

# Margini da chiarire per gli immobili dati in affitto ai gestori

**La possibilità di rivalutare va esplicitata anche per la società che loca gli stabili**

La rivalutazione "gratuita" per il settore alberghiero e termale rappresenta una novità, dal punto di vista della tecnica normativa, nell'ambito delle norme sull'rivalutazione che derivano dalla legge 342/2000. Molti elementi, sia dalla classica rivalutazione solo civilistica, sia da quella anche fiscale. Qualche dubbio sorge sull'ambito soggettivo, proprio in merito alla nuova locuzione «settori alberghiero e termale».

## Il saldo attivo

L'analogia con la rivalutazione civilistica si ritrova di certo nella possibilità di iscrivere il maggior valore del bene in bilancio senza per questo dover versare un'imposta sostitutiva. Ma con una differenza non trascurabile rispetto alle precedenti edizioni normative (per citarne una, l'articolo 15 del Dl 185/2008): mentre nella rivalutazione civilistica il maggior valore dei beni non è riconosciuto fisicamente, in quella ex articolo 6-bis del Dl 23/20 il bene rivalutato rileva anche dal punto di vista tributario.

Di conseguenza il saldo attivo viene esplicitamente statuito come riserva in sospensione d'imposta, cioè è ricavabile dal fatto che nel comma 5 del citato articolo 6-bis si parla di affrancamento della riserva con imposta sostitutiva del 10 per cento. Per definire la natura della riserva in sospensione (moderata o radicale), è d'aiuto il riferimento ai precedenti provvedimenti attuativi, laddove combinando i disposti dell'articolo 13, comma 3, della legge 342/2000 ed dell'articolo 9, comma 2, del Dm 162/2001 si arriva ad affermare che la riserva è tassabile solo in caso di attribuzione ai soci.

In questo senso non deve trarre in inganno il contenuto dell'interpello 316/19, che parrebbe affermare l'imponibilità del saldo attivo per qualsiasi utilizzo, compresa la copertura di perdite. Questo interpello va ricondotto al caso specifico, che era l'utilizzo del saldo attivo in sospensione d'imposta per coprire una perdita generata da un dissavanzo da fusione senza che tale perdita fosse affilata nel conto economico e fosse quindi diventata perdita di esercizio. Secondo un testo opinabile, ma comunque avallata anche dalla Cassazione (sentenza 5943/17), il saldo attivo non è tassabile solo qualora sia usato per coprire "perdite di esercizio", non altre perdite generiche.

## L'ambito soggettivo

Un tema molto delicato che dovrà essere chiarito con urgenza è il significato della locuzione «settori alberghiero e termale». Infatti, se pensiamo al bene principale da rivalutare, cioè l'immobile, in questi settori è punto molto diffusa l'operazione di spin-off immobiliare, in base alla quale l'immobile/albergo è di proprietà di una società che lo loca al gestore dell'effettiva attività alberghiera. Ci si chiede quindi se il proprietario (società immobiliare) possa rivalutare l'immobile, invocando il fatto che esso è utilizzato per l'esercizio di attività alberghiera. Se così non fosse, avremmo un rilevante numero di casi che non potrebbero accedere alla rivalutazione, annullando parzialmente l'obiettivo che il legislatore si poneva.

Altro elemento è l'affitto d'azienda, in cui sia l'immobile e sia i beni mobili sono locati insieme con l'azienda al soggetto gestore/locatario. Sul punto, i precedenti di prassi (da ultimo, la circolare 14/E/2007, paragrafo 2) hanno stabilito che la rivalutazione viene eseguita dall'affittuario a condizione che deduca le quote di ammortamento dei beni facenti parte dell'azienda locata.