

CHIOMENTI

Spett.le

Agenzia delle Entrate

Divisione Contribuenti

Via Giorgione, n. 106

00147 – Roma

via e-mail: dc.gci.settoreconsulenza@agenziaentrate.it

OGGETTO Osservazioni sulla bozza di Circolare in pubblica discussione relativa ai *“Chiarimenti in merito alle discipline della rivalutazione e del riallineamento di cui all’articolo 110 del decreto–legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126, e della rivalutazione per i settori alberghiero e termale di cui all’articolo 6–bis del decreto–legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 giugno 2020, n. 40”*

DATA 7 DICEMBRE 2021

I. INTRODUZIONE

Si ringrazia codesta rispettabile Agenzia delle Entrate per aver sottoposto a consultazione pubblica la bozza di Circolare (la **“Bozza di Circolare”**), che è finalizzata a fornire chiarimenti in merito al regime fiscale della rivalutazione e del riallineamento di cui all’art. 110 del decreto–legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126, e della rivalutazione dei beni per i settori alberghiero e termale di cui all’art. 6–bis del decreto–legge 8 aprile 2020, n. 23 (**“Decreto Liquidità”**), convertito, con modificazioni, dalla legge 5 giugno 2020, n. 40.

A questo riguardo, il nostro Studio è lieto di sottoporre i propri commenti e osservazioni.

II. DISCIPLINA DELLA RIVALUTAZIONE E DEL RIALLINEAMENTO



CHIOMENTI

II.A. **Tematica:** trattamento della riserva da rivalutazione/riallineamento in caso di operazioni straordinarie.

Paragrafo della circolare: parte I, par. 3.1.

Osservazioni: l'impostazione adottata dall'Agenzia delle Entrate nella Bozza di Circolare risulta in contrasto con l'interpretazione dell'art. 172, comma 5, del TUIR fornita dal legislatore sin dal momento della sua introduzione nel Testo Unico e con la prassi dell'Agenzia delle Entrate consolidatasi sinora.

In particolare, nella Relazione Governativa all'art. 123, comma 4, del TUIR (poi riprodotto nell'art. 172, comma 5, del TUIR) il Legislatore ha chiarito che le riserve da rivalutazione in sospensione d'imposta devono essere ricondotte tra le riserve *“tassabili solo in caso di distribuzione”*.

Nel dettaglio, si legge che: *“la regola così enunciata nella prima parte del quarto comma, vale per quei fondi – e sono i più (come quelli previsti negli artt. 54, 55, 67 e 103 del presente Testo unico) – la cui disciplina prevede la cessazione della sospensione e il recupero a tassazione quale che sia la causa che ha determinato l'estinzione del fondo. Non può invece valere, com'è evidente, per i fondi (come, ad esempio, la riserva di rivalutazione monetaria di cui alle leggi nn. 576/1975 e 72/1983) che sono tassabili solo in caso di distribuzione”*.

In tal senso si è espressa anche l'Agenzia delle Entrate in più documenti di prassi (Risoluzione n. 1/E/2001, Risoluzione n. 131/2001 e Risposta ad interpello n. 27/2018), ulteriormente chiarendo che la riconducibilità delle riserve di rivalutazione tra quelle *“tassabili solo in caso di distribuzione”* di cui all'art. 172, comma 5, secondo periodo, del TUIR comporta che in caso di fusione non sussiste l'obbligo di ricostituzione in capo alla società incorporante (se non nei limiti dell'avanzo o dell'aumento di capitale sociale). Conseguentemente, in assenza di tali elementi, le riserve di rivalutazione vengono *“totalmente o parzialmente annullate”* e il vincolo della sospensione di imposta non si perpetua.

In linea con tali chiarimenti, anche l'OIC 4 – *“Fusione e Scissione”* (par. 3.3.2.) afferma che la ricostituzione delle riserve di rivalutazione nell'ambito di una fusione deve avvenire *“se emerge un avanzo di fusione, oppure in presenza di un aumento di capitale dell'incorporante superiore al capitale complessivo delle società che partecipano alla fusione. In assenza di queste due situazioni, non vi è alcun obbligo di ricostituzione delle riserve in oggetto”*.

In sintesi, secondo un'impostazione sino ad ora costante:

– le riserve di rivalutazione sono riconducibili tra quelle *“tassabili solo in caso di*

CHIOMENTI

distribuzione” di cui all’art. 172, comma 5, secondo periodo, del TUIR;

- conseguentemente, l’unico utilizzo delle riserve di rivalutazione che determina il realizzarsi del presupposto impositivo per la tassazione delle stesse è la distribuzione ai soci;
- al contrario, la mancata ricostituzione delle riserve di rivalutazione nel contesto di operazioni straordinarie (*e.g.* fusioni/scissioni), che non comportano l’emersione di un avanzo da annullamento, non rappresenta un’ipotesi di utilizzo che dà origine a tassazione.

Peraltro, tale impostazione è coerente anche con l’art. 13, comma 3, della L. n. 342/2000, che prevede come unico evento che determina la tassazione delle riserve di rivalutazione l’assegnazione delle stesse ai soci.

Qualora al contrario si seguisse l’interpretazione fornita nella Bozza di Circolare, e dunque si ritenesse che il presupposto impositivo delle riserve di rivalutazione possa verificarsi anche in circostanze diverse dall’attribuzione ai soci, sarebbe difficile comprendere quale tipologia di riserve ricada nell’ambito di applicazione dell’art. 172, comma 5, secondo periodo, del TUIR (“*tassabili solo in caso di distribuzione*”), atteso che tutte le altre riserve in sospensione sono disciplinate dal primo periodo del medesimo comma 5 e sono, dunque, tassabili in ogni caso di utilizzo.

In aggiunta, secondo i chiarimenti forniti dall’Agenzia nella Bozza di Circolare, le riserve di rivalutazione devono essere ricostituite in capo alla società risultante dall’operazione straordinaria (*e.g.* incorporante in caso di fusione) utilizzando le riserve disponibili e il capitale sociale. Apponendo il vincolo di sospensione d’imposta su tali voci, ne deriverebbe che attribuzioni successive di tali riserve ai soci dell’incorporante sarebbero trattate ai fini fiscali alla stregua di distribuzioni di dividendi (art. 13, comma 3, della L. n. 342/2000). Di conseguenza, si determinerebbe una riduzione del patrimonio netto dell’incorporante, senza una corrispondente riduzione del costo fiscale della partecipazione che i soci detengono nell’incorporante stessa. In caso di successiva cessione della partecipazione o di liquidazione la relativa minusvalenza – in assenza dei requisiti *pex*, ad esempio per le società immobiliari – sarebbe deducibile ai sensi dell’art. 101 del TUIR, salvo che la distribuzione dei dividendi e la cessione della partecipazione avvengano in un periodo di 36 mesi. In tal caso, infatti, l’art. 109, comma 3-*bis*, del TUIR precluderebbe la deduzione della minusvalenza fino a concorrenza dell’importo non imponibile dei dividendi ai sensi dell’art. 89 del TUIR. La posizione assunta dall’Agenzia imporrebbe, in sostanza, un *holding period* della partecipazione nell’incorporante di almeno 36 mesi che è in ogni caso compatibile con il regime della rivalutazione dei beni. Inutile dire che il

CHIOMENTI

disallineamento tra distribuzione di riserve e minusvalenze generate riduce in ogni caso considerevolmente (se non vanifica) l'effetto di gettito della interpretazione proposta dalla Agenzia. Ulteriormente, sotto il profilo contabile, si rileva, che ai sensi dell'OIC 4, nelle ipotesi in cui una fusione determini un disavanzo da annullamento (non imputabile agli elementi dell'attivo delle società partecipanti), quest'ultimo deve essere portato a riduzione del patrimonio netto post-fusione, compensandolo con una o più riserve o, se questo non è possibile, imputato al conto economico. Non è chiaro, dunque, come la posizione dell'Agenzia delle Entrate (che richiede la tassazione delle riserve di rivalutazione in presenza di un disavanzo di annullamento, qualora la riserva non sia ricostituita), si concili con i principi contabili che impongono, la compensazione del disavanzo con le riserve post-fusione. Sotto altro profilo, sempre dalle indicazioni ritraibili dal principio contabile OIC 4, si desume che la natura di un disavanzo di annullamento, a fronte del quale è possibile rilevare l'erosione - totale o parziale - di riserve in sospensione di imposta, nulla è se non una "perdita", tanto che, in mancanza di un patrimonio netto capiente ad assorbire il disavanzo da annullamento, a seguito della fusione deve essere registrata una perdita nel conto economico della società risultante dalla fusione. Ebbene, poiché, come confermato dalla medesima Bozza di Circolare, l'utilizzo di una riserva a copertura perdite non determina alcun fenomeno impositivo, si deve ritenere che la mancata ricostituzione di riserve in sospensione di imposta a seguito dell'emersione di un disavanzo da annullamento non possa comunque determinare alcuna tassazione.

Infine, si osserva che la Risoluzione n. 32/E del 2005 e la Risposta n. 316 del 2019 citate dalla Bozza di Circolare riguardano casi inconferenti che non forniscono argomenti a sostegno della tesi elaborata nella Bozza di Circolare.

Contributi/finalità: si auspica che codesta Spett.le Agenzia delle Entrate possa rivedere la posizione espressa nella Bozza di Circolare con riferimento al trattamento della riserva da rivalutazione/riallineamento in caso di operazioni straordinarie, tenendo anche in considerazione che:

- la stessa si pone in antitesi con una serie di documenti di prassi, pubblicati e mai oggetto di revoca sui quali i contribuenti hanno riposto legittimo affidamento;
- un cambio di orientamento da parte di codesta Amministrazione aumenterebbe il rischio dell'insorgere di controversie su comportamenti pregressi nonché incertezza sulle operazioni in corso. In tal caso, si auspica che siano riconosciute le condizioni di obiettiva incertezza in capo ai contribuenti che abbiamo adottato comportamenti conformi con la precedente impostazione di prassi, prevedendo quindi l'inapplicabilità delle sanzioni in caso di contestazione (art. 10, comma 2, della L. n. 212/2000).

CHIOMENTI

III. DISCIPLINA DELLA RIVALUTAZIONE DEI BENI PREVISTA PER I SETTORI ALBERGHIERO E TERMAL

III.A **Tematica:** società *holding* che affitta immobili alle controllate per lo svolgimento di attività nel settore alberghiero.

Paragrafo della circolare: parte II, par. 1.1.

Osservazioni: l'interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate nella Bozza di Circolare non appare condivisibile, in quanto si pone in netto contrasto con il dettato normativo dell'art. 6-*bis* del Decreto Liquidità e dell'art. 5-*bis* del decreto-legge 22 marzo 2021 n. 41 ("Decreto Sostegni"), di interpretazione autentica dello stesso, e rappresenta un'inversione di tendenza rispetto alle indicazioni fornite in passato.

Come noto, l'art. 6-*bis* del Decreto Liquidità introduce "*Disposizioni a sostegno del settore alberghiero e termale*" (così nella rubrica) e nell'incipit della norma viene ripetuto "*Al fine di sostenere i settori alberghiero e termale*".

Anche l'Agenzia delle Entrate ha ribadito che la disposizione "*è finalizzata a sostenere i settori alberghiero e termale, consentendo per i soggetti 'operanti nei settori alberghiero e termale' il riconoscimento dei maggiori valori in bilancio senza versamento dell'imposta sostitutiva*" (Risposta ad interpello n. 637/2020).

Si tratta di una rivalutazione cd. gratuita che consente di rivalutare a certe condizioni il costo fiscale degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa al loro valore di mercato, senza il pagamento di una imposta sostitutiva e con la registrazione nel patrimonio netto di una riserva in sospensione di imposta affrancabile.

La rivalutazione contabile dei beni immobili è intesa dal settore come un'agevolazione in conto capitale in quanto:

- a. consente di incrementare il patrimonio netto della società proprietaria per far fronte ad eventuali perdite registrate nel periodo pandemico;
- b. riducendo la differenza fra il valore di carico fiscale degli immobili e il loro valore di mercato, consente di eseguire operazioni sul capitale delle società proprietarie degli immobili destinati a finalità alberghiere e termali volte a reperire fondi da investitori terzi (ingresso nel capitale di soci terzi, valorizzazione della società nel caso di cessione di partecipazioni, finanziamenti per ristrutturazioni, ecc.);

CHIOMENTI

- c. consente la determinazione di quote di ammortamento più alte da dedurre da futuri ricavi che potranno essere incrementati dagli investimenti resi possibili dai valori rivalutati (in tale prospettiva in caso di valutazione dell'azienda viene considerato come un *deferred tax asset* in presenza con la *tax liability* sulla riserva di rivalutazione);
- d. non si traduce in una agevolazione diretta per i proprietari delle partecipazioni della società stessa i quali, ricorrendone i presupposti, possono rivalutare le proprie partecipazioni affrancandone il valore in base a normativa specifica.

Con particolare riferimento alla determinazione delle quote di ammortamento, si sottolinea che la determinazione di quote di ammortamento maggiori certamente entra nella valorizzazione dei *business plan* delle società ma non può essere intesa come una agevolazione in conto esercizio volta ad alleviare finanziariamente gli operatori del settore. Infatti, il risparmio di imposta che si genera eventualmente con la deduzione di maggiori quote di ammortamento presuppone ricavi più alti e pagamenti di imposte che in questo momento non sono dovuti per l'assenza di utili derivanti dalle perdite causate dalla chiusura delle strutture alberghiere e termali. Anzi per un certo periodo probabilmente, molte di queste società potranno riportare a nuovo le perdite fiscali maturate nel periodo della crisi determinata dal COVID19.

L'effettuazione della rivalutazione da parte della società proprietaria degli immobili pone peraltro un tema importante in materia di società di comodo non essendoci alcuna esclusione al riguardo. In particolare, il bene rivalutato in quanto iscritto in bilancio concorre al calcolo della normativa delle società di comodo richiedendo ricavi più alti al fine di escludere la società proprietaria dalla qualificazione di società di comodo e questo nel tempo può essere raggiunto solo attraverso nuovi investimenti.

Tanto premesso con riferimento alla finalità della disposizione, occorre osservare che sotto il profilo soggettivo l'art. 6-*bis* del Decreto Liquidità è applicabile ai "*soggetti [...] operanti nei settori alberghiero e termale*". La definizione purtroppo è atecnica e lascia spazio a dubbi interpretativi in tutti quei casi in cui vi è separazione tra proprietà dell'immobile e gestione. Si tratta di casi molto frequenti nel settore che vengono meglio trattati nel seguito.

Tuttavia, come chiarito dalla stessa Agenzia delle Entrate, la finalità di sostenere il settore alberghiero e termale "*deve intendersi realizzata anche nell'ipotesi (...) in cui la gestione dell'azienda alberghiera è concessa ad un soggetto (...), appartenente al medesimo Gruppo, che detiene una partecipazione totalitaria nella Società. Diversamente, peraltro, la finalità della norma di sostenere il settore alberghiero non potrebbe trovare applicazione al caso in esame, considerato che (...) la società che*

CHIOMENTI

effettua la gestione alberghiera (...) non è legittimata ad effettuare la rivalutazione in bilancio”(ancora Risposta ad interpello n. 637/2020).

Nella Risposta n. 200 del 23 marzo 2021, l’Agenzia delle Entrate conferma ed estende questo concetto scrivendo “*Tale finalità deve intendersi realizzata anche nell’ipotesi in esame, in cui la gestione dell’azienda alberghiera è concessa ad un soggetto terzo da parte della società titolare (l’istante) la quale, come emerge dalla documentazione integrativa e dal bilancio al 31/12/2019 prodotti, ritrae i propri ricavi unicamente dai canoni di affitto di cui sopra. Diversamente, peraltro, la finalità della norma di sostenere il settore alberghiero non potrebbe trovare applicazione al caso in esame, considerato che (...) la società che effettua la gestione alberghiera non sarebbe comunque legittimata ad effettuare la rivalutazione in bilancio. Alla luce di quanto sopra, ferma restando la presenza degli ulteriori requisiti previsti dalla disciplina in esame, non oggetto del presente interpello, la scrivente ritiene che la società istante rientri nell’ambito soggettivo di applicazione della rivalutazione prevista dall’articolo 6-bis del decreto Liquidità”.*

A distanza di pochi giorni dalla Risposta n. 200, il Legislatore ha inteso cristallizzare queste posizioni di prassi in una norma interpretativa (l’art. 5-bis del Decreto Sostegni) il quale stabilisce che “... *l’articolo 6-bis del decreto-legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 giugno 2020, n. 40, si interpreta nel senso che le disposizioni ivi contenute si applicano, alle medesime condizioni, anche per gli immobili a destinazione alberghiera concessi in locazione o affitto di azienda a soggetti operanti nei settori alberghiero e termale ovvero per gli immobili in corso di costruzione, rinnovo o completamento”.*

Nella sostanza, il Legislatore ha voluto chiarire una volta per tutte che la locuzione “*operanti nel settore alberghiero e termale*” deve essere intesa in modo da ricomprendere nella portata soggettiva della norma anche quei soggetti che, essendo proprietari ed avendo concesso in locazione o in affitto d’azienda un immobile impiegato nel ciclo produttivo alberghiero o termale, non svolgono direttamente gestione alberghiera o termale.

La stessa disposizione interpretativa ha sollevato a sua volta qualche dubbio interpretativo. Tuttavia, i punti fermi dell’interpretazione dovrebbero essere i seguenti:

- (i) ove la norma interpretativa si riferisce “*alle medesime condizioni*” vuole fare riferimento a tutte le condizioni contenute nell’art. 6-bis (soggetti di cui all’art. 73, comma 1, lett. a) e b), del Tuir; risultanze dal bilancio 2019; appostazione e disciplina della riserva di rivalutazione; utilizzo della riserva, ecc.) ad eccezione della definizione dell’inciso “*operanti nel settore alberghiero*”;

CHIOMENTI

- (ii) a tale inciso viene attribuita una definizione più ampia volta ad includere quelle fattispecie in cui, operando una distinzione soggettiva tra proprietario dell'immobile e gestore, lo svolgimento dell'attività alberghiera viene di fatto esercitata attraverso la combinazione dei due soggetti (proprietario + gestore). Tale affermazione non può richiedere chiaramente che entrambi si qualificino come gestori (di gestore ce ne potrà essere solo uno salvo casi del tutto eccezionali) perché se la si intendesse in questo senso i casi di applicazione della agevolazione sarebbero talmente limitati da vanificare l'intento normativo di supporto all'intero settore della norma agevolativa;
- (iii) conseguenza interpretativa di quanto appena affermato è che il proprietario dell'immobile, quindi, può non condurre in via diretta la gestione dell'attività alberghiera o termale (e questo è chiaro con riferimento, ad esempio, agli immobili in corso di costruzione, rinnovo o completamento) che verrà svolta in via mediata attraverso il soggetto che gestisce l'immobile stesso;
- (iv) vengono quindi richiamate le fattispecie contrattuali della locazione e dell'affitto di azienda. Con riferimento alla prima tipologia contrattuale non vengono posti limiti per cui in base al testo normativo qualsiasi contratto di locazione di 'immobili a destinazione alberghiera' realizzerebbe in linea di principio la fattispecie;
- (v) per i contratti di 'affitto di azienda' viene previsto che la rivalutazione è ammessa a condizione che le quote di ammortamento siano deducibili nella determinazione del reddito del concedente ai sensi dell'art. 102, comma 8, del TUIR. Ai sensi dell'ultimo periodo del comma 8 citato le quote di ammortamento sono deducibili dal concedente in caso di deroga convenzionale delle norme dell'art. 2561 del codice civile concernenti l'obbligo della conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili (investimenti ordinari e straordinari in linea capitale sull'immobile). Tale condizione è coerente con la finalità della norma;
- (vi) con riferimento ai contratti di locazione pur non essendoci vincoli posti dal legislatore si potrebbe ragionare sulla possibilità di ricercare nei contratti quelle caratteristiche che consentano di individuare un coinvolgimento contrattuale del proprietario nella gestione dell'immobile 'destinato a finalità alberghiera e termale' così da rispettare la finalità della norma.

Qualora al contrario si seguisse l'interpretazione fornita nella Bozza di Circolare, è opportuno chiedersi a quale fattispecie allora si riferirebbe l'art. 6-*bis* del Decreto Liquidità, come interpretato dall'art. 5-*bis* del Decreto Sostegni.

Infine, si osserva che nella prassi di mercato si riscontrano diverse fattispecie che, pur realizzando una distinzione tra soggetto proprietario e gestore dell'attività alberghiera

CHIOMENTI

e termale, a nostro avviso devono essere incluse nell'ambito soggettivo della norma di rivalutazione ai sensi dell'art. 5-*bis* del Decreto Sostegni.

1. Il primo caso da considerare (più semplice a questi fini) è il caso in cui il proprietario dell'immobile abbia concesso a terzi la gestione attraverso formule contrattuali di derivazione anglosassone denominate *hotel management agreement*. E' una formula particolarmente utilizzata dalle catene alberghiere internazionali.

Si tratta di formule contrattuali complesse che possono essere così definite "A **management contract** is an arrangement under which operational control of an *enterprise* is vested by contract in a separate enterprise that performs the necessary managerial functions in return for a fee." Per una definizione di questo contratto si veda https://en.wikipedia.org/wiki/Management_contract.

A differenza dell'affitto di azienda, nella prassi contabile di mercato, queste tipologie di contratti comportano il mantenimento nel bilancio della società proprietaria dell'immobile dell'intera azienda (costi, ricavi, dipendenti, ecc.) ancorché le scelte gestionali siano rimesse a un terzo. In questi casi la lettura dell'art. 6-*bis* del Decreto Liquidità e dell'art. 5-*bis* del Decreto Sostegni non presentano criticità applicative.

Stessa conclusione deve raggiungersi per quelle altre formule di gestione esteriorizzata utilizzate nel mercato e denominate *franchising* o *licensing*.

In conclusione, nelle ipotesi considerate siano esse disciplinate da contratti di *management*, *franchising* o *licensing* sussistendo coincidenza formale fra proprietario dell'immobile e imprenditore non sussistono dubbi interpretativi all'applicazione dell'agevolazione.

2. Le ipotesi di affitto di azienda sono più frequenti tra operatori interamente domestici e le abbiamo precedentemente menzionate in quanto disciplinate esplicitamente dalla norma interpretativa. Ci limitiamo solo a chiarire che, nel rispetto della condizione della norma (ovvero "*che le quote di ammortamento siano deducibili nella determinazione del reddito del concedente ai sensi dell'articolo 102, comma 8, del Tuir*"), non possono essere poste ulteriori condizioni ai soggetti che stipulano il contratto di qualsiasi natura (partecipativa ad esempio). In altri termini, i due soggetti (concedente e affittuario) possono essere tra loro terzi e non legati da legami partecipativi.
3. Per le locazioni di alberghi e impianti termali invece occorre svolgere alcune considerazioni ulteriori. Nella prassi di mercato queste tipologie di contratto pur disciplinate dalla legge 27 luglio 1978 n. 392 agli articoli 27 e seguenti (disciplina

CHIOMENTI

la locazione di immobili urbani adibiti ad un uso diverso da quello abitativo) si differenziano dalle locazioni commerciali di immobili, ad esempio ad uso ufficio, e includono clausole specifiche quali ad esempio:

- durata molto lunga (solitamente 9+9 anni)
- vincolo di destinazione dell'immobile ad uso alberghiero per il solo svolgimento dell'attività alberghiera e divieto espresso alla conduttrice di utilizzare, anche parzialmente l'immobile, per usi diversi da quelli consentiti contrattualmente, pena la risoluzione contrattuale;
- possono essere ricompresi nella locazione mobili, arredi o attrezzature senza che questo costituisca un affitto di azienda;
- canone di locazione in parte legato ai ricavi del gestore derivanti dall'attività alberghiera;
- disciplina specifica degli investimenti sulla struttura alberghiera da eseguire da parte del proprietario (ad esempio con riferimento ai tempi di esecuzione che necessitano la chiusura della struttura, l'obiettivo di raggiungimento della qualificazione dell'hotel – es. 3 o 4 stelle–, ecc.);
- disciplina specifica dell'indennità per perdita di avviamento da parte del gestore.

In tutte queste ipotesi, il proprietario dell'hotel è coinvolto nell'attività alberghiera ancorché non sia direttamente coinvolto nella gestione alberghiera. La sua posizione, ove ricorrano le clausole sopra menzionate, non è differente da quella del concedente in affitto di azienda il quale non è certamente più coinvolto nella gestione alberghiera. In queste ipotesi la differenza tra un contratto di affitto di azienda e un contratto di locazione è minima e può soltanto derivare dalla circostanza che insieme all'immobile vengono date in locazione le licenze e autorizzazioni allo svolgimento dell'attività (es. autorizzazione alla somministrazione di bevande alcoliche, all'esercizio di ristoranti e bar o altro). In alcuni casi addirittura le due formule (affitto di azienda e locazione immobile) vengono utilizzate insieme.

In conclusione, in tutte queste circostanze escludere dall'agevolazione il locatore dell'immobile non avrebbe senso e sarebbe non aderente allo spirito e al dettato della norma interpretativa. Volendo rispettare pedissequamente la finalità della norma si potrebbe richiedere la sussistenza di quegli elementi contrattuali nella locazione che "avvicinano" e "coinvolgono" il proprietario nella vita dell'immobile destinato a finalità alberghiere e della gestione condotta dal locatario. Tale vincolo

CHIOMENTI

pur non richiesto dalla norma interpretativa potrebbe trovare supporto nella *ratio legis* esplicitata dalla rubrica dell'art. 6-*bis* del Decreto Liquidità e nell'*incipit* della stessa norma.

4. L'ultima ipotesi da considerare è quella in cui la proprietà e la gestione dell'immobile sono state suddivise in quelle che vengono chiamate Propco (ovvero *property company*) e Opco (*operating company*). Solitamente Propco e Opco sono controllate dallo stesso soggetto e tra Propco e Opco sussiste un contratto di locazione. Le motivazioni di una tale separazione possono essere:
- richiesta delle banche che erogano il finanziamento che (avendo finanziato l'acquisto, costruzione o rinnovo dell'immobile) non vogliono essere esposte ai rischi connessi con lo svolgimento dell'attività alberghiera (es. dipendenti)
 - ricerca di investitori differenziati nello sviluppo dell'immobile o nella gestione alberghiera.

In queste circostanze, il soggetto economico che detiene il controllo diretto o indiretto delle partecipazioni nelle due società è unico, e assomma su di sé la qualifica di proprietario e gestore. Il fatto che tali qualifiche insistano su soggetti giuridici diversi non dovrebbe rilevare ai fini della rivalutazione gratuita ben integrando in questo caso la qualifica di 'soggetto operante nel settore alberghiero o termale' a prescindere dalla frammentazione giuridica tra soggetti e dalle clausole che caratterizzano il contratto di locazione tra Propco e Opco.

Contributi/finalità: alla luce di quanto sopra, si invita codesta Spett.le Agenzia a rivedere le proprie posizioni in coerenza con il dettato normativo dell'art. 6-*bis* del Decreto Liquidità e con la relativa norma interpretativa, nonché con il filone interpretativo da essa stessa già espresso.

In particolare, come sopra argomentato, si auspica che l'Agenzia delle Entrate confermi l'applicabilità della rivalutazione in commento:

- a) ai proprietari che concedono in affitto d'azienda immobili impiegati nel ciclo produttivo alberghiero o termale, pur non svolgendo direttamente gestione alberghiera o termale. L'applicazione a tali soggetti dovrebbe valere senza imporre ulteriori condizioni (*e.g.* di natura partecipativa tra concedente e affittuario) se non quella richiesta dalla norma, ossia che le quote di ammortamento siano deducibili nella determinazione del reddito del concedente ai sensi dell'art. 102, comma 8, del TUIR;
- b) ai proprietari che concedono in locazione alberghi e impianti termali sulla base

CHIOMENTI

di contratti disciplinati dagli articoli 27 e seguenti della legge 27 luglio 1978 n. 392 (disciplina della locazione di immobili urbani adibiti ad un uso diverso da quello abitativo), che prevedono il coinvolgimento del proprietario nell'attività alberghiera (ad esempio, tramite clausole contrattuali che prevedano canoni di locazione in parte legati ai ricavi del gestore derivanti dall'attività alberghiera, una specifica disciplina dei costi sostenuti dal proprietario in relazione alla struttura alberghiera, l'inclusione nella locazione di mobili, arredi o attrezzature), ancorché non sia direttamente coinvolto nella gestione alberghiera

- c) ai proprietari che concedono immobili a destinazione alberghiera in locazione ad altri soggetti del gruppo. Si tratta dei casi in cui la proprietà e la gestione dell'immobile sono suddivise, per motivi organizzativi a livello di gruppo, in quelle che vengono chiamate Propco (ovvero *property company*) e Opc (operating company), solitamente controllate dallo stesso soggetto.

In aggiunta, riteniamo che debbano essere presi in considerazione, almeno altri due elementi:

- *in primis*, il costo per un contenzioso tributario che fatalmente si instaurerebbe con i contribuenti che hanno fatto legittimo affidamento alle interpretazioni di codesta Agenzia delle Entrate emesse finora e alle fonti normative primarie che inevitabilmente prevarrebbero rispetto a qualsiasi cambio di interpretazione di prassi;
- in secondo luogo, il danno economico che subirebbe il settore nel suo complesso a causa della incertezza normativa ingenerata ancora una volta da questo ondivago orientamento che, nel creare una situazione di ambiguità applicativa delle norme di rivalutazione, rischia di disincentivare gli investitori professionali del settore a causa dei rischi fiscali imponderabili (in termini sia di ammontare sia di tempo) che gli stessi dovrebbero apprezzare e che, inevitabilmente, porteranno a preferire, ancora una volta, altre aree geografiche rispetto all'Italia per effettuare investimenti.

III.B Tematica: decorrenza della deduzione degli ammortamenti relativi a beni rivalutati di società operanti nel settore alberghiero.

Paragrafo della circolare: parte II, par. 1.5.

Osservazioni: anzitutto preme osservare come le argomentazioni fornite nella Bozza di Circolare sono in contrasto con lo stesso art. 6-*bis*, comma 3, secondo periodo, del

CHIOMENTI

Decreto Liquidità il quale dispone che *“Il maggior valore attribuito ai beni e alle partecipazioni si considera riconosciuto, ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, a decorrere dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è eseguita”* (e cioè dal 1° gennaio 2020 se la rivalutazione è eseguita nel bilancio al 31 dicembre 2020 oppure dal 1° gennaio 2021 se la rivalutazione è eseguita nel bilancio al 31 dicembre 2021).

Pertanto, sulla base del testo normativo, il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione si considera fiscalmente riconosciuto in termini di quote di ammortamento deducibili sin dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è eseguita (Cfr. Circolare n. 11/2009, Circolare n. 22/2009, Circolare n. 13/2014 e Circolare n. 14/2017, nelle quali si conferma che il maggior valore si considera riconosciuto, ai fini delle imposte sui redditi, anche in termini di maggiori ammortamenti deducibili).

Inoltre, a supporto della propria conclusione codesta Amministrazione richiama il documento interpretativo n. 7 avente ad oggetto *“sotto il profilo tecnico contabile le norme della legge di rivalutazione 2020 (art. 110 commi 1-7 del Decreto Legge 14 agosto 2020 n.104 convertito con modificazione dalla Legge 13 ottobre 2020, n.126 di seguito anche “legge 126/2020”) e non* la disciplina di cui all'art. 6-bis di cui al Decreto Liquidità concernente la rivalutazione dei beni prevista per il settore alberghiero e termale.

Ebbene nel caso della rivalutazione ex art. 110 del n. 104/2020, *“il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione può essere riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita”* e non – come invece disciplinato dal secondo periodo del comma 3, dell'art. 6-bis del Decreto Liquidità – *“a decorrere dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è eseguita”*.

In sintesi, in ipotesi di rivalutazione eseguita nel bilancio al 31 dicembre 2020, affinché non si svuoti di significato l'inciso normativo di cui al secondo periodo del comma 3, dell'art. 6-bis del Decreto Liquidità e che di fatto consente di attribuire rilevanza alla rivalutazione a fini fiscali nell'anno in cui è eseguita, i maggiori valori rivalutati dovrebbero rilevare ai fini del calcolo degli ammortamenti deducibili sin dal 1° gennaio 2020.

Contributi/finalità: alla luce quanto sopra, si invita codesta Spettabile Agenzia delle Entrate a rettificare in senso positivo la posizione interpretativa espressa nella Bozza di Circolare, chiarendo che gli ammortamenti sui maggiori valori, risultanti dalla rivalutazione ex art. 6-bis del Decreto Liquidità, possono essere dedotti sin dal periodo d'imposta in cui la rivalutazione è eseguita (*i.e.* nel periodo d'imposta 2020, in caso di

CHIOMENTI

rivalutazione eseguita nel bilancio al 31.12.2020).

* * * *

Nel ringraziare di nuovo per l'opportunità di confronto accordata, inviamo i nostri migliori saluti.

Chiomenti

Email: tax@chiomenti.net