

IMPRESE

Alberghi, la rivalutazione dei beni allarga il campo agli affitti d'azienda

*Con l'interpello 637 del 2020 è stata ammessa all'aiuto anche la società locatrice
Ma la chance può valere per le aziende che non sono parte dello stesso gruppo*

A cura di

Paolo Meneghetti

Gian Paolo Ranocchi

La rivalutazione dei beni d'impresa nel settore alberghiero e termale è un'agevolazione fiscale e civilistica che certo non risolve, ma in parte attenua, i rilevanti danni economici causati dalla pandemia in quest'ambito produttivo. La norma dell'articolo 6-bis del Dl 23/2020, che permette di eseguire la rivalutazione con effetto fiscale senza versare imposta sostitutiva, è un provvedimento che non ha precedenti, tanto è favorevole al contribuente.

Un tema particolarmente delicato è quello della rivalutazione dell'immobile adibito ad attività alberghiero/termale, specie nel caso in cui sia concesso in locazione insieme all'azienda a un terzo soggetto gestore. Proprio su questo punto c'è stato, con la risposta all'interpello 637 del 31 dicembre scorso, un intervento dell'agenzia delle Entrate, che ha proposto una lettura ampia della disposizione.

Le questioni irrisolte

Ricordiamo, anzitutto, che la rivalutazione dei beni d'impresa per il settore alberghiero e termale permette di incrementare il valore dei cespiti (immobili compresi) con riconoscimento fiscale ai fini dell'ammortamento e della determinazione delle plus/minus da cessione, senza che sia dovuto il versamento di imposta sostitutiva, ma rendendo obbligatorio vincolare una riserva in sospensione d'imposta che potrebbe essere affrancata versando la sostitutiva (questa invece dovuta) del 10 per cento.

La rivalutazione potrà essere eseguita sia nell'esercizio 2020 sia in quello 2021, e comporta un immediato riconoscimento fiscale del valore incrementato (a differenza delle analoghe procedure di rivalutazione ex Dl 104/20 o ex articolo 11 del Dl 34/19, in cui l'effetto fiscale è sempre posticipato di un anno).

Va però sottolineata la discrasia che si manifesta tra l'aspetto civilistico e quello fiscale. Infatti, in base ai corretti principi contabili, nell'esercizio di rivalutazione gli ammortamenti dovrebbero essere calcolati sul valore del bene pre rivalutazione (si veda, da ultimo, il documento Oic 7, paragrafo 15, attualmente in consultazione). Ma in tal caso non si avrebbe il passaggio a conto economico del componente negativo nell'anno di rivalutazione: il che vanificherebbe il disposto dell'articolo 6-bis, comma 3, del Dl 23/20. Sul punto si auspica che, nella stesura finale del documento Oic, venga valutata la specificità della rivalutazione ex articolo 6-bis del Dl 23/20, rispetto a quella generale del Dl 104/20.

Il nodo dell'affitto d'azienda

La principale questione controversa riguardava, tuttavia, la possibilità di rivalutare l'immobile concesso in locazione tramite affitto di azienda. In questo contesto, infatti, la rivalutazione può essere eseguita da chi deduce gli ammortamenti e tale facoltà viene riservata al locatore se nel contratto è stabilita la deroga di cui all'articolo 2561 del Codice civile.

In tale ipotesi, era dubbio se il locatore potesse soddisfare l'ambito soggettivo della rivalutazione, cioè essere definito quale impresa che opera nel settore alberghiero e termale. Qualore ciò non fosse stato riconosciuto, nessun soggetto avrebbe potuto rivalutare l'immobile, né il locatore proprietario, né il locatario gestore.

Proprio su questo tema si registra una notevole apertura da parte delle Entrate, con l'interpello 637, in cui si presenta il caso citato ma con due ulteriori specificità:

- 1) locatore e locatario appartengono al medesimo gruppo societario;
- 2) oltre al contratto di affitto di azienda era stato stipulato un correlato contratto di locazione dell'immobile, quindi due contratti diversi seppur funzionalmente collegati.

La posizione assunta dall'Agenzia è favorevole al contribuente, riconoscendo il diritto alla rivalutazione in capo all'impresa locatrice, nel presupposto che lo svolgimento di attività alberghiera/termale non vada soddisfatto unicamente in base al codice Ateco, bensì tramite una valutazione più ampia nella quale rientra anche una "gestione indiretta" tramite locazione.

Altre considerazioni

Inutile sottolineare l'importanza di questa pronuncia che risolve un caso molto diffuso in questo settore. Per applicare in generale questa pronuncia, al di là del caso specifico dell'interpello, si possono però suggerire un paio di ulteriori considerazioni:

la circostanza che le due società locatrice e locataria appartengano al medesimo gruppo appare irrilevante per decidere se il locatore esegue, seppur in modo indiretto, attività alberghiera/termale;

se il rapporto contrattuale fosse di mera locazione immobiliare (senza la locazione dell'azienda alberghiera), sarebbe fortemente dubitabile che possano essere applicate le medesime, e favorevoli, conclusioni proposte nell'interpello.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

A cura di

Paolo Meneghetti

Gian Paolo Ranocchi