

Cuneo, lì 19 aprile 2022

Egregio **CLIENTE**

Prot. n. 24/2022

RIVALUTAZIONE NEL SETTORE ALBERGHIERO: VANTAGGI FISCALI IMMEDIATI

Il Decreto liquidità del 2020 ha previsto a favore delle **imprese operanti nel settore alberghiero** la speciale opportunità di effettuare la **rivalutazione gratuita** dei beni di impresa e delle partecipazioni **risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019**.

L'opzione rivalutativa può essere adottata per le **annualità 2020 e 2021**.

La recente circolare pubblicata nel mese di marzo dall'Agenzia delle Entrate ha precisato che per imprese operanti nel settore alberghiero si intendono tutte quelle con **codice Ateco** rientranti nella **sezione 55 – Alberghi e strutture simili**.

Nel caso di **locazione di un immobile**, per beneficiare della norma è necessario che:

- **L'immobile sia destinato ad attività alberghiera** (la destinazione si deduce dai titoli edilizi)
e
- **Il locatario** sia un soggetto operante nel settore alberghiero.

La qualifica di **soggetto operante nel settore alberghiero** deve intendersi riferita **solo al locatario e non anche al locatore**. Al ricorrere dei due requisiti sopra esposti, il proprietario (locatore) potrà fruire della rivalutazione gratuita.

La rivalutazione deve essere effettuata **per categorie omogenee** dai soggetti che operano in ambito alberghiero, anche in via **non prevalente e limitatamente** ai beni o porzioni di beni utilizzati per lo svolgimento di tali attività.

Nell'ipotesi di **affitto di un'azienda** che opera nel **settore alberghiero**, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che ove non sia stata contrattualmente prevista deroga alle previsioni del Codice civile, la rivalutazione può essere eseguita **solo dall'affittuario**.

Nella diversa ipotesi in cui le parti abbiano previsto che il concedente continui a calcolare gli ammortamenti, la rivalutazione può essere effettuata solo da quest'ultimo.

La rivalutazione è **riconosciuta ai fini fiscali senza alcun versamento di imposte sostitutive**: i maggiori valori iscritti in bilancio **assumono automaticamente valenza fiscale** ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap.

Dal riconoscimento fiscale discendono **benefici fiscali immediati**:

La norma prevede infatti che **il riconoscimento opera a decorrere dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è eseguita**.

Tale previsione, che nei mesi scorsi ha sortito qualche dubbio in merito, è stata confermata dall'Amministrazione finanziaria con la recente circolare di marzo, nella quale è precisato che a prescindere dal relativo trattamento contabile, la determinazione degli **ammortamenti (fiscalmente deducibili)** tenuto conto del valore rivalutato, **possa decorrere già a partire dal periodo d'imposta in cui la rivalutazione è operata**.



Ancorché l'incremento del valore sia fiscalmente riconosciuto senza versamento di imposta sostitutiva, il bene rivalutato deve essere **detenuto almeno fino al quarto esercizio successivo** alla rivalutazione: se fosse ceduto prima, il valore di riferimento per il calcolo della plusvalenza/minusvalenza sarebbe quello **storico ante-rivalutazione**.