

Concessioni con diritto d'uso rivalutabili

di **Fabio Aramini** e **Massimo Pellecchia**

La rivalutazione agevolata di beni immobili e di aree non fabbricabili, trova applicazione anche per alcuni diritti reali. Sembra che questo il senso di quanto espresso dall'amministrazione finanziaria che, con la circolare n. 11/E del 19 marzo 2009, è intervenuta sulla questione.

L'articolo 15, comma 16, del decreto anti-crisi Dl n. 185/08, ha previsto la possibilità per le società di capitali, che non adottano gli Ias, gli enti pubblici e privati, nonché i trust, che hanno come oggetto principale o esclusivo l'esercizio di un'attività commerciale, e le società di persone, di rivalutare i beni immobili, a esclusione delle aree fabbricabili e degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa, risultanti dal bilancio in corso al 31 dicembre 2007.

L'amministrazione finanziaria, con la circolare n. 11/E del 2009, ha poi esteso in via interpretativa alle imprese indivi-

duali, agli enti non commerciali e a quelli non residenti detta disciplina.

Con riferimento all'ambito oggettivo, l'Agenzia ha precisato che la normativa trova applicazione nel caso in cui un soggetto sia titolare di un diritto di superficie, confermando l'orientamento espresso in vigenza delle precedenti norme di rivalutazione.

A questo punto, ci si chiede se l'affermazione delle Entrate possa indurre a ritenere che, ai fini della normativa agevolativa, sia ammissibile, in via generale, la rivalutazione anche dei diritti reali parziali connessi a immobili e aree non fabbricabili, da intendersi tali l'usufrutto, l'uso e l'abitazione, posto che una soluzione diversa creerebbe una ingiustificata discriminazione. Per la rivalutabilità di detti diritti si era già espressa l'Assonime (circolare n. 23/06), commentando la precedente disciplina di rivalutazione.

Pertanto, nell'ambito delle diverse ipotesi di rivalutazione

potenzialmente riguardanti i diritti reali parziali, un caso particolare è rappresentato dalla concessione amministrativa su beni demaniali.

Come, infatti, rilevato dalla giurisprudenza e dalla prassi (sentenze della Cassazione n. 130/70 e n. 2308/75; e, per la prassi si veda, da ultimo, la risoluzione n. 1/E del 6 marzo 2003) le concessioni amministrative possono dar luogo a diritti di natura obbligatoria o alla costituzione di diritti reali.

In tal senso, i titolari di concessioni amministrative potrebbero ragionevolmente avvalersi della disciplina di rivalutazione di cui all'articolo 15, laddove l'oggetto della concessione amministrativa fosse un diritto assimilabile al diritto d'uso.

Si potrebbe obiettare che nel caso di concessione amministrativa, il diritto reale sorgerebbe in base a un provvedimento amministrativo e non a un negozio tra privati. Tuttavia, discriminare tra un diritto reale trasferito mediante atto

tra privati e quello trasferito (anche se in modo temporaneo) a seguito di concessione pubblica non appare giustificato sul piano testuale della norma.

Inoltre, si potrebbe obiettare che la rappresentazione in bilancio del diritto d'uso è diversa a seconda che essa derivi da un contratto tra privati o da una concessione amministrativa. E, invero, nel primo caso il diritto viene indicato in bilancio nella voce «Terreni e Fabbricati»; mentre, nel secondo caso, è indicato tra le immobilizzazioni immateriali, alla voce «Concessioni, licenze, brevetti e diritti simili».

Tale obiezione, a sua volta, dovrebbe essere respinta in quanto comporterebbe una discriminazione fondata sulla mera rappresentazione contabile. La normativa, infatti, non indica le voci di bilancio che devono essere interessate dalla rivalutazione bensì richiede soltanto che la stessa avvenga in bilancio.