

## Risoluzione del 12/11/2013 n. 78 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa

Interpello Articolo 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 Svalutazione delle rimanenze di magazzino valutate a costi specifici Articolo 92, comma 5, del DPR 22 dicembre 1986, n. 917

### Testo:

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'articolo 92, comma 5, del DPR 22 dicembre 1986, n. 917, è stato esposto il seguente

### QUESITO

ALFA S.p.A. [di seguito società istante] dichiara di essersi aggiudicata ad unasta giudiziaria presso il tribunale di nel corso dell'anno 2010 un immobile ad uso abitativo di recente costruzione, facente parte di un complesso immobiliare composto da sei villette a schiera. Divenuta proprietaria dell'immobile con decreto di trasferimento del febbraio 2011, la società ha provveduto ad iscriverlo in bilancio relativamente all'esercizio chiuso al 31 marzo 2011 tra le rimanenze, valutandolo al costo specifico, comprensivo del prezzo di acquisto e degli oneri accessori, per poi procedere alla relativa vendita. La perizia redatta dal Consulente Tecnico nominato dal Tribunale ha attestato la conformità dell'immobile alla licenza edilizia a suo tempo rilasciata dal comune, fatta salva la possibilità di condonare, secondo quanto previsto nel decreto giudiziario, eventuali difformità ai sensi della legge n. 47 del 1985.

L'interpellante riferisce che quanto attestato dal consulente in sede di perizia si è rivelato infondato, in quanto l'intero complesso immobiliare è risultato essere totalmente difforme rispetto alla licenza edilizia; peraltro, non è stato possibile, diversamente da quanto precedentemente attestato, procedere al condono dell'opera.

La società istante ha, quindi, presentato ricorso al tribunale per l'annullamento dell'atto di trasferimento dell'immobile senza, tuttavia, ottenerlo. Anche il successivo reclamo non ha avuto esito favorevole. La perizia effettuata da un consulente incaricato dalla società, nel confermare l'impossibilità di procedere alla sanatoria, ha stimato un valore di mercato dell'immobile significativamente inferiore al prezzo di acquisto. Tale minor valore sarà oggetto di iscrizione in bilancio relativamente all'esercizio chiuso al 31 marzo 2013.

a costi specifici o a norma della art. 106 del D.Lgs. n. 48 del 28/2/1997 che risulta applicabile

**RISOLUZIONE N. 78/E**

*Direzione Centrale Normativa*

*Roma, 12 novembre 2013*

**OGGETTO:** *Interpello – Articolo 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 – Svalutazione delle rimanenze di magazzino valutate a costi specifici – Articolo 92, comma 5, del DPR 22 dicembre 1986, n. 917*

on

92, comma 5, del DPR 22 dicembre 1986, n. 917, è stato esposto il seguente

**QUESITO**

ALFA S.p.A. [di seguito società istante ] dichiara di essersi aggiudicata nel c immobile ad uso abitativo di recente costruzione, facente parte di un complesso immobiliare composto da sei villette a schiera. Divenuta proprietaria provveduto ad iscriverlo in bilancio relativamente rcizio chiuso al 31 marzo 2011 tra le rimanenze valutandolo al costo specifico, comprensivo del prezzo di acquisto e degli oneri accessori, per poi procedere alla relativa vendita.

La perizia redatta dal Consulente Tecnico nominato dal Tribunale ha attestato la  
  
fatta salva la possibilità di condonare,

**PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L. n. 9, del codice civile dispone che *Le rimanenze, i titoli e le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritti al costo di acquisto o di produzione, calcolati secondo il n. 1 ovvero al valore di*

*valore non può essere mantenuto nei successivi bilanci se ne sono venuti meno i*

. Il costo di acquisto ricomprende anche i costi accessori, mentre il costo di produzione è costituito dai costi diretti e indiretti per la quota parte ragionevolmente imputabile al prodotto, compresi

[cfr. articolo 2426, n.

1, c.c.].



relazione ai beni valutati al costo, la cui svalutazione non trova riconoscimento fiscale.

Parimenti, ai sensi del comma 6 del medesimo articolo 92 sono valutati al costo per le opere, forniture e servizi di durata ultrannuale, la cui valutazione è fatta sulla base dei corrispettivi secondo le modalità previste dal successivo articolo 93.

interpretazione difforme da quella appena riportata, che consentisse la deducibilità fiscale delle riduzioni di valore subite dai beni valutati al costo, non sarebbe in linea con la *ratio* della norma.

Tale soluzione appare, peraltro, coerente con quanto previsto per i soggetti , comma 2, del decreto 8 giugno 2011, che esclude, tra *la rilevanza fiscale dei maggiori o minori valori da valutazione degli immobili classificati ai sensi dello IAS 2* , i quali concorrono alla determinazione della base imponibile esclusivamente in sede di realizzo.

In definitiva, per quanto sopra argomentato, si è del parere che la svalutazione iscritta in bilancio dalla società istante relativamente a iscritto al costo di acquisto non assuma rilevanza ai fini IRES, rendendo pertanto necessario operare in sede di dichiarazione una variazione in aumento del reddito in misura corrispondente alla svalutazione contabile effettuata.

Le Direzioni regionali vigileranno affinché i principi enunciati e le istruzioni fornite con la presente risoluzione vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE