

Risposta n. 450/2021

OGGETTO: Articolo 6-bis del decreto legge 8 aprile 2020, n. 23 e articolo 5-bis del decreto legge 22 marzo 2021, n. 41. Rivalutazione gratuita soggetti operanti nei settori alberghiero e termale.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

La società istante ALFA S.P.A. (di seguito, anche solo ALFA) svolge sia l'attività immobiliare (attività principale) che quella di coordinamento delle proprie partecipazioni sociali, in quanto *holding* di un gruppo di società, il cui *business* è anche significativamente rappresentato dalla gestione indiretta di aziende alberghiere.

Appartengono, tra le altre, al gruppo "ALFA" le società interamente partecipate IMMOBILIARE BETA S.P.A. e VILLA GAMMA S.R.L., che, rispettivamente, gestiscono gli alberghi "Grand Hotel BETA" di ... e "Villa GAMMA" di ...

L'attività alberghiera riguarda anche altre società possedute al 100%, quali il X S.R.L., che possiede a sua volta il 100% del capitale di Y S.R.L., che possiedono, rispettivamente, due alberghi in ... comprendenti sia l'azienda che il relativo immobile.

Completano l'attività alberghiera il possesso diretto di un immobile ad uso albergo in ... e di una società che gestisce un'azienda alberghiera sempre in ..., nonché altre partecipazioni non di controllo in società che gestiscono alberghi in ...

La società istante ha acquistato, nel 2010, le partecipazioni totalitarie delle due società sopra menzionate:

a) IMMOBILIARE BETA S.P.A., con sede legale in ... e capitale sociale di euro 600.000 interamente versato, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di ALFA S.P.A.;

b) VILLA GAMMA S.R.L. con sede legale in ... e capitale sociale di euro 50.000 interamente versato, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte di ALFA S.P.A..

Successivamente, come beneficiaria di due operazioni di scissione, l'istante ha acquisito gli immobili alberghieri posseduti dalle due suddette società, lasciando nelle medesime i rispettivi rami aziendali alberghieri e sottoscrivendo un contratto di locazione per i predetti immobili ad uso albergo.

La scissione di IMMOBILIARE BETA S.P.A. è avvenuta con atto del ... 2010, mentre la scissione di VILLA GAMMA S.R.L. è avvenuta con atto ... 2014.

In entrambi i casi, il trasferimento, attraverso la scissione, del ramo immobiliare, rispondeva all'esigenza di centralizzare in capo a ALFA, considerato il suo ruolo di capogruppo, i beni immobili, onde coprire il finanziamento bancario ricevuto dalla stessa istante per acquisire le due suddette società e razionalizzare le attività del gruppo, anche attraverso la remunerazione proveniente dalla locazione degli immobili alberghieri, finalizzata al pagamento dei debiti contratti con il sistema bancario.

In conseguenza delle operazioni di scissione suddette, fiscalmente neutrali ai sensi dell'articolo 173 del TUIR, i disavanzi di scissione (derivanti dall'annullamento di parte del costo delle partecipazioni nelle società scisse) sono stati attribuiti ai plusvalori degli immobili alberghieri, senza riconoscimento fiscale.

Con documentazione integrativa pervenuta il ... 2021 (acquisita dalla scrivente con prot. R.U. .../2021), l'istante precisa, tra l'altro, che:

- ALFA *"chiuderà l'esercizio 2020 con un utile di euro ... determinato in massima parte da componenti straordinarie, plusvalenze da cessione del ...% della*

partecipazione (albergo) e da dividendi" e il corrispondente periodo d'imposta con un imponibile IRES stimato in euro ... e un imponibile IRAP stimato in euro;

- la società IMMOBILIARE BETA S.P.A. *"chiuderà l'esercizio 2020 con una perdita civile e fiscale": "il risultato di esercizio è una perdita di euro ..."*, mentre l'imponibile IRES è stimato in euro - ... e l'imponibile IRAP in euro - ...;

- la società VILLA GAMMA S.R.L. *"chiuderà l'esercizio 2020 con una perdita civile e fiscale": "il risultato di esercizio è una perdita di euro ..."*, mentre l'imponibile IRES è stimato in euro - ... e l'imponibile IRAP in euro - ...;

- le prospettive economiche per l'anno 2021 *"sia per IMMOBILIARE BETA S.P.A. e VILLA GAMMA S.R.L. non si presentano diverse da quelle osservate nell'anno 2020, dal momento che a tutto fine aprile 2021 il comparto turistico è fermo"*;

- ALFA *"intende continuare a supportare finanziariamente le società controllate al 100% IMMOBILIARE BETA S.P.A. e VILLA GAMMA S.R.L e la loro attività alberghiera, mantenendone il totale controllo"*;

- *"gli immobili sono iscritti nelle immobilizzazioni e sono sistematicamente ammortizzati"* da ALFA;

- la valutazione dei due immobili *"effettuata dal tecnico incaricato fa riferimento sia alla rendita sia al confronto con valori OMI secondo semestre 2020 del settore commerciale (non esistono valori specifici per gli alberghi) interpolati tra negozi ed uffici, in modo da offrire un confronto tra valutazione reddituale e valutazioni a mq2 in relazione alla zona di ubicazione"*; il valore di perizia dell'albergo "Grand Hotel BETA" viene stimato in euro ..., mentre quello dell'albergo "Villa GAMMA" in euro ...;

- l'incidenza del valore economico degli immobili da rivalutare e delle partecipazioni in IMMOBILIARE BETA S.P.A. e VILLA GAMMA S.R.L., nonché di eventuali altri *asset* riconducibili indirettamente all'attività alberghiera, sul totale del valore economico del patrimonio di ALFA complessivamente considerato *"è la*

seguinte ...71,03%, che conferma che la società svolge attività nel settore alberghiero";

- le società IMMOBILIARE BETA S.P.A. e VILLA GAMMA S.R.L. *"non intendono beneficiare della rivalutazione di cui all'articolo 6 bis del decreto legge 8 aprile 2020, n. 23"*; le medesime società hanno usufruito di alcuni crediti d'imposta e contributi tra quelli previsti per fronteggiare la crisi determinata dall'emergenza epidemiologica COVID-19 (*"centri storici, sanificazioni, ristoranti, locazioni"*).

Tanto premesso, l'istante chiede se possa avvalersi di quanto previsto dall'articolo 6-*bis* del decreto legge n. 23 del 2020, sia rivalutando che riallineando gratuitamente il valore fiscale dei due immobili (alberghi) locati alle società partecipate esercenti l'attività alberghiera, anziché versare l'imposta sostitutiva del 3% di cui all'articolo 110 del decreto legge 14 agosto 2020, n. 104, (cd. "Decreto Agosto"), convertito dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126, in vigore dal 14 ottobre 2020.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La società istante ritiene, fondandosi anche su quanto indicato nella risposta n. 637 del 31 dicembre 2020, di poter beneficiare della rivalutazione degli immobili alberghieri ovvero del riallineamento previsto dall'articolo 6-*bis* su citato, in considerazione del fatto che la norma è finalizzata a sostenere i settori alberghiero e termale in senso generale.

A tale proposito, la società istante - tenuto conto del modo in cui è strutturata l'attività del gruppo e della circostanza che la società *holding* detiene la proprietà sia degli immobili alberghieri che delle partecipazioni totalitarie nelle società di gestione alberghiera proprietarie dei rispettivi rami aziendali - ritiene di essere incisa in maniera diretta dagli andamenti negativi delle società di gestione alberghiera.

In conseguenza di ciò, la finalità della norma citata di sostegno al settore alberghiero, il quale è stato ed è tuttora pesantemente colpito dalla pandemia da Covid-

19, nel caso di specie, non può che essere realizzata, sostiene l'istante, concedendo a ALFA sia la rivalutazione che il riallineamento in esenzione fiscale limitatamente ai beni immobili relativi al settore alberghiero.

In base a quanto espresso dall'Agenzia delle entrate nella risposta n. 637 del 31 dicembre 2020, la società istante ritiene che sia la controllante che le controllate siano legittimate ad operare la rivalutazione ai sensi dell'articolo 6-*bis* del decreto legge n. 23 del 2020, anche se la proprietà dell'immobile alberghiero e la gestione dell'azienda alberghiera non sono riconducibili alla medesima società.

Ciò in forza di una interpretazione sostanziale dell'articolo 6-*bis* citato, che non limiti la portata soggettiva ai contribuenti aventi codice ATECO corrispondente all'attività alberghiera, bensì ricomprenda tutti quei soggetti che, come la stessa società istante, operano nel settore alberghiero anche in via indiretta tramite società controllate al 100%, costituendo con queste ultime un unico gruppo economico operante nel predetto settore.

Infine, l'istante ritiene che il riferimento contenuto nella menzionata disposizione normativa alle società operanti nel settore alberghiero "*è da intendersi come riferita ai beni d'impresa specifici del settore, quindi viceversa non appare estensibile ad altri beni che seppur presenti in bilancio non hanno una relazione funzionale con la attività alberghiera e termale, che la legge si propone di sostenere*".

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone un giudizio in merito alla sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per la fruizione dell'agevolazione di seguito descritta, restando, a tal fine, impregiudicato ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

Esula, altresì, dall'analisi della scrivente ogni valutazione in merito alla correttezza dei valori contabili, fiscali ed economici riportati in istanza e nelle

memorie integrative (nonché nei relativi allegati), per le quali rimangono fermi i poteri di controllo dell'amministrazione finanziaria.

Ciò premesso, si ricorda che l'articolo 6-*bis* del decreto legge 8 aprile 2020, n. 23 (convertito, con modificazioni, dalla legge 5 giugno 2020, n. 40) ha introdotto - per i soggetti ivi indicati operanti nei settori alberghiero e termale - la possibilità di rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni risultanti dal bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2019, ad esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa (comma 1).

La rivalutazione, che deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea e deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa, deve essere eseguita in uno o in entrambi i bilanci o rendiconti relativi ai due esercizi successivi a quello in corso al 31 dicembre 2019; ne consegue che, per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare, il bilancio nel quale si deve procedere a detta rivalutazione è quello relativo all'esercizio chiuso il 31 dicembre 2020 e/o quello relativo all'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021 (comma 2).

Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione può essere riconosciuto, ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, a decorrere dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è eseguita; sui maggiori valori dei beni e delle partecipazioni iscritti in bilancio non è dovuta alcuna imposta sostitutiva o altra imposta (comma 3).

Ai sensi del comma 4 dell'articolo 6-*bis* citato, *«Il saldo attivo risultante dalle rivalutazioni eseguite deve essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva designata con riferimento al presente comma, con esclusione di ogni diversa utilizzazione»*.

Il saldo attivo della rivalutazione può essere affrancato, in tutto o in parte, con l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali nella misura del 10 per cento (comma 5).

Nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci o di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione (comma 6).

Il comma 7 del menzionato articolo 6-*bis* statuisce, infine, che: *«Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni degli articoli 11, 13, 14 e 15 della legge 21 novembre 2000, n. 342, quelle del regolamento di cui al decreto del Ministro delle Finanze 13 aprile 2001, n. 162 nonché quelle del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 aprile 2002, n. 86, e dei commi 475, 477 e 478 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311»*.

Ciò posto, nel caso in esame, la società istante (ALFA) - che svolge l'attività immobiliare e di *holding* di partecipazioni - intenderebbe procedere, ai sensi della normativa agevolativa sopra richiamata, alla rivalutazione e al riallineamento (gratuiti) degli alberghi di proprietà (due) concessi in locazione alle società interamente partecipate IMMOBILIARE BETA S.P.A. e VILLA GAMMA S.R.L., nei quali queste ultime esercitano, rispettivamente, l'attività alberghiera (essendo titolari delle relative aziende).

Con la norma di interpretazione autentica contenuta nell'articolo 5-*bis* del decreto legge 22 marzo 2021, n. 41, ha chiarificato la portata dell'ambito (soggettivo e oggettivo) di applicazione dell'articolo 6-*bis* sopra citato, specificando che: *«l'articolo 6-bis del decreto-legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 giugno 2020, n. 40, si interpreta nel senso che le disposizioni ivi contenute si applicano, alle medesime condizioni, anche per gli immobili a destinazione alberghiera concessi in locazione o affitto di azienda a soggetti operanti nei settori alberghiero e termale ovvero per gli immobili in corso di costruzione, rinnovo o completamento. In caso di affitto di azienda la rivalutazione è ammessa a condizione*

che le quote di ammortamento siano deducibili nella determinazione del reddito del concedente ai sensi dell'articolo 102, comma 8, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Nel caso di immobili in corso di costruzione, rinnovo o completamento, la destinazione si deduce dai titoli edilizi e in ogni altro caso dalla categoria catastale».

Tale norma di interpretazione autentica, come precisato nella relazione tecnica al provvedimento summenzionato, ha la finalità di confermare quanto già affermato dall'Amministrazione finanziaria (*cf.* risposta n. 200 del 23 marzo 2021 dell'Agenzia delle entrate).

Ciò premesso, dunque, anche nel caso di specie occorre fare riferimento alla ratio dell'articolo 6-bis in esame, il quale è espressamente finalizzato a «sostenere i settori alberghiero e termale», consentendo esclusivamente per i soggetti «operanti nei settori alberghiero e termale» il riconoscimento dei maggiori valori in bilancio senza versamento dell'imposta sostitutiva.

Tale finalità non può intendersi realizzata nell'ipotesi in esame, in cui la società istante (ALFA) svolge l'attività immobiliare e di holding di partecipazioni, con la conseguenza di rappresentare una società che non effettua la gestione alberghiera e non risulta legittimata ad effettuare la rivalutazione in bilancio.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

**Firma su delega della Direttrice centrale
Danila D' Eramo**

IL CAPO SETTORE

(firmato digitalmente)