Normativa e prassi

Rivalutazione senza imposte soltanto per alberghi e terme

30 Giugno 2021

Il regime speciale è stato introdotto per sostenere esclusivamente le attività previste dalla norma perché tra quelle che più hanno risentito della chiusura forzata dovuta dall'emergenza sanitaria

immagine generica illustrativa

Una società immobiliare e *holding* non può beneficiare della rivalutazione degli immobili locati ad aziende del suo gruppo

che svolgono attività alberghiera, senza pagare alcuna imposta sostitutiva, perché non possiede i requisiti soggettivi per il riconoscimento del beneficio fiscale.

Argomento della **risposta n. 450** del 30 giugno 2021 è la *ratio* dell'**articolo 6-bis** del DI n. 23/2020 (decreto "Liquidità"), che consente la rivalutazione gratuita dei beni d'impresa. L'agevolazione è stata introdotta lo scorso anno per sostenere i soggetti operanti in uno dei comparti più danneggiati dalla chiusura forzata causata dal Covid-19, cioè il settore alberghiero e termale, consentendo il riconoscimento dei maggiori valori in bilancio senza versamento dell'imposta sostitutiva.

La società istante svolge come attività principale l'attività immobiliare, ma cura anche il coordinamento delle proprie partecipazioni, in quanto *holding* di un gruppo che si occupa, tra l'altro, della gestione indiretta di aziende alberghiere.

La società ha acquistato interamente nel 2010 le partecipazioni di due imprese del gruppo che gestivano due diversi alberghi. Successivamente, acquisiva, per effetto di scissione, anche gli immobili utilizzati come alberghi, mentre le società mantenevano i rispettivi rami aziendali alberghieri e sottoscrivevano, con l'istante, un contratto di locazione per i suddetti immobili diventati di proprietà dell'istante a seguito della scissione.

I fabbricati in questione sono iscritti nelle immobilizzazioni e sono sistematicamente ammortizzati dalla capogruppo che li ha acquisiti.

Questi, molto sinteticamente, gli elementi essenziali della situazione descritta nell'interpello. I chiarimenti riguardano la possibilità, da parte della *holding*, di beneficiare dell'agevolazione prevista dall'articolo 6-*bis* del decreto "Liquidità" per i due alberghi locati alle società partecipate esercenti l'attività alberghiera e non versare, quindi, l'imposta sostitutiva del 3% dovuta in base all'**articolo 110** del Dl n. 104/2020 (decreto "Agosto").

L'istante ritiene di poter usufruire del regime fiscale di vantaggio perché destinato al settore alberghiero, ma come vedremo è proprio questa specifica destinazione dell'agevolazione che fa saltare il ragionamento della capogruppo.

L'articolo 6-*bis* richiamato consente ai soggetti che operano nel settore alberghiero e termale di rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni risultanti dal bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2019, con esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa. Tra le condizioni previste, la rivalutazione deve essere eseguita in uno o in entrambi i bilanci o rendiconti relativi ai due esercizi successivi a quello in corso al 31 dicembre 2019. Di conseguenza, il bilancio nel quale si deve procedere alla rivalutazione è quello relativo all'esercizio chiuso il 31 dicembre 2020 e/o quello relativo all'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021. Per quanto rileva ai fini fiscali, l'incremento di valore può essere riconosciuto, con riguardo alle imposte sui redditi e Irap, dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è effettuata e, inoltre, le maggiorazioni effettuate, sono esenti da ogni tassazione sostitutiva o altra imposta.

Il saldo attivo generato dall'operazione deve essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva o affrancato, in tutto o in parte, con l'applicazione a carico della società di un'imposta sostitutiva del 10% sui redditi, dell'Irap e di eventuali addizionali.

Disegnato l'inquadramento normativo della misura di favore, l'Agenzia riassume anche la vicenda da sbrogliare. L'istante, che svolge attività immobiliare e di *holding*, ha intenzione di procedere alla rivalutazione e al riallineamento esentasse dei due alberghi di sua proprietà dati in locazione alle due società dalla stessa interamente partecipate, dove esercitano l'attività alberghiera essendo titolari delle relative aziende.

La soluzione del caso va ricercata nell'articolo 5-*bis* del Dl n. 41/2021 (decreto "Sostegni") con cui arriva l'interpretazione autentica dell'agevolazione e la definizione degli ambiti soggettivi e oggettivi di applicazione del beneficio. In base a tali chiarimenti il regime speciale è applicabile "*alle medesime condizioni, anche per gli immobili a destinazione alberghiera concessi in locazione o affitto di azienda a soggetti operanti nei settori alberghiero e termale ovvero per gli immobili in*

corso di costruzione, rinnovo o completamento. In caso di affitto di azienda la rivalutazione è ammessa a condizione che le quote di ammortamento siano deducibili nella determinazione del reddito del concedente ai sensi dell'articolo 102, comma 8, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Nel caso di immobili in corso di costruzione, rinnovo o completamento, la destinazione si deduce dai titoli edilizi e in ogni altro caso dalla categoria catastale”.

L'interpretazione autentica conferma quanto già precisato dall'Agenzia con la risposta n. 200/2021 (vedi articolo **“Rivalutazione senza sostitutiva, per l'albergo dato in gestione”**) ossia che destinatari dell'agevolazione prevista dall'articolo 6-bis, a favore dei settori alberghiero e termale, sono esclusivamente i soggetti che operano in tali settori, i quali non dovranno pagare alcuna imposta sostitutiva per il riconoscimento dei maggiori valori in bilancio.

Non è il caso dell'istante, che svolge attività immobiliare e di *holding* di partecipazioni, e non può configurarsi, di conseguenza, come azienda di gestione alberghiera. Condizione che impedisce la rivalutazione “agevolata” degli immobili.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/rivalutazione-senza-imposte-soltanto-alberghi-e-terme>