

La manovra anti-crisi. Per il riconoscimento fiscale bisogna versare un'imposta sostitutiva del 10 o del 7 per cento

Immobili, nuova rivalutazione

Le società potranno eliminare i disallineamenti con una procedura a più vie

Luca Gaiari

Ritorna la rivalutazione degli immobili delle imprese. Il decreto-legge approvato ieri dal Governo consente infatti anche alle società che non utilizzano i criteri Ias, di adeguare in bilancio il valore degli immobili posseduti, tramite le aree fabbricabili e i beni merce. Per il riconoscimento fiscale del maggior valore, occorre versare un'imposta sostitutiva pari al 10 e al 7 per cento, rispettivamente per i beni ammortizzabili e non. Al via anche il riallineamento delle differenze iscritte, fino al 2007, in seguito all'adozione dei principi contabili internazionali.

Rivalutazione
Le società di capitali e di persone, che non adottano i principi contabili internazionali possono adeguare i valori contabili dei beni immobili iscritti nel bilancio al 31 dicembre 2007. La rivalutazione, che ha in primo luogo la finalità civilistica di evidenziare in bilancio i valori effettivi degli immobili, e dunque una maggiore parità di valori, non può riguardare le aree fabbricabili, né gli immobili (terreni o fabbricati) alla cui produzione o scambio è diret-

ta l'attività dell'impresa. L'adeguamento si effettua nel bilancio 2008, applicando un criterio di valutazione omogeneo per tutti i beni della stessa categoria, distinguendosi a questo fine gli immobili ammortizzabili da quelli non ammortizzabili. I maggiori valori si scrivono in una riserva in sospensione di imposta, che può essere affrancata applicando una sostitutiva del 10 per cento.

MESSIMA DIFFERENZA

L'adeguamento dei valori in bilancio dei fabbricati potrà essere fatto solo da soggetti non Ias

Oltre all'impatto contabile, la rivalutazione può assumere efficacia fiscale, consentendo la deduzione dei maggiori ammortamenti a partire dal terzo esercizio successivo a quello di riferimento, e dunque in genere dal 2011. A questo fine, il contribuente deve corrispondere un'imposta sostitutiva del 10%, ridotta al 7% per gli immobili non ammortizzabili (fabbricati di civile abita-

zione). Gli effetti fiscali della rivalutazione vengono meno se i beni sono ceduti prima dell'inizio del quarto esercizio successivo, quindi anteriormente al 1° gennaio 2012. In quest'ultimo caso, cioè, la plusvalenza o la minusvalenza è calcolata senza tener conto del maggior valore affrancato. L'imposta sostitutiva si versa in unica soluzione entro il 16 giugno 2009, con possibilità di rateazione triennale maggiorando gli importi di interessi, annui al 3 per cento.

Riallineamenti Ias

Confermata la possibilità, per le società con bilanci Ias, di eliminare i disallineamenti generati fino al 2007 dalle regole fiscali previste dal Digs 38/05, che non dovrebbero più presentarsi dopo il decreto ministeriale in fase di emanazione che adeguava la disciplina del reddito di impresa a quella bilancistica. Il decreto-legge, dopo aver affermato che le future regole di adeguamento non comportano l'automatizzato riasorbimento delle differenze pregresse, consente il riallineamento (a pagamento) relativamente a due distinte fattispecie.

In primo luogo, possono essere eliminate le differenze scaturite

Così gli adeguamenti

RIVALUTAZIONE CIVILISTICA E FISCALE

- ② **Soggetti interessati.** Società di capitali e società di persone che non applicano in bilancio i criteri Ias/lirs.
- ② **Beni rivalutabili.** Beni immobili diversi dalle aree fabbricabili e dagli immobili-merce, risultanti nel bilancio al 31/12/07. La rivalutazione si effettua nel bilancio dell'esercizio successivo. Il maggior valore si iscrive in una riserva in sospensione di imposta.
- ② **Affrancamento.** La rivalutazione civilistica può avere riconoscimento fiscale versando l'imposta sostitutiva del 10% per gli immobili ammortizzabili e del 7% per quelli non ammortizzabili. Il versamento avviene in unica soluzione entro il 16/6/09 o in tre rate annuali con interessi del 3%. Possibile anche affrancare la riserva versando il 10%.

RIALLINEAMENTO DELLE DIFFERENZE IAS: LE QUALIFICAZIONI

- ② **Affrancamento integrale.** Il saldo globale dei disallineamenti positivi e negativi può essere assoggettato ad aliquote Ires e Irap ordinarie, separatamente dall'imponibile. Per eventuali saldi negativi è ammessa la deduzione in cinque esercizi.
- ② **Affrancamento per singole fattispecie.** Il riallineamento per singole fattispecie omogenee comporta l'applicazione, sul saldo positivo, di un'imposta sostitutiva del 16 per cento.

RIALLINEAMENTO DIFFERENZE IAS: VALORI ISCRITTI IN SEDE DI FTA

- ② **Oggetto.** Disallineamenti riconducibili alle regole di neutralità previste dall'articolo 13, commi 2, 5 e 6, del Digs 38/05, nonché da deduzioni extracontabili.
- ② **Modalità.** L'affrancamento si effettua applicando l'imposta sostitutiva già prevista dalla finanziaria 2008 per il quadro EC.

dai criteri di qualificazione, classificazione e imputazione temporale previsti dalle regole Ias. Sono previste due modalità di affrancamento: globale, o per singole fattispecie. L'affrancamento globale comporta l'assoggettamento a imposte ordinarie del saldo netto positivo, con possibilità di dedurre in cinque anni l'eventuale valore negativo. È possibile anche l'affrancamento di singole operazioni con la medesima natura, pagando sui saldi positivi affrancati la sostitutiva del 16 per cento. Un'ulteriore affrancamento riguarda le differenze emerse in sede di Fta in seguito all'eliminazione di ammortamenti o fondi già dedotti, che avevano mantenuto rilevanza fiscale. Il riconoscimento di questi valori comporta il pagamento della sostitutiva già prevista per il riallineamento del quadro EC.

Il decreto-legge interviene anche per favorire l'ammortamento del valore di marchi e avviamenti emerso nelle operazioni straordinarie. Pagando la sostitutiva con l'aliquota più alta (16%) le società (Ias o non Ias) potranno, dall'esercizio 2009, dedurre quote fino a un nono anziché a un diciottesimo.