

## Risposta n. 336

**OGGETTO:** *Articoli 9 e 110 del TUIR di cui al d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917*  
*Determinazione valore immobile assegnato in sede di procedura di esecuzione*

### QUESITO

La società ALFA (di seguito anche “la società” o “l’istante”) dichiara di aver acquistato dall’istituto di credito ..., vantato dalla predetta Banca nei confronti di altra società - la BETA - proprietaria di un immobile sito in ... (di seguito, l’“Immobile”) sul quale gravava ipoteca. Detto credito nasceva da un finanziamento erogato dalla Banca per Lire ... nel 1992 che, non essendo stato onorato dalla Snc finanziata, ha determinato: un decreto ingiuntivo reso provvisoriamente esecutivo in data ..., il successivo deposito di un atto di intervento da parte della Banca per Euro .... oltre interessi di mora (dovuti alla data del ...) e l’avvio della procedura di esecuzione immobiliare.

La società precisa che l’acquisto integrale del predetto credito in sofferenza da parte della Banca, effettuato il ..., è avvenuto *pro-soluto* al prezzo di Euro ... (fermo restando l’obbligo del debitore ceduto di restituire l’intero importo del credito e degli interessi maturati) e che a seguito della cessione del credito in parola la Banca ha rinunciato al proprio decreto ingiuntivo.

L'istante fa presente, altresì, che nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare il Giudice dell'esecuzione si è avvalso della relazione tecnica di valutazione dell'Immobile redatta da un CTU in data ..., che attribuiva all'Immobile un valore complessivo di Euro .... Alla vendita senza incanto del ..., non essendovi altri creditori intervenuti e muniti di diritto di prelazione, l'Immobile in oggetto è stato assegnato alla Società istante (detentrica del credito ipotecario) per un valore complessivo di Euro ....., senza versamento di conguaglio, determinato dal Giudice dell'esecuzione applicando una svalutazione di circa il ... rispetto al valore determinato dal CTU nel ....

Il suddetto valore di assegnazione risulta dal Decreto di Trasferimento *ex* articolo 586 del codice di procedura civile e in quel contesto la Società assegnataria ha versato un fondo spese di Euro ... a favore della procedura, utilizzato anche per assolvere l'imposta di registro sul valore indicato dal Giudice nel Decreto di Trasferimento.

L'istante dichiara che con l'assegnazione dell'Immobile ha ritenuto soddisfatto il proprio credito, rinunciando quindi a qualsiasi ulteriore pretesa che potesse vantare fino a concorrenza dell'originario importo nominale e degli interessi maturati (ben superiori rispetto al prezzo di acquisto del credito di Euro .... pagato dalla Società alla Banca originaria concedente).

Considerato che il valore dell'Immobile assegnato ad esito della procedura esecutiva è superiore rispetto al costo di carico contabile e fiscale del credito iscritto in bilancio dalla Società, pari al costo di acquisto di Euro ..., la società stessa evidenzia che l'assegnazione ha determinato una sopravvenienza attiva fiscalmente imponibile in capo alla stessa Società.

Al riguardo la società osserva, tuttavia, che benché nel 2018 abbia provvisoriamente contabilizzato l'Immobile al valore indicato dal Giudice nel Decreto di Trasferimento (Euro ...), nutre dubbi sulla correttezza di tale contabilizzazione giacché il valore di mercato effettivo dell'Immobile alla data dell'assegnazione risulta essere significativamente inferiore.

Pertanto, ritiene opportuno contabilizzare l'Immobile attribuendo allo stesso un valore in linea con il suo presumibile valore di mercato alla data di assegnazione (...), mutuando i criteri generali di cui al principio contabile OIC 16. Ciò sarebbe altresì in linea con i principi generali di prudenza e prevalenza della sostanza sulla forma sottesi alla redazione del bilancio civilistico, in quanto eviterebbe alla Società di rilevare una sopravvenienza attiva (data dalla differenza tra il valore dell'immobile assegnato e il costo d'acquisto del credito rimborsato) "sovrastimata" che confluirebbe nell'utile d'esercizio e, in ultima analisi, nel patrimonio netto della Società con un rischio di un pesante "annacquamento".

Proprio in considerazione dei dubbi che la società nutre sulla valutazione dell'Immobile, la stessa fa presente che l'amministratore, in vista dell'approvazione del bilancio 2018, ha provveduto a far redigere una perizia immobiliare da un tecnico specializzato, al fine di avere una stima attendibile dell'effettivo valore di mercato dell'Immobile al 2018, così da verificare la differenza rispetto al valore indicato nel provvedimento di assegnazione del Giudice.

Da tale perizia emerge che il valore dell'immobile al 2018 risulta essere pari a Euro ..., quindi inferiore rispetto a quello indicato dal Giudice, in quanto, dalla perizia aggiornata al 2018 il valore effettivo dell'Immobile tiene conto dei valori OMI aggiornati al 2018 (si passa da un valore unitario ...) e della rideterminazione dell'effettiva superficie utile (legittima) dell'Immobile stesso, atteso che si rileva in tale perizia che parte del cespite in oggetto risulta "abusivo" e perciò illegittimo ed insanabile, per cui non commercializzabile. Circostanza, quest'ultima, che era stata solo parzialmente rilevata dall'originaria relazione del CTU del ...

Con documentazione integrativa spontanea, acquisita con protocollo RU n. ... del ..., la società ha precisato che *"a seguito di nuovi e più approfonditi accertamenti tecnico-catastali effettuati successivamente alla presentazione dell'istanza sono emerse ulteriori importanti circostanze che confermano*

*l'assoluta inattendibilità del valore assegnato all'immobile dal Giudice dell'esecuzione ...*". In sintesi, l'istante rappresenta che:

- la classificazione catastale su cui si basa la valutazione del Tribunale di ... non è corretta, poiché in verità si tratterebbe di un complesso agricolo impropriamente censito come "...” al NCEU del Comune di ...;
- l'intera area dell'immobile è soggetta a vincolo paesaggistico;
- il fabbricato principale presenta numerosi ampliamenti "*abusivi oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85*" e altre modifiche non oggetto di condono.

Tanto premesso, tenendo conto della diversa valutazione che deve essere attribuito all'Immobile, la società chiede di sapere se l'importo da far concorrere alla determinazione della base imponibile IRES, possa essere rappresentato dal valore normale determinato ai sensi dell'articolo 9 del TUIR e ai fini IRAP se l'importo rilevante sia quello risultante dal conto economico d'esercizio (che non sarà determinato sulla base del valore dell'Immobile indicato dal Giudice, bensì sulla base della perizia aggiornata al 2018).

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante evidenzia che ai fini IRES, l'articolo 9 del TUIR prevede che ai fini della determinazione dei redditi, i corrispettivi e i proventi devono essere valutati in base al "valore normale" dei beni da cui sono costituiti.

Ai sensi del comma 3 del medesimo articolo 9 per "valore normale" deve intendersi il "prezzo mediamente praticato per beni della stessa specie o similari in condizione di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui i beni sono acquisiti".

Nel caso in esame la Società ritiene che il "valore normale" dell'Immobile ai sensi dell'articolo 9 del TUIR sia in linea con quello risultante

dalla perizia aggiornata al 2018, fatta redigere in occasione della redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018.

Pertanto, l'istante è dell'avviso che la sopravvenienza attiva che confluirà nel reddito imponibile IRES da includere nella dichiarazione dei redditi per il 2018, debba essere determinata quale differenza tra il valore effettivo di perizia dell'Immobile aggiornato al 2018 (Euro ...) e il costo di acquisto del credito ipotecario pari ad Euro ... e non come differenza tra il valore di cui al Decreto di Trasferimento del Giudice (Euro ...) e il medesimo costo d'acquisto del credito. Ciò in quanto, il valore indicato dal Giudice non è risultato in linea con il "valore normale" ex articolo 9 del TUIR dell'Immobile alla data dell'assegnazione.

La Società ritiene, altresì, che il valore dell'immobile indicato nella perizia del 2018 (Euro ...) sia espressivo del "valore normale" dello stesso in quanto è corretto tenere conto anche delle illegittimità urbanistiche ai fini dell'applicazione del criterio stabilito dall'articolo 9 del TUIR.

Ai fini IRAP la società considera corretto determinare il valore della produzione ai fini IRAP calcolando la sopravvenienza attiva come rilevata nel valore della produzione di cui alla lettera A) del conto economico d'esercizio della società a seguito dell'iscrizione in bilancio dell'Immobile sulla base del valore della perizia del 2018 (Euro ...).

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

Con il decreto di trasferimento, il giudice dell'esecuzione ha rilevato che *"alla vendita senza incanto del ... il lotto ... è stato assegnato in favore della (...) al complessivo valore di euro .... "* e che *"... l'assegnazione è avvenuta senza versamento di conguaglio e a parziale copertura del credito dell'assegnataria"*.

La fattispecie oggetto dell'istanza è perciò riconducibile a un'acquisizione dell'immobile il cui valore fiscale, in applicazione dell'articolo 110 del TUIR, è pari all'ammontare definito dal giudice dell'esecuzione.

La compensazione tra il credito vantato dall'istante previamente acquisito con separato atto e la somma dovuta per l'acquisizione dell'immobile non incide sui valori fiscali né del credito estinto né dell'immobile acquistato.

Fermi perciò restando il riconoscimento ai fini fiscali del predetto valore di acquisizione dell'immobile e la conseguente rilevazione di una sopravvenienza attiva imponibile in sede di compensazione del credito (determinata come differenza tra valore fiscale del credito e valore fiscale dell'immobile acquisito), l'eventuale riduzione di valore dell'immobile acquisito conseguente alla nuova e diversa valutazione dell'immobile oggetto della presente istanza, sul presupposto che rispetti le regole contabili di cui all'OIC 9, non è deducibile ai sensi del combinato disposto degli articoli 92 e 110 del TUIR.

È appena il caso di precisare che, ai sensi del comma 2 dell'articolo 90 del TUIR, non sono ammessi in deduzione le spese e gli altri componenti negativi relativi ai beni immobili cd. patrimonio.

Le medesime considerazioni valgono ai fini IRAP, poiché sulla base della fattispecie rappresentata nell'istanza, la determinazione della sopravvenienza attiva (rilevata in una voce rilevante ai fini della determinazione del valore della produzione netta) non può prescindere dell'iscrizione in bilancio dell'immobile sulla base del valore determinato in sede di vendita da parte del giudice dell'esecuzione.

Si rappresenta infine che, qualora il contribuente, in considerazione degli elementi desumibili dagli accertamenti tecnico-catastali effettuati, dovesse ottenere dal menzionato giudice dell'esecuzione una rimodulazione al ribasso del valore di vendita dell'immobile, , la differenza tra il valore fiscale del credito e il nuovo valore fiscale dell'immobile farebbe emergere una minore sopravvenienza

attiva imponibile, fermo restando il riconoscimento ai fini fiscali di un  
simmetrico minore valore di acquisizione dell'immobile.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

(firmato digitalmente)