



[www.stsnetwork.it](http://www.stsnetwork.it)

# Studio Tributario Societario

CRISI DEI MERCATI E

IMPLICAZIONI SUI BILANCI

PROBLEMATICHE E OPPORTUNITÀ, ANCHE

FISCALI

Pisa – 17 marzo 2009

## LE OPPORTUNITÀ OFFERTE DALLA RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI D'IMPRESA AI FINI DEL MIGLIORAMENTO DEGLI INDICI FINANZIARI E

- ✓ La rivalutazione ai soli fini contabili: gli effetti sul patrimonio e sugli indicatori finanziari
- ✓ La rivalutazione fiscale mediante pagamento dell'imposta sostitutiva: profili di convenienza ed effetti sul valore dell'azienda
- ✓ Confronto con le opportunità di rivalutazione degli immobili offerte dalle operazioni straordinarie: fusioni, spin-off immobiliari e conferimenti in fondi immobiliari

# Rivalutazione immobili di impresa

## FONTI NORMATIVE

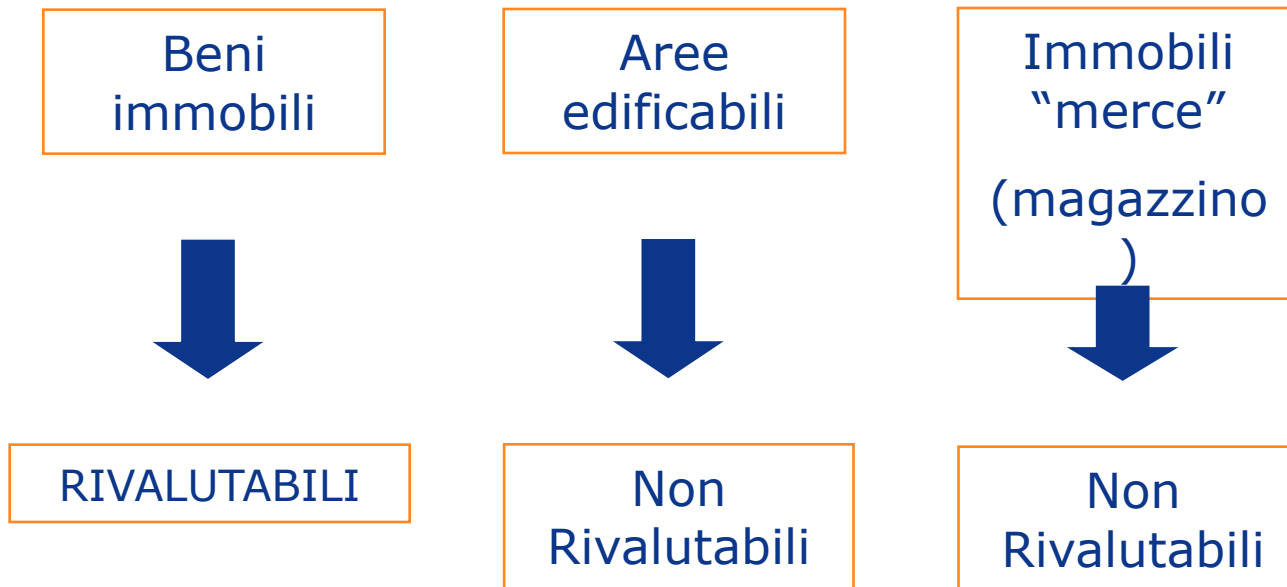
Decreto Legge n. 185/2008

ART. 15, commi da 16 a 23

- Viene richiamata la disciplina prevista dagli artt. 11, 13 e 15 della Legge n. 342/2000.
- Si può fare pertanto riferimento, per quanto compatibili, alle modalità di rivalutazione stabilite dal D.M. 13 aprile 2001 n. 162 e dal D.M. 19 aprile 2002 n. 86.
- NON POSSONO ESEGUIRE LA RIVALUTAZIONE I SOGGETTI CHE ADOTTANO GLI IAS/IFRS

# Rivalutazione immobili di impresa

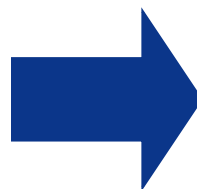
## Beni rivalutabili



# Rivalutazione immobili di impresa

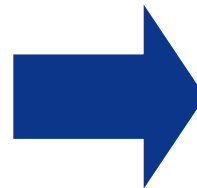
## Immobili rivalutabili

- Fabbricati strumentali per destinazione (A/10)
- Fabbricati strumentali per natura (B,C,D,E)



Ammortizzabili

- Fabbricati non strumentali (A)
- Aree non fabbricabili
- Aree già "edificate" (vi dovrebbero rientrare anche quelle scorporate dai fabbricati)



Non  
Ammortizzabili

Risultanti nel bilancio al 31 dicembre 2007  
e in quello al 31 dicembre 2008

# Rivalutazione immobili di impresa

## Immobili "impianto"

- Qualche dubbio sulla possibilità di rivalutare i cosiddetti immobili impianto (D o E)



- ✓ Silos
- ✓ Oleodotti
- ✓ Centrali idroelettriche
- ✓ Impianti di distribuzione carburanti



- Non considerati "immobili" dalla precedente legge di rivalutazione 342/2000 (per il DM 162/01 rientravano tra i beni mobili)
- Ma considerati "immobili" ai fini dello scorporo della aree i fini fiscali

# Rivalutazione immobili di impresa

Categorie omogenee	Imposta sostitutiva
• Immobili ammortizzabili	➔ 3%
• Immobili non ammortizzabili	➔ 1,5%

- ✓ La rivalutazione deve essere effettuata per tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea
- ✓ La rivalutazione può essere parziale ma lo stesso criterio deve essere utilizzato per tutti beni della stessa categoria



# Rivalutazione immobili di impresa

## AMBITO OGGETTIVO

- ✓ Sono esclusi gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa (immobili costituenti beni-merce) e le aree edificabili.
- ✓ Non possono essere rivalutati i beni conferiti in società nel corso del 2008, in quanto non risultano iscritti nel bilancio al 31/12/2007.
- ✓ Non possono essere rivalutati i beni in leasing, in quanto non risultano iscritti nel bilancio; i beni riscattati nel corso dell'esercizio con riferimento al quale viene effettuata la rivalutazione non possono essere rivalutati perché non iscritti nel bilancio precedente (circolare n. 57/E del 2001).
- ✓ Sono rivalutabili i beni completamente ammortizzati, ancora posseduti (art. 2, commi 1 e 2, D.M. 162/2001).
- ✓ Sono rivalutabili i beni per i quali si è già fruito di precedenti normative di rivalutazione.

# Rivalutazione immobili di impresa

## CASI PARTICOLARI

- In caso di affitto o usufrutto di azienda, qualora non sia stata contrattualmente prevista la deroga alle disposizioni dell'art. 2561 del C.C. concernente l'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili, gli ammortamenti sono calcolati e dedotti dall'affittuario o usufruttuario, il quale potrà pertanto effettuare la rivalutazione dei beni immobili (circolari 18 giugno 2001 n. 57/E e 13 giugno 2006 n. 18/E).
- In caso di bene oggetto di un diritto di superficie, la facoltà di rivalutazione dei beni immobili spetta, qualora il bene sia comunque relativo all'impresa, al titolare di tale diritto reale (circolare 13 febbraio 2006 n. 6/E).

# Rivalutazione immobili di impresa

## Metodi di rivalutazione

	Metodi di rivalutazione	Effetti sulla residua vita utile del cespite	Quote di ammortamento
1	Rivalutazione del solo costo storico del cespite	Allungamento della residua vita utile	Aumentano
2	Rivalutazione sia del costo storico che del relativo fondo ammortamento	Mantenimento originaria vita utile	Aumentano
3	Riduzione del fondo ammortamento	Allungamento della residua vita utile	Rimangono invariate

Secondo Assonime, Circ. n. 23 del 12 giugno 2006 (par. 2.8) gli ammortamenti dell'esercizio in cui è effettuata la rivalutazione (2008) devono essere calcolati con riferimento al costo storico ante rivalutazione.

# Rivalutazione immobili di impresa

## Metodi di rivalutazione a confronto

	Rivalutazione solo costo	Rivalutazione costo e fondo	Riduzione e fondo
<b>Ante rivalutazione</b>			
Costo storico	1.000	1.000	1.000
Fondo ammortamento	600	600	600
Valore residuo	400	400	400
Quota annua ammort. (5%)	50	50	50
Durata residua ammortamento	8 anni	8 anni	8 anni
<b>Post rivalutazione</b>			
Costo storico	1.200	1.500	1.000
Fondo ammortamento	600	900	400
Valore residuo	600	600	600
Quota annua ammort. (5%)	60	75	50
Durata residua ammortamento	10 anni	8 anni	12 anni

# Rivalutazione immobili di impresa

## METODI DI RIVALUTAZIONE

- ✓ L'art. 5 del D.M. 162/2001 considera i tre metodi di rivalutazione perfettamente alternativi
- ✓ L'Amministrazione finanziaria nella circolare n. 207/E del 2000 ha ammesso la possibilità di utilizzare in modo combinato le diverse tecniche di rivalutazione.
- ✓ In particolare, è ammesso l'utilizzo congiunto delle modalità previste dal predetto decreto, qualora il risultato in tal modo ottenibile consenta di fatto "una migliore rappresentazione della situazione patrimoniale ed economica della società".
- ✓ A prescindere dal metodo di rivalutazione utilizzato, l'art. 11, comma 2, della Legge 342/2000 (richiamato dal comma 23 dell'art. 15 del D.L. 185/2008) prevede che il valore di bilancio del bene rivalutato, al netto del corrispondente fondo di ammortamento, non può comunque risultare superiore al suo valore economico, determinato in base:
  - alla consistenza, alla capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'impresa ("criterio del valore interno");
  - ai valori correnti ("criterio del valore

# Rivalutazione immobili di impresa

## Rivalutazione solo civilistica

- I beni immobili possono essere rivalutati ai soli fini civilistici (ovvero senza il versamento dell'imposta sostitutiva)
- In tal caso gli ammortamenti sulla rivalutazione risulteranno indeducibili
- In sede di rivalutazione è quindi necessario iscrivere la fiscalità differita, che sarà rilasciata in correlazione con le future quote di ammortamento indeducibili

<b>Importo della rivalutazione</b>	<b>600</b>
<b>Imposte differite (31,4%)</b>	<b>(188)</b>
<b>Effetto netto a patrimonio</b>	<b>412</b>

# Rivalutazione immobili di impresa

## Rivalutazione solo civilistica

- ✓ In caso di rivalutazione ai soli fini civilistici, si pone il problema della natura fiscale del saldo attivo da rivalutazione.
- ✓ L'art. 15, comma 18, del D.L. 185/2008 afferma che la riserva si qualifica fiscalmente come riserva in sospensione di imposta, ma sembra che questa qualificazione si abbia solo nell'ipotesi in cui la rivalutazione sia effettuata anche in ambito fiscale.
- ✓ Diversamente, in caso di rivalutazione effettuata solo ai fini civilistici la riserva dovrebbe considerarsi libera da vincoli di sospensione.
- ✓ Tuttavia, se la riserva di rivalutazione viene distribuita ai soci, l'importo distribuito costituisce per i soci un dividendo tassato a norma dell'art. 89 del TUIR.
- ✓ Infatti, la riserva distribuita non ha natura di riserva di capitale, non derivando da un apporto dei soci.

# Rivalutazione immobili di impresa

## Rivalutazione solo civilistica

- Convenienza civilistica →
  - ✓ Miglioramento del rapporto debito/capitale proprio
  - ✓ Copertura perdite (es. art. 2447 c.c.)
- Convenienza anche fiscale →
  - ✓ Nei casi di rilevanza fiscale del livello del patrimonio netto (es. limiti al riporto delle perdite nella fusione)

Gli effetti negativi attengono all'incremento della quota di ammortamento iscritta nel conto economico e alla conseguente riduzione degli utili futuri



# Rivalutazione immobili di impresa

## Rivalutazione fiscale

Riconoscimento ai fini dell'ammortamento



a decorrere dal quinto esercizio successivo a quello con riferimento al quale è eseguita la rivalutazione

2013

Riconoscimento ai fini del realizzo



a decorrere dal sesto esercizio successivo a quello con riferimento al quale è eseguita la rivalutazione

2014

# Rivalutazione immobili di impresa

## Disciplina dell'imposta sostitutiva

- Aliquote → 3% - 1,5%
- Pagamento → Unica soluzione il 20/6/2009 o tre rate annuali (interesse 3%)

Gli importi da versare possono essere compensati nel Mod. F 24 ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241

# Rivalutazione immobili di impresa

## Rivalutazione fiscale

- **Convenienza fiscale**



Deve essere valutata confrontando il valore attuale dei risparmi fiscali futuri con il costo relativo dell'imposta sostitutiva

- ✓ Massimizzazione dell'incremento del PN a parità di rivalutazione
- ✓ Aumento degli ammortamenti deducibili
- ✓ Aumento del plafond di deducibilità delle spese di manutenzione
- ✓ Riduzione delle plusvalenze / aumento del minusvalenze
- ✓ Opportunità di effettuare operazioni di lease-back senza emersione di plusvalenze

# Rivalutazione immobili di impresa

## Rivalutazione fiscale

- Convenienza della rivalutazione fiscale



Disponibilità di risorse finanziarie per pagare l'imposta sostitutiva !

Dipende da:

- ✓ Metodo contabile adottato per la rivalutazione
- ✓ Fase del periodo di ammortamento in cui l'immobile si trova quando interviene la rivalutazione
- ✓ Aliquota di ammortamento fiscale dell'immobile (esempio immobili delle cartiere 5%)
- ✓ Prospettive reddituali future
- ✓ Aliquote di imposta future
- ✓ Curva dei tassi di interesse

# Rivalutazione immobili di impresa

## Ipotesi n. 1

- ✓ Costo storico ante rivalutazione: Euro 1 milione
- ✓ Fondo ammortamento: Euro 200 mila
- ✓ Rivalutazione: Euro 900 mila
- ✓ Aliquota di ammortamento: 3%
- ✓ Modalità di rivalutazione: solo costo storico
- ✓ Pagamento imposta sostitutiva: 3 rate
- ✓ Tasso di attualizzazione: Euribor 6 mesi + 1,2% = 3%
- ✓ Risparmio di imposta Euro migliaia 283 =  $900 * 31,4\%$

# Rivalutazione immobili di impresa

Rivalutazione Euro migliaia 900	Senza lease back	Lease back nel 2014
<b>Ante rivalutazione</b>		
Costo storico	1.000	1.000
Fondo ammortamento	200	200
Valore netto	800	800
Quota ammortamento (3%)	30	30
<b>Post rivalutazione</b>		
Costo storico	1.900	1.900
Fondo ammortamento	200	200
Valore netto	1.700	1.700
Quota ammortamento (3%)	57	57- 79
<b>Risparmio di imposta non attualizzato</b>		
Risparmio di imposta non attualizzato	283	283
Imposta sostitutiva (3%)	27	27
Risparmio netto non attualizzato	256	256
<b>Risparmio di imposta attualizzato</b>		
Risparmio di imposta attualizzato	126	159
Imposta sostitutiva attualizzata	27	27
<b>Risparmio netto attualizzato</b>	<b>99</b>	<b>132</b>

# Rivalutazione immobili di impresa

## Ipotesi n. 2

- ✓ Costo storico ante rivalutazione: Euro 1 milione
- ✓ Fondo ammortamento: Euro 700 mila
- ✓ Rivalutazione: Euro 900 mila
- ✓ Modalità di rivalutazione: sia costo storico che fondo ammortamento
- ✓ Pagamento imposta sostitutiva: 3 rate
- ✓ Tasso di attualizzazione: Euribor 6 mesi + 1,5% = 3%
- ✓ Risparmio di imposta Euro migliaia 283 =  $900 * 31,4\%$

# Rivalutazione immobili di impresa

Rivalutazione Euro migliaia 900	Senza lease back
<b>Ante rivalutazione</b>	
Costo storico	1.000
Fondo ammortamento	700
Valore netto	300
Quota ammortamento (3%)	30
<b>Post rivalutazione</b>	
Costo storico	4.000
Fondo ammortamento	2.800
Valore netto	1.200
Quota ammortamento (3%)	120
Risparmio di imposta non attualizzato	283
Imposta sostitutiva (3%)	27
Risparmio netto non attualizzato	256
<b>Risparmio di imposta attualizzato</b>	<b>211</b>
Imposta sostitutiva attualizzata	27
<b>Risparmio netto attualizzato</b>	<b>184</b>



# Rivalutazione immobili di impresa

## Scelta del metodo di rivalutazione

- Rivalutazione fiscale



- ✓ Metodo dell'aumento sia del costo che del fondo ammortamento perché è quello che determina un ammortamento annuo più elevato



- Rivalutazione civilistica



- ✓ Metodo dell'aumento solo del costo – aumento della quota di ammortamento annua, ma di importo inferiore
- ✓ Metodo della riduzione del fondo ammortamento perché è quello che determina un ammortamento annuo più basso

# Rivalutazione immobili di impresa

## RIVALUTAZIONE CIVILISTICA/FISCALE

Valutazione di una società immobiliare secondo il metodo patrimoniale

Rivalutazione solo civilistica o anche fiscale ?

Rivalutazione civilistica	Eu	Rivalutazione fiscale
<b>Immobili</b> <b>800</b>		<b>Immobili</b> <b>800</b>
<b>Mutui</b> <b>(200)</b>		<b>Mutui</b> <b>(200)</b>
<b>Imposte differite (188)</b>		<b>Imposta sostit.              (18)</b>
<hr/>		<hr/>
<b>Valore società</b> <b>412</b>		<b>Valore società</b> <b>582</b>

# Rivalutazione immobili di impresa

## Affrancamento e rivalutazione

	<b>Rivalutazione tramite fusione/scissione e successivo affrancamento ex art. 176 TUIR</b>	<b>Rivalutazione ex art. 15 DL 185/2008</b>
Aliquota	12% - 14%- 16%	3% - 1,5%
Pagamento imposta sostitutiva	Tre rate annuali	Tre rate annuali
Riconoscimento per l'ammortamento	Immediato	Quattro anni
Riconoscimento per il realizzo	Quattro anni	Cinque anni

# Rivalutazione immobili di impresa

## Apporti ai fondi immobiliari

- ✓ Se l'obiettivo è quello di realizzare la plusvalenza sugli immobili prima di cinque anni e in presenza di un complesso di immobili può essere presa in considerazione l'ipotesi alternativa di conferimento in un fondo immobiliare
- ✓ In tal caso, infatti, ai sensi dell'art. 1, comma 140, della legge n. 296/2006, sulle plusvalenze realizzate da imprese mediante apporti di immobili nei fondi

## LE OPPORTUNITÀ DI AFFRANCAMENTO FISCALE DELL'AVVIAMENTO E DEGLI ALTRI INTANGIBILI: MODALITÀ OPERATIVE E VALUTAZIONI DI CONVENIENZA

- ✓ L'affrancamento fiscale dell'avviamento, dei marchi e delle altre attività immateriali in base alle disposizioni dell'art. 15 del D.L. 185/2008 (Decreto anti-crisi)
- ✓ L'affrancamento fiscale dell'avviamento, dei marchi e delle altre attività immateriali derivanti da fusioni, scissioni e conferimenti d'azienda in base alle disposizioni della Finanziaria 2008

# Affrancamento dell'avviamento



## Avviamento

E' l'attitudine dell'azienda a produrre utili in misura superiore a quella ordinaria in conseguenza di un insieme di fattori che non hanno autonomo valore ovvero il maggior valore che il complesso aziendale acquisisce rispetto alla somma dei valori dei singoli beni in virtù dell'organizzazione

- Avviamento "originario" → E' generato dalla stessa azienda (autoprodotta) e quindi non è iscrivibile in bilancio
- Avviamento "derivato" → E' iscritto in bilancio a seguito di acquisizione di azienda (cessione, conferimento, fusione, scissione)

# Affrancamento dell'avviamento

## Regime fiscale dell'avviamento

- Conferimento d'azienda  
Disavanzi di fusione e scissione  L'avviamento risultante non è riconosciuto fiscalmente (salvo affrancamento mediante imposta sostitutiva ex art. 176 TUIR)
- Cessione d'azienda  Fiscalmente ammortizzabile

Se fiscalmente riconosciuto l'avviamento è comunque deducibile in quote annuali non superiori a **1/18** del costo (5,55%)

# Affrancamento dell'avviamento

## Affrancamento ex art 176 TUIR

- Su opzione della società conferitaria, incorporante o beneficiaria della scissione
- Affrancamento anche parziale
- Imposta sostitutiva dell'IRES e dell' IRAP a scaglioni:
  - 12 % sulla parte dei maggiori valori fino a 5 mil. di euro;
  - 14 % sulla parte dei maggiori valori che eccede i 5 mil. di euro e fino a 10 mil. di euro;



# Affrancamento dell'avviamento

## Affrancamento ex art 176 TUIR

Riconoscimento ai fini  
dell'ammortamento



a decorrere dall'esercizio  
nel quale è esercitata  
l'opzione

Riconoscimento ai fini del  
realizzo dell'azienda



a decorrere dal quarto  
esercizio successivo a quello  
in cui è esercitata l'opzione

# Affrancamento dell'avviamento

## Affrancamento ex art. 15 DL 185/2008

- Avviamento (e/o altre attività immateriali) derivante da operazioni straordinarie
- Possono effettuare il riallineamento sia i soggetti IAS che quelli che adottano i principi contabili nazionali
- Affrancamento anche parziale (modif. in sede di conversione del DL)
- Imposta sostitutiva IRES e IRAP ad aliquota fissa del 16%
- Versamento in unica soluzione

Qualora alla data di entrata in vigore del D.L. 185/2008 sia stata già esercitata l'opzione prevista dall'art. 1, comma 47, della Legge n. 244 del 2007 - Art. 176 TUIR, il contribuente può aderire al nuovo regime di riallineamento integrando l'imposta sostitutiva già liquidata ed effettuando il versamento della differenza entro il termine del versamento a saldo delle imposte relative al 2008.

# Affrancamento dell'avviamento

## Affrancamento ex art. 15 DL 185/2008

Riconoscimento ai fini dell'ammortamento



a decorrere dall'inizio del periodo d'imposta nel quale è versata l'imposta sostitutiva

Riconoscimento ai fini del realizzo dell'azienda



a decorrere dall'inizio del periodo d'imposta nel quale è versata l'imposta sostitutiva ??

# Affrancamento dell'avviamento

## Riallineamento ex art. 15 DL 185/2008

- Indipendentemente dalla quota di ammortamento imputata a conto economico, per l'avviamento e per i marchi d'impresa le quote di ammortamento calcolate sul maggior valore oggetto di riallineamento sono deducibili in misura non superiore  $1/9$  del costo (11,1 %), a decorrere dall'esercizio successivo a quello di versamento dell'imposta sostitutiva.
- Pertanto, a decorrere dall'esercizio successivo a quello di versamento dell'imposta sostitutiva, l'importo affrancato dell'avviamento e dei

# Affrancamento dell'avviamento

## Trattamento contabile dell'affrancamento

L'OIC ha emanato l' Applicazione IAS/IFRS N. 1 del febbraio 2009 nella quale prevede tre trattamenti differenziati:

- ✓ rilevazione a conto economico della sola imposta sostitutiva (il beneficio derivante dalla detraibilità fiscale dell'avviamento viene imputato nei nove anni successivi);
- ✓ rilevazione immediata a conto economico sia dell'imposta sostitutiva che delle imposte differite attive rappresentative del beneficio fiscale futuro;
- ✓ rilevazione dell'imposta sostitutiva come credito d'imposta tra le attività e sua successiva imputazione a conto economico in nove esercizi in corrispondenza della deduzione fiscale.

# Affrancamento dell'avviamento

## Confronto tra i due affrancamenti

	<b>Art. 176, co 2-ter TUIR</b>	<b>Art. 15 DL 185/2008</b>
Aliquota	12% - 14%- 16% 5 mil - 5/10 mil - 10 mil	16%
Pagamento imposta sostitutiva	Tre rate annuali (con interessi del 2,5%)	Unica soluzione
Riconoscimento per l'ammortamento	Anno successivo Esercizio dell'opzione	Anno successivo pag. imp. Sost.
Riconoscimento per il realizzo	Quarto anno successivo esercizio dell'opzione	Anno successivo pag. imp. sost. ???
D e d u c i b i l i t à ammortamento	1/18	1/9 anche extracontabile
Momento effettuazione	Nei due esercizi successivi l'operazione	Nell'anno successivo all'operazione

# Affrancamento dell'avviamento

## Riallineamento ex art. 15 DL 185/2008

- **Convenienza fiscale** 



Disponibilità di risorse finanziarie per versare l'imposta sostitutiva !

Dipende da:

- ✓ Prospettive reddituali future (utili tali da recuperare i maggiori ammortamenti dell'avviamento)
- ✓ Aliquote di imposta future
- ✓ Curva dei tassi di interesse

# Affrancamento dell'avviamento

## Simulazione n. 1 - avviamento

Affrancamento per Euro migliaia 1.000	DI 185/08	Art 176 TUIR
Risparmio di imposta non attualizzato	314	314
Imposta sostitutiva	160	120
<b>Risparmio netto non attualizzato</b>	<b>154</b>	<b>194</b>
Risparmio di imposta attualizzato	272	234
Imposta sostitutiva attualizzata	160	119
<b>Risparmio netto attualizzato</b>	<b>112</b>	<b>115</b>

Per l'attualizzazione è stato utilizzato un tasso pari a Euribor 6 mesi + 1,2% = 3%

Il risparmio netto attualizzato è quindi influenzato dall'attuale livello di tassi di interesse. Nell'ipotesi di aumento dei tassi la convenienza fiscale si riduce significativamente.



# Affrancamento dell'avviamento

## Simulazione n. 2 - brevetti

Affrancamento per Euro migliaia 1.000	DI 185/08	Art 176 TUIR
Risparmio di imposta non attualizzato	314	314
Imposta sostitutiva	160	120
<b>Risparmio netto non attualizzato</b>	<b>154</b>	<b>194</b>
Risparmio di imposta attualizzato	309	309
Imposta sostitutiva attualizzata	160	119
<b>Risparmio netto attualizzato</b>	<b>149</b>	<b>190</b>

La maggiore convenienza deriva dal fatto che i brevetti possono essere ammortizzati fiscalmente ai sensi dell'art. 13 TUIR in due anni (ovvero in misura non superiore al 50 % del costo)

# Affrancamento dell'avviamento

## Effetti sul valore dell'azienda

- L'affrancamento dell'avviamento non determina effetti apprezzabili sul valore dell'azienda in quanto in sede di valutazione di aziende generalmente non viene presa in considerazione la fiscalità latente sull'avviamento



- Ciò deriva da quanto previsto dal principio contabile IAS 12 il quale vieta l'iscrizione della fiscalità differita passiva in sede di iscrizione dell'avviamento