



CONFCOOPERATIVE

Treviso

Protocollo N. 376

Corso del Popolo, 34 – 31100 TREVISO
Tel. 0422.410560 – 410572 – 410586
Fax 0422.541237

Treviso, 26 febbraio 2009

Alle

COOPERATIVE ADERENTI

LL.SS.

Oggetto: Incontro di approfondimento sulla "Rivalutazione degli immobili" e la "Relazione sulla Gestione".

Alla presente si allega un'importante monografia, curata da UNICAF, sul tema della "Rivalutazione degli immobili", norma introdotta dal Decreto Anti-Crisi (D.L. n. 185/2008). Si invita a leggere con attenzione tale elaborato per valutare gli effetti della norma nel caso della vostra cooperativa.

L'argomento sarà ulteriormente approfondito assieme alle novità relative alla stesura della "Relazione sulla Gestione"

Mercoledì 11 MARZO 2009
alle ore 9.00
presso la sala riunioni della scrivente

Al fine di poter essere il più esaustivi possibili nelle risposte alle vostre problematiche, si richiede di farci avere entro e non oltre il 6 marzo p.v., eventuali quesiti a cui risponderemo in tale occasione (riferimento: Dott.ssa Speronello Sonia, 0422-410572, speronello.s@confcooperative.it).

Si raccomanda la partecipazione, vista l'importanza degli argomenti trattati.

Cordialità.

Il Direttore

- Dott. Filippo Conte -

All. n° 10 pagine.

LA RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Premesse

L'art. 15, commi da 16 a 23, del D.L. 29 novembre 2008, n. 185, ripropone, seppure con sostanziali modifiche rispetto al passato, la facoltà di operare la rivalutazione del valore dei beni immobili posseduti dalle imprese.

Come vedremo nel prosieguo del presente documento, a differenza delle precedenti leggi di rivalutazione monetaria, le società cooperative potranno essere fortemente interessate dalla presente disposizione in quanto la più grossa novità consiste nel fatto che viene concessa la facoltà di adeguare il valore dei beni ai valori di mercato anche solo sotto il profilo "civilistico", senza cioè necessità di corrispondere alcuna imposta sostitutiva. Quest'ultima andrà infatti corrisposta unicamente nel caso in cui il contribuente, "volontariamente", ritenga utile ottenere il riconoscimento dei nuovi valori contabili ai fini fiscali, con le particolarità che di seguito andremo ad esaminare.

Peraltro il Decreto Legge approvato dal Consiglio dei Ministri in data 6/2/2009 ha ulteriormente ridotto le aliquote (3% e 1,5%) per effettuare la rivalutazione con il riconoscimento fiscale dei valori. In questo caso la rivalutazione onerosa diviene molto interessante anche per le società cooperative che, contrariamente alle società ordinarie, non hanno alcuna possibilità di distribuire le riserve, neppure quelle di rivalutazione, e possono quindi godere appieno dei benefici della rivalutazione senza dover procedere ad alcun ulteriore esborso, peraltro maggiormente oneroso (10%), per liberare le riserve.

Lo scopo del D.L. n. 185/08, così come desumibile anche dal titolo "Decreto anti-crisi", è infatti quello di sostenere le imprese che, in seguito alla crisi in atto sui mercati, rischiano di ritrovarsi "sottocapitalizzate", magari a seguito di perdite e che nel contempo hanno in bilancio beni iscritti a valori storici che non rappresentano pienamente le risorse patrimoniali delle stesse.

La rivalutazione civilistica può di conseguenza risultare appetibile per quelle imprese che desiderano migliorare il proprio "rating" nei confronti del mercato finanziario, indipendentemente dai vantaggi di tipo fiscale che potrebbero conseguire dal versamento delle imposte sostitutive.

Inoltre, nel caso in cui le perdite superino i limiti di cui agli artt. 2545-duodecies del codice civile per le società cooperative (perdita del capitale sociale), 2446 e 2447 per le s.p.a., 2482-bis e 2482-ter per le s.r.l., la rivalutazione consente - qualora a seguito della stessa la società rientri entro i limiti delle succitate norme imposte - di non procedere a deliberazioni di convocazioni di assemblee, di aumento di capitale o di messa in liquidazione della società.

Le società cooperative, in virtù dei regimi fiscali agevolati di cui usufruiscono, ed in particolare ci riferiamo agli artt. 10 ed 11 del D.P.R. n. 601/73 ed all'art. 12 della legge n. 904/77, dovranno attentamente valutare se ed a quale tipo di rivalutazione aderire (solo civile o anche fiscale).

Ambito civilistico della rivalutazione

Il codice civile, all'art. 2426 c.c., stabilisce che le immobilizzazioni vanno iscritte al costo di acquisto o di produzione, escludendo qualsiasi altro criterio di valutazione e di iscrizione. In linea generale non è quindi ammessa la rivalutazione dei beni in quanto verrebbe derogato il principio della valutazione al costo.

L'unica deroga è possibile trovarla all'art. 2423 del c.c. che stabilisce la regola secondo la quale, in casi eccezionali e qualora l'applicazione delle disposizioni sopra indicate non consenta una rappresentazione veritiera e corretta, la disposizione va derogata. Tali casi eccezionali sono però difficilmente individuabili. Uno dei pochi casi particolari potrebbe essere rappresentato da un terreno agricolo divenuto edificabile.

Il principio contabile n. 16 afferma che le immobilizzazioni materiali possono essere rivalutate solo nei casi in cui leggi speciali, generali o di settore lo richiedano o lo permettano e pertanto non sono ammesse rivalutazioni discrezionali o volontarie delle immobilizzazioni materiali ovvero rivalutazioni che non derivino dall'applicazione di leggi speciali. I criteri seguiti per procedere alla rivalutazione, le metodologie adottate per la sua applicazione ed i limiti entro cui la rivalutazione viene effettuata devono pertanto conformarsi a quanto stabilito dalla legge speciale in base alla quale la rivalutazione viene effettuata.

Vengono inoltre espressi i principi secondo i quali la rivalutazione trova il suo limite massimo nel valore d'uso.

La rivalutazione non può infine mai costituire elemento di ricavo e pertanto, in ogni caso, l'effetto della rivalutazione va iscritto in apposita voce delle riserve (A.III "Riserve di rivalutazione").

Alla luce di quanto evidenziato possiamo quindi affermare che le opportunità per le società cooperative di cogliere le disposizioni in oggetto sono molto interessanti sotto il profilo della capitalizzazione, che notoriamente è modesta, proprio in quanto lo scopo della cooperativa non è valorizzare il capitale ma lo scambio mutualistico; tuttavia si esclude categoricamente che la rivalutazione possa essere in qualsiasi modo attribuita ai soci sotto forma di valorizzazione dello scambio mutualistico.

Richiamo alle vecchie leggi di rivalutazione

Passando all'esame dell'art. 15 del D.L. n. 185/08, è possibile notare come la presente disposizione in tema di rivalutazione rimandi, seppure parzialmente, alle norme ciclicamente proposte in passato. In particolare l'art. 15, comma 22 del decreto in esame prevede che si applichino, in quanto compatibili, le disposizioni degli articoli 11, 13 e 15 della legge 21 novembre 2000, n. 342, quelle del decreto del Ministro delle finanze 13 aprile 2001, n. 162 e del decreto del Ministro dell'Economia e delle finanze 19 aprile 2002, n. 86.

Sarà quindi possibile, anche se con le dovute distinzioni relative agli aspetti innovativi della presente norma, rifarsi ai chiarimenti forniti dall'Amministrazione finanziaria in relazione alle citate disposizioni. Ricordiamo in particolare le Circolari 18 giugno 2001 n. 57/E, 25 giugno 2002 n. 57/E e 13 giugno 2006 n. 18/E.

Soggetti che possono operare la rivalutazione

L'art. 15, comma 16 individua i soggetti che possono avvalersi della presente disposizione.

Trattasi di:

- a) società per azioni e in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata, società cooperative e le società di mutua assicurazione residenti, società europee e cooperative europee residente in Italia;
- b) enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust, residenti nel territorio dello Stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali;
- c) società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate.

La disposizione non richiama le imprese individuali, tuttavia, pur in attesa di conferme da parte dell'Agenzia delle Entrate, dovrebbero essere destinatari delle disposizioni in oggetto anche le imprese individuali e gli enti non commerciali in virtù del richiamo operato all'art. 15 della legge n. 342/2000.

Altrettanto pare potersi affermare in riferimento ai soggetti in contabilità semplificata, previa predisposizione di un prospetto da vidimare, come precisato dalla C.M. n. 18/06.

Con riferimento alle società cooperative si rammenta che con la succitata Circolare n. 18/E del 13 giugno 2006, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che "*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.*"

Il richiamo è stato fatto in riferimento alla disposizione prevista dalla legge n. 266/2005 la quale contempla unicamente la possibilità di usufruire della rivalutazione "a pagamento" ma, non trovando alcuna preclusione nella norma in esame, si ritiene che, salvo chiarimenti da parte dell'Amministrazione Finanziaria, tutte le disposizioni in oggetto siano utilizzabili integralmente dalle società cooperative anche qualora siano fruitrici di regimi di esenzione.

Nell'ipotesi di affitto o usufrutto di azienda, ove non sia stata contrattualmente prevista la deroga alle disposizioni dell'art. 2561 del codice civile concernente l'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili, gli ammortamenti vengono calcolati e dedotti dall'affittuario o usufruttuario, il quale potrà pertanto effettuare la rivalutazione.

Nell'ipotesi in cui, invece, le parti, in deroga all'art. 2561 del codice civile, abbiano previsto che il concedente continuerà a calcolare gli ammortamenti, la rivalutazione potrà essere effettuata solo da quest'ultimo.

In caso di bene oggetto di un diritto di superficie, la facoltà di rivalutazione spetta, qualora il bene sia comunque relativo all'impresa, al titolare di tale diritto reale.

Beni oggetto della rivalutazione

L'art. 15, comma 16 prevede che possono essere oggetto di rivalutazione:

- i beni immobili, ad esclusione delle aree fabbricabili e degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa,
- risultanti dal bilancio in corso al 31 dicembre 2007.

Come è possibile notare, rispetto alla precedente norma di rivalutazione, l'ambito è circoscritto unicamente ai fabbricati.

L'esclusione degli immobili alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa e delle aree edificabili circoscrive la possibilità di rivalutazione ai seguenti beni:

- a) aree non edificabili, quali ad esempio i terreni agricoli;
- b) fabbricati non strumentali rappresentati da immobili patrimoniali di cui all'art. 90 del Tuir;
- c) fabbricati strumentali sia per natura che per destinazione.

La norma quindi consente di procedere alla rivalutazione unicamente qualora tali immobili siano stati correttamente iscritti nelle predette categorie nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31/12/2007.

Ad esempio, una cooperativa con esercizio sociale che chiude al 30 aprile, potrà rivalutare gli immobili che risultano dal bilancio chiuso al 30/04/2008 (in corso al 31/12/2007) ed eseguirà la rivalutazione nel bilancio chiuso al 30/4/2009, come meglio esamineremo in seguito.

Con riferimento alle aree edificabili l'Agenzia ha chiarito, con C.M. n. 18/2006 e con R.M. n. 94/2006, che una determinata area può considerarsi "fabbricabile" quando risulti tale da un piano regolatore generale approvato dal comune entro la data di chiusura del bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2004 (ai nostri fini ora 31/12/2007). Ricorda inoltre l'Agenzia che l'art. 36, comma 2, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, definisce area fabbricabile quella "*utilizzabile a scopo edificatorio sulla base dello strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*".

Possono formare oggetto di rivalutazione, da parte dell'utilizzatore, i beni in *leasing* per i quali sia stato esercitato il diritto di riscatto entro l'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2007, considerato che possono costituire oggetto di rivalutazione i soli beni in proprietà come si evince dalle disposizioni contenute nell'art. 2, comma 3, del Decreto del Ministro delle finanze 13 aprile 2001, n. 162.

In caso di beni acquisiti a seguito di operazioni di conferimento, di fusione o scissione, l'Agenzia, sempre con C.M. n. 18/2006 ha precisato che "... le aziende si considerano possedute dal soggetto conferitario anche per il periodo di possesso del soggetto conferente".

In applicazione del principio della continuità del possesso aziendale, deve ritenersi che il conferitario possa rivalutare ovvero effettuare il cosiddetto "riallineamento" sui beni oggetto di conferimento, anche se i beni aziendali da rivalutare o da riportare figuravano iscritti nel bilancio del conferente dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2004 (ora 31/12/2007).

L'art. 2, comma 4, del D.M. 162/01 richiamato, precisa poi che per i beni provenienti da società fuse, incorporate o scisse, si fa riferimento alla data in cui sono stati acquisiti dalle società stesse.

Quindi in caso di fusione avvenuta ad esempio nel 2008, occorre fare riferimento ai beni iscritti nel bilancio dell'incorporata in corso al 31/12/2007. Tali beni vanno però rivalutati partendo dal valore civilistico iscritto nel bilancio dell'incorporata, non potendo la rivalutazione sostituire l'istituto del riporta (art. 172, comma 10-bis e art. 176, comma 2-ter del TUIR), previsto per affrancare i beni iscritti a maggior valore a seguito dell'eventuale imputazione all'immobile del disavanzo da fusione.

Bilancio nel quale eseguire la rivalutazione

L'art. 15, comma 17 del D.L. n. 185 in oggetto prevede che la rivalutazione può essere eseguita esclusivamente nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007, per il quale il termine di approvazione scade successivamente alla data di entrata in vigore del decreto (29 novembre 2008).

Di norma, le società il cui esercizio coincide con l'anno solare, dovranno eseguire la rivalutazione nel bilancio relativo all'esercizio chiuso il 31/12/2008.

Per le società aventi l'esercizio non coincidente con l'anno solare occorre individuare il periodo successivo a quello in corso al 31/12/2007, così ad esempio la cooperativa che chiude l'esercizio sociale il 30 giugno di ogni anno eseguirà la rivalutazione nel bilancio che si chiuderà il 30/6/2009, con riferimento ai beni iscritti nel bilancio chiuso al 30/6/2008.

Criterio di rivalutazione

La norma prevede che la rivalutazione debba obbligatoriamente riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea e debba essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa.

A tal fine si intendono compresi in due distinte categorie gli immobili ammortizzabili e quelli non ammortizzabili.

Dalla disposizione è subito possibile notare come le categorie individuate siano ristrette a due tipologie ed in particolare:

- a) i fabbricati non ammortizzabili, che comprendono, tra l'altro, le aree non edificabili ed i fabbricati non strumentali, rappresentati da immobili patrimoniali di cui all'art. 90 del Tuir;
- b) i fabbricati ammortizzabili, che comprendono sia i fabbricati strumentali per destinazione, sia i fabbricati strumentali per natura.

Qualora si decida di procedere alla rivalutazione è obbligatorio rivalutare tutti i beni che rientrano in una delle categorie omogenee; qualora ad esempio si decida di rivalutare un terreno agricolo sarà obbligatorio rivalutare anche tutti gli altri fabbricati non ammortizzabili (es. abitazioni). Qualora si decida di rivalutare un ufficio sarà obbligatorio rivalutare anche i capannoni industriali, i laboratori, etc.. appartenenti alla categoria dei fabbricati "ammortizzabili".

Ricordiamo che le conseguenze derivanti dal mancato rispetto dell'inserimento di tutti beni appartenenti alla medesima categoria nella rivalutazione possono essere pesanti in termini sanzionatori e/o di decadenza dagli effetti della rivalutazione. L'Agenzia, con la C.M. n. 18/2006 ha infatti precisato che *".. nell'eventualità che alcuni beni della categoria omogenea siano illegittimamente esclusi dalla rivalutazione, deve ritenersi che gli effetti fiscali della stessa rivalutazione vengono meno per tutti gli altri beni appartenenti alla medesima categoria omogenea"*, aggiungendo poi che *"Il contribuente potrà tuttavia impedire la caducazione degli effetti della rivalutazione sui beni rimanenti qualora, anche in sede di accertamento, provveda al versamento dell'imposta sostitutiva non versata con riferimento al bene illegittimamente escluso, maggiorata di sanzioni ed interessi previsti per legge; resta inteso che l'assolvimento di tale onere non comporta anche il riconoscimento del maggior valore relativo ai beni esclusi dalla rivalutazione"*.

Per quanto attiene ai terreni sui quali sono costruiti i fabbricati si rammenta che, con il Decreto Legge 2 ottobre 2006, n. 262, collegato alla manovra finanziaria 2007 e con il D.L. n. 223 del 2006, sono state introdotte una serie di misure volte a rendere fiscalmente indeducibile l'ammortamento delle aree occupate da costruzioni.

Alla luce di questa disposizione sarebbe opportuno un chiarimento da parte dell'Amministrazione in merito al comportamento che le imprese debbono adottare in sede di rivalutazione. In merito alle aree, con C.M. n. 1/E del 19/1/2007, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che la determinazione del valore dell'area va effettuato una sola volta e che l'importo così determinato non sarà più influenzato dalle successive vicende che possano interessare l'immobile, come ad esempio la rivalutazione o il sostenimento di spese incrementative.

Partendo quindi da una separazione del costo dell'area che si rifà ai valori storici, pare legittimo sostenere che l'intero importo della rivalutazione vada interamente imputato al fabbricato. Chiaramente in caso di rivalutazione con versamento dell'imposta sostitutiva la differenza è notevole in temi di vantaggi fiscali. Qualora l'intera rivalutazione venga imputata al fabbricato sarà possibile in futuro recuperare tutti i maggiori costi derivanti dagli ammortamenti o dalle minori plusvalenze in caso di cessione.

In merito al valore di rivalutazione, come affermato nei paragrafi precedenti, i principi contabili consentono di procedere alla rivalutazione nei limiti stabiliti dalle leggi speciali.

In particolare, l'art. 11 della legge n. 342/2000 prevede che i valori iscritti in bilancio e nell'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.

L'art. 6 del D.M. 13 aprile 2001, n. 162 precisa poi cosa si intenda per valore di iscrizione in bilancio, affermando che trattasi del *"valore netto del bene risultante dal bilancio nel quale la rivalutazione è eseguita, aumentato della maggiore quota di ammortamento derivante dal*

valore rivalutato". Tale valore non può essere superiore al valore realizzabile o fondatamente attribuito.

Stabiliti i limiti massimi è però possibile operare la rivalutazione anche su valori che si attestino su importi inferiori a quelli massimi, sempre però rispettando l'univocità del criterio.

La C.M. n. 18/2006 afferma infatti che deve ritenersi consentita una rivalutazione che si attesti ad un livello intermedio compreso tra il valore economico del bene e quello di libro risultante alla chiusura dell'esercizio di riferimento, a condizione tuttavia che, come previsto dall'art.4, comma 8, del D.M. n. 162 del 2001, siano adottati criteri uniformi per tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea (anche se diversi dai criteri adottati per la rivalutazione di beni relativi ad altre categorie).

Valga il seguente esempio riferito a due beni il cui valore di mercato e di iscrizione in bilancio sia rispettivamente: Bene A) 100.000 e 10.000; Bene B) 60.000 e 50.000.

Bene	Valore di mercato	Valore in bilancio	Rivalutazione massima	Rivalutaz. effettiva al 60%
Fabbricato A)	100.000	10.000	90.000	54.000
Fabbricato B)	60.000	50.000	10.000	6.000

Si rammenta infine che, a norma dell'art. 11 della legge n. 342/2000:

- gli amministratori ed il collegio sindacale devono indicare e motivare nelle loro relazioni i criteri seguiti nella rivalutazione delle varie categorie di beni e attestare che la rivalutazione non eccede il limite di valore d'uso o di mercato;
- 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.

Metodi di rivalutazione

La rivalutazione, sulla base di quanto disposto dall'art. 5 del D.M. n. 162/2001 può essere eseguita alternativamente mediante:

a) **rivalutazione del costo storico e del fondo di ammortamento**, mantenendo la originaria durata del processo di ammortamento.

Questo metodo non è ovviamente compatibile con la rivalutazione di beni completamente ammortizzati.

Assonime ha affermato, con riferimento alle passate rivalutazioni, che il costo rivalutato, al lordo degli ammortamenti, non potrebbe attestarsi, comunque, per motivi di chiarezza e veridicità delle rappresentazioni del bilancio e dell'inventario, ad un valore superiore a quello "di sostituzione". Tuttavia, occorre considerare che, negli schemi di bilancio, i beni strumentali sono esposti al netto dei relativi fondi ammortamento.

Sussiste poi la necessità di iscrivere crediti per imposte anticipate.

La C.M. n. 57/2001 ha indicato la metodologia per operare questo tipo di rivalutazione ed in particolare occorre eseguire il seguente calcolo:

Coefficiente di rivalutazione = rivalutazione da effettuare : valore residuo.

Tale coefficiente si applica poi sia al costo storico del bene sia al fondo.

Ipotizziamo la rivalutazione di un bene con costo storico di 100, fondo ammortamento di 90, rivalutazione di 50, valore netto di iscrizione in bilancio di 10 (100-90).

Otterremo quindi il seguente coefficiente: 5 (50 diviso 10).

Moltiplichiamo quindi:

il costo storico per 5: $100 * 5 = 500$

il fondo ammortamento per 5: $90 * 5 = 450$

Ante rivalutazione		Post rivalutazione	
Costo storico	100 +	Costo storico	500 +
Fondo ammortamento	90 -	Fondo ammortamento	450 -
Valore residuo	10 =	Valore residuo	50 =
Quota amm.to annua (3%)	3	Quota amm.to annua (3%)	15
Periodi di amm.to residui	3,33 anni	Periodi di amm.to residui	3,33 anni

b) **rivalutazione del solo costo storico**: tale metodo determina o un allungamento del processo di ammortamento se viene mantenuto inalterato il precedente coefficiente ovvero, se le imprese intendono lasciare inalterata la durata del periodo di vita utile del cespote, un incremento del coefficiente; in tale ultimo caso stanzieranno quote di ammortamento maggiori di quelle che si sarebbero determinate applicando il coefficiente precedentemente utilizzato, facendone menzione in nota integrativa.

L'allungamento del processo di ammortamento è ovviamente giustificato solo in presenza di un presunto allungamento della vita utile del bene.

Considerato che gli effetti fiscali della rivalutazione decorrono dal 2013, ovviamente a patto che la rivalutazione avvenga mediante versamento di imposta sostitutiva, la deducibilità dei maggiori ammortamenti è rinviata, comportando la necessità di iscrivere crediti per imposte anticipate.

Esempio di bene rivalutato per 50 e costo storico di 100

Ante rivalutazione	Post rivalutazione		
Costo storico	100 +	Costo storico	150 +
Fondo ammortamento	90 -	Fondo ammortamento	90 -
Valore residuo	10 =	Valore residuo	60 =
Quota amm.to annua (3%)	3	Quota amm.to annua (3%)	4,5
Periodi di amm.to residui	3,33 anni	Periodi di amm.to residui	13,33 anni

c) **riduzione del fondo di ammortamento**: tale metodo comporta lo stanziamento di ammortamenti su un costo analogo a quello originario e risulta, pertanto, meno vantaggioso da un punto di vista strettamente fiscale. Consente però di non operare variazioni in aumento nel modello Unico in quanto non vi sono maggiori valori rispetto a quelli fiscalmente riconosciuti salvo che non ci si trovi in coda al processo di ammortamento.

Anche questo metodo determina un allungamento del processo di ammortamento e pertanto ne è giustificata l'applicazione in presenza di un prolungamento della vita utile del cespote. Si rimanda al commento di cui al punto a).

Esempio di bene rivalutato per 50 e costo storico di 100

Ante rivalutazione	Post rivalutazione		
Costo storico	100 +	Costo storico	100 +
Fondo ammortamento	90 -	Fondo ammortamento	40 -
Valore residuo	10 =	Valore residuo	60 =
Quota amm.to annua (3%)	3	Quota amm.to annua (3%)	3
Periodi di amm.to residui	3,33 anni	Periodi di amm.to residui	20 anni

In questo caso è possibile notare che il periodo di ammortamento fiscale originario sarebbe terminato il quarto anno. Pertanto per parte del quarto anno (due terzi dell'ammortamento civilistico) e per il quinto anno, cioè fino a quando non sarà riconosciuto il valore ai fini fiscali (dal 2013), andranno effettuate variazioni in aumento nel modello Unico per la quota fiscalmente non deducibile e stanziate le relative imposte anticipate.

Riconoscimento fiscale della rivalutazione

Oltre agli effetti puramente civilistici è possibile riconoscere alla rivalutazione rilevanza fiscale ottenendo il riconoscimento dei maggiori valori rivalutati.

La scelta è libera e spetta al contribuente.

L'art. 15, comma 20 del D.L. n. 185/2008, convertito con legge n. 28 gennaio 2009, n. 2 ha previsto che il riconoscimento fiscale si ottiene con il pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP nella misura del 7% per gli immobili ammortizzabili e del 4% per gli immobili non ammortizzabili.

Come accennato in premessa, il Decreto Legge, approvato dal Consiglio dei Ministri in data 6 febbraio 2009, in attesa di pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale, all'art. 4 ha previsto un'ulteriore riduzione delle aliquote. Le nuove aliquote sono stabilite nella misura del:

- 3% per gli immobili ammortizzabili;
- 1,5% per gli immobili non ammortizzabili.

Le imposte sostitutive vanno computate in diminuzione del saldo attivo di rivalutazione.

Le imposte sostitutive devono essere versate, a scelta:

- in un'unica soluzione entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo di imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita (16 giugno 2009 per le imprese con esercizio coincidente con l'anno solare),
- ovvero in tre rate di cui la prima con la medesima scadenza di cui sopra e le altre con scadenza entro il termine rispettivamente previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi.

In caso di versamento rateale sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi legali con la misura del 3% annuo da versarsi contestualmente al versamento di ciascuna rata.

Gli importi da versare possono essere compensati ai sensi del decreto legislativo n. 241 del 9 luglio 1997.

Occorre però tenere presente che il riconoscimento fiscale è differito ed in particolare:

- i maggiori ammortamenti derivanti dai valori rivalutati sono riconosciuti a partire dal quinto esercizio successivo a quello in cui la rivalutazione è eseguita (di fatto **dal 2013**);
- 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 sesto esercizio successivo (2014) 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.

Il differimento degli ammortamenti a partire dal 2013 comporta la rilevazione di imposte anticipate. Le imposte non recuperate nei primi cinque esercizi verranno infatti recuperate in coda al processo di ammortamento. Di fatto, al termine dell'ammortamento civilistico si continuerà con l'ammortamento fiscale operando variazioni in diminuzione nel modello Unico.

Per quanto riguarda l'ammortamento dei beni nell'esercizio in cui viene operata la rivalutazione, sia l'Agenzia delle Entrate con C.M. n. 57/2001, sia Assonime con Circ. 13/2001, hanno affermato che l'ammortamento civilistico può essere stanziato senza tener conto dei nuovi valori (basandosi quindi sul costo storico), costituendo la rivalutazione l'ultima operazione contabilizzata nel periodo, dopo aver effettuato gli ammortamenti.

L'Agenzia delle Entrate con C.M. n. 18/2006 ha ribadito che anche ai fini del calcolo del plafond per il calcolo delle spese di manutenzione i maggiori valori acquisiscono rilevanza dal momento in cui la rivalutazione acquisisce valenza fiscale. Nel caso in esame dal 2013.

In relazione ad eventuali contributi in conto impianti ricevuti, l'Agenzia delle Entrate con la C.M. n. 57/2001 ha precisato che "nell'ipotesi in cui siano stati ottenuti contributi in conto impianti e questi siano stati iscritti tra i risconti passivi per essere utilizzati in correlazione con l'ammortamento del bene, l'imputazione a conto economico della quota di contributo avrà rilevanza, anche ai fini fiscali, in correlazione al nuovo piano di ammortamento del cespote".

La riserva da rivalutazione

L'art. 15, comma 18, del D.L. n. 185/2008 prevede che il saldo attivo risultante dalle rivalutazioni eseguite deve essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva, con esclusione di ogni diversa utilizzazione.

Tale riserva, ai fini fiscali, costituisce riserva in sospensione di imposta.

Ricordiamo che per le società cooperative a mutualità prevalente è assolutamente preclusa la possibilità di aumentare il capitale sociale a fronte della rivalutazione dei beni. L'unica possibilità per tali cooperative è quella di iscrivere nel passivo la "riserva di rivalutazione".

Peraltra anche per le cooperative a mutualità non prevalente si pongono seri dubbi in merito alla possibilità di imputare il saldo di rivalutazione al capitale.

Qualora sia data rilevanza fiscale alla rivalutazione mediante il pagamento dell'imposta sostitutiva (3% o 1,5%) la riserva andrà iscritta nel passivo al netto di tale imposta.

Qualora non sia data rilevanza fiscale alla rivalutazione la riserva "dovrebbe", salvo chiarimenti in senso contrario, essere iscritta nel passivo al netto delle imposte differite. Tali imposte vanno obbligatoriamente stanziate in bilancio in conseguenza della indeducibilità degli ammortamenti relativi ai beni rivalutati ed alla eventuale tassazione di plusvalenze e/o minusvalenze indeducibili che dovessero emergere dalla cessione. Ovviamente in caso di esenzione da IRES (art. 10 o 11 del D.P.R. n. 601/73), le imposte differite potranno eventualmente essere costituite solo dall'IRAP, salvo le osservazioni che esaminiamo ai paragrafi successivi in merito a tale imposta.

Società cooperative – la scelta del tipo di rivalutazione

Le società cooperative devono prestare molta attenzione in sede di analisi di convenienza civilistica e fiscale prima di procedere alla scelta di rivalutare i beni immobili ed in caso affermativo devono attentamente valutare se darvi solo effetti civili o anche fiscali.

Ricordiamo infatti che, qualora si opti per la mera rivalutazione civilistica, le cooperative, a fronte di un vantaggio immediato in termini di maggior capitalizzazione, potrebbero trovarsi di molto penalizzate in sede di cessione dei beni, in quanto una eventuale plusvalenza civilistico verrebbe tassata nella misura del 20% o del 30% del suo ammontare se destinata a riserva indivisibile mentre la cessione del bene rivalutato, essendo il bene iscritto nell'attivo ad un maggior valore rispetto al costo storico, genera unicamente una plusvalenza fiscale, con conseguente variazione in aumento nel modello Unico di tutto il suo ammontare. E' di tutta evidenza che in questo caso la riserva di rivalutazione creata viene indirettamente assoggettata ad imposta in modo pieno e quindi in misura nettamente superiore alla tassazione che scontano gli importi destinati a riserva indivisibile.

Medesimo discorso, anche se più diluito nel tempo vale per gli ammortamenti che negli anni vengono ripresi a tassazione. A fronte di maggiori ammortamenti stanziati a conto economico si avranno minori utili, con la conseguenza che gli ammortamenti stanziati a conto economico scontano l'imposta nella misura piena del 27,5% (con variazioni in aumento) mentre eventuali maggiori utili destinati a riserva indivisibile sconterebbero l'imposta nella misura del 5,5% per le cooperative agricole (27,5% del 20% di utile) e del 8,25% per le cooperative ordinarie (27,5% del 30% di utile).

Sarà quindi opportuno valutare attentamente l'eventuale affrancamento dei maggiori valori per le cooperative che godono unicamente delle agevolazioni di cui all'art. 12 del DPR 904/77.

Discorso completamente diverso vale per le cooperative esenti ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 601/73 e per le cooperative sociali di lavoro che possono applicare integralmente l'esenzione di cui all'art. 11 del medesimo decreto.

Stante le disposizioni ad oggi in vigore le cooperative agricole esenti art. 10 annullano infatti le variazioni fiscali mentre di contro tassano, anche se in misura parziale, gli utili destinati a riserva indivisibile.

Viene quindi invertito il ragionamento rispetto alle cooperative non esenti. In questa ipotesi emerge con chiarezza il vantaggio di operare la rivalutazione unicamente ai fini civilistici senza necessità di ricorrere al versamento dell'imposta sostitutiva per veder riconosciuti i maggiori valori fiscali.

Forniamo i seguenti esempi premettendo che sono sviluppati solo prendendo in considerazione gli effetti sull'IRES, in quanto ai fini IRAP si attendono chiarimenti dall'Agenzia delle Entrate.

Esempio n. 1: poniamo il caso di una cooperativa agricola che applica l'esenzione di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 601/73, che ha iscritto in bilancio un fabbricato completamente ammortizzato, opera una rivalutazione "solo civilistica" per euro 100.000 e lo cede nel 2015 per euro 58.000. Nella prima tabella si esaminano le imposte da pagare a seguito della rivalutazione "solo civilistica" del bene e nella seconda tabella si evidenziano gli effetti fiscali che si sarebbero prodotti nella medesima situazione senza procedere ad alcuna rivalutazione e considerando il fatto che i minori ammortamenti sarebbero diventati "maggiori utili" da destinare a riserva indivisibile.

CON RIVALUTAZIONE				
ANNO	MAGGIORI AMMORTAMENTI	PLUSVALENZA CIVILISTICA	PLUSVAL. FISCALE ESENTE ART.10	IMPOSTE PAGATE ESENTE ART.10
2008	3.000	0		0
2009	3.000	0		0
2010	3.000	0		0
2011	3.000	0		0
2012	3.000	0		0
2013	3.000	0		0
2014	3.000	0		0
2015	0	0	0	0
TOTALE IMPOSTE PAGATE				0

SENZA RIVALUTAZIONE				
ANNO	MAGGIORI UTILI	PLUSVALENZA CIVILISTICA	TASSAZIONE UTILI 5,5%	FONDO SVILUPPO 3% SUL NETTO
2008	3.000	0	165	85
2009	3.000	0	165	85
2010	3.000	0	165	85
2011	3.000	0	165	85
2012	3.000	0	165	85
2013	3.000	0	165	85
2014	3.000	0	165	85
2015	0	58.000	3.190	1.644
TOTALE IMPOSTE PAGATE E FONDOSVILUPPO				4.834

Esempio n. 2: poniamo il caso di una cooperativa di produzione e lavoro, che ha iscritto in bilancio un fabbricato completamente ammortizzato, opera una rivalutazione "solo civilistica" per euro 100.000 e lo cede nel 2015 per euro 58.000.

Nella prima tabella si esaminano le imposte da pagare a seguito della rivalutazione "solo civilistica" del bene e nella seconda tabella si evidenziano gli effetti fiscali che si sarebbero prodotti nella medesima situazione senza procedere ad alcuna rivalutazione e considerando il fatto che i minori ammortamenti sarebbero diventati "maggiori utili" da destinare a riserva indivisibile.

CON RIVALUTAZIONE				
ANNO	MAGGIORI AMMORTAMENTI	PLUSVALENZA CIVILISTICA	PLUSVALENZA FISCALE	IMPOSTE PAGATE 27,5%
2008	3.000	0		825
2009	3.000	0		825
2010	3.000	0		825
2011	3.000	0		825
2012	3.000	0		825
2013	3.000	0		825
2014	3.000	0		825
2015	0	0	58.000	15.950
TOTALE IMPOSTE PAGATE				21.725

SENZA RIVALUTAZIONE				
ANNO	MAGGIORI UTILI	PLUSVALENZA CIVILISTICA	TASSAZIONE UTILI 8,25%	FONDO SVILUPPO 3% SUL NETTO
2008	3.000	0	248	83
2009	3.000	0	248	83
2010	3.000	0	248	83
2011	3.000	0	248	83
2012	3.000	0	248	83
2013	3.000	0	248	83
2014	3.000	0	248	83
2015	0	58.000	4.785	1.596
TOTALE IMPOSTE PAGATE E FONDOSVILUPPO				6.381

Esempio n. 3: poniamo il caso di una cooperativa di produzione e lavoro, che ha iscritto in bilancio un fabbricato completamente ammortizzato, opera una rivalutazione, mediante il versamento dell'imposta sostitutiva nella misura del 3% e quindi con rilevanza fiscale, per euro 100.000 e lo cede nel 2015 per euro 58.000.

Nella prima tabella si esaminano le imposte da pagare a seguito della rivalutazione "anche fiscale" del bene e nella seconda tabella si evidenziano gli effetti fiscali che si sarebbero

prodotti nella medesima situazione senza procedere ad alcuna rivalutazione e considerando il fatto che i minori ammortamenti sarebbero diventati "maggiori utili" da destinare a riserva indivisibile.

Nell'esempio si ipotizza di recuperare (salvo chiarimenti contrari da parte dell'Amministrazione finanziaria) le imposte sui valori non dedotti fiscalmente nei primi cinque esercizi in quanto il riconoscimento fiscale avviene solo dal 2013. In caso di prosecuzione del processo di ammortamento si sarebbero infatti recuperate le imposte anticipate al termine dell'ammortamento "civilistico", stanziando ammortamenti solo fiscali.

CON RIVALUTAZIONE				
ANNO	MAGGIORI AMMORTAMENTI	PLUSVALENZA CIVILISTICA	PLUSVALENZA FISCALE	IMPOSTE PAGATE 27,5%
IMPOSTA SOSTITUTIVA 3%				3.000
2008	3.000	0		825
2009	3.000	0		825
2010	3.000	0		825
2011	3.000	0		825
2012	3.000	0		825
2013	3.000	0		0
2014	3.000	0		0
2015	0	58.000	- 15.000	- 4.125
TOTALE IMPOSTE PAGATE				3.000

SENZA RIVALUTAZIONE				
ANNO	MAGGIORI UTILI	PLUSVALENZA CIVILISTICA	TASSAZIONE UTILI 8,25%	FONDO SVILUPPO 3% SUL NETTO
2008	3.000	0	248	83
2009	3.000	0	248	83
2010	3.000	0	248	83
2011	3.000	0	248	83
2012	3.000	0	248	83
2013	3.000	0	248	83
2014	3.000	0	248	83
2015	0	58.000	4.785	1.596
TOTALE IMPOSTE PAGATE E FONDOSVILUPPO				6.381

Per le società cooperative infine **occorre ricordare che i maggiori ammortamenti stanziati sui beni rivalutati riducono la capacità futura della cooperativa di remunerare la prestazione mutualistica** (minor valorizzazione dei prodotti agricoli, minori ristorni per i soci lavoratori, etc.).