

Immobili, tutti gli effetti della rivalutazione

L'argomento è certamente di attualità in presenza di imprese in crisi con bilanci in perdita. L'art. 15, commi da 16 a 23 del Dl. 23/11/2008 n. 185 ha dato la possibilità di rivalutare gli immobili strumentali nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2008 con rilevanza civilistica e fiscale o solo civilistica. Sia in un caso che nell'altro la rivalutazione ha prodotto effetti patrimoniali incrementando il patrimonio con aumento diretto del capitale sociale, ovvero iscrivendo il saldo attivo in un'apposita riserva di rivalutazione (ipotesi più utilizzata nella maggioranza dei casi).

Per l'utilizzo di tale riserva è necessario in primis fare riferimento all'art. 13, comma 2 della legge 342 del 21/11/2000. Per effetto dell'incremento del patrimonio la riserva di rivalutazione fa parte delle riserve disponibili. Ciò anche per espressa previsione dell'art. 13, comma 2 della legge n. 342/2000 sia per la copertura delle perdite, sia per l'aumento del capitale sociale. Tuttavia il citato art. 13 pone dei limiti in relazione al suo reintegro o alla sua riduzione in corrispondenza al quantum utilizzato. Il reintegro impone l'obbligo della indisponibilità degli utili prodotti nei successivi esercizi. Ossia si possono distribuire gli utili per la parte eccedente il reintegro della riserva nella sua misura ordinaria. Non utilizzando tale ipotesi si può procedere alla riduzione (in questo caso definitiva) della riserva di rivalutazione con delibera dell'assemblea straordinaria, fattispecie che si realizza quando la perdita è rilevante o intacca il minimo del capitale sociale (artt. 2446-2447 per le Spa e artt. 2482 bis e 2482 ter per le Srl). Nel caso di utilizzo della riserva in sede di approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2009 per la copertura della perdita è indispensabile porre attenzione nella nota integrativa e nella relazione dell'organo amministrativo alla proposta di destinazione del risultato negativo d'esercizio. L'utilizzo della riserva di rivalutazione per copertura delle perdite non ha conseguenza in campo civilistico, mentre la distribuzione ha effetti tanto civilistici quanto fiscali. Per l'aspetto civilistico, come detto in precedenza, si deve fare riferimento al 2° e 3° comma dell'art. 2445 del Codice Civile.

Il riferimento ha un significato ben preciso, nel senso che la delibera di riduzione del capitale sociale, comportando una modifica dello statuto, necessita di un verbale di assemblea straordinaria, mentre la distribuzione della riserva di rivalutazione non necessita di tale formalità, ciò in quanto non incide sul capitale sociale e il riferimento ai commi di tale articolo attiene all'aspetto procedurale e non alla forma dell'assemblea. L'aspetto fiscale comporta il pagamento dell'imposta sostitutiva e facoltativamente l'affrancamento totale o parziale del saldo attivo di rivalutazione. Con la rivalutazione solo civilistica si ha una riserva ordinaria di utili distribuibili e tassati solo in capo ai soci (vedasi anche la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 11/E del 19/03/2009 e n. 22/E del 06/05/2009). Ciò perché il disallineamento tra il valore civile e fiscale dell'immobile rivalutato viene riassorbito per effetto delle riprese a tassazione delle quote di ammortamento o in una sola soluzione nel caso di vendita del bene. Con la rivalutazione fiscale la distribuzione del saldo attivo concorre alla formazione del reddito della società, anche se ai soli fini Ires e non Irap. Tuttavia con il pagamento anche dell'imposta sostitutiva, prevista dalla legge della rivalutazione, la società si assicura l'effetto di liberare la riserva, riclassificando il valore come riserva di utili, la cui distribuzione non ha rilevanza nella determinazione del reddito imponibile della società. Per i soci la distribuzione costituisce sempre un dividendo, da effettuare sempre nel rispetto dell'art. 47, comma 1 ultimo periodo, del Dpr 917/86.

Antonio Mossini