



Rivalutazione di immobile strumentale e *lease-back*

di Giuseppe Rebecca

Dottore commercialista in Vicenza,
Partner Synergia Consulting Group

Introduzione

La legge Finanziaria 2004 (L. 24 dicembre 2003, n. 350, in "il fisco" n. 1/2004, fascicolo n. 2, pag. 38), ha riaperto i termini per la rivalutazione dei beni (scadenza con l'approvazione del bilancio 2003).

Si ripresentano quindi tutte le problematiche legate alla rivalutazione, alle sue motivazioni e ai suoi effetti.

Un aspetto sicuramente interessante è il risparmio fiscale.

Per quanto concerne gli immobili strumentali per natura, allorché l'aliquota di ammortamento sia quella del 3 per cento, o prossima, di norma non c'è convenienza per la rivalutazione, salvo altri aspetti

(ipotizzata vendita a breve oppure opportunità di esporre valori diversi, in bilancio) (1).

Nel caso degli immobili strumentali, allorché non si pensi di cederli, in presenza di significativi utili aziendali, e sempreché non ci sia necessità di evidenziare tali utili (è il caso tipico della buona società di stretto ambito familiare), appare indubbiamente opportuno valutare l'opportunità di una rivalutazione seguita da un *lease-back*.

La rivalutazione comporta un onere tributario del 19 per cento, da pagarsi in 3 annualità. Il costo del *leasing* si detrairà, per la durata del contratto, con un minimo di 8 anni.

Nella tabella allegata si evidenziano i dati della ipotizzata operazione di rivalutazione seguita subito dopo da un contratto di *lease-back* (2).

Esemplificazione

Si ipotizzano questi dati:

Bene iscritto in bilancio al costo storico	50.000
Fondo di ammortamento (dopo 10 anni)	15.000
Netto di bilancio	35.000
Valore di mercato	60.000
Rivalutazione massima ammessa con il bilancio 2003	25.000

[con i tre metodi, rivalutazione del costo, rivalutazione del netto (costo e fondi rivalutati), riduzione del fondo]

Imposta sostitutiva: $25.000 \times 19\% = 4.750$ (prima rata 2.375; seconda e terza 1.187).

Contratto di *lease-back* in 8 anni.

Il bene è ceduto, successivamente, a 60.000 + Iva.

Plusvalenza: 0.

Per massimizzare l'effetto si può usare il secondo metodo: valore netto 60.000, ma valore lordo molto più alto.

(1) Invero la convenienza potrebbe anche esserci in presenza di immobile pressoché completamente ammortizzato, adottando il metodo dell'aumento del costo. In questo caso l'ammontare della rivalutazione potrebbe essere ammortizzato in un numero ridotto di anni, dipendendo dal valore complessivamente indicato. Si tratta di una modalità di ammortamento

certamente criticabile, sotto l'aspetto civilistico (vedi "Il Sole-24 Ore" dell'8 aprile 2004), ma nello stesso tempo sicuramente applicabile sotto l'aspetto fiscale.

(2) Si ravvisano peraltro due aspetti negativi, anche se di limitato impatto.

Il primo aspetto negativo: la riduzione della base di calcolo

Tasso di riferimento del contratto di leasing: 3,7 per cento, variabile.

Ai fini del conteggio che si intende effettuare, è ragionevole ipotizzare che le risorse finanziarie messe a disposizione dalla società di *leasing* consentano di realizzare un risparmio di interessi passivi più o meno corrispondente all'ammontare degli interessi passivi che colpiscono il contratto di *leasing* stesso, per cui a questi limitati fini non se ne tiene conto. Non si tiene altresì conto di eventuali problematiche legate alla detraibilità degli interessi passivi.

Interessa solo, a questo punto, verificare gli effetti della indicata operazione.

il fisco

La quota annua di canoni in conto capitale è di euro 7.500, sui quali la società risparmia il 37,25 per cento, pari a euro 2.794, ogni anno.

Tutto ciò può trovare evidenza in una tabella [ipotesi di stipula del contratto di *lease-back* esattamente il 1° gennaio 2005, con l'applicazione del metodo già indicato, il secondo. Si rivaluta il bene a 75.000 (potrebbe anche essere rivalutato di più, con il secondo metodo, rivalutando sia bene sia Fondo)].

RIVALUTAZIONE E LEASE BACK

Anno	Imposte pagate sulla rivalutazione (3 rate)	Imposte risparmiate sul <i>leasing</i>	Detratte imposte su minore ammortamento del bene 3% (50.000x3%x37,25% = 559)	Totale risultato annuo (vantaggio = + svantaggio = -)	Delta progressivo (vantaggio = + svantaggio = -)
2004	-2.375	0	-559	-2.934	-2.934
2005	-1.187	2.794	-559	1.048	- 1.886
2006	-1.187	2.794	-559	1.048	- 838
2007		2.794	-559	2.235	1.397
2008		2.794	-559	2.235	3.632
2009		2.794	-559	2.235	5.867
2010		2.794	-559	2.235	8.102
2011		2.794	-559	2.235	10.337
2012		2.794	-559	2.235	12.572
			eccetera		
	<u>-7.500</u>	<u>22.352</u>	<u>-5.031</u>	<u>12.572</u>	<u>12.572</u>
per arrivare a			13.037(3)		

Condizione richiesta per l'applicabilità degli effetti positivi sopra indicati è che le previsioni di reddito siano tali da consentire di spendere il canone di *leasing*, che altrimenti si verificherebbero perdite fiscali, da riportare a nuovo.

Nell'esemplificazione, in 9 anni c'è un risparmio netto di 12.572 a fronte di una rivalutazione di 25.000 (è il 50 per cento circa). Negli anni successivi, si verificherà una perdita di 8.006 (13.037 - 5.031) per minori ammortamenti, perdita di 559 all'anno. Il vantaggio complessivo ci sarebbe comunque, anche alla fine, al di là dell'anticipazione del risparmio fiscale, ammonterebbe, nella fattispecie, a 4.566 (12.572 - 8.006). Tutto ciò sempre nell'ipotesi di invarianza della normativa, in futuro.

per la determinazione del limite della deducibilità delle spese di manutenzione su beni propri. Ma se le spese dovessero essere effettuate proprio sui beni in *leasing*, ecco che il contratto di *leasing* consentirebbe di spendere tali oneri, senza limiti nell'anno di spesa, oppure, se di utilità ripetuta, nei limiti della residua durata del contratto di *leasing*.

Conclusioni

Gli effetti positivi di una rivalutazione di un immobile strumentale, seguita da un'operazione di *lease-back*, si presenta molto favorevole, consentendo un risparmio fiscale non indifferente. Ciò al di là del positivo impatto finanziario, indubbiamente significativo. Unica condizione richiesta è la necessità che ci sia un reddito adeguato, anche in futuro, a copertura dei canoni di *leasing*.

L'altro effetto negativo riguarda gli immobili di categoria D ancora senza rendita. La effettuata rivalutazione ha, come conseguenza, l'aumento della base di riferimento ai fini Ici, fino a che al bene non sarà attribuita la rendita definitiva.

(3) 75.000 x 37,25% = 13.037.

il fisco