

## OPERAZIONI STRAORDINARIE

---

### **Rivalutazione dei beni d'impresa: affitto e conferimento di azienda**

di Fabio Landuzzi

La recente [circolare 14/E/2017](#) con cui l'Agenzia delle Entrate tratta della **rivalutazione dei beni d'impresa** i cui termini sono stati riaperti dai [commi da 556](#) a [563 della L. 232/2016](#) e che, per i soggetti solari, interessa il bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 per i beni che risultavano già posseduti e iscritti nel bilancio 2015, ci permette di rifare il punto sull'impatto che il compimento di alcune **operazioni straordinarie** può avere sugli effetti della rivalutazione sia in relazione alle vicende afferenti i beni rivalutati, e sia con riguardo alla **riserva di rivalutazione in sospensione di imposta**.

In merito alla sussistenza dei **presupposti soggettivi** per poter rivalutare i beni d'impresa posseduti, una particolare circostanza attiene al caso dell'**affitto** (o, più raramente, dell'**usufrutto**) dell'**azienda** (o ramo di azienda). L'Agenzia delle Entrate, confermando l'orientamento già espresso in occasione delle precedenti edizioni della legge di rivalutazione, afferma che il **soggetto titolato** del diritto di fruire della rivalutazione è **l'affittuario (usufruttuario)** dei beni, nell'ipotesi in cui il **contratto di affitto non preveda la deroga** alla disposizione di cui all'[articolo 2561, cod. civ.](#), in relazione all'obbligo di **conservazione dell'efficienza dei beni** costituenti l'azienda condotta. L'Agenzia assume questa posizione essenzialmente nel presupposto che questi sarebbe il solo soggetto che **"calcola e deduce gli ammortamenti"**. Al riguardo, sotto il profilo essenzialmente contabile, va ricordato che Assonime (circolare 34/2010), seppure in altro contesto, si era apertamente espressa giudicando preferibile che la **rilevazione contabile dell'affitto di azienda** avvenisse secondo il **criterio della sostanza**, e che quindi fosse l'affittuario a rilevare i cespiti direttamente nel proprio stato patrimoniale con la conseguenza che questi avrebbe a pieno titolo computato **ammortamenti e non accantonamenti al fondo** di mantenimento in efficienza dei beni condotti; è evidente che l'assunzione di tale approccio contabile sarebbe di certo più **coerente con la rivalutazione dei beni** e l'iscrizione della corrispondente riserva di rivalutazione. Peraltro, alla luce dell'evoluzione normativa del bilancio *post* D.Lgs. 139/2015 e l'affermazione del **principio della prevalenza della sostanza sulla forma**, ci si domanda se i tempi non siano obiettivamente maturi per rivedere la classica impostazione contabile della rilevazione dell'affitto di azienda sdoganando così una modello contabile più coerente alla **rappresentazione sostanziale** dell'operazione, piuttosto che ancorato alla sua **forma giuridica**.

Diversamente, quando il contratto di acquisto prevede la **deroga** agli obblighi di cui all'[articolo 2561, cod. civ.](#), la rivalutazione compete esclusivamente **al concedente**.

Nel caso invece di un'operazione di **conferimento di azienda**, l'impatto sulla rivalutazione può essere valutato su due fronti.

Un **primo aspetto** riguarda l'individuazione dei **presupposti di accesso** alla rivalutazione, in quanto uno di essi è come sappiamo quello dell'iscrizione del bene già nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2015. Ebbene, nel caso di **conferimento di azienda effettuato nel 2016**, è comunque consentito al conferitario di rivalutare i beni facenti parte dell'azienda ricevuta alla condizione che questi risultassero già iscritti nel bilancio del conferente del 2015, in forza del **principio di continuità del possesso dell'azienda** fra conferente e conferitario sancito dall'[\*\*articolo 176, comma 4, del Tuir\*\*](#).

Un **secondo aspetto** attiene alla **fuoriuscita del bene rivalutato** nel corso del **periodo di sospensione** degli effetti fiscali della rivalutazione: l'Agenzia delle Entrate chiarisce che se il **conferimento** ha per oggetto l'azienda o un **ramo di azienda**, questo **non è considerato fenomeno realizzativo** tale da far decadere gli effetti della rivalutazione, così che il **disallineamento contabile – fiscale del bene si trasferisce sul conferitario**, mentre la riserva in sospensione di imposta permane sul conferente. Cosa succede se poi il **conferitario cede il bene rivalutato** prima del termine del periodo di sospensione? In tal caso, egli dovrà calcolare la **plusvalenza senza tener conto degli effetti** della rivalutazione, mentre il **conferente** vedrà riconosciuto un **credito d'imposta** pari all'imposta sostitutiva assolta a suo tempo sui beni conferiti e ceduti dal conferitario, e corrispondentemente vedrà **“liberata” dal vincolo di sospensione** di imposta la quota di riserva di rivalutazione riferita al bene ceduto.

OneDay Master  
**LA FUSIONE E LA SCISSIONE DI SOCIETÀ O ENTI DIVERSI**  
Scopri le sedi in programmazione >