



POMARA SCIBETTA & PARTNERS

Commercialisti – Revisori Legali

GABBA JUS Family Office

Giuseppe Scibetta
Alessia Carla Vinci
Roberto Scibetta
Sabrina Iannuzzi

Nunzio Incampo
Caterina Capegliota

Member of
INTEGRA  INTERNATIONAL®

Your Global Advantage

Via F.lli Gabba, 1/A
I- 20121 Milano - Italy
Tel. +39 02 784 241
Fax +39 02 782 464
e-mail: info@pomarascibetta.it
www.pomarascibetta.com
Corso Italia, 25/A
I- 22060 Campione d'Italia
(Como) – Italy
Tel. e Fax +4191 649 60 76

News per i clienti dello studio

N. 8

2 Febbraio 2021

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Rivalutazione gratuita anche per gli alberghi concessi in affitto

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che l'art. 6-bis del DL 23/2020 ha previsto che, **per le imprese dei settori alberghiero e termale, la rivalutazione dei beni può essere effettuata senza imposte sostitutive.** Per i soggetti "solari" l'operazione può essere eseguita, alternativamente: i) nel **bilancio al 31.12.2020**; ii) nel **bilancio al 31.12.2021**; iii) **parte nel bilancio al 31.12.2020 e parte nel bilancio al 31.12.2021.** Per le imprese che si avvalgono della rivalutazione ai sensi dell'art. 6-bis del DL 23/2020 il **saldo attivo di rivalutazione rimane in sospensione d'imposta**, con la possibilità di **affrancamento con imposta sostitutiva del 10%.** Resta ferma la possibilità (riconosciuta alla generalità delle imprese) di ricorrere, in alternativa, alle

disposizioni agevolative per la rivalutazione previste dall'art. 110 del DL 104/2020. In questo caso, **l'operazione può avvenire**: i) con **efficacia anche ai fini fiscali**, subordinata al **pagamento di un'imposta sostitutiva del 3%**, con conseguente costituzione di un saldo attivo in sospensione d'imposta (fatta eccezione per le imprese in contabilità semplificata); ii) **ai soli fini civilistici**, senza imposizione sostitutiva, **con costituzione di un saldo attivo non vincolato allo stato di sospensione d'imposta**. Con la recente **risposta a interpello 31.12.2020 n. 637**, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che **la rivalutazione "gratuita" dei beni dei settori alberghiero e termale** (art. 6-bis del DL 23/2020) **può essere eseguita anche da parte delle imprese che abbiano il mero possesso dell'immobile** (nel caso, specifico, un albergo) e **dell'azienda**, concessi in locazione/affitto ad un'altra impresa che esercita materialmente l'attività alberghiera nell'immobile stesso. Anche in questo caso può, infatti, ritenersi integrata la **ratio della disposizione, che intende agevolare settori che hanno subito ingenti perdite di fatturato nel corso del 2020**.

Premessa

L'art. 6-bis del DL 23/2020 ha previsto che, **per le imprese dei settori alberghiero e termale**, la **rivalutazione dei beni può essere effettuata senza imposte sostitutive**. Per i soggetti "solari" l'operazione può essere eseguita, alternativamente:

- nel **bilancio al 31.12.2020**;
- nel **bilancio al 31.12.2021**;
- **parte nel bilancio al 31.12.2020 e parte nel bilancio al 31.12.2021**.

I beni sono comunque riconosciuti ai fini fiscali, con le seguenti tempistiche (si fa riferimento, per semplicità, ai soggetti con esercizio sociale coincidente con l'anno solare):

- ✓ **per i beni rivalutati nel bilancio 2020, dal 2020 medesimo in termini generali** (es. ammortamenti, società non operative, ecc.), e **dall'1.1.2024 ai fini della determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze**;
- ✓ **per i beni rivalutati nel bilancio 2021, dal 2021 in termini generali e dall'1.1.2025 ai fini della determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze**.

Osserva

Per le **imprese che si avvalgono della rivalutazione** ai sensi dell'art. 6-bis del DL 23/2020 il **saldo attivo di rivalutazione rimane in sospensione d'imposta**, con la possibilità di **affrancamento con imposta sostitutiva del 10%**.

Resta ferma la possibilità (riconosciuta alla generalità delle imprese) **di ricorrere**, in alternativa, alle disposizioni agevolative **per la rivalutazione previste dall'art. 110 del DL 104/2020** (in questo caso, per i soggetti "solari" la rivalutazione deve essere perfezionata nel bilancio 2020);

Osserva

Ricorrendo alla suddetta possibilità, **l'operazione può avvenire:**

- ➔ **con efficacia anche ai fini fiscali**, subordinata al **pagamento di un'imposta sostitutiva del 3%**, con conseguente costituzione di un saldo attivo in sospensione d'imposta (fatta eccezione per le imprese in contabilità semplificata);
- ➔ **ai soli fini civilistici, senza imposizione sostitutiva**, con costituzione di un saldo attivo non vincolato allo stato di sospensione d'imposta.

Chiarimenti Agenzia delle Entrate: risposta a interpello 31.12.2020 n. 637

Con la recente risposta a interpello 31.12.2020 n. 637, l'Agenzia delle Entrate ha fornito importanti chiarimenti in merito alla possibilità di aderire alla rivalutazione **"gratuita" dei beni dei settori alberghiero e termale** (art. 6-bis del DL 23/2020) con particolare riferimento alle **imprese che abbiano il mero possesso dell'immobile (nel caso, specifico, un albergo) e dell'azienda**, concessi in locazione/affitto ad un'altra impresa che esercita materialmente l'attività alberghiera nell'immobile stesso.

Osserva

Nella situazione esaminata **la società istante**, proprietaria sia dell'immobile, sia dell'azienda alberghiera, **ha stipulato due contratti distinti** (per la locazione dell'immobile e l'affitto dell'azienda) con la propria controllante, **derogando alle regole dell'art. 2561 c.c. e mantenendo**, quindi, la **deducibilità degli ammortamenti in capo al concedente**.

Secondo prassi consolidata dell'Agenzia delle Entrate (da ultimo, circ. 27.4.2017 n. 14), **per le aziende concesse in affitto:**

- ✓ **se non è stata prevista la deroga all'art. 2561 c.c.** (e, quindi, gli "ammortamenti" sono dedotti dall'affittuario o usufruttuario), **la rivalutazione compete all'affittuario o usufruttuario;**
- ✓ **se, invece, è stata prevista la deroga** (e, quindi, gli ammortamenti continuano ad essere dedotti dal concedente), **la rivalutazione compete al concedente.**

Osserva

Nel secondo caso, il ricorso alle disposizioni dell'art. 6-bis del DL 23/2020 **potrebbe risultare dubbio**, in quanto **la società proprietaria dell'immobile non è sempre "operante nei settori**

alberghiero e termale" (potendo essa essere una ordinaria immobiliare di gestione).

La risposta a interpello 31.12.2020 n. 637 ha, però, adottato un approccio di tipo sostanziale, **facendo leva sulla ratio sottesa dalla disposizione**, rappresentata dalla necessità di sostenere i settori alberghiero e termale, sostanzialmente "fermi" nel corso del 2020 a causa delle restrizioni alla mobilità.

Osserva

In virtù di ciò è stato affermato che, **anche la società interpellante**, che non esercita in proprio l'attività alberghiera, **può quindi accedere alla rivalutazione secondo il predetto art. 6-bis.**

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro Interesse.

Cordiali saluti