Normativa e prassi

Rivalutazione senza sostitutiva, per l’albergo dato in gestione

23 Marzo 2021

In tal caso è applicabile l’agevolazione introdotta dal decreto “Liquidità” a favore di determinati settori particolarmente danneggiati dalla crisi economica derivante dall’emergenza epidemiologica

immagine generica illustrativa
Image not found or type unknown

Il dubbio sciolto con la **risposta n. 200** del 23 marzo 2021 riguarda l’applicazione **dell’articolo 6-*bis*** del Dl n. 23/2020 (decreto “Liquidità”), che consente la rivalutazione gratuita dei beni d’impresa. È una delle misure messe in campo lo scorso anno a sostegno del settore alberghiero e termale particolarmente danneggiato dalle limitazioni imposte per arginare la diffusione del Covid-19.

Il quesito è di una società in accomandita semplice che opera nel settore alberghiero (codice Ateco 55.1). L’istante, proprietaria dell’unico immobile strumentale presso il quale è svolta l’attività, ha concesso in affitto la propria azienda a un’altra sas, conservando, in deroga all’articolo 2561 del codice civile, gli ammortamenti dei beni aziendali affittati. La società, che intende effettuare la rivalutazione dell'immobile, precisa che la sua attività consiste unicamente nella concessione in affitto dell'azienda e che non sussistono rapporti personali e/o patrimoniali di alcun tipo con l’altra parte. Ciò detto chiede se può rivalutare il suddetto immobile senza pagare l’imposta sostitutiva e beneficiando, quindi, dell’agevolazione prevista dall’articolo 6-*bis* del decreto “Liquidità”.

L’Agenzia delle entrate, dopo il consueto attento esame della disciplina e della prassi di riferimento, dà il suo via libera al trattamento fiscale di favore.

La disposizione invocata esenta, in sintesi, i soggetti attivi nel settore alberghiero e termale, indicati nell'**articolo 73**, comma 1, lettere a) e b), del Tuir, dal pagamento dell’imposta sostitutiva per la rivalutazione dei beni d’impresa e delle partecipazioni, presenti nel bilancio di esercizio

2019, esclusi gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa.
La rivalutazione deve essere effettuata in uno o in entrambi i bilanci o rendiconti riguardanti i due esercizi successivi a quello in corso al 31 dicembre 2019, deve interessare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea ed essere indicata nel relativo inventario e nella nota integrativa.
Per quanto riguarda il profilo fiscale, la norma prevede, in particolare, che "*sui maggiori valori dei beni e delle partecipazioni iscritti in bilancio [...] non è dovuta alcuna imposta sostitutiva o altra imposta*" e che "*il maggior valore attribuito ai beni e alle partecipazioni si considera riconosciuto, ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, a decorrere dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è eseguita*".

La disciplina fiscale della rivalutazione presuppone l'iscrizione in bilancio dei maggiori valori rivalutati, e pertanto ne consegue che la risposta odierna presuppone, precisa l'Agenzia, che l'istante possa effettuare la rivalutazione in bilancio dell'immobile in questione secondo le modalità stabilite dall'articolo 6-*bis*.

Dal tipo di contratto stipulato tra le parti si evince, continua il documento di prassi, che il concedente, e cioè l'istante, continui a calcolare gli ammortamenti, condizione che consente soltanto a lui di rivalutare i beni interessati (sull'argomento, l'amministrazione finanziaria è intervenuta con le circolari nn. **13/2014**, **11/2009**, **18/2006** e **14/2017**). Occorre, quindi, verificare se l'istante sia in possesso dei requisiti soggettivi per beneficare dell'articolo 6-*bis*.

Da una prima valutazione, la natura giuridica dell'azienda sembrerebbe ostacolare l'accesso al beneficio. Tra i soggetti indicati dell'articolo 73 del Tuir destinatari dell'esenzione non compaiono, infatti, le società di persone e, quindi, anche l'istante.
Tuttavia, l'agevolazione rientra in gioco con il comma 7 dello stesso articolo 6-*bis*, secondo il quale "*Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni degli articoli 11, 13, 14 e 15 della legge 21 novembre 2000, n. 342 [...]*". La materia trattata in tale disciplina è sempre la rivalutazione dei beni e la determinazione della relativa imposta sostitutiva. In particolare, l'articolo 15 recita "*Le disposizioni degli articoli da 10 a 14 si applicano, per i beni relativi alle attività commerciali esercitate, anche alle imprese individuali, alle società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate e agli enti pubblici e privati di cui all'articolo 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi [...]*".
Dalla lettura della norma merge, secondo l'Agenzia, che anche l'istante, nella sua qualità di società in accomandita semplice, possa rientrare tra i beneficiari dell'agevolazione.
A supportare tale conclusione, osserva l'Amministrazione, è anche la *ratio* della misura finalizzata ad aiutare il settore coinvolto attraverso il riconoscimento dei maggiori valori in bilancio senza

versamento dell'imposta sostitutiva.

Tale scopo è soddisfatto anche nel caso in esame in cui il titolare dell’azienda, che concede a un’altra società la gestione dell’impresa, come risulta dalla documentazione integrativa prodotta e dal bilancio al 31 dicembre 2019, ritrae i propri ricavi unicamente dai relativi canoni di affitto.

Del resto, precisa ancora l’Agenzia, la società che ha ricevuto in gestione l’albergo, come già spiegato e chiarito con i documenti di prassi sopra richiamati, non potrebbe effettuare la rivalutazione in bilancio.

di

r.fo.

URL: https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/rivalutazione-senza-sostitutiva-lalbergo-dato-gestione