

## RISOLUZIONE N. 210/E



**Roma, 11 agosto 2009**

**OGGETTO:** *Consulenza giuridica – Quesiti in materia di rivalutazione degli immobili – articolo 15, commi 16 e seguenti del decreto legge n. 185 del 2008*

Con la consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 15, comma 16, del decreto legge 29 novembre 2008, n. 185, è stato esposto il seguente

### **QUESITO**

ALFA chiede di sapere se le disposizioni di cui all'articolo 15 commi 16 e seguenti, del decreto legge n. 185 del 2008, in materia di rivalutazione dei beni immobili d'impresa, siano applicabili anche:

a) a beni immobili detenuti da consorzi assoggettati alla procedura di liquidazione coatta amministrativa e tornati in *bonis* nel 2008;

b) a un bene immobile ceduto da una cooperativa a titolo gratuito nel 1999 e successivamente rientrato nella disponibilità della cooperativa per effetto di una sentenza del ... 2008, pubblicata il ... 2009, con la quale il Tribunale competente ha dichiarato nullo il precedente atto di cessione dell'immobile.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene che in entrambi i casi prospettati i contribuenti possano beneficiare della rivalutazione poiché - anche se i beni non risultano formalmente iscritti nei bilanci chiusi al 31 dicembre 2007 - esiste per le suddette fattispecie una "sostanziale presenza del bene nel patrimonio del soggetto che effettua la rivalutazione".

## **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Il comma 16 dell'articolo 15 del decreto legge n. 185 del 2008 prevede la possibilità di *"rivalutare i beni immobili, ad esclusione delle aree fabbricabili e degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa, risultanti dal bilancio in corso al 31 dicembre 2007"*. Il successivo comma 17 stabilisce, inoltre, che *"la rivalutazione deve essere eseguita nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2007"*.

In linea generale, quindi, è necessario che gli immobili oggetto di rivalutazione siano iscritti tanto nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2007 che nel bilancio relativo all'esercizio successivo (cfr. circolare n. 11/E del 19 marzo 2009).

Nell'attuale disciplina di rivalutazione, come nelle precedenti, la presenza del bene nell'esercizio in cui è effettuata la rivalutazione (esercizio in corso al 31 dicembre 2008) e nell'esercizio immediatamente precedente, sulla base di un diritto di proprietà o di altro diritto reale, è richiesta allo scopo di escludere dalla rivalutazione i beni di acquisizione più recente.

Si ritiene che tale finalità sia comunque soddisfatta anche in particolari ipotesi in cui, in assenza di un bilancio formale, è comunque possibile dimostrare oggettivamente la presenza dei beni nel patrimonio dell'impresa nei due esercizi di riferimento.

Si pensi, ad esempio, alle imprese in contabilità semplificata che possono effettuare la rivalutazione sui beni, acquisiti entro il 31 dicembre 2007, che risultano dal registro dei beni ammortizzabili - qualora istituito - ovvero dal registro degli acquisti tenuto ai fini IVA (cfr. circolare 11/E del 2009).

Con riferimento ai casi in esame, è possibile individuare l'esistenza dei beni nel patrimonio dell'impresa alla data del 31 dicembre 2007 anche se i beni, a tale data, non risultano iscritti in un bilancio formale.

In particolare, nel caso dei consorzi in liquidazione coatta amministrativa tornati in *bonis* nel corso del 2008, l'impresa potrà iscrivere un maggior valore sui beni immobili risultanti nel bilancio relativo all'esercizio 2008 sempre che gli stessi risultino iscritti, alla data del 31 dicembre 2007, nel rendiconto patrimoniale redatto dal commissario liquidatore ovvero nel registro dei beni ammortizzabili.

Con riferimento all'altra fattispecie di cui al punto b), occorre evidenziare che la dichiarazione di nullità dell'atto di cessione dell'immobile - intervenuta con sentenza del ... 2008 - determina civilisticamente l'inefficacia del contratto fin dal momento in cui è stato concluso.

Pertanto, l'immobile oggetto del contratto di cessione dichiarato nullo, pur non essendo iscritto nel bilancio al 31 dicembre 2007, è giuridicamente presente a tale data nel patrimonio dell'impresa e, di conseguenza, può essere rivalutato nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2008.

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