

RISOLUZIONE N. 202/E



Roma, 5 agosto 2009

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

OGGETTO: *Interpello articolo 11, legge 27 luglio 2000, n. 212. Rivalutazione dei beni immobili – articolo 15, commi 16 e seguenti del decreto legge n. 185 del 2008*

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 15, commi 18 e 19 del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185 è stato esposto il seguente

QUESITO

La società ALFA SNC (di seguito, in breve, la “Società”), in contabilità ordinaria nel periodo d'imposta 2007, ha nel bilancio al 31 dicembre 2007 taluni fabbricati strumentali quasi completamente ammortizzati.

Nel 2008 la Società “passa in contabilità semplificata e intende procedere alla rivalutazione degli immobili avvalendosi delle disposizioni previste dal D.L. n. 185/2008”.

Ciò premesso, il contribuente chiede se può rivalutare i beni immobili strumentali iscritti nel bilancio al 31 dicembre 2007 senza la necessità di iscrivere e affrancare il saldo attivo risultante dalla rivalutazione, in quanto si trova in contabilità semplificata nel periodo d'imposta 2008.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La Società ritiene di poter rivalutare i beni immobili strumentali - iscritti nel bilancio al 31 dicembre 2007 e presenti nel patrimonio aziendale anche nel 2008 - senza la necessità di iscrivere la riserva di rivalutazione e di procedere al suo affrancamento. L'istante fa presente, infatti, che "l'aver adottato il regime di contabilità semplificata (...) comporta la mancanza di un patrimonio netto, e, di conseguenza viene preclusa radicalmente la possibilità di formare una riserva in sospensione d'imposta".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

I commi da 16 a 23 dell'articolo 15 del decreto legge n. 185 del 2008 prevedono la possibilità di rivalutare i beni immobili delle imprese che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio.

La rivalutazione deve essere eseguita nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2008 con riferimento ai 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 relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007.

In contropartita della rivalutazione l'articolo 15, comma 18, del decreto legge n. 185 del 2008 stabilisce che "*il saldo attivo risultante dalle rivalutazioni eseguite deve essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva (...) che ai fini fiscali costituisce riserva in sospensione d'imposta*".

Il successivo comma 19 prevede, inoltre, che "*il saldo attivo della rivalutazione può essere affrancato con l'applicazione in capo alla società di una 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 (...)*".

Come precisato nella circolare n. 11/E del 19 marzo 2009, la rivalutazione in esame può essere effettuata anche dai soggetti che fruiscono di regimi semplificati di

contabilità ai quali le disposizioni degli articoli 10 e seguenti della legge n. 342 del 2000 - espressamente richiamata dal comma 23 dell'articolo 15 del decreto legge n. 185 del 2008 - si applicano solo in quanto compatibili. In particolare, le imprese individuali e le società di persone:

- redigono un apposito prospetto bollato e vidimato dal quale risultano i prezzi di costo e la rivalutazione compiuta;
- non sono assoggettate alla disciplina sul saldo attivo di rivalutazione, considerato che lo stesso, in assenza di un bilancio formale, non risulta esposto nella contabilità (cfr. circolare n. 11/E del 2009 e circolare n. 22 del 6 maggio 2009).

Tali disposizioni si applicano anche al caso in esame, considerato che la Società, alla data in cui deve essere eseguita la rivalutazione (esercizio in corso al 31 dicembre 2008), è in regime di contabilità semplificata.

Ne deriva che il contribuente può, mediante il versamento dell'imposta sostitutiva dovuta sui maggiori valori attribuiti ai beni, rivalutare gli immobili risultanti nel bilancio al 31 dicembre 2007 e ancora iscritti alla data del 31 dicembre 2008 nel registro dei beni ammortizzabili senza dover iscrivere il saldo attivo di rivalutazione e, conseguentemente, applicare la relativa disciplina.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dagli uffici.