

**BILANCIO****Rivalutazione dei beni: leasing finanziario e affitto di azienda**

di Fabio Landuzzi

Seminario di specializzazione

**VERIFICHE FISCALI: CONTESTAZIONI IN TEMA DI TRANSFER PRICING, STABILE ORGANIZZAZIONE ED ESTEROVESTIZIONE** Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio![accedi al sito >](#)

Come noto, l'[articolo 110 D.L. 104/2020](#) offre alle società che redigono il **bilancio secondo i principi contabili italiani** la facoltà di rivalutare i beni d'impresa.

La norma si rivolge dal punto di vista oggettivo alle:

1. **immobilizzazioni materiali**, sia ammortizzabili che non ammortizzabili (come i terreni), ed **immateriali** (queste ultime, a condizione che si riferiscano a beni consistenti in diritti giuridicamente tutelati);
2. **partecipazioni in società controllate o collegate** ai sensi dell'[articolo 2359 cod. civ.](#), iscritte fra le immobilizzazioni finanziarie.

**Non si possono rivalutare i beni merce**, gli immobili alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa e le immobilizzazioni immateriali che non si sostanziano in beni giuridicamente tutelati (ad es.: l'**avviamento**, le **spese pluriennali**, ecc.).

I beni rivalutabili devono inoltre risultare **iscritti già nel bilancio dell'esercizio precedente** a quello in cui è effettuata la rivalutazione; perciò, prendendo il caso della società con esercizio solare, per poter essere rivalutati nel bilancio 2020, i beni devono essere già iscritti (come immobilizzazioni) nel bilancio 2019.

Questa è la ragione per cui, durante Telefisco 2020, l'Agenzia delle Entrate ha ribadito la propria **posizione di chiusura** rispetto alla possibilità di rivalutare i beni che sono stati oggetto di **riscatto da contratti di leasing finanziario nell'esercizio 2020**. Tale posizione è stata confermata anche nella versione del **Documento Interpretativo 7** approvata in definitivo dall'Oic.

Questa posizione appare tuttavia **abbastanza anacronistica**, in quanto parrebbe essere ancorata ad una visione **formalistica del bilancio** come documento composto solamente dai

prospetti contabili (Stato patrimoniale e Conto economico), mentre sappiamo che non è affatto così.

La **Nota integrativa** è infatti parte integrante del bilancio d'esercizio, e con riferimento ai **contratti di leasing finanziario** sussiste – quantomeno per i bilanci in forma “ordinaria” – l'**obbligo di cui all'[articolo 2727, comma 1, n. 22](#), cod. civ.**, che unitamente all'**Appendice A dell'Oic 12** realizzano in concreto una forma di **esposizione nel bilancio dei beni** oggetto del contratto di locazione finanziaria, anche prima del loro riscatto.

D'altronde, la *ratio* di esigere che il bene oggetto di rivalutazione sia già presente nel bilancio dell'esercizio precedente è essenzialmente quella di **precludere** alle imprese di poter assumere un bene nell'anno stesso in cui si esercita la facoltà di rivalutazione, e quindi evitare **un uso distorto della norma**; un aspetto che sarebbe però del tutto **insufficiente per beni oggetto di contratti di leasing** finanziario in essere già nell'esercizio 2019, e riscattati nel corso del 2020.

Un altro caso particolare è quello dei beni che sono oggetto di un contratto di **affitto di azienda**. Per i soggetti Oic Adopter, l'affitto di azienda è di norma rappresentato in bilancio secondo il “**criterio della proprietà**”, così che le **immobilizzazioni** che compongono il compendio aziendale restano **iscritte nell'attivo del concedente** sebbene – in assenza della deroga all'obbligo di mantenimento in efficienza per l'affittuario di cui all'[articolo 2561 cod. civ.](#) – sia **l'affittuario** colui che **rileva contabilmente e deduce** ai fini fiscali gli **accantonamenti al fondo** per la conservazione in efficienza dell'azienda affittata (accantonamenti che sono convenzionalmente assunti sempre pari alle **quote di ammortamento** calcolate sui cespiti aziendali); si pone allora il tema di **chi, fra concedente e affittuario**, abbia titolo a **poder rivalutare le immobilizzazioni** incluse nell'azienda affittata.

Secondo l'orientamento espresso dall'**Agenzia delle Entrate**, se non è stata prevista la deroga all'[articolo 2561 cod. civ.](#), la rivalutazione può essere eseguita **solo dall'affittuario** in quanto è il soggetto che deduce – seppure sotto altro nome – gli ammortamenti; poi, **al termine dell'affitto**, quando l'azienda dovrà essere restituita al concedente, questa sarà trasferita **completa dei beni rivalutati** ed anche **della riserva di rivalutazione**, se ancora esistente.

Se, invece, si deroga all'[articolo 2561 cod. civ.](#), ed è il **concedente** che deduce gli ammortamenti, sarà allora questi a poter **rivalutare i beni**.

Si tratta di **un'impostazione tecnica che lascia molto a desiderare**.

Ora, adottando la tecnica contabile di rappresentazione dell'affitto di azienda basato sulla “**proprietà**”, come potrebbe l'affittuario iscrivere nel proprio patrimonio **una riserva di rivalutazione a fronte di maggiori valori** riferiti a **beni che sono di proprietà del concedente** e peraltro iscritti nella contabilità di questo soggetto?

E come si può davvero pensare ad un **incremento del patrimonio netto dell'affittuario**, tramite l'iscrizione della riserva di rivalutazione, che sia **solamente provvisorio** perché destinato a

venire meno una volta che l'azienda sarà restituita al concedente al termine del contratto di affitto?

Per non dire poi di un **affittante** che potrebbe in seguito **ricevere un incremento patrimoniale** indotto da una scelta (la rivalutazione) compiuta dall'affittuario.

In occasione della pubblicazione definitiva del **Documento Interpretativo 7**, l'Oic non ha preso posizione al riguardo; poteva essere una buona occasione per chiarire, invece, che il soggetto titolato ad effettuare la rivalutazione dovrebbe essere **in ogni caso il concedente**, in quanto è colui che – secondo il modello di rappresentazione contabile dell'operazione adottato dagli Oic *Adopter* - espone in bilancio i beni, ed il cui patrimonio può perciò a pieno titolo essere beneficiario dell'**espressione del plusvalore latente** attraverso appunto l'iscrizione della riserva di rivalutazione.