



Società di comodo: problematiche circa la rivalutazione degli immobili

Come ormai noto, il Decreto Legge 29 novembre 2008, n. 185, ha introdotto la possibilità di rivalutare i valori dei beni immobili strumentali o patrimoniali posseduti dalle imprese alla data del 31 dicembre 2007.

L'operazione deve avvenire nei bilanci 2008 ed ha valenza tipicamente civilistica.

Qualora, però, si intenda anche dare riconoscimento fiscale ai maggiori valori attribuiti in bilancio ai beni, occorre procedere al versamento di un'imposta sostitutiva calcolata nella misura del 3% con riferimento agli immobili ammortizzabili e dell'1,5% per quelli non ammortizzabili. I maggiori valori fiscali rileveranno, ai fini della deducibilità delle quote di ammortamento, dal 2013 ed ai fini del calcolo della eventuale plusvalenza imponibile dal 2014.

È possibile, inoltre, affrancare il saldo attivo emergente dalla rivalutazione con il versamento di un'ulteriore imposta sostitutiva pari al 10% del saldo di rivalutazione.

Per quanto attiene alle società non operative di cui all'articolo 30 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, ci poniamo legittimamente il problema se i maggiori valori emergenti dalla rivalutazione debbano essere considerati ai

fini della verifica del test di operatività (e, in seconda battuta, dell'eventuale calcolo del reddito minimo da dichiarare). Tale verifica, come noto, comporta che le società siano considerate non operative e ciò, in estrema sintesi, qualora i ricavi iscritti a conto economico siano inferiori alla somma degli importi che risultano applicando le percentuali di seguito indicate:

- 2%, al comparto "titoli e assimilati";
- 6%, alle immobilizzazioni costituite da immobili;
- 15%, alle altre immobilizzazioni.

Ai fini del test di operatività di cui al comma 1 del citato articolo 30, il successivo comma 2 chiarisce che i valori devono essere assunti in applicazione dell'art. 110, comma 1, del TUIR, ovvero in base al valore fiscalmente riconosciuto.

Pertanto, nel caso in cui non si proceda ad affrancare i maggiori valori, questi non rileveranno ai fini della verifica dell'operatività, in quanto i valori fiscali coincideranno con i valori civilistici ante rivalutazione.

Nel caso contrario, in cui invece si proceda all'affrancamento mediante il versamento dell'imposta sostitutiva, i maggiori valori rileveranno anche ai fini del test in oggetto, ma con la stessa decorrenza differita sopra richiamata, e quindi dal periodo d'imposta 2013.

Con la Circolare n. 11/E del 19 marzo 2009, che contiene tutti i chiarimenti in merito all'operazione di rivalutazione, l'Agenzia delle entrate, con specifico riferimento alla disciplina delle società non operative, ribadisce le

precisazioni già fornite nella Circolare n. 25/E del 2007 concernenti la rivalutazione effettuata ai sensi della precedente legge n. 266 del 2005 (Finanziaria 2006). In particolare, la Circolare illustra che, ai fini del test di operatività, gli immobili dovranno essere assoggettati:

- fino al 2012, al coefficiente del 6% applicato al valore non rivalutato;
- a partire dal periodo d'imposta 2013 (e per i successivi due periodi d'imposta), al coefficiente agevolato del 4% applicato – per tutto il triennio preso in considerazione dal comma 2 dell'articolo 30 – al valore fiscalmente rilevante;
- a partire dal periodo d'imposta 2016, al coefficiente del 6% applicato sul valore fiscalmente rilevante.

Qualora dal test di operatività emerga che la società è da ritenersi di comodo, la stessa è tenuta a dichiarare, ai sensi del successivo comma 3 del citato articolo 30, un reddito minimo non inferiore alla somma degli importi che risultano applicando le percentuali di seguito indicate:

- 1%, al comparto "titoli e assimilati";
- 4,75%, alle immobilizzazioni costituite da immobili;
- 12%, alle altre immobilizzazioni.

A tal fine, per l'applicazione della percentuale di redditività del 4,75% (o del coefficiente agevolato del 3%) rilevante ai fini della determinazione del reddito minimo, andranno utilizzati i medesimi criteri sopra richiamati, che impongono, come visto, di distinguere i periodi fino al 2012, il triennio 2013–2015 ed i periodi successivi.

