

VARIE

Rivalutazione

IPOTESI di RIVALUTAZIONE e LEASE BACK

di Giuseppe Rebecca

Premessa

La rivalutazione consentita con il bilancio 2000 può avere diverse motivazioni. Una di queste è sicuramente il risparmio fiscale.

Per gli immobili strumentali, salvo certi casi, la rivalutazione non pare conveniente. Il recupero delle imposte pagate (19%, eventualmente in 3 rate annuali, con interessi del 6% annui) appare infatti troppo diluito nel tempo, tenuto conto della ridotta aliquota di ammortamento del bene (di norma 3%).

E' invece sicuramente conveniente la rivalutazione in ipotesi di già prevista, o prevedibile, vendita del bene.

In presenza di elevati sicuri utili aziendali, ove peraltro non ci sia la necessità di evidenziarli (tipico il caso delle imprese a carattere familiare), è sicuramente interessante tenere presente la possibilità di effettuare una rivalutazione e, successivamente, effettuare un lease-back.

L'importo della rivalutazione, rispetto al costo, sconta il 19%, e i canoni di leasing li si potrà detrarre in 8 anni (una volta stipulato il contratto di leasing). I tassi, poi, sono oggi abbastanza convenienti (euribor 3 mesi + uno spread, di norma dall'1% all'1,50%).

Il vantaggio può essere consistente, anche nell'ordine del 34% dell'importo della rivalutazione, per le società di capitali. Si tenga conto che pareggio lo si realizzerebbe il recupero di imposte lo si avrà dal 2004.

C'è solo, di negativo, la riduzione della base di riferimento del 5% per le spese di manutenzione su beni propri (ma ove le spese fossero da sostenere proprio sull'immobile, con il lease back la imputazione sarebbe fatta sulla base della durata del contratto di leasing, e quindi 8 anni e l'eventuale effetto, ai fini ICI, per i fabbricati di categoria D privi di rendita.

In questo caso, infatti, l'ICI si applica su valori contabilizzati (costo di acquisizione e costi incrementativi) moltiplicati per i coefficienti annualmente determinati. La rivalutazione avrà il sicuro effetto di far aumentare la base di riferimento ai fini del conteggio dell'ICI, sempre fino a che il bene non sarà censito.

Ipotesi

Bene costo storico	1.000
Fondo ammortamento	<u>600</u>
Netto	400
Valore di mercato	2.000
Rivalutazione massima possibile	1.600
Imposta sostitutiva 19% (da pagarsi subito o in 3 rate annue, con il 6% di interessi)	1.600 x 19% = 304

Lease back in 8 anni:

- si cede il bene a 2000 (incassando anche la corrispondente I.V.A.);
- non si paga nulla sulla plusvalenza.

Ogni anno si spesano i canoni di leasing (circa 310, nel caso specifico) ipotizzando interessi annui per 60 e rata capitale 250, risparmiando, ogni anno, il 40,25% su 250 (e il 36% su 60; in totale 310 di costo annuo). Si presume, per semplicità, che le risorse finanziarie derivanti dal leasing consentano all'azienda di realizzare un beneficio pari al costo degli interessi applicati dal leasing stesso (minori interessi passivi o maggiori interessi attivi).

Si ipotizza una decorrenza del contratto di leasing 1/7/2001, per cui si avrà: per l'esercizio 2000, nulla; per l'esercizio 2001, una imputazione ridotta dei canoni di leasing a 1/2. Dal 2002, onere pieno di leasing.

$$\begin{aligned} 60 \times 36\% &= 22 \\ 250 \times 40,25\% &= \underline{101} \\ \underline{123} : 2 &= 61 \end{aligned}$$

Dal 2003, IRPEG 35%

IRAP, per semplicità, considerata sempre uguale:

$$\begin{aligned} 60 \times 35\% &= 21 \\ 250 \times 39,25\% &= 98 \end{aligned}$$

119

Ai fini DIT, l'effetto rivalutazione si applica dal 2001. Ipotizzando, per semplicità, sempre una rendita del 7%, questi i conteggi per il calcolo DIT: rivalutazione 1.600 – imposte (19%) 304 = 1.296 x 140% = 1.814 x 7% = 127 x 17% (differenza di aliquota tra 36% e 19%) = 22. Il risparmio DIT è, ogni anno, pari a 22.

VARIE

Anno	Imposte pagate sulla rivalutazione (3 rate) (1.600 x 19% : 3 + interessi 6% annuo)	Imposte risparmiate sul leasing	Maggiore IRPEGsu 60	Detratte imposte su minore ammortamento 3% (1) (30x40,25%)	DIT	Delta annuo	Delta progressivo
2000	-101	0		(30x39,25% dal 2003)	0	- 101	- 101
2001	-107	61	-11	-12	22	- 47	- 148
2002	-113	123	-22	-12	22	- 2	- 150
2003	0	119	-21	-12	20	106	- 44
2004	0	119	-21	-12	20	106	62
2005	0	119	-21	-12	20	106	168
2006	0	119	-21	-12	20	106	274
2007	0	119	-21	-12	20	106	380
2008	0	119	-21	-12	20	106	486
2009	0	60	-11	-12	20	57	543
	<u>-321</u>	<u>958</u>	<u>-170</u>	<u>-108</u>	<u>184</u>		<u>543</u>
per arrivare a				-156	e successivi, 20 per anno		

(1) Non si considera alcun maggior ammortamento sul bene, nel 2000, ammortamento che sarebbe peraltro anche possibile (1.600x3%=48x41,25%=20 di risparmio). Infatti, al di là del fatto che si può anche non effettuarlo, l'ammortamento 2000 lo si recupera poi come plusvalenza nel 2001, al momento della rivendita del bene.

Dal 2003 risparmio DIT = 16% (35% - 19%) e quindi 16% x 127 = 20 di imposta in meno.

Questo in sintesi l'impatto (considerata invariata la normativa):

Unica necessità, le previsioni di reddito dovranno essere tali da consentire di spendere il canone di leasing e di beneficiare dell'effetto DIT. Nell'esemplificazione, per beneficiare appieno dell'effetto DIT è richiesto che il patrimonio netto di bilancio, ante rivalutazione, sia almeno pari a 518 (dato da 1.296, importo netto della rivalutazione, x 40%)

In questo caso, in 9 anni c'è un risparmio netto di 543 per 1.600 di rivalutazione (il 34% circa). Negli anni successivi si avrà una ulteriore perdita di 48 (156 - 108) per minori ammortamenti, comunque più che compensata dal vantaggio DIT che continua nel futuro. Ciò, come già detto, sempre nell'ipotesi di invarianza della normativa.

Si ricorda che la riserva da rivalutazione, ove fosse distribuita, in un futuro, sconterebbe le normali imposte (differenza tra 19% e 36% o 35%).

In estrema sintesi, questi i costi dell'operazione; in percentuale sull'importo della rivalutazione (da verificare, comunque, caso per caso):

Dal bilancio 2004 si avrà un risparmio annuo del 6,6% dell'importo della rivalutazione per arrivare, nel 2009, ad avere risparmiato quasi il 34%.

			risultato globale
2000	costo	-6,3%	-6,3%
2001	costo	-3,0%	-9,3%
2002	costo	-0,1%	-9,4%
2003	costo	6,7%	-2,7%
2004	ricavo	6,6%	3,9%
2005	ricavo	6,6%	10,5%
2006	ricavo	6,6%	17,1%
2007	ricavo	6,6%	23,7%
2008	ricavo	6,7%	30,4%
2009	ricavo	3,5%	33,9%

(differenza di percentuale dovuta ad arrotondamenti)

Conclusione

Il lease back è ipotesi da analizzare attentamente, da parte delle imprese, ai fini di una eventuale rivalutazione. Gli effetti positivi paiono di sicuro interesse. Certamente è da porre molta attenzione ad altri aspetti, tra cui, soprattutto, alle previsioni di reddito dei futuri esercizi.