



CAPITAL ADVISORY

Rivalutazione di hotel e terme: i nodi irrisolti su date e holding

ALCUNE RISPOSTE PROPOSTE DAL FISCO SEMBRANO CRITICABILI O CONTRADDITTORIE. DA BENI AFFITTATI DA HOLDING IMMOBILIARI ALLA DECORRENZA DELLE OPERAZIONI AI FINI FISCALI.

Molte ombre e poche luci nelle indicazioni proposte finora dall'Agenzia delle Entrate sul tema della rivalutazione nel settore alberghiero-termale. Tra le questioni risolte positivamente dalla bozza di circolare c'è il perimetro dell'ambito soggettivo, perché il riferimento per valutare l'esercizio di attività alberghiera è stato identificato nella sezione 55 dei codici Ateco.

Altrettanto positivo è il chiarimento in merito al possibile cumulo tra la rivalutazione gratuita del settore alberghiero e il riallineamento a pagamento dell'avviamento iscritto in bilancio per importo non fiscalmente riconosciuto.

Nella risposta 1.6 non vede ostacoli a eseguire, da una parte, la rivalutazione gratuita dei beni materiali strumentali e riallineare, dall'altra, l'avviamento precedentemente iscritto. Ovviamente quest'ultima operazione non può che avvenire versando l'imposta sostitutiva del 3%, visto che tale riallineamento è previsto solo nell'articolo 110 del Dl 104/20 e non nell'articolo 6-bis del Dl 23/20. Va anche segnalato che la norma del riallineamento dell'avviamento non risulta prorogata al 2021, quindi l'operazione doveva transitare nel modello Redditi 2021 per l'anno 2020.

La holding e la controllata

Desta invece perplessità la risposta 1.1 sul caso della holding immobiliare che affitta immobili alla controllata, la quale svolge attività alberghiera.

L'Agenzia, infatti, nega di riconoscere il diritto alla rivalutazione gratuita. La tesi delle Entrate non rappresenta una sorpresa, poiché vi era già stato l'interpello 450/21; ma ancora non risulta allineata con l'articolo 5-bis del DL 41/21 che afferma che le disposizioni della rivalutazione gratuita si applicano anche «agli immobili a destinazione alberghiera concessi in locazione o affitto di azienda a società operanti nei settori alberghiero e termale».

Citando il termine “locazione” il legislatore amplia la portata dell'affitto di azienda (con o senza immobile), e negare questo ampliamento è difficile sul piano letterale, a meno di ritenere che il termine locazione sia riferito ad “azienda” e non a “immobile”: ma anche questa tesi pare infondata, visto che non ci sono differenze sostanziali tra locare o affittare un'azienda.

La risposta citata è tanto più criticabile se messa a confronto con quella (1.2) in cui si analizza il caso delle società che svolgono attività alberghiera non prevalente e si giunge a una tesi che non sembra compresa nel dettato normativo.

Per questi soggetti la rivalutazione gratuita sarebbe praticabile soltanto per i beni con specifica destinazione alberghiera, e si arriva a sostenere che nel caso di immobili a destinazione promiscua sarebbe possibile rivalutare il valore di mercato attribuibile alla parte di bene utilizzata nel settore alberghiero.

Peraltro, va notato come tale risposta sembra in contraddizione con un'altra data a Telefisco 2021 sul caso della attività prevalente di ristorazione con struttura ricettiva, laddove si è affermato che il credito d'imposta da locazioni non poteva essere concesso poiché il soggetto non poteva rientrare tra quelli che svolgono attività turistico-ricettiva.

La rivalutazione e la decorrenza

Altra risposta che desta perplessità è la numero 1.5, nella quale l’Agenzia prima riconosce che la rivalutazione nel settore alberghiero è immediatamente decorrente ai fini fiscali nel 2020, ma poi afferma che, visto che le quote di ammortamento vanno imputate a conto economico nell’anno successivo a quello della rivalutazione, non sarebbe rispettato il principio di derivazione semplice se non con imputazione e deducibilità dei maggiori ammortamenti dal 2021. Sul punto, deve ritenersi che chi abbia imputato gli ammortamenti sul maggiore valore rivalutato nel conto economico 2020 forse avrà forzato il contenuto del documento Oic 7. Ma la deducibilità di questi ammortamenti non può essere messa in discussione.

La tesi dell'Agenzia delle Entrate

Il perimetro soggettivo: La rivalutazione gratuita ex art. 6- bis del DL 23/20 si applica a tutti i soggetti con un codice Ateco previsto nella sezione 55

Il cumulo: La rivalutazione gratuita del settore alberghiero si può sovrapporre al riallineamento a pagamento dell'avviamento iscritto in bilancio per l'importo non fiscalmente riconosciuto

La locazione: La holding immobiliare che affitta alla controllata immobili a destinazione alberghiera non può accedere alla rivalutazione gratuita

La prevalenza: L'impresa che svolge attività alberghiera non prevalente può accedere alla rivalutazione gratuita solo per i beni a destinazione alberghiera. Per quelli a destinazione promiscua è possibile rivalutare il valore di mercato attribuibile alla parte di bene usata nel settore alberghiero

Gli ammortamenti: La rivalutazione nel settore alberghiero non potrebbe dare origine a quote di ammortamento deducibili dal 2020 a meno che queste quote siano imputate a conto economico nello stesso 2020. Tale scelta non è però in linea con l'Oic 7, secondo cui le quote di ammortamento vanno imputate a conto economico nell'anno successivo a quello della rivalutazione. Ciò non permette di rispettare il principio di derivazione semplice nel 2020, a prescindere dal fatto che l'efficacia della rivalutazione decorre per legge dal 2020

Il patrimonio netto insufficiente: Il riallineamento è inibito se il patrimonio netto non è sufficiente per vincolare una riserva in sospensione d'imposta almeno pari al valore oggetto di riallineamento. Ma il blocco opera anche se sul differenziale tra disallineamento e riserve vincolabili l'impresa versa la sostitutiva da affrancamento del 10 per cento

Il semplificato: Per il soggetto che ha operato la rivalutazione dei beni d'impresa è irrilevante ai fini fiscali il passaggio dalla contabilità semplificata a quella ordinaria



CAPITAL ADVISORY

Alessandro Papa

Viale Bruno Buozzi 109

00197 Roma

Tel: 068088554 – Fax: 0680662705

Email:

segreteria@capitaladvisory.net

Website: www.capitaladvisory.net