



## RIVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel caso in cui si effettui la rivalutazione solo ai fini civilistici dei beni immobili d'impresa, introdotta dall'art. 15, commi 16–23 del D.L. 185/2008, convertito con modificazioni in Legge 2/2009, il saldo attivo generato non sarà considerato in sospensione d'imposta e, pertanto, verrà tassato solo in caso di distribuzione in capo ai soci.

L'efficacia fiscale della rivalutazione si considera perfezionata con l'indicazione in dichiarazione dei redditi dei maggiori valori rivalutati e della relativa imposta sostitutiva, a prescindere dall'omesso, insufficiente e/o tardivo versamento della stessa (che, se non versata, verrà iscritta a ruolo, fermo restando la possibilità per il contribuente di avvalersi del ravvedimento operoso).

Queste alcune delle precisazioni contenute nella Circolare Ministeriale n. 11/E del 19 marzo 2009, con la quale l'Agenzia delle Entrate affronta nuovamente il tema della disciplina riguardante la rivalutazione dei beni immobili delle imprese, già trattato dalla C.M. n. 8/E del 13 marzo 2009. Il D.L. 185/2008 all'art. 15, comma 16, enuncia i soggetti ammessi a fruire della rivalutazione, rientranti nell'art. 73, comma 1, lettere a) e b) del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917.

Tra gli altri, si tratta di:

- Società per azioni e in accomandita per azioni;
- Società a responsabilità limitata;
- Società cooperative e società di mutua assicurazione;
- Società europee di cui al regolamento (CE) n.2157/2001 e le società cooperative europee di cui al regolamento (CE) n 1435/2003 residenti nel territorio dello Stato;
- Enti pubblici e privati diversi dalle società nonché i trust, residenti nel territorio dello stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali.

I fabbricati ammessi alla rivalutazione sono:

- i fabbricati strumentali, iscritti in bilancio tra le immobilizzazioni materiali, non destinati alla vendita;
- i fabbricati non strumentali, iscritti in bilancio tra le immobilizzazioni materiali, non destinati alla vendita.

Non possono invece essere rivalutati:

- i beni merce (ossia i beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività, per esempio il magazzino delle imprese edili);
- le aree fabbricabili.