

Irrilevante per l'Irap la rettifica sul compendio immobiliare

AGENZIA ENTRATE

La risposta 60 rischia di mandare fuori pista il contribuente

La base imponibile dal 2008 risulta più aderente al bilancio

**Alessandro Germani
Franco Roscini Vitali**

La risposta dell'agenzia delle Entrate 60/2020 relativa alla rilevanza Irap della svalutazione di un complesso immobiliare desta alcune perplessità.

L'istante Alfa, controllata da Beta, di fatto una ReoCo anche se non formalmente, ha per oggetto l'acquisizione e la successiva valorizzazione di immobili posti a garanzia di crediti di titolarità di società del proprio

gruppo Gamma. Questi beni vengono iscritti a magazzino al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori ex articolo 2426, comma 1 del Codice civile e, al termine dell'esercizio, le eventuali rimanenze sono iscritte in bilancio al minor valore tra il costo di acquisto e quello di presumibile realizzo ex articolo 2426, comma 9 del Codice civile. Tutto ciò in linea anche con l'Oic 13 (punti 40 e 41). La società ha iscritto un compendio immobiliare, acquisito a seguito di una datio in solutum, al prezzo di acquisto più oneri di accessori, ma ha poi proceduto a svalutarlo in base al valore di presumibile realizzo individuato da una perizia ad hoc. Ciò incide sulla voce B 11 di conto economico determinando un incremento di costi, e la società chiede conferma della rilevanza degli stessi ai fini Irap, richiamando in particolare la circolare 26/E/12.

Nella risposta l'Agenzia ripercorre le ragioni del contribuente nell'ope-

rare la svalutazione. In particolare, a seguito della datio in solutum, Alfa ha ricevuto in pagamento del credito vantato verso la controllante le unità immobiliari. Dopodiché la svalutazione del compendio tiene conto del minor valore di mercato degli immobili rispetto al valore nominale del credito, degli altri oneri accessori (esempio Iva indetraibile) che avrebbero dovuto essere sostenuti nell'ambito della datio in solutum e di tutti i costi stimati per porre sul mercato gli immobili e riuscire concretamente a venderli (oltre ad una potenziale aspettativa di profitto). In virtù della procedura concorsuale in essere del debitore finale, non si è ritenuto di adeguare da subito il valore nominale del credito, ma si è poi proceduto alla svalutazione degli immobili sulla base del valore emergente dalla perizia di stima. Tutto ciò, secondo l'Agenzia, ha comportato la necessità di un riallineamento (pressoché contestuale) del valore del compendio immobili-

re trasferito, funzionale a evidenziare il reale controvalore ricevuto per l'estinzione del credito (valore peritale del 7 giugno 2018) più che un "deprezzamento" postumo del compendio medesimo. Le Entrate concludono che l'operazione realizzata a fini di mera rettifica del controvalore delle unità immobiliari ricevute non possa trovare alcun riconoscimento fiscale e che nella determinazione del valore della produzione netta relativa al periodo d'imposta 2018 non dovrà tenersi conto della "componente" derivante dalla rettifica.

Al di là degli aspetti afferenti l'Ires in tema di svalutazione di compendi immobiliari, per cui si rimanda all'altro articolo in pagina, si rendono utili alcune considerazioni ai fini Irap. Ricordiamo infatti che a seguito delle modifiche introdotte dalla legge finanziaria per il 2008 la determinazione della base imponibile Irap segue il principio della "presa diretta da bilancio" delle voci espressamente indivi-

duate e considerate rilevanti ai fini impositivi. L'Irap è così sganciata dall'Ires e risulta più aderente ai criteri adottati in sede di redazione del bilancio di esercizio. Il contribuente richiama la circolare 26/E/12 forse in virtù del fatto che la stessa esclude le svalutazioni di immobilizzazioni materiali (voce B 10 c del conto economico) mentre il suo comportamento contabile ha toccato direttamente la voce B 11, che non è ricompresa tra quelle escluse da Irap. Peraltro la stessa Agenzia, riferendosi al reale controvalore ricevuto, sembra far riferimento a un aspetto non propriamente valutativo ma realizzativo. Purtroppo, in assenza di chiarezza si rischia di depistare il contribuente su un conteggio - quello dell'Irap - già molto difficoltoso come testimoniato dal tentativo dell'Agenzia stessa di individuare soluzioni "salomoniche" in un rapporto fra i due tributi ormai non più sostenibile (circolare 39/E/09).

© RIPRODUZIONE RISERVATA