo attivo max 50.000

Saldo attivo scelto 30.000

Costo storico rivalutato: 130.000

Residuo rivalutato al 31.12.x.. 60.000

Conseguenze di tale metodo :

- prolungamento del periodo di ammortamento del bene (16 anni);
- Incremento temperato plafond spese manutenzione di 30.000
- Variazioni in aumento e gestione della fiscalità differita attiva

	Ammortamento Civilistico	Ammortamento fiscale	Variazioni
2009	3.900	3000	+ 900
	...	...	...
2013	3.900	3.900	--



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## o RIVALUTAZIONE DEL COSTO STORICO E DEL FONDO AMM.TO

Ripartisco incremento sugli anni residui

$$\Rightarrow 30.000/10 = 3.000$$

Calcolo l'incremento del costo

$$\Rightarrow 3.000/0,03 = 100.000$$

Costo storico

$$\Rightarrow 100.000 + 100.000 = 200.000$$

Fondo

$$\Rightarrow 200.000 - 60.000 = 140.000$$

	Ammortamento Civiltico	Ammortamento fiscale	Variazioni
2009	6.000	3000	+ 3.000
2010	6.000	3000	+ 3.000
2011	6.000	3000	+ 3.000
2012	6.000	3000	+ 3.000
2013	6.000	6.000	--
	...	...	...



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## ○ RIVALUTAZIONE DEL COSTO STORICO E DEL FONDO AMM.TO

Preferibile non superare costo di sostituzione 150.000 (assonime n. 23/2006 – Entrate n. 18/2006))

Ripartisco incremento sugli anni residui

$$\Rightarrow 30.000/10 = 3.000$$

Calcolo l'incremento del costo

$$\Rightarrow 3.000/0,03 = 100.000$$

○ **Costo storico**  $\Rightarrow 100.000 + 100.000 = 200.000 > \text{incr. Max } 150.000$

○ **Fondo**  $\Rightarrow 150.000 - 60.000 = 90.000$

	Ammortamento Civiltico	Ammortamento fiscale	Variazioni
2009	4.500	3.000	+ 1.500
2010	4.500	3.000	+ 1.500
2011	4.500	3.000	+ 1.500
2012	4.500	3.000	+ 1.500
2013	4.500	4.500	--
	...	...	...



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## ○ RIVALUTAZIONE TRAMITE ABBATTIMENTO DEL FONDO AMMORTAMENTO

Costo storico:	100.000	100.000
Fondo al 31.12.07:	<del>70.000</del>	40.000
Residuo al 31.12.07.	<del>30.000</del>	60.000

Conseguenze di tale metodo :

- gli ammortamenti continuano ad essere conteggiati sul vecchio costo storico;
- prolungamento del periodo di ammortamento del bene (20 anni);
- rimane inalterato il plafond delle spese di manutenzione
- non si devono effettuare variazioni in aumento

	Ammortamento Civiltico	Ammortamento fiscale	Variazioni
2009	3.000	3000	---



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## IL SALDO ATTIVO DI RIVALUTAZIONE MONETARIA

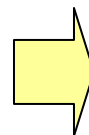


# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## NATURA DELLA RISERVA

Ai fini civilistici

- Rivalutazione effettuata ai soli fini civilistici



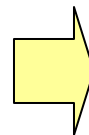
○ RISERVA DI CAPITALE



○ RISERVA DI CAPITALE, RISERVA DI UTILI O RISERVA IN SOSPENSIONE DI IMPOSTA?????

Ai fini fiscali

- Rivalutazione effettuata ai fini civilistici con riconoscimento fiscale dei maggiori valori



○ RISERVA IN SOSPENSIONE DI IMPOSTA

# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

NATURA DELLA RISERVA AI FINI FISCALI NEL CASO DI RIVALUTAZIONE EFFETTUATA AI SOLI FINI CIVILISTICI

## **E' UNA RISERVA DI CAPITALE PERCHE':**

- 1) SI DEVE VALORIZZARE IL CONTENUTO DELL'ART. 47, QUINTO COMMA, DEL TUIR CHE QUALIFICA RISERVA DI CAPITALE LA RISERVA DA RIVALUTAZIONE ESENTE DA IMPOSTA

## **E' UNA RISERVA DI UTILI PERCHE':**

- 1) ESISTENDO UN REGIME DI DOPPIA SOSPENSIONE (NELL'ATTIVO SUI BENI - NEL PASSIVO SULLA RISERVA) L'IMPOSIZIONE IN CAPO ALLA SOCIETA' AVVIENE ORDINARIAMENTE MEDIANTE LA VARIAZIONE IN AUMENTO DELLE QUOTE DI AMM.TO INDEDUCIBILI O MEDIANTE PLUS FISCALI MAGGIORI A QUELLE CIVILI
- 2) SE IL BENE E' CEDUTO PRIMA DEL 2014, SI ANNULLA LA RIVALUTAZIONE FISCALE E SI LIBERA LA RISERVA DALLO STATO DI SOSPENSIONE PER ANALOGIA NELLA RIVALUTAZIONE CIVILISTICA LA RISERVA E' LIBERA (ART. 3, COMMA 4, DM 86/2002)
- 3) SE DISTRIBUITA AI SOCI COSTITUISCE DIVIDENDO (CIRC. 18/2006)

**CONFERMATO DALLA CIRCOLARE 19 MARZO 2009, N. 11/E**

## **E' UNA RISERVA IN SOSPENSIONE DI IMPOSTA PERCHE':**

- 1) COSI' E' DEFINITA DALL'ART. 15, COMMA 18, A PRESCINDERE DALLA TIPOLOGIA DI RIVALUTAZIONE ESEGUITA;

# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## CONTABILIZZAZIONE/IMPUTAZIONE:

i) al capitale sociale;

ii) in apposita riserva denominata art. 15 DL 185/08

**(le coop a mutualità prevalente non possono imputare il saldo a capitale costituendo una riserva indivisibile)**

## UTILIZZAZIONE : ASPETTI CIVILISTICI

1) Legittima distribuzione poichè derogato art. 2423

2) Legittima distribuzione anche sotto forma di riduzione del capitale sociale (in tal caso si applica articolo 2445/2482 cioè esecuzione delibera dopo 90 gg da iscrizione registro imprese)

3) Utilizzo per copertura perdite (ante o post 2013 è irrilevante):

- **delibera assemblea ordinaria** (non è possibile distribuire utili futuri fino a quando non è stata ricostituita;

- **delibera assemblea straordinaria** (è possibile distribuire utili futuri anche se non è stata ricostituita

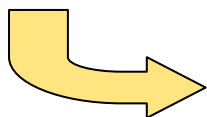


# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

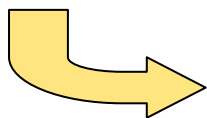
## RIVALUTAZIONE CON RICONOSCIMENTO FISCALE DEI MAGGIORI VALORI E DISTRIBUZIONE DEL SALDO ATTIVO NON AFFRANCATO



Distribuzione del saldo attivo ante **2013** (prima del riconoscimento fiscale della rivalutazione)



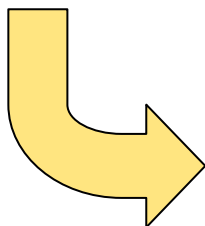
Tax riserva in sospensione (al lordo della sostitutiva) sulla società e sui soci ai soli fini IRES (non IRAP art. 9, comma 2, DM 162/01)



Il maggior valore dei beni rivalutati si considera fiscalmente riconosciuto dal periodo d'imposta in cui il saldo attivo ha concorso a formare reddito. Se distrib. parziale occorre indicare beni per i quali opera riconoscimento (circ. 57/2002).



Distribuzione del saldo attivo affrancato dal **2013** (si applica art. 13, comma 3, L. 342/00)



Tassazione riserva in sospensione (al lordo della sostitutiva) sulla società e sui soci ai soli fini IRES (non IRAP art. 9, comma 2, DM 162/01). Diritto al credito d'imposta dell'ammontare versato a titolo di imposta sostitutiva.



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## SALDO ATTIVO DI RIVALUTAZIONE



**Riserva in sospensione moderata perché.....**

**....se il bene è ceduto entro il 2013**



Conseguenze



**Valore non riconosciuto**



**Credito d'imposta per sostitutiva**

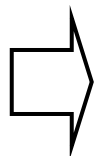


**Riserva liberata**

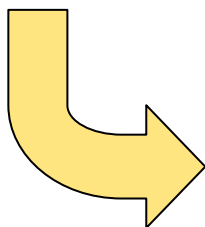


# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## AFFRANCAMENTO DEL SALDO ATTIVO DI RIVALUTAZIONE

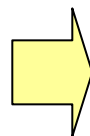


**Sostitutiva del 10%**



*In un'unica soluzione o rateizzazione tre rate annuali uguali con interessi 3%*

**Costo globale rivalutazione: 13 % - 11,5%**



**Contro 31,4%**

*Tassazione normale*



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## Quale base imponibile per la sostitutiva del 10%

**Agenzia delle Entrate (Circ. 18/E/06 – Circ. 11/E/09)** : l'imposta sostitutiva si applica sul saldo attivo **al lordo della sostitutiva** da rivalutazione perché in caso di distribuzione il saldo attivo sarebbe imponibile sull'importo al lordo della sostitutiva

**Dottrina** : l'imposta sostitutiva si applica sul saldo attivo **al netto della sostitutiva** da rivalutazione perché:

- i) - la riserva iscritta in bilancio che deve essere affrancata è al netto della sostitutiva;
- ii) - nella circolare n. 310/E/1995 è la stessa Agenzia delle Entrate ad aver ritenuto condivisibile detta interpretazione;
- iii) - la tassazione al lordo in caso di distribuzione è motivata dal fatto che alla società spetta il credito d'imposta per l'imposta pagata cosa che non succede se si affranca la riserva;
- iv) - la imposizione sostitutiva, per definizione, è forfettaria.



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

**NELL'AFFRANCARE LA RISERVA DI RIVALUTAZIONE ATTUALE O QUELLE PRECEDENTI OCCORRE ANCHE VALUTARE CHE.....**

**..... PER LE RISERVE IN  
SOSPENSIONE DI IMPOSTA NON  
OPERA LA PRESUNZIONE  
ASSOLUTA DI.....**

**.....DISTRIBUZIONE  
ANTICIPATA RISPETTO  
ALLE RISERVE DI CAPITALE  
(ART. 47, PRIMO COMMA,  
TUIR)**

**.....DISTRIBUZIONE  
ANTICIPATA DELLE  
RISERVE DI UTILI  
PREGRESSE RISPETTO A  
QUELLE FORMATE DAL  
2008 (ART, 1, COMMA 2,  
DM 2/4/2008)**



# **RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

## **IL CONFRONTO TRA REGIME ORDINARIO E REGIME SPECIALE**



# QUALI LE CARTE IN GIOCO PER I SOGGETTI NON IAS

	Affrancamento		Rivalutazione	
	ordinario	speciale	ordinario	speciale
Immobilizzazioni materiali	Si*	no	Si*	no
di cui : immobili ammortizzabili e non	no*	no	No*	si
Immobilizzazioni immateriali	No*	si	No*	no
Attivo circolante e Immobilizzazioni finanziarie	no	si	no	no

**No\***

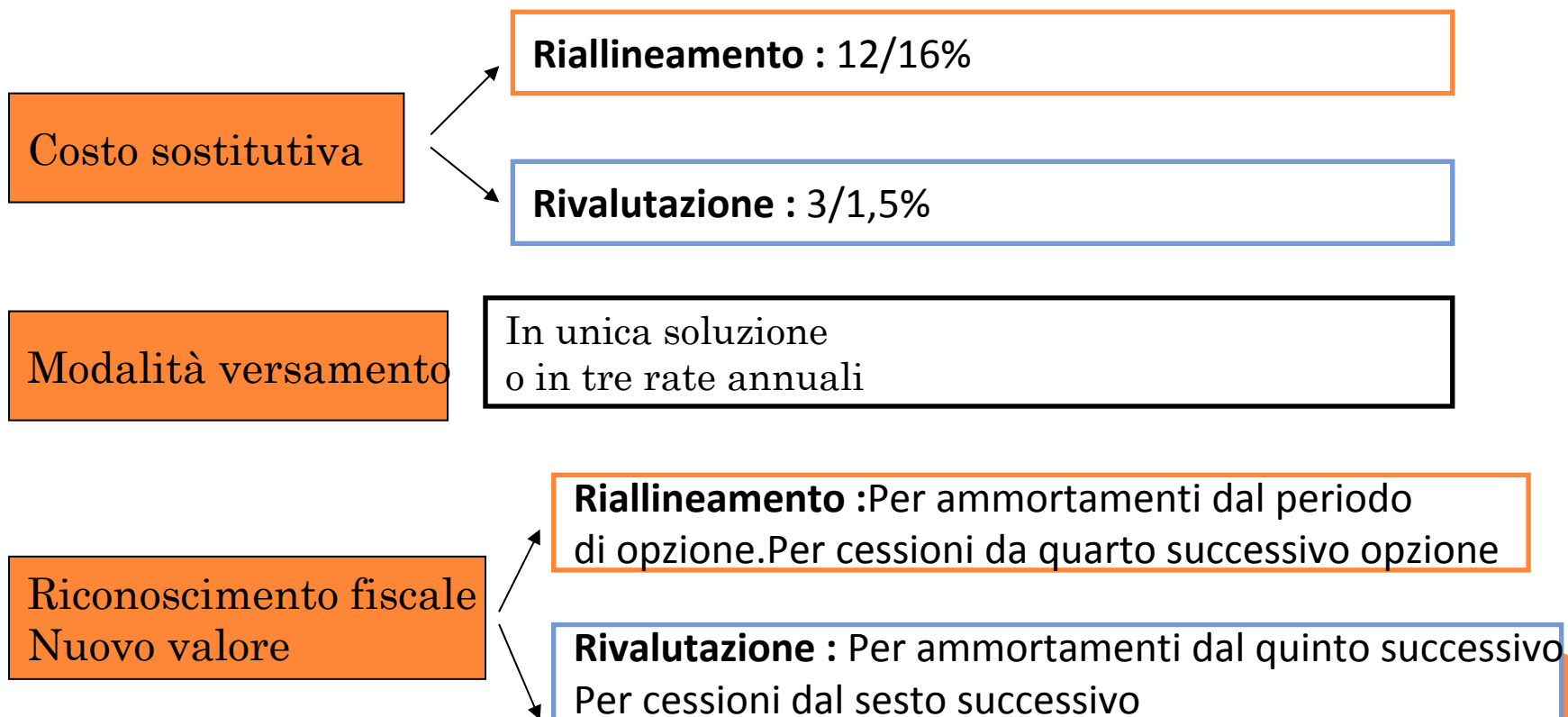
In linea generale esclusa nel caso investa singoli beni e non aziende o rami aziendali Circ. 57/E/2008

**si\***

Si è ipotizzato che macchinari, impianti, ecc. non possano scindersi da azienda o ramo azienda

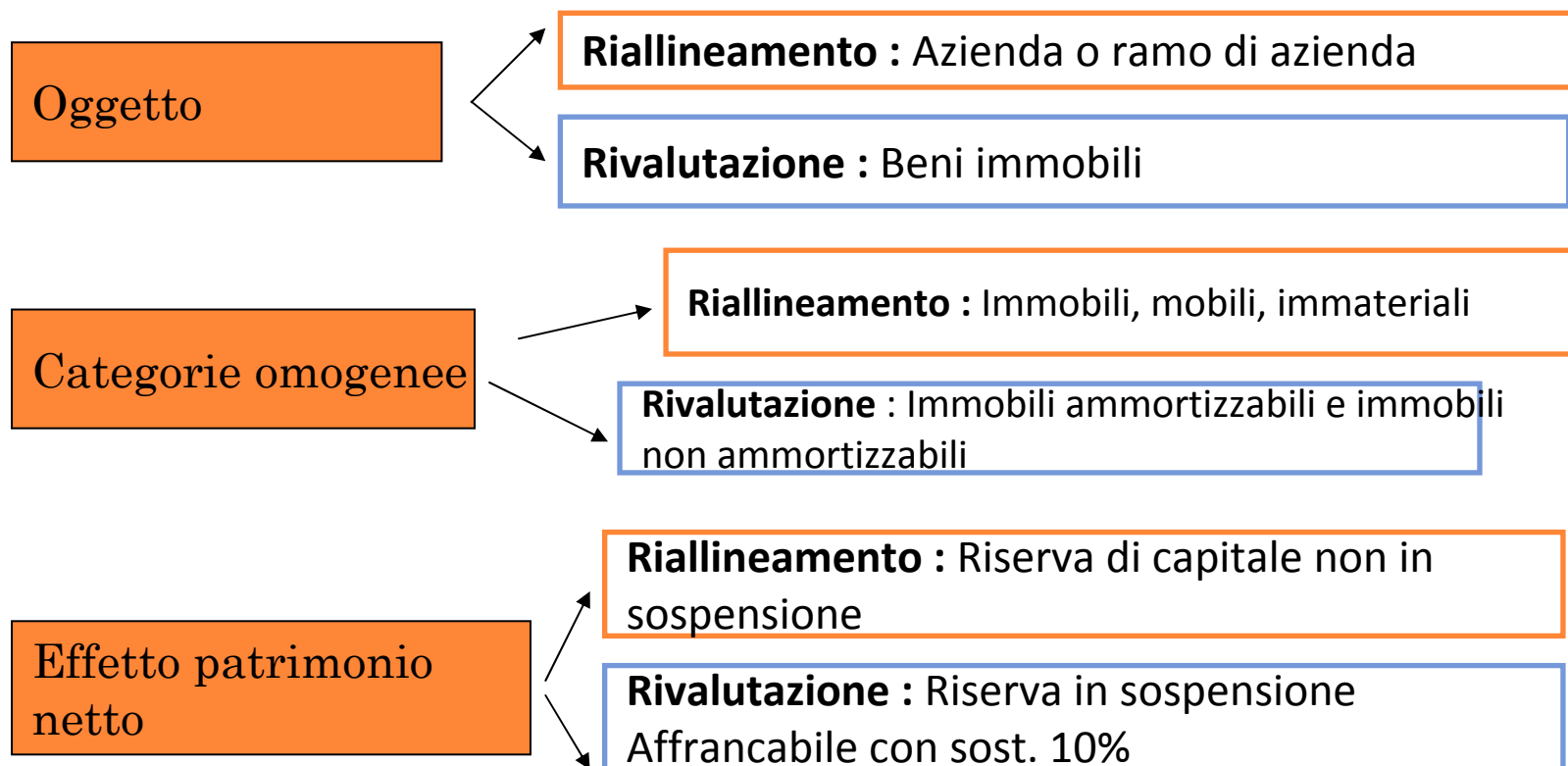
# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## CONFRONTO TRA RIALLINEAMENTO DA OPERAZIONI STRAORDINARIE E RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## CONFRONTO TRA RIALLINEAMENTO DA OPERAZIONI STRAORDINARIE E RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI



# RIVALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

## RIVALUTAZIONE CIVILISTICA CONVENIENZA NELLE COOP

### A) IMMOBILI NON AMMORTIZZABILI

NON STANZIANDO QUOTE DI AMM.TO PUO' GENERARE UNA PLUS FISCALE MAGGIORE DELLA PLUS CIVILE CON MINORE TAX SULL'UTILE DI BILANCIO E MAGGIORE TAX SUL SALDO ATTIVO DELLE VARIAZIONI.

**ES: CONVENIENTE PER COOP AGRICOLE ESENTI ART. 10 DPR 601/1973**

### B) IMMOBILI AMMORTIZZABILI

CONSIDERAZIONI ANALOGHE ALLE PRECEDENTI CHE SI ACCENTUANO PER LA PRESENZA DELLE QUOTE DI AMMORTAMENTO.



# RIVALUTAZIONE CIVILISTICA DEI BENI IMMOBILI

## Cooperativa agricola esente rivalutazione immobili ammortizzabili

Costo storico € 200.000 - F.do amm.to € 200.000 - Residuo € zero

Rivalutazione € 100.000 (metodo : riduzione fondo amm.to)

Coefficiente amm. to 3% - Vendita 2012 € 70.000

### A) senza rivalutazione

Plusvalenza 70.000 x 7,4% = € 5.180,00

Utile bilancio (70.000 - 5.180,00) x 3% Fondo mutualistico = € 1.944,60

### COSTO OPERAZIONE

**€ 7.124,60**

### B) con rivalutazione

Quote amm.to 2009/2011 € 18.000,00 x 7,4% = (€ 1.332,00)

Minore utile bilancio (18.000,00 - 1.332,00) x 3% = (€ 500,04)

**Risparmio su ammortamenti (€ 1.832,04)**

Anno 2012 - vendita a € 70.000,00 - Minus.civile (100.000 - 18.000 - 70.000) = € 12.000,00

Minore utile da minus 2012 € 12.000,00 x 7,4% = (€ 888,00)

Minore utile bilancio (12.000,00 - 888,00) x 3% = (€ 333,36)

**Risparmio su minus (€ 1.221,36)**

Plusvalenza fiscale € 70.000,00

(var in aumento esente da IRES paga 1,9% IRAP) **€ 1.330,00**

**RISPARMIO OPERAZIONE (€ 1.723,40)**

**RISPARMIO COMPLESSIVO OPERAZIONE 1.723,40 + € 7.124,60 = € 8.848,00**



# RIVALUTAZIONE CIVILISTICA DEI BENI IMMOBILI

## Cooperativa prod. lavoro art. 12/904/77 rivalutazione immobili ammortizzabili

Costo storico € 200.000 - F.do amm.to € 200.000 - Residuo € zero

Rivalutazione € 100.000 (metodo : riduzione fondo amm.to)

Coefficiente amm. to 3% - Vendita 2012 € 70.000

### A) senza rivalutazione

Plusvalenza 70.000 x 12,15% = € 8.505,00

Utile bilancio (70.000 - 8.505,00) x 3% Fondo mutualistico = € 1.844,85

### COSTO OPERAZIONE

**€ 10.349,85**

### B) con rivalutazione

Var. in aumento amm.to indeduc. 18.000 x 31,90% = € 5.742,00

Quote amm.to 2009/2011 € 18.000,00 x 12,15% = (€ 2.187,00)

Minore utile bilancio (18.000,00 - 2.187,00) x 3% = (€ 474,39)

**Costo su ammortamenti € 3.080,61**

**Anno 2012** - vendita a € 70.000,00 - Minus.civile (100.000 - 18.000 - 70.000) = € 12.000,00

**Plus. fiscale** € 70.000,00 + Minus inded. € 12.000

(var in aumento € 82.000 x 31,40%) = € 25.748,00

**Minore utile da minus** 2012 € 12.000,00 x 12,15% = (€ 1.458,00)

**Minore utile bilancio** (12.000 + 25.748 - 1.458,00) x 3% = (€ 1.088,70)

**Costo su minus/plus € 23.202,00**

**COSTO OPERAZIONE € 26.282,61**

**COSTO COMPLESSIVO OPERAZIONE € 26.282,61 - € 10.349,85 = € 15.932,81**



# RIVALUTAZIONE FISCALE DEI BENI IMMOBILI

## Cooperativa prod. lavoro art. 12/904/77 rivalutazione immobili ammortizzabili

Costo storico € 200.000 - F.do amm.to € 200.000 - Residuo € zero

Rivalutazione € 100.000 (metodo : riduzione fondo amm.to)

Coefficiente amm. to 3% - Vendita 2016 € 58.000

### A) senza rivalutazione

Anno 2016 - Plusvalenza 58.000 x 12,15% = € 7.047,00

Utile bilancio (58.000 - 7.047,00) x 3% Fondo mutualistico = € 1.528,59

### COSTO OPERAZIONE

€8.575,59

### B) con rivalutazione

Imposta sostitutiva 3% su 100.000,00 = € 3.000,00

Var. in aumento amm.to indeduc. 6.000 x 4 = 24.000 x 31,40% = € 7.656,00

Quote amm.to 2009/2015 6.000 x 7 = € 42.000,00 x 12,15% = (€ 5.103,00)

Minore utile bilancio (42.000 + 7.656) x 3% = (€ 1.489,68)

### Costo su ammortamenti

€4.064,32

**Anno 2016** - vendita a € 58.000,00 – amm.ti fiscalmente rilevanti 6000 x 3 anni = 18.000 -

(100.000 – 18.000 – 58.000) = € 24.000,00 minusvalenza

Minusv. Fiscali pari agli amm.ti non dedotti

€ 24.000 x 31,40% = (€ 7.656,00)

**RISPARMIO NETTO OPERAZIONE (€6.592,68 – €3.000) = €3.592,68**

**RISPARMIO COMPLESSIVO OPERAZIONE €3.592,68 + €8.575,59 = €12.168,27**

