Oggetto: **rivalutazione degli immobili a destinazione alberghiera concessi in locazione o affitto di azienda - Agenzia delle entrate - risposta ad interpello n. 269/2022**

Con la risposta a interpello n. 269 del 18 maggio 2022, l’Agenzia delle Entrate è nuovamente intervenuta in tema di rivalutazione degli immobili a destinazione alberghiera (cfr. nostre circolari n. 222, 246, 325, 333 e 377 del 2020, n. 1, 127 e 275 del 2021 e n. 92, 94 e 120 del 2022).

Si ricorda che il decreto “liquidità” (articolo 6-bis del decreto legge n. 23 del 2020) ha introdotto, per i soggetti operanti nei settori alberghiero e termale, la possibilità di rivalutare gratuitamente 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.

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.

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.

Con circolare n. 6/E del 1° marzo 2022 sono stati forniti chiarimenti in merito alla disciplina. La norma di interpretazione autentica, richiamata nella circolare, contenuta nell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto “sostegni” (decreto legge n. 41 del 2021) ha stabilito che l'articolo 6-bis 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.

La disposizione in esame, dunque, per il caso di immobile concesso in locazione, richiede la contestuale presenza di due requisiti, di carattere oggettivo e soggettivo:

- dal punto di vista oggettivo, deve trattarsi di immobile a destinazione alberghiera;

- sotto il profilo soggettivo, il locatario deve essere un soggetto operante nei settori alberghiero e termale.

In caso di utilizzo promiscuo dei beni, invece, è necessario identificare il valore di mercato del bene attribuibile alla "parte" di bene utilizzata per operare nei predetti settori.

Tale identificazione può avvenire sulla base della valutazione di stima operata ai sensi dell'articolo 6 del decreto ministeriale 13 aprile 2001 n. 162, ovvero, mediante altro criterio che risulti dimostrabile e controllabile in sede di svolgimento delle attività di controllo.

Nel caso specifico, l'istante ha dichiarato di esercitare l'attività di locazione immobiliare di beni propri (codice ATECO 68.20.01), di essere in regime di contabilità semplificata, e di essere proprietaria di immobili iscritti nel libro dei cespiti ammortizzabili con un unico valore e senza alcuna suddivisione. Inoltre, l'istante ha precisato che tutti gli immobili, tranne uno classificato nella categoria catastale A/2, tenuto a disposizione, sono concessi in locazione ad una società srl esercente l'attività di albergo (codice ATECO 55.10.00).

Secondo l’Agenzia delle entrate, la società istante potrà fruire della rivalutazione gratuita limitatamente agli immobili «a destinazione alberghiera», costituendo tutti gli immobili utilizzati a tale fine una categoria omogenea nel senso disposto dal comma 2 del citato articolo 6-bis. Resta ferma la facoltà di operare, sussistendone tutti i requisiti previsti dalle disposizioni vigenti, la rivalutazione di cui all'articolo 110 del decreto-legge 14 agosto 2020 n. 104.

Distinti saluti.

Il Direttore Generale

(Dr. Alessandro Massimo Nucara)

**allegato**