

BILANCIO

La rivalutazione dei cespiti impone attenzione alle conseguenze sugli ammortamenti

di Fabio Landuzzi

La **rivalutazione dei beni d'impresa** prevista dalla Legge di Stabilità 2014 rappresenta come noto un'opportunità di patrimonializzazione contabile per le imprese e proprio per questa ragione può interessare maggiormente proprio quelle società che sono desiderose di **migliorare i propri indicatori patrimoniali**. In modo particolare quando l'oggetto della rivalutazione sono immobili, ed il beneficio fiscale sotteso alla rivalutazione è quindi assai limitato, un **obiettivo** delle imprese che ricorrono alla rivalutazione può essere comunque quello di calcolare negli esercizi successivi delle **quote di ammortamento** per quanto possibile **contenute**, o comunque pressoché allineate ai valori imputati ai bilanci precedenti. Ciò nell'intero di scongiurare che l'incremento delle quote di ammortamento indotto dalla rivalutazione possa poi in breve determinare un **peggioramento significativo dei risultati economici** senza peraltro avere alcun immediato beneficio fiscale stante la sospensione della deducibilità delle maggiori quote di ammortamento stanziate in bilancio per via della rivalutazione. Si pongono allora **due obiettivi** fra loro del tutto sganciati, ovvero:

- **Rivalutare l'immobile**, in modo da esprimere nel bilancio il suo maggiore valore e ottenere l'effetto di **patrimonializzare l'impresa**; e
- **Non gravare i futuri conti economici di ammortamenti eccessivamente onerosi** e che non sarebbero sostenibili.

Dinanzi a questa situazione, l'impresa deve agire su **due strumenti tecnici**:

- La scelta della **tecnica contabile** utilizzata per la rilevazione della rivalutazione; e
- La **ri-definizione della vita utile residua del cespito** rivalutato.

Non va infatti taciuto che, se la rivalutazione viene iscritta ad incremento del costo storico del bene, il corretto approccio contabile si sostanzierebbe nel determinare la **nuova quota annua di ammortamento** dividendo il **valore netto contabile del bene** post rivalutazione **per la sua residua vita utile**, la quale infatti non cambia per effetto della semplice rivalutazione.

Con riferimento proprio a questo secondo aspetto (la **revisione della vita utile residua del bene**), la **perizia estimativa** utilizzata per la determinazione del valore di riferimento del bene in funzione della rivalutazione, può diventare quindi lo **strumento più idoneo** a fornire una

valutazione prospettica della residua capacità del cespote di conservare utilità economica per l'impresa. Tale situazione può essere raggiunta in ottemperanza alle prescrizioni del **Principio contabile OIC 16**, proprio quando la **perizia tecnica** utilizzata al servizio della rivalutazione contiene un'affermazione del tenore esemplificativo seguente: *"In relazione alla particolarità costruttiva del complesso, considerando il grado di vetustà e il livello della modalità di fruizione del bene, si può stimare che la vita residua dal 1 gennaio 2014 si attesti in un intervallo di ___ anni"*.

Pertanto, applicare la rivalutazione impone come detto **molta attenzione alla gestione degli ammortamenti futuri** con la conseguenza che al fine di evitare spiacevoli e significativi aumenti delle quote annue di ammortamento dei cespiti rivalutati si rende consigliabile valutare **in anticipo**:

1. L'utilizzo di una **tecnica contabile di iscrizione della rivalutazione** in bilancio alternativa, che prioritariamente azzeri il fondo ammortamento stanziato in bilancio negli anni precedenti; e
2. La **revisione della stima della vita utile residua del cespote**, ricorrendo preferibilmente ad **una valutazione tecnica peritale**.