

Risposta a interpello n. 60  
del 19 febbraio 2020  
D.Lgs. 15 settembre 1997, n. 446  
Agenzia entrate, risoluzione  
n. 78/E/2013

**Marco Rescigno**

*Dottore commercialista e revisore legale*

# Svalutazione di immobili classificati nel circolante irrilevante per l'Irap

Con la **risposta all'interpello n. 60 del 19 febbraio 2020**, l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti sulla **rilevanza Irap della svalutazione di un compendio immobiliare**. Nello specifico, si trattava di una svalutazione operata da una società in relazione a un compendio immobiliare trasferito a seguito di una *datio in solutum* per l'estinzione di un credito garantito da ipoteca immobiliare.

La società istante ha per oggetto l'acquisizione (anche mediante partecipazione ad aste giudiziarie, accordi extragiudiziali o altra forma) e la successiva valorizzazione, vendita, locazione o permuta di immobili posti a garanzia di crediti di titolarità del gruppo di riferimento (cd. ReoCo – *Real estate owned Companies*).

Così come specifica l'istante, i beni vengono iscritti inizialmente a magazzino secondo quanto previsto nell'art. 2426, comma 1, c.c., secondo cui «*le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto [...]. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori [...]*». Al termine dell'esercizio, l'istante valuta in bilancio i beni eventuali in rimanenza al «*minore tra il costo di acquisto e quello presumibile di realizzo*», ai sensi dell'art. 2426, comma 9, c.c. La valutazione delle rimanenze operata al minore tra il costo di acquisto o produzione e il valore di realizzo desumibile dall'andamento di mercato è allineata a quanto previsto ai paragrafi 40 e 51 del principio contabile Oic 13 relativo alle rimanenze.

## Il caso rappresentato dall'istante

La società istante ha rappresentato il fatto che, nel bilancio al 31.12.2018, tra le attività iscritte nel capitale circolante figura anche un complesso immobiliare acquisito a seguito di una *datio in solutum* per l'estinzione di un credito vantato nei confronti di un

L'operazione di **svalutazione di un compendio immobiliare ricevuto a seguito di una *datio in solutum* per l'estinzione di un credito garantito da ipoteca non può trovare alcun riconoscimento fiscale**. È quanto ha stabilito l'Amministrazione finanziaria con la **risposta all'interpello n. 60 del 19 febbraio 2020**, con cui ha specificato che, già in sede di acquisizione del credito, si è tenuto conto sia di un valore di mercato degli immobili inferiore al valore nominale del credito, sia dei costi da sostenere, nell'ambito della *datio in solutum* e per la vendita degli immobili; tale circostanza ha giustificato l'acquisizione del credito a un prezzo inferiore al valore nominale. L'interpello è l'occasione per svolgere alcune considerazioni sul calcolo della base imponibile Irap e Ires conseguenti alla svalutazione di beni immobili classificati nell'attivo circolante.

soggetto terzo. In sede di redazione del bilancio, il valore complessivamente iscritto, formato dal prezzo di acquisto e dagli oneri accessori (Iva indetraibile, spese notarili ecc.) pari a euro 2.177.056, risulta essere inferiore di euro 254.971 rispetto al presumibile valore di realizzo risultante da apposita perizia redatta.

Tale situazione ha imposto per la società che la valutazione del compendio immobiliare, iscritto nelle rimanenze finali, avvenga secondo quanto prescritto dalla normativa contabile di riferimento e cioè al minore tra il valore del costo di acquisto e quello di realizzazione desumibile dall'andamento di mercato. Questo minore valore è riflesso nel conto economico in un maggiore costo della voce B11) "Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci" inclusa nei "Costi della produzione".

Rappresentata la fattispecie descritta, la società chiede all'Agenzia chiarimenti in ordine alle **modalità di determinazione del valore della produzione netta ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 15 settembre 1997, n. 446 per il calcolo dell'Irap**, con particolare riferimento alla voce B11) del conto economico. L'istante infatti ritiene che la norma tributaria contenuta nell'art. 5 del D.Lgs. n. 446/1997 vada interpretata nel senso che la voce B11) ("Variazione delle ri-

manenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci”) concorra alla formazione della base imponibile Irap per l'importo risultante dal conto economico. Tale disposizione vale anche nel caso in cui le rimanenze finali siano state svalutate per adeguare il loro relativo valore a quello di presumibile realizzo. Infatti la società è del parere che la valutazione delle rimanenze finali di beni merci (i.e. immobili), effettuata secondo i criteri di qualificazione e classificazione declinati nel codice civile e nei principi contabili, assuma rilevanza ai fini del calcolo del valore della produzione netta e pertanto concorra alla formazione della base imponibile Irap nella misura risultante dal bilancio.

### La risposta dell'Agenzia

Nel fornire la propria risposta, l'Agenzia ripercorre le ragioni del contribuente nell'operare la svalutazione e conclude affermando che l'operazione, realizzata ai fini di mera rettifica del controvalore delle unità immobiliari, «non possa trovare alcun riconoscimento fiscale. Nella determinazione del valore della produzione netta relativa al periodo d'imposta 2018 non dovrà, pertanto, tenersi conto della componente derivante dalla rettifica in esame».

### I riflessi fiscali della risposta

La conclusione a cui giunge l'Agenzia delle Entrate permette alcune considerazioni ai fini della determinazione della base imponibile Irap e Ires a seguito di svalutazioni operate su beni in rimanenza classificati nell'attivo circolante.

Si ricorda che, ai fini Irap, a seguito delle modifiche introdotte dalla legge finanziaria 2008, la determinazione della base imponibile segue il principio di cd. “presa diretta dal bilancio” delle voci espressamente individuate e considerate rilevanti ai fini impositivi. In particolare, l'abrogazione dell'art. 11-bis del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, che riconosceva la rilevanza nell'Irap delle variazioni fiscali effettuate ai fini delle imposte sul reddito, ha determinato lo “sganciamento” del tributo regionale dall'imposta sul reddito stesso rendendo, in tal modo, le modalità di calcolo del tributo stesso più aderenti ai criteri

adottati in sede di redazione del bilancio di esercizio. L'Irap è così, dal 2008, sganciata dall'Ires e risulta più aderente ai criteri adottati in sede di redazione del bilancio d'esercizio: tuttavia la risposta fornita dall'Amministrazione finanziaria sembra rimettere in discussione quanto stabilito.

È da considerare inoltre che il quesito analizzato fa riferimento a questioni che riguardano l'Irap, anche perché, ai fini Ires, il contribuente avrebbe sicuramente ricevuto risposta negativa circa la deducibilità della svalutazione. Infatti l'Amministrazione finanziaria già in passato si era espressa, con la risoluzione n. 78/E/2013, sull'indeducibilità delle svalutazioni delle rimanenze di magazzino relative a beni valutati a costi specifici. Il caso che ha originato l'interpretazione n. 78/E/2013, inerente a una situazione simile a quella dell'interpello n. 60/2020, riguardava un immobile la cui svalutazione, avvalorata da una perizia, era originata dalla difformità dello stesso rispetto alla licenza edilizia con conseguente minore valore di mercato rispetto al costo di acquisto. Aspetto particolare da evidenziare ai fini Ires, nel caso della risposta n. 78/E/2013, è il fatto che, secondo l'Agenzia delle Entrate, il comma 5 dell'art. 92 del Tuir, che riconosce la deducibilità fiscale delle rimanenze, si riferirebbe soltanto a quelle valutate con i metodi Lifo, Fifo e media ponderata, stante il riferimento fatto nell'articolo menzionato ai soli commi che regolamentano questi metodi di valorizzazione delle rimanenze, escludendo di fatto l'applicazione per le valutazioni effettuate a costi specifici<sup>1</sup>.

Tali interpretazioni fornite dall'Amministrazione finanziaria, circa l'inapplicabilità del principio di valutazione al minore tra costo e valore di mercato, anche per le rimanenze valutate a costi specifici, appare non pienamente condivisibile. Infatti il legislatore fiscale ha regolamentato nell'art. 92 del Tuir, in dettaglio, la valutazione effettuata con i “metodi alternativi” rispetto a quelle effettuate al costo specifico, che resta il metodo di valutazione primario per i motivi nel seguito elencati:

1) il mancato richiamo, nell'ambito dell'art. 92 del Tuir, ai beni valutati a costo specifico secondo il

1. Per come è scritto l'art. 92 del Tuir, «[...] le rimanenze finali, la cui valutazione non sia effettuata a costi specifici o a norma dell'art. 93, sono assunte per un valore non inferiore a quello che risulta raggruppando i beni in categorie omogenee per natura e per valore attribuendo a ciascun gruppo un valore non inferiore a quello determinato» applicando i metodi convenzionali indicati ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 92 (cioè Fifo, Costo medio, Lifo a scatti annuale e relative varianti).

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 mercato) di ciascuno di essi. Per tale valore si intende quello a essi oggettivamente attribuibile secondo le previsioni dell'art. 9 del Tuir, applicando in sede di determinazione del reddito (ai sensi dell'art. 83 del Tuir) il minore fra i due importi;

2) la norma fiscale dell'art. 92 non richiede integrazioni, essendo già sufficienti, ai fini del raffronto del costo (specifico) di acquisto o produzione con il valore normale (valore di mercato) e della conseguente adozione del minore, le regole contabili contenute nell'art. 2426 c.c. e nei principi contabili Oic. Tali disposizioni risultano applicabili nella determinazione del reddito in applicazione del "principio di derivazione semplice" contenuto nell'art. 83, comma 1, del Tuir, secondo cui il reddito d'impresa è quello risultante dal conto economico civilistico, rettificato per tenere conto delle eventuali diverse disposizioni del Testo Unico.

Il fatto che il **metodo del costo specifico** rappresenta il **principale metodo di valutazione per le rimanenze di magazzino** è confermato da quanto contenuto nel codice civile all'**art. 2426, comma 10**, il quale prevede che il costo dei beni fungibili "può" (facoltà alternativa al metodo principale) essere calcolato con il metodo della media ponderata o con il Lifo o Fifo. Stesso concetto è espresso anche dal principio contabile **Oic 13**, che chiaramente, al par. 43, precisa che «*il metodo generale per la determinazione del costo dei beni è il costo specifico che presuppone l'individuazione e l'attribuzione alle singole unità fisiche dei costi specificatamente sostenuti per le unità medesime*».

Analogamente si era già espressa la **norma di**

**comportamento n. 168/2007 dell'Associazione Italiana Dottori Commercialisti**, la quale sosteneva l'applicabilità del principio della valutazione al minore tra costo e valore di mercato (cioè il valore normale come definito all'art. 9 del Tuir), sancito dall'art. 2426 e dai principi contabili, anche alle rimanenze valutate a costo specifico, giustificando tale posizione sulla base del principio di derivazione del reddito d'impresa da quello civilistico, statuito dall'art. 83 del Tuir.

### Conclusioni

Le molteplici e spesso non allineate interpretazioni fornite dall'Amministrazione finanziaria sul tema affrontato nella risposta all'interpello n. 60/2020 evidenziano **fattispecie spesso non di chiara e univoca soluzione che rischiano di depistare il contribuente su un conteggio, quello dell'Irap, già molto difficoltoso**.

Anche la **determinazione della base imponibile ai fini dell'Ires**, per quanto in precedenza indicato circa l'interpretazione dell'art. 92 del Tuir, pone alcune questioni di non immediata risoluzione. A riguardo, si evidenzia che considerare applicabile, ai fini fiscali, il principio di valutazione al minore tra costo e valore di mercato dei beni merci valutati a costi specifici, seppure confermato dall'orientamento espresso dall'Associazione Italiana Dottori Commercialisti del 2007, costituisce un'interpretazione diversa da quella derivante dalla mera lettura del contenuto dell'art. 92 del Tuir. Ciò deve comunque essere considerato con estrema attenzione e nella consapevolezza che **la valutazione in base al "valore normale" (valore di mercato) dei beni valutati a costo specifico potrebbe essere contestata dall'Amministrazione finanziaria**, in quanto contraria all'interpretazione letterale del citato art. 92 del Tuir. ●