

Svalutazione degli immobili merce priva di rilevanza fiscale

Pratica Fiscale e Professionale, 47 / 2013, p. 42

Rimanenze

Svalutazione degli immobili merce priva di rilevanza fiscale

Ribacchi Emiliano

L'Agenzia delle Entrate, nella recente risoluzione n. 78/E/2013, con riguardo ad un immobile rientrante tra i beni merce, ha chiarito che la svalutazione delle rimanenze valorizzate secondo il criterio del costo specifico è fiscalmente irrilevante.

Pertanto, seguendo tale interpretazione, le imprese che operano tale trattamento contabile in sede di chiusura del relativo bilancio d'esercizio sarebbero obbligate a riprendere a tassazione il componente negativo conseguito sul piano civilistico.

Riferimenti

- D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 92

- Agenzia delle Entrate, risoluzione 12 novembre 2013, n. 78/E

Riferimenti

Decreto Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n. 917 Art. 92

Risoluzione 12 novembre 2013 n. 78/E

Sommario: [Le questioni dibattute - Aspetti contabili - Profili fiscali - I diversi metodi di valorizzazione dei beni in rimanenza - La posizione dell'Associazione Italiana Dottori Commercialisti](#)

L'Agenzia delle Entrate, nella risoluzione n. 78/E del 12 novembre 2013 (nel proseguo, la "Risoluzione"), si è occupata della ricorrente fattispecie avente ad oggetto la **svalutazione delle rimanenze valorizzate secondo il criterio del costo specifico**; nell'ambito di tale documento di prassi è stato ritenuto che la relativa contabilizzazione è fiscalmente irrilevante e, di conseguenza, le imprese tenute a seguire questa impostazione sono obbligate a riprendere a tassazione il relativo componente negativo conseguito sul piano civilistico in sede di chiusura dell'esercizio.

Conseguentemente, le imprese che vi procedono e che intendono adeguarsi ai contenuti della Risoluzione dovranno effettuare in sede dichiarativa una **variazione in aumento** che neutralizza sotto il profilo fiscale la componente negativa iscritta nel conto economico.

In virtù di quest'ultimo chiarimento, avente ad oggetto una tematica di indubbio interesse che in questo periodo riguarda diverse **imprese operanti in primis in ambito immobiliare**, si esporranno di seguito i correlati **profili contabili e fiscali**.

Le questioni dibattute

Nell'ambito della risoluzione affrontata dall'Agenzia delle Entrate, la società istante era proprietaria di un **immobile ad uso abitativo, facente parte di un complesso immobiliare**, in quanto aggiudicataria in un'asta giudiziaria nel corso dell'anno 2010. Una volta divenuta proprietaria dell'immobile per effetto del **decreto di trasferimento**, la predetta società ha provveduto ad iscriverlo nel bilancio chiuso al 31 marzo 2011 tra le rimanenze, valutandolo al **costo specifico, comprensivo del prezzo di acquisto e degli oneri accessori**, al fine di procedere successivamente alla relativa vendita.

Risultando l'intero complesso immobiliare difforme rispetto alla licenza edilizia (diversamente da quanto prospettato nella perizia redatta dal consulente tecnico nominato dal Tribunale), e non essendo stato possibile procedere al relativo condono, la società istante ha quindi presentato ricorso al tribunale per l'annullamento dell'atto di trasferimento dell'immobile senza, tuttavia, ottenerlo.

Allo stesso modo, il successivo reclamo non ha avuto esito favorevole. Pertanto, è stata richiesta una perizia ad un consulente incaricato dalla società che, nel confermare l'impossibilità di procedere alla sanatoria, ha stimato un **valore di mercato dell'immobile inferiore al precedente prezzo di acquisto**. Tale minor valore sarebbe stato allocato nel bilancio relativamente all'esercizio chiuso al 31 marzo 2013.

Rilevato quanto precede, è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate se la svalutazione contabile dell'immobile assuma rilevanza fiscale ai sensi dell'art. 92 del T.U.I.R..

IL CASO

Il chiarimento tra origine da un'istanza d'interpello presentata da una società che, dopo aver acquisito un immobile in un'asta giudiziaria, procedeva all'iscrizione dello stesso in bilancio tra le "rimanenze", valutandolo al costo specifico (comprensivo del prezzo di acquisto e degli oneri accessori), in attesa di procedere alla relativa vendita. In seguito, la società ha dovuto procedere alla svalutazione dell'immobile, in considerazione della **mancata conformità** dello stesso alla licenza edilizia a suo tempo rilasciata dall'ente comunale. Ciò premesso, la società istante domandava se la svalutazione contabile dell'immobile assumesse rilevanza fiscale ai sensi dell'art. 92 T.U.I.R..

La soluzione prospettata dal contribuente

La società interpellante ha ritenuto che il mancato riferimento nell'ambito dell'art. 92 del T.U.I.R. alla svalutazione dei beni valutati al costo specifico non possa precludere la possibilità di assegnare rilevanza fiscale a tale svalutazione. La società intendeva, quindi, considerare quale **componente negativo di reddito la svalutazione dell'immobile transitata a conto economico** relativamente all'esercizio chiuso al 31 marzo 2013.

Aspetti contabili

L'Amministrazione finanziaria, da un punto di vista strettamente civilistico, rileva *in primis* che l'art. 2426, n. 9, del codice civile dispone che: "*Le rimanenze, i titoli e le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al costo di acquisto o di produzione, calcolati secondo il n. 1 ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, se minore. Tale minor valore non può essere mantenuto nei successivi bilanci se ne sono venuti meno i motivi*".

Individuazione del costo d'acquisto

Il costo di acquisto ricomprende **anche i costi accessori**, mentre il costo di produzione è costituito dai costi diretti e indiretti per la quota parte ragionevolmente imputabile al prodotto, compresi "gli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna o presso terzi".

Ai sensi del successivo n. 10 del predetto art. 2426 del codice civile: "*Il costo dei beni fungibili può essere calcolato col metodo della media ponderata o con quelli «primo entrato, primo uscito» o «ultimo entrato, primo uscito». Se il valore così ottenuto differisce in misura apprezzabile dai costi correnti alla chiusura dell'esercizio, la differenza deve essere indicata, per categoria di beni, nella nota integrativa*".

Ne consegue, come evidenziato nella Risoluzione, che già in ambito civilistico è desumibile un diverso trattamento dei beni sulla base della natura degli stessi. Soltanto per i **beni fungibili non dotati di una propria individualità**, per i quali è possibile la gestione in massa ed il raggruppamento in categorie omogenee, è consentita la valutazione con **criteri forfetari alternativi al costo** (i.e. costo medio ponderato, FIFO, LIFO e relative varianti).

Diversamente, i **beni infungibili** che per la loro specificità sono unici e non sono sostituibili con beni aventi caratteristiche analoghe, devono essere valutati al **costo specifico** (i.e. costo di acquisto o di produzione). Per questi beni risulta infatti possibile una misurazione puntuale dei costi effettivi ad essi direttamente connessi.

Principio della prudenza

La disciplina civilistica risulta improntata al rispetto del principio della prudenza nell'ambito di una rappresentazione veritiera e corretta dei fenomeni aziendali (cfr. art. 2423 c.c.).

Profili fiscali

Passando ai profili fiscali, la Risoluzione chiarisce che l'art. 92, comma 1 del T.U.I.R. stabilisce che: "... *le rimanenze finali, la cui valutazione non sia effettuata a costi specifici o a norma dell'articolo 93, sono assunte per un valore non inferiore a quello che risulta raggruppando i beni in categorie omogenee per natura e per valore e attribuendo a ciascun gruppo un valore non inferiore a quello determinato a norma ...*" dei successivi commi 2, 3 e 4. Il successivo comma 5 prevede che: "*se in un esercizio il valore unitario medio dei beni, determinato a norma dei commi 2, 3 e 4, è superiore al valore normale medio di essi nell'ultimo mese dell'esercizio il valore minimo di cui al comma 1 è determinato moltiplicando l'intera quantità dei beni, indipendentemente dall'esercizio di formazione, per il valore normale*".

La disciplina fiscale, in virtù delle disposizioni vigenti, si pone dunque in un rapporto di stretta dipendenza dalla normativa civilistica nella misura in cui dà ingresso - ai fini della valutazione delle rimanenze - a criteri adottati in bilancio, nel rispetto di un **valore minimo** che la norma fiscale impone.

In questo senso, secondo l'Agenzia delle Entrate, andrebbe riscontrato l'esclusivo riferimento nell'ambito dei fenomeni valutativi ("*...accolti eccezionalmente in sede di determinazione del risultato di periodo ...*") alle giacenze di magazzino dei beni valutati con criteri forfetari di tipo convenzionale.

Ne discende che il mancato richiamo nel comma 5 dell'art. 92 del T.U.I.R. ai beni valutati a costi specifici conduce a ritenere che il legislatore abbia voluto individuare una **specificata disciplina fiscale**, ai fini della valutazione delle rimanenze, con esclusivo riferimento ai beni valutati con criteri di determinazione alternativi al costo, per i quali ha riconosciuto la possibilità di procedere alla relativa svalutazione.

Tale facoltà risulta tuttavia preclusa per i beni valutati al costo, la cui svalutazione, secondo quanto rappresentato nella Risoluzione, non trova, quindi, riconoscimento fiscale. Inoltre, viene aggiunto che: "*ai sensi del comma 6 del medesimo articolo 92 sono valutati al costo i beni in corso di esecuzione al termine dell'esercizio, salvo quanto previsto per le opere, forniture e servizi di durata ultrannuale, la cui valutazione è fatta sulla base dei corrispettivi secondo le modalità previste dal successivo articolo 93*".

Un'interpretazione difforme da quella riportata nella risoluzione n. 78/E/2013, che consentisse la deducibilità fiscale delle riduzioni di valore subite dai beni valutati al costo, non sarebbe in linea con la *ratio* della norma.

In base a quanto dianzi esposto, quindi, secondo l'Agenzia delle Entrate una eventuale svalutazione iscritta in bilancio in relazione all'immobile iscritto al costo di acquisto non può assumere rilevanza ai fini IRES, rendendo pertanto necessario operare in sede di dichiarazione una **variazione in aumento** del reddito in misura corrispondente alla svalutazione contabile effettuata.

Rinvio ai soggetti IAS adopter

Operando un rinvio alla disciplina prevista per i soggetti IAS/IFRS, la suindicata soluzione è apparsa coerente per effetto di quanto previsto dall'art. 3, comma 2 del decreto 8 giugno 2011, che esclude, tra l'altro, "*(...) la rilevanza fiscale dei maggiori o minori valori da valutazione degli immobili classificati ai sensi dello IAS 2 (...)*", i quali concorrono alla determinazione della base imponibile esclusivamente in sede di realizzo.

I diversi metodi di valorizzazione dei beni in rimanenza

In forza di quanto esposto, la conclusione cui è pervenuta l'Agenzia delle Entrate nella Risoluzione n. 78/2013 è correlata all'irrilevanza, ai fini fiscali, della svalutazione del bene immobile ad uso abitativo precedentemente iscritto tra le rimanenze al costo specifico. Viene quindi meno la contestuale possibilità di imputare come componente negativo la svalutazione dell'immobile e di dedurne l'onere.

Metodo di iscrizione delle rimanenze

Le rimanenze di magazzino devono essere iscritte al costo di acquisto o di produzione, ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, se minore; il costo dei beni fungibili può essere calcolato, oltre che a costi specifici, con il metodo della media ponderata o con il criterio FIFO o LIFO.

L'Agenzia delle Entrate ha assegnato prevalenza al criterio civilistico rispetto a quello fiscale e, ponendone i limiti, piena rilevanza al metodo di valutazione adottato dall'impresa, qualora lo stesso rispetti i requisiti posti dall'art. 2426 del codice civile. Tale rapporto di dipendenza tra la normativa civilistica e fiscale farebbe sì che il valore delle rimanenze finali dei beni non può scendere sotto il valore minimo stabilito dalle norme tributarie; la diretta conseguenza è che la possibilità di procedere a processi valutativi che possono avere rilevanza fiscale è limitata alle giacenze di magazzino comprendenti beni valutati con criteri di determinazione diversi dal costo specifico e, quindi, con criteri forfetari e nessuna rilevanza fiscale può derivare dalla svalutazione dei beni per i quali è prevista la valutazione al costo.

In presenza dell'aggravarsi della **congiuntura economica** e della nota **crisi del mercato immobiliare**, il tema della svalutazione degli immobili classificati tra le rimanenze riguarda diversi operatori ove si posseggano beni acquistati o costruiti prima della crisi ed il cui valore risulta attualmente decisamente ridotto, a causa del noto andamento negativo del mercato.

La tematica in questione si inquadra in quella, più ampia, che concerne la facoltà di svalutare i beni non fungibili, di solito aventi elevato valore unitario e valorizzati a costi specifici, attribuendo alla svalutazione effetto fiscale.

Il comma 5 dell'art. 92 del T.U.I.R. sulle svalutazioni del magazzino parrebbe infatti fare riferimento ai beni valutati per categorie omogenee (di cui ai precedenti commi 2, 3, 4, testualmente richiamati) e non a quelli di cui al comma 1, in cui si fa riferimento ai beni valutati a costi specifici. L'art. 92 delinea un **duplice sistema per la valorizzazione dei beni in rimanenza**: da un lato, il costo specifico e, dall'altro, un sistema di valutazione basato, in sostanza, su diversi criteri.

Resta(va) quindi dubbia (almeno sino alla pubblicazione della Risoluzione) la possibilità di svalutare, con effetto fiscale, gli immobili iscritti in bilancio come rimanenze di magazzino. L'art. 92 del T.U.I.R. regola espressamente le svalutazioni relative a beni fungibili (prevedendo specifici limiti) ma per i beni non fungibili nulla dispone circa la possibilità o meno di operare una svalutazione.

Beni valutati a costi specifici

Nella tipologia di beni la cui valutazione è effettuata a costi specifici si collocano tutti quelli che hanno caratteristiche individuali proprie, che li distinguono l'uno dall'altro e che, di conseguenza, si differenziano nei corrispondenti costi non suscettibili, perciò, di distribuzione uniforme sull'intera categoria, come avviene, invece, per i beni fungibili. Sono tali, indubbiamente, i beni immobili - siano essi **fabbricati o terreni** - che hanno **marcate caratteristiche di individualità e specificità** (approfondimento Assonime, n. 7/2010).

In merito alla svalutazione di tali beni, una prima tesi era quella secondo cui all'iscrizione in bilancio della svalutazione consegue la rilevanza fiscale della stessa; in questo senso si è espressa la norma di comportamento ADC n. 168 del 2007 (vedasi meglio *infra* sul punto), secondo la quale né il comma 5 dell'art. 92 del T.U.I.R. né il comma 1 dell'art. 110 dello stesso dispongono in tema di valutazione delle rimanenze di magazzino trattate a costi specifici. Di conseguenza, anche alle rimanenze valutate con il criterio dei costi di diretta imputazione si rende applicabile, ai sensi dell'art. 83, comma 1 del T.U.I.R. (principio di derivazione del reddito dal risultato del conto economico), il principio civilistico dell'art. 2426, n. 9 c.c., che prevede il confronto con il valore normale.

Una diversa tesi, seguita nella Risoluzione, ritiene invece che, in linea con le intenzioni del legislatore, per i beni non fungibili valutati in base ai costi di diretta imputazione non è ammessa alcuna svalutazione perché, in presenza di una disciplina che circostringe il riconoscimento delle svalutazioni dei beni fungibili di magazzino, evidenti criticità sussisterebbero per la deduzione applicata agli altri beni con riguardo alle rettifiche di valore senza alcun limite fiscale.

Contrasti interpretativi

Prima tesi: l'art. 92 del T.U.I.R. nulla dispone nello specifico e si dovrebbero pertanto considerare deducibili i minori valori rilevati secondo corretti principi contabili (c.d. principio di derivazione).

Seconda tesi: l'adeguamento al valore normale non sarebbe fiscalmente previsto per i beni valutati in base ai costi specifici e non tramite (e.g.) LIFO - FIFO, ecc.

I contribuenti che, diversamente da quanto assunto in passato, intendano seguire in via prudenziale tale ultima impostazione potrebbero dover valutare la presentazione di una **dichiarazione integrativa** al fine di inserire la relativa variazione in aumento (nel caso) non indicata nei precedenti modelli dichiarativi; inoltre, nella quantificazione di eventuali **acconti previsionali** sarebbe opportuno tenere conto (sempre in ottica prudenziale) della posizione dell'Agenzia delle Entrate.

La posizione dell'Associazione Italiana Dottori Commercialisti

In conclusione è opportuno ricordare che l'Associazione Dottori Commercialisti nella massima n. 168 del 2007 aveva ritenuto che l'art. 92 del T.U.I.R. nulla dispone in tema di valutazione delle rimanenze di magazzino trattate a costi specifici e, di conseguenza, anche alle rimanenze valutate con il criterio del costo specifico, si renderebbe applicabile, ai sensi dell'art. 83 comma 1 del T.U.I.R., il principio civilistico dell'art. 2426, n. 9 cod. civ. che prevede il confronto con il valore normale (come definito dall'art. 9 del T.U.I.R.).

Secondo l'autorevole Associazione: *"per i beni valutati a costo specifico, la norma tributaria non richiede integrazioni, essendo sufficiente, ai fini del raffronto del costo (specifico) di acquisto o di produzione con il valore normale e della conseguente adozione del minore dei due valori, il principio civilistico racchiuso nell'art. 2426, n. 9 cod. civ., applicabile nella determinazione del reddito complessivo in virtù dell'art. 83, comma 1, del D.P.R. n. 917/86, secondo cui il reddito d'impresa è quello risultante dal conto economico civilistico, rettificato per tenere conto delle eventuali diverse disposizioni del Testo Unico"*.

Posizione dell'ADC in contrasto con la Risoluzione

Il mancato richiamo, nell'ambito dell'art. 92, comma 5, primo periodo del T.U.I.R., ai beni valutati a costo specifico secondo il disposto del primo comma del medesimo articolo, non preclude che, ai fini della valutazione al termine dell'esercizio, il loro valore debba essere comunque confrontato con il valore normale di ciascuno di essi, per tale intendendo il valore ad essi oggettivamente attribuibile, secondo la previsione dell'art. 9 del T.U.I.R., applicando, in sede di determinazione del reddito, ai sensi dell'art. 83 del T.U.I.R., il minore fra i due importi, secondo il principio stabilito dall'art. 2426, n. 9, cod. civ.