La rivalutazione gratuita dei beni per il settore alberghiero e termale: vantaggi e svantaggi

Descrizione

Con lâ??approssimarsi della chiusura del bilancio al 31.12.2020 le imprese sono chiamate a considerare attentamente la **possibilitÃ di rivalutare i beni dâ??impresa**.

Mentre per la maggior parte delle imprese la normativa, estremamente vantaggiosa, Ã¨ quella stabilita dallâ??art. 110 del D.L. 104/2020 (Decreto Agosto), per le imprese operanti nei **settori alberghiero e termale** Ã¨ possibile ricorrere anche alla **rivalutazione gratuita** dei beni aziendali e delle partecipazioni stabilita dallâ??art. 6-bis del D.L. 23/2020 (Decreto LiquiditÃ).

Per il settore alberghiero e termale si tratta indubbiamente di unâ??opportunitÃ estremamente interessante e vantaggiosa, ma che potrebbe anche nascondere **potenziali svantaggi**.

agorapro.eu

Proviamo a fare insieme alcune riflessioni.

Soggetti ammessi al beneficio

Possono accedere alla rivalutazione gratuita tutte le imprese del settore alberghiero e termale indipendentemente dalla natura giuridica o dal regime contabile, purchÃ© non adottino i principi contabili internazionali per la redazione del bilancio.

Salvo chiarimenti futuri, dovrebbero rientrare le attivitÃ con codice **ISTAT** ricompreso nella divisione **55 â??Alloggiâ?•** ovvero corrispondente a **96.04.20 â??Stabilimenti termaliâ?•**. In mancanza di chiarimenti ufficiali dovrebbero quindi essere escluse le imprese agrituristiche.

In caso di **affitto dâ??azienda**, in base alla prassi consolidata dellâ??Agenzia delle Entrate (Circ. 14/2017), la rivalutazione compete al soggetto cui spetta la detrazione degli ammortamenti. Quindi la rivalutazione compete allâ??affittuario se non Ã¨ stata prevista la deroga ex art. 2561 c.c. nel contratto di affitto dâ??azienda, o al concedente in caso contrario.

PiÃ¹ critica la possibilitÃ di rivalutare gratuitamente i beni per lâ??azienda che concede in mera locazione lâ??immobile, in quanto la norma di riferimento vuole agevolare il settore alberghiero e non quello delle locazioni.

Caratteristiche della rivalutazione

Negli ultimi anni il Legislatore ha spesso emanato leggi di rivalutazione dei beni aziendali che di fatto richiamano sempre quanto prescritto dalla Legge n. 342/2000 che, con i conseguenti chiarimenti da parte dellâ??Amministrazione finanziaria, ha sempre costituito quindi la normativa di riferimento principale.

La **struttura della Legge n. 342/2000** prevedeva una rivalutazione volontaria ed onerosa dei beni dâ??impresa materiali e immateriali, nonchÃ© delle partecipazioni in imprese controllate e collegate, risultanti dal bilancio chiuso al 31/12 dellâ??anno precedente a quello di rivalutazione. Per ottenere il riconoscimento fiscale dei maggiori beni rivalutati era necessario pagare unâ??imposta sostitutiva â?? entro il 30.06 dellâ??anno di esecuzione della rivalutazione â?? in unâ??unica soluzione o in tre rate annuali. Il documento di riferimento principale per lâ??applicazione pratica della norma Ã¨ il **D.M. 162/2011**, che fissava le specifiche tecniche, i criteri di individuazione delle categorie omogenee di beni rivalutabili ed il regime fiscale delle poste patrimoniali che dovevano essere iscritte a fronte della rivalutazione.

Attualmente il susseguirsi delle normative anti COVID per lâ??annualitÃ 2020 ha comportato una particolare coesistenza di due regimi diversi di rivalutazione che si possono cosÃ¬ sintetizzare:

Le **caratteristiche principali** della rivalutazione gratuita, e le differenze con la rivalutazione concessa a tutti i soggetti, sono le seguenti:

- PuÃ² essere eseguita alternativamente nel bilancio al 31/12/2020 o nel bilancio al 31/12/2021, ma pu essere eseguita anche in parte nel bilancio al 31/12/2020 e in parte nel bilancio al 31/12/2021. La rivalutazione del Decreto agosto puÃ² essere effettuata solo nel bilancio al 31/12/2020.
- La rivalutazione non Ã¨ strettamente collegata agli immobili (anche se presumibilmente saranno la categoria piÃ¹ appetibile per il settore alberghiero e termale), ma puÃ² riguardare anche gli altri beni, patto che vengano rivalutati tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea. La rivalutazione del Decreto agosto puÃ² essere fatta anche su un singolo bene, diversamente dalle rivalutazioni del passato.
- I maggiori valori hanno valenza fiscale automatica. Per la rivalutazione del Decreto agosto il contribuente puÃ² scegliere invece di dare ai maggiori valori solo valenza civilistica o anche fiscale, pagando lâ??imposta sostitutiva.
- La rivalutazione Ã¨ gratuita, quindi non Ã¨ dovuta lâ??imposta sostituiva del 3% sul maggior importo rivalutato. Per la rivalutazione del Decreto agosto lâ??imposta Ã¨ dovuta solo se si vuol far valere i maggiori valori ai fini fiscali. Per entrambe le rivalutazioni la riserva generata dalla rivalutazione Ã¨ u riserva in sospensione dâ??imposta che comporterÃ diverse tassazioni in capo a soci e societÃ a seconda della natura giuridica del soggetto e del pagamento o meno dellâ??ulteriore imposta sostitutiva del 10%.
- Il riconoscimento fiscale dei maggiori valori ai fini generali (ammortamento, plafond spese di manutenzione, societÃ di comodo) avviene nellâ??esercizio di rivalutazione. Nella rivalutazione del Decreto agosto si sposta invece di un anno il riconoscimento fiscale dei maggiori valori. Per entramb le rivalutazioni le plusvalenze/minusvalenze fiscali derivanti da unâ??eventuale cessione potranno essere calcolate sul valore rivalutato solo dal quarto esercizio successivo a quello di rivalutazione.

Alcuni vantaggi e svantaggi della rivalutazione

Sulla carta, la rivalutazione gratuita dei beni per il settore alberghiero e termale Ã¨ ovviamente una ghiotta opportunitÃ , non solo per il risparmio fiscale ma anche per il riallineamento dei valori contabili dei cespiti al loro reale valore di mercato. Un esempio evidente sono i soggetti che hanno immobili acquisiti in base a contratti di leasing e rilevati in bilancio al valore di riscatto, notevolmente inferiore al

valore reale del bene.

Lâ??operazione va comunque accuratamente valutata sotto molteplici aspetti. Di seguito si riportano alcuni spunti di riflessione.

1 â?? Gli ammortamenti

Ovviamente il primo palese vantaggio Ã¨ la gratuitÃ della rivalutazione in quanto, senza pagare alcunchÃ©, si ha un immediato riconoscimento dei maggiori valori fiscali ai fini degli ammortamenti di bilancio. Si veda il seguente esempio, che si basa sul presupposto di attribuire il maggior valore rivalutato al costo storico del bene (modalitÃ di rilevazione contabile che massimizza gli ammortamenti futuri):

Il vantaggio Ã¨ sicuramente dato dal risparmio dâ??imposta, 7.200,00 â?¬ contro 4.800,00 â?¬, senza aver sostenuto nÃ© un maggior costo di 50.000,00 â?¬ nÃ© unâ??imposta sostitutiva di 1.500,00 â?¬ (3% del maggior valore rivalutato). **Attenzione:** se stai rivalutando la categoria omogenea degli immobili, il vantaggio immediato diminuisce in quanto la percentuale di ammortamento ordinaria di questa categoria Ã¨ pari al 3% annuo, quindi ti serviranno piÃ¹ anni per recuperare il maggior valore del bene tramite gli ammortamenti.

agorapro.eu

Sei sicuro che **avere maggiori ammortamenti sia sempre un vantaggio**?

Riprendendo il caso di cui sopra, in caso di rivalutazione ti troverai ad avere sÃ¬ un risparmio fiscale, ma anche un bilancio con maggiori ammortamenti, e quindi un minor utile, pari a 10.000,00 â?¬ (senza considerare lâ??effetto sulle imposte). Nel caso di rivalutazione della categoria immobili del settore alberghiero, avendo ovviamente valori molto elevati, potresti trovarti ad avere facilmente 40.000,00/50.000,00 â?¬ di maggiori costi rispetto agli esercizi precedenti. Nel caso di una ripresa lenta del settore turistico, o di una situazione giÃ precedentemente con utili bassi, ciÃ² potrebbe comportare futuri bilanci in perdita e una costante diminuzione del patrimonio netto, dati non positivi per esempio per il rating bancario.

2 â?? Miglioramento del Patrimonio netto

Il secondo vantaggio palese Ã¨ quello di migliorare, sempre a costo zero, il Patrimonio netto in quanto in caso di rivalutazione deve essere iscritta in bilancio una Riserva di rivalutazione in sospensione dâ??imposta pari alla rivalutazione stessa (non essendoci lâ??imposta del 3%). Nel caso riportato precedentemente avrai una Riserva di rivalutazione e un maggior Patrimonio netto pari a 50.000,00 â?¬.

Un maggiore Patrimonio netto ha sicuramente degli effetti positivi, soprattutto in relazione agli indici di bilancio che possono migliorare il rating bancario. Inoltre, seppur lâ??uscire con bilanci in perdita â?? magari per i maggiori ammortamenti come precedentemente spiegato, â?? potrebbe avere diversi effetti negativi, Ã¨ anche vero che tali effetti potranno comunque essere assorbiti dalla Riserva di rivalutazione sempre utilizzabile a copertura perdite.

Per quanto riguarda questo aspetto **non ci sono quindi particolari svantaggi**.

3 â?? SocietÃ non operative e societÃ in perdita sistematica

Le societÃ di comodo sono quelle societÃ che il legislatore presume non siano operative e risultino costituite solo a scopi elusivi. Ad esse viene obbligatoriamente attribuito, ai fini fiscali, un reddito minimo calcolato sulla base dei valori fiscalmente riconosciuti delle immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie.

Senza entrare nel merito della disciplina, la societÃ puÃ² essere considerata non operativa:

- se ha ricavi complessivi inferiori ai ricavi presunti calcolati applicando al valore fiscale delle immobilizzazioni percentuali predefinite;
- se presenta dichiarazioni fiscali in perdita per cinque periodi dâ??imposta consecutivi.

In caso di societÃ non operativa si pagheranno le imposte su un imponibile maggiore rispetto a quello reale e si avranno anche ripercussioni sulla possibilitÃ di utilizzare eventuali crediti iva maturati.

agorapro.eu

In merito agli svantaggi fiscali potenziali relativi alla rivalutazione, vanno fatte essenzialmente due considerazioni.

Un incremento del valore dei cespiti, con valenza anche fiscale, comporta la **necessitÃ di avere maggiori ricavi** rispetto al passato per evitare lâ??applicazione della disciplina delle societÃ di comodo. Sempre nel caso riportato sopra, se i beni fossero riferiti a immobili, il cui coefficiente di calcolo dei ricavi di riferimento Ã¨ 6%, dovresti avere un ricavo minimo pari a 6.000,00 â?¬ ante rivalutazione e un ricavo minimo pari a 9.000,00 â?¬ post rivalutazione per evitare che la tua societÃ sia considerata di comodo. Se nei prossimi esercizi presumi di non avere un effettivo incremento di ricavi in grado di coprire il maggior ricavo minimo di riferimento, rischi di veder annullati gli effetti fiscali positivi della rivalutazione. In realtÃ questa problematica Ã¨ risolvibile attribuendo il maggior valore rivalutato a riduzione, dove possibile, del fondo ammortamento del bene. Tale modalitÃ di rilevazione contabile perÃ² minimizza il vantaggio fiscale immediato sugli ammortamenti che saranno uguali alla situazione ante rivalutazione fino a che non terminerÃ il vecchio processo di ammortamento.

Dallâ??altra parte, come visto precedentemente, maggiori ammortamenti potrebbero comportare la **rilevazione di perdite** contabili che facilmente potrebbero essere **anche fiscali nei prossimi esercizi**. Se non riuscirai a generare ricavi sufficienti a coprire i nuovi maggiori costi fiscali potresti ritrovarti in una situazione di perdita sistematica. Ã? vero che se fino al 2019 non avevi problemi di perdite fiscali, lâ??arco temporale di valutazione pari a 5 anni Ã¨ abbastanza ampio per permetterti di correre in qualche modo ai ripari nei futuri esercizi, a patto di essere consapevole del rischio.

Conclusioni: conviene o non conviene?

Sicuramente la rivalutazione gratuita dei beni per il settore alberghiero e termale conviene: non costa nulla; in futuro ridurrÃ il carico fiscale; permette una capitalizzazione del patrimonio netto, che in questo momento di incertezza per il settore turistico puÃ² dare un poâ?? di respiro, almeno per quanto riguarda la redazione dei bilanci e il rating bancario.

Quanto finora riportato sono solo alcuni spunti di riflessione per far capire che dietro ad unâ??opportunitÃ piÃ¹ che valida come la rivalutazione gratuita dei beni delle imprese del settore alberghiero e termale, ci sono tanti aspetti da tenere in considerazione, anche negativi, che non possono prescindere da unâ??**attenta valutazione della singola posizione** e da una **fondata analisi delle prospettive future**. Non câ??Ã¨ peggior errore in questo momento che fare scelte, anche potenzialmente positive, senza valutarne i possibili scenari futuri negativi.

Scritto da Patrizia Pincin
Commercialista, Revisore legale dei conti

Per ricevere periodicamente le nostre news nella tua casella e-mail, iscriviti alla newsletter AgorÃ pro.

Categoria

Imprese e SocietÃ

agorapro.eu