Rivalutazione dei cespiti immobiliari in vista di Basilea 2

---

20 Gennaio 2004

In vista dell`applicazione alle aziende di credito degli accordi di Basilea, la cui entrata in vigore è attualmente prevista per il 2007, il Legislatore dimostra un crescente interesse nei confronti delle tematiche legate alla capitalizzazione delle imprese che risulta, difatti, uno dei parametri fondamentali che le banche andranno a valutare per la formazione del *rating* dei propri clienti , in sede di erogazione dei finanziamenti.

Già nel passato, numerosi sono stati gli interventi legislativi che hanno avuto l`obiettivo di incentivare la capitalizzazione delle imprese. Si ricordi, in proposito, l`introduzione della *Dual Income Tax* (D.I.T), che prevedeva la tassazione agevolata degli utili reinvestiti nel capitale d`impresa, ovvero, più recentemente, con l`entrata in vigore dal 1° gennaio 2004 dell`Imposta sulle Società (IRES), l`istituto della «*thin capitalization*» che stabilisce l`indeducibilità degli oneri finanziari relativi a finanziamenti erogati o garantiti dai soci qualificati.

Oltre ad una modesta propensione da parte degli azionisti ad investire in capitali propri nella società, una delle ragioni dell`inadeguata capitalizzazione delle aziende italiane sembra individuabile nella mancata corrispondenza dei valori di bilancio dei cespiti immobiliari, di proprietà della società, rispetto a quelli reali di mercato. Buona parte di tali immobili, infatti, è iscritta in bilancio al costo storico ovvero risulta in buona misura ammortizzata.

Per contrastare il fenomeno, un recentissimo disegno di legge al Senato (**Disegno di Legge n.2576 A/S**), proprio al fine di pervenire ad una più equa valutazione dei cespiti immobiliari, propone una detassazione delle plusvalenze da rivalutazione di tali beni, fondamentali nella definizione del *rating*.

Nel dettaglio, la proposta di legge modifica l`articolo 12 della legge 21 novembre 2000, n. 342. La disposizione agevolativa a cui si fa riferimento (artt.10-16 della Legge 342/2000), in particolare, prevede benefici tributari a favore delle imprese che procedono, facoltativamente, alla rivalutazione a fini fiscali dei beni materiali ed immateriali, iscritti in bilancio, pagando un`imposta sostitutiva delle imposte sui redditi.

A tal proposito, si ricorda che l`art.2, comma 25, della Legge 24 dicembre 2003, n.350 (Legge Finanziaria 2004) ha stabilito la riapertura dei termini dell`agevolazione in esame, con riferimento ai beni risultanti dal bilancio chiuso entro il 31 dicembre 2002, nel bilancio dell`esercizio successivo (2003, se anno solare), per il quale il termine di approvazione scade dopo il 1° gennaio 2004.

In particolare, si propone di ridurre proprio la misura percentuale dell`imposta sostitutiva (prevista dall`art.12 della Legge 342/2000 e applicabile, nello specifico, ai beni ammortizzabili), dal 19 al 5% e, la percentuale degli interessi dal 6 al 3%, in caso di rateizzazione del pagamento.

Una rivalutazione con una tassazione limitata, come risulta dalla relazione d`accompagnamento al citato disegno di legge, comporterebbe un significativo beneficio per la grande maggioranza delle piccole e medie aziende italiane che vedrebbero così riportati i loro bilanci a valori più realistici e, contestualmente, un beneficio per le casse dello Stato, in virtù dei flussi provenienti dalla tassazione agevolata.

3977-Disegno di Legge n.2576 A-S.pdfApri