

AGEVOLAZIONI

Ancora incertezze sulla rivalutazione gratuita del settore alberghiero e termale

di **Fabrizio Ricci, Gianluca Cristofori**

Master di specializzazione

COME AFFRONTARE LA CRISI D'IMPRESA

 **Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!**

[accedi al sito >](#)

Non può procedere “**gratuitamente**”, ai sensi dell'[articolo 6-bis D.L. 23/2020](#) (cd. “Decreto liquidità”), alla rivalutazione o al cd. “**riallineamento**” una **società che eserciti attività di holding, immobiliare e di partecipazioni sociali**, la cui attività sia anche significativamente rappresentata dalla valorizzazione indiretta delle **aziende alberghiere** condotte dalle proprie controllate, alle quali ha **concesso in locazione due immobili di proprietà ad uso alberghiero**, nei quali queste ultime esercitano l'attività.

A questa conclusione è giunta l'Agenzia delle Entrate nella [risposta all'istanza di interpello n. 450 del 30.06.2021](#).

Nella citata risposta è stato precisato che occorre fare riferimento alla *ratio* dell'[articolo 6-bis D.L. 23/2020](#), norma espressamente finalizzata a “**sostenere i settori alberghiero e termale**”, consentendo esclusivamente per i soggetti “*operanti nei settori alberghiero e termale*” il **riconoscimento dei maggiori valori** in bilancio **senza versamento dell'imposta sostitutiva**, concludendo che “*Tale finalità non può intendersi realizzata nell'ipotesi in esame, in cui la società istante (Alfa) svolge l'attività immobiliare e di holding di partecipazioni, con la conseguenza di rappresentare una società che non effettua la gestione alberghiera e non risulta legittimata ad effettuare la rivalutazione in bilancio*”.

Stando a tale ultima pronuncia, quindi, parrebbe essere intervenuto un **cambio di orientamento da parte dell'Amministrazione finanziaria**, rispetto alla posizione assunta nella [risposta all'istanza di interpello n. 637 del 31.12.2020](#), nella quale era stata invece riconosciuta la possibilità di avvalersi della **rivalutazione dei beni di cui all'articolo 6-bis D.L. 23/2020** a una **società avente come oggetto sociale l'attività immobiliare**, nonché di **gestione diretta o indiretta di attività alberghiere e turistiche** e la consulenza in materia turistica ed alberghiera, in relazione al **proprio immobile**, destinato allo **svolgimento dell'attività**

alberghiera esercitata dalla controllante in forza della combinazione di un **contratto di affitto di azienda e di un contratto di locazione di immobile**.

In tale occasione, oltre a ribadire che qualora – come nel caso di specie – le parti, in deroga all' [articolo 2561 cod. civ.](#), abbiano previsto che il concedente **continui a calcolare gli ammortamenti**, la rivalutazione può essere **effettuata solo da quest'ultimo**, era stato ritenuto che la **finalità della norma** – ossia di “*sostenere i settori alberghiero e termale*”, consentendo per i soggetti “*operanti nei settori alberghiero e termale*” il riconoscimento dei maggiori valori in bilancio senza versamento dell'imposta sostitutiva – dovesse intendersi realizzata anche nell'ipotesi in cui **l'attività alberghiera fosse esercitata da un soggetto diverso dal proprietario dei beni**.

Diversamente, aveva chiosato l'Amministrazione finanziaria, **la finalità della norma non sarebbe conseguita nel caso oggetto di istanza di interpello**, considerato che **la società che esercita la gestione alberghiera non sarebbe legittimata a effettuare la rivalutazione in bilancio**.

Tale **soluzione interpretativa** era stata poi ribadita nella [risposta all'istanza di interpello n. 200 del 23.03.2021](#), nella quale era stata confermata la possibilità di **rivalutare gratuitamente l'immobile ricompreso nell'azienda affittata per una società** (una s.a.s., nel caso di specie) che ha concesso in affitto la propria azienda alberghiera, **derogando nel contratto a quanto previsto dall'[articolo 2561 cod. civ.](#)**.

Dal tenore della risposta da ultimo citata parrebbe aver preso le mosse, peraltro, anche la **norma di interpretazione autentica contenuta nell'[articolo 5-bis D.L. 41/2021](#)**, con la quale il legislatore ha inteso chiarire la portata dell'ambito di applicazione dell'[articolo 6-bis D.L. 23/2020](#), specificando che: “*l'articolo 6-bis del decreto-legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 giugno 2020, n. 40, si interpreta nel senso che **le disposizioni ivi contenute si applicano, alle medesime condizioni, anche per gli immobili a destinazione alberghiera concessi in locazione o affitto di azienda a soggetti operanti nei settori alberghiero e termale ovvero per gli immobili in corso di costruzione, rinnovo o completamento. In caso di affitto di azienda la rivalutazione è ammessa a condizione che le quote di ammortamento siano deducibili nella determinazione del reddito del concedente ai sensi dell'articolo 102, comma 8, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Nel caso di immobili in corso di costruzione, rinnovo o completamento, la destinazione si deduce dai titoli edilizi e in ogni altro caso dalla categoria catastale***”.

Nonostante, quindi, ai fini della riconducibilità nell'ambito di applicazione della **rivalutazione gratuita**, la norma interpretativa ponga l'attenzione sull'**attività svolta dal soggetto che utilizza i beni**, nonché sulla **concreta destinazione degli stessi**, nella [risposta all'istanza di interpello n. 450](#) è stato ritenuto che la finalità propria della norma non può intendersi realizzata nell'ipotesi in cui **la società proprietaria svolga attività immobiliare e di holding di partecipazioni**, rappresentando una **società che non esercita, quindi, la gestione alberghiera**, non risultando così legittimata a godere della rivalutazione gratuita in bilancio.

Alla luce di quanto sopra, diventa ora imprescindibile (e urgente) un **chiarimento di portata generale da parte dell'Amministrazione finanziaria**, al fine di definire la propria posizione.