

IMPOSTE E TASSE

di **STEFANO NATALI**

Svalutazione degli immobili-merce

Varie tesi a confronto sulla deducibilità della svalutazione dei beni valutati a costo specifico.

La valutazione in bilancio delle rimanenze è regolata dal **principio contabile OIC 13**, il quale dispone che debbano essere valutate al minore tra il costo di acquisto o produzione e il valore di realizzazione desumibile dal mercato. Il principio dispone altresì che le rimanenze sono oggetto di svalutazione quando il valore di mercato è minore del relativo valore contabile. Il caso in rassegna riguarda la svalutazione di beni infungibili (tipico caso è quello degli immobili-merce) che sono iscritti in bilancio al costo specifico e che, successivamente, subiscono un deprezzamento tale che il valore di mercato risulta inferiore al valore contabile.

La svalutazione operata ai fini civilistici risponde perfettamente ai criteri indicati dal principio OIC 13, ma quali sono i riflessi fiscali? Per rispondere occorre analizzare il contenuto **dell'art. 92 del Tuir**, il quale, al comma 1, indica che la valutazione delle rimanenze finali, la cui valutazione non sia effettuata a costi specifici o a norma dell'art. 93, viene effettuata a un **valore non inferiore a quello determinato secondo le disposizioni che seguono**. In particolare, al comma 5, dispone che, qualora il valore determinato ai sensi dei precedenti commi, risulti superiore al **valore normale medio** rilevato nell'ultimo mese dell'esercizio, il valore minimo di cui al comma 1, è determinato secondo il **criterio del valore normale**.

Da una lettura sistematica dei commi 1 e 5, si deduce che, per quanto riguarda i **beni fungibili**, il criterio civilistico coincide sostanzialmente con il criterio fiscale, rendendo deducibile la svalutazione operata.

Per quanto riguarda i **beni infungibili** ovvero quelli valutati al costo specifico, sembra escludersi che la svalutazione operata ai fini civilistici possa essere dedotta anche fiscalmente. Infatti, il comma 1 fa riferimento a un valore minimo che, escludendo espressamente i beni valutati a costo specifico, rimanda a quanto disposto nei commi successivi e, al comma 5, richiama espressamente l'applicazione del valore normale quando esso sia inferiore a quello risultante dall'applicazione del criterio di cui ai commi 2, 3 e 4.

Di parere opposto la tesi dell'Aidc che, nella norma di comportamento n. 168/2007, afferma l'applicabilità del criterio di cui al comma 5 anche ai beni infungibili, in quanto mancherebbe uno specifico richiamo. Tuttavia, l'Agenzia delle Entrate, in vari documenti di prassi, ha sostenuto più volte **l'irrilevanza, sotto il profilo fiscale, della svalutazione dei beni valutati a costo specifico** (risoluzione n. 78/E/2013 e circolare n. 10/E/2014).

La Corte di Cassazione, peraltro, si è occupata recentemente della questione trattata nella **sentenza n. 10773/2023**. I giudici della Suprema Corte hanno confermato la tesi dell'Agenzia delle Entrate, ribadendo che il criterio del minore tra il valore di mercato e il costo di acquisto o produzione di cui all'art. 92, c. 5 del Tuir non può essere applicato a beni diversi da quelli raggruppabili in categorie omogenee per natura e per valore, ai sensi del comma 1 dello stesso articolo che esclude espressamente i beni valutati a costi specifici. L'interpretazione appare condivisibile.

Quindi, chiarita l'indeducibilità ai fini Ires della svalutazione, diversa è la **rilevanza ai fini Irap**, nel caso di determinazione della base imponibile con le regole dettate per le società di capitali secondo il principio della c.d. *"presa diretta dal bilancio"*: in tal caso la svalutazione assume piena rilevanza fiscale.