

Cervia, 26 ottobre 2020

Prot.1613

**A TUTTI GLI ASSOCIATI
LORO SEDI**

LA RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA

In linea generale le imprese non possono volontariamente rivalutare i beni d'impresa posto che l'art. 2426, C.c. impone la valutazione delle immobilizzazioni al costo di acquisto o di produzione. Come evidenziato dal Principio contabile OIC n. 16

- *“le immobilizzazioni materiali possono essere **rivalutate solo nei casi in cui la legge lo preveda o lo consenta.** Non sono ammesse rivalutazioni discrezionali o volontarie delle immobilizzazioni materiali ovvero rivalutazioni che non derivino dall'applicazione della legge”.*

In tale contesto, nel corso del tempo, il Legislatore ha più volte riconosciuto alle ditte individuali, società di persone / di capitali la possibilità di rivalutare i beni d'impresa (ad esclusione dei c.d. “beni merce”) e le partecipazioni immobilizzate, a fronte del pagamento di un'imposta sostitutiva. In particolare, in tempi recenti si evidenziano i seguenti interventi normativi.

Art. 1, commi da 696 a 703, Legge n. 160/2019 (Finanziaria 2020)

Rivalutazione dei **beni d'impresa e delle partecipazioni risultanti dal bilancio al 31.12.2018**, a fronte del versamento dell'**imposta sostitutiva** nella misura del **12%** per i beni ammortizzabili e del **10%** per i beni non ammortizzabili.

La rivalutazione, da effettuare nel bilancio 2019, deve riguardare **tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea** ex DM n. 162/2001.

Il maggior valore dei beni è riconosciuto ai fini IRES / IRAP (per la determinazione degli ammortamenti e del plafond di deducibilità delle spese di manutenzione) **a partire dal terzo esercizio successivo** a quello della rivalutazione (in generale, dal 2022). Ai fini della determinazione della plus / minusvalenza il maggior valore rileva a decorrere dal quarto esercizio successivo (in generale, dal 2023).

È inoltre riconosciuta la possibilità di affrancare il saldo attivo di rivalutazione con il versamento di un'imposta sostitutiva del 10%.

NB - La rivalutazione in esame può essere altresì effettuata nel bilancio 2020 / 2021 / 2022, come previsto dall'art. 12-ter, DL n. 23/2020, c.d. "Decreto Liquidità", con riconoscimento dei maggiori valori rispettivamente nel 2023, 2024 e 2025 (ai fini delle plus / minusvalenze rispettivamente 2024, 2025 e 2026).

Art. 6-bis, DL n. 23/2020 (Decreto Liquidità)

Le imprese del settore alberghiero / termale possono **rivalutare gratuitamente** i beni risultanti dal bilancio 2019. Soltanto ai fini dell'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione è richiesto il versamento dell'imposta sostitutiva del 10%.

La rivalutazione va effettuata in uno / entrambi i bilanci relativi ai 2 esercizi successivi a quello in corso al 31.12.2019 (generalmente, bilanci 2020 e 2021) con riferimento a tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea.

Il maggior valore dei beni / partecipazioni è riconosciuto ai fini IRES / IRAP a decorrere dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è effettuata (ai fini delle plus / minusvalenze dal quarto esercizio successivo a quello di rivalutazione).

Art. 110, D.L.n.104/2020 "Decreto Agosto"

Ora, per effetto di quanto stabilito dall'art. 110, DL n. 104/2020, c.d. "Decreto Agosto", recentemente convertito dalla Legge n. 126/2020 pubblicata sul S.O. n. 37/L alla G.U. 13.10.2020 n. 253, è consentita la **rivalutazione dei beni d'impresa risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2019**. La rivalutazione interessa, in generale, il bilancio 2020.

Rispetto alle "versioni" più recenti della rivalutazione, la nuova disposizione consente ora di:

- ✓ **rivalutare distintamente ciascun bene**. La rivalutazione non deve pertanto riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea;
- ✓ effettuare la **rivalutazione con effetti solo civilistici**, analogamente a quanto previsto in passato dal DL n. 185/2008.

Trattasi di un'opportunità da valutare attentamente in quanto consente di migliorare la situazione patrimoniale aziendale. In tal caso l'impresa non deve sostenere alcun costo, non essendo richiesto il versamento dell'imposta sostitutiva.

Va comunque valutata l'estensione della rilevanza fiscale della nuova rivalutazione in quanto la misura dell'**imposta sostitutiva** dovuta risulta particolarmente ridotta (**3%**) e il maggior valore dei beni è riconosciuto ai fini fiscali a partire dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è effettuata (in generale, dal 2021). Ai fini

delle plus / minusvalenze l'effetto è differito al quarto esercizio successivo (in generale, dal 2024).

NB - Il vantaggio della rivalutazione con effetto fiscale risiede nel riconoscimento del maggior valore attribuito agli immobili e conseguente possibilità di determinare maggiori ammortamenti fiscali e/o di azzerare / ridurre la plusvalenza in caso di cessione.

SOGGETTI INTERESSATI

La rivalutazione può essere effettuata dai **soggetti IRES** di cui all'art. 73, comma 1, lett. a) e b), TUIR, che non redigono il bilancio applicando i Principi contabili internazionali (IAS / IFRS), ossia:

- ✓ **società di capitali**, comprese cooperative e mutue assicuratrici;
- ✓ **enti commerciali**.

Per effetto del richiamo, ad opera del citato art. 110, dell'art. 15, Legge n. 342/2000, la rivalutazione può altresì interessare:

- ✓ "**imprese individuali, società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate e ... enti pubblici e privati di cui all'articolo 87, comma 1, lettera c**", TUIR, ossia **enti non commerciali** (limitatamente ai beni relativi all'attività commerciale esercitata);
- ✓ **soggetti non residenti** (società ed enti / persone fisiche) con stabile organizzazione in Italia.

Di fatto, quindi, la rivalutazione è consentita anche ai soggetti IRPEF, a prescindere dal tipo di contabilità (ordinaria / semplificata).

Per le **imprese in contabilità semplificata** va evidenziato che:

- ✓ la rivalutazione richiede la redazione di un apposito prospetto dal quale risultino il costo dei beni e la rivalutazione effettuata;
- ✓ possono essere rivalutati esclusivamente i beni acquisiti entro il 31.12.2019 che risultano dal registro dei beni ammortizzabili (se istituito) ovvero dal registro IVA degli acquisti.

BENI RIVALUTABILI

La rivalutazione ha ad oggetto i beni d'impresa, comprese le partecipazioni in società controllate / collegate ex art. 2359, C.c. che costituiscono immobilizzazioni:

- ✓ risultanti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2019 (2019 per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare);
- ✓ ancora presenti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2020.

Beni rivalutabili	Immobilizzazioni materiali ammortizzabili e non, beni completamente ammortizzati e immobilizzazioni in corso; immobilizzazioni immateriali costituite da beni giuridicamente tutelati (diritti di brevetto e utilizzazione delle opere dell'ingegno, marchi, ecc.); partecipazioni in società controllate / collegate iscritte tra le immobilizzazioni
--------------------------	---

Una rilevante novità rispetto a quanto previsto in passato è rappresentata, come sopra accennato, dalla possibilità di effettuare la rivalutazione “**distintamente per ciascun bene**”.

Non è più obbligatorio rivalutare tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea, ma è possibile **scegliere di rivalutare alcuni beni ed escluderne altri**.

Ora, ad esempio, può essere rivalutata la singola area fabbricabile / non fabbricabile, il singolo fabbricato strumentale / non strumentale.

LIMITE DEL VALORE ECONOMICO

La rivalutazione deve essere effettuata nel rispetto di un preciso limite quantitativo.

Infatti, come stabilito dall'art. 11, Legge n. 342/2000 e dal DM n. 162/2001 “*il valore attribuito ai singoli beni in esito alla rivalutazione ... al netto degli ammortamenti, non può in nessun caso essere superiore al valore realizzabile nel mercato ... o al maggior valore che può essere fondatamente attribuito in base alla valutazione della capacità produttiva e della possibilità di utilizzazione economica dell'impresa*”.

Di conseguenza, **il valore attribuito ai beni** a seguito della rivalutazione non può superare:

- ✓ **il valore corrente**, determinato in base al valore di mercato;
- ovvero
- ✓ **il valore “interno”**, determinato dalla consistenza, capacità produttiva ed effettiva possibilità economica di utilizzazione.

NB I clienti che usufruiscono del servizio contabilità di Ascom Cervia S.r.l., nel caso fossero interessati all'operazione, sono pregati di contattare il proprio assistente contabile.

RIVALUTAZIONI A CONFRONTO

Nella seguente tabella si raffrontano, evidenziandone le specifiche caratteristiche, la rivalutazione prevista dalla Finanziaria 2020, quella di cui al DL n. 104/2020 e quelle del Decreto Liquidità.

OGGETTO / ASPETTI		FINANZIARIA 2020	DECRETO AGOSTO	DECRETO LIQUIDITA'
Beni rivalutabili materiali, immateriali (esclusi i beni merce”), partecipazioni immobilizzate		Iscritti nel bilancio al 31.12.2018 e ancora presenti al 31.12.2019 ----- per categorie omogenee	iscritti nel bilancio al 31.12.2019 e ancora presenti nel bilancio al 31.12.2020 ----- singoli beni	<u>SOLO SETTORE ALBERGHIERO</u> iscritti nel bilancio al 31.12.2019 e ancora presenti nel bilancio al 31.12.2020-31.12.2021 ----- per categorie omogenee
Rilevanza		Civilistica -> SI	Civilistica -> SI	Civilistica -> SI
Riconoscimento fiscale maggiori valori	ammortamento	dal terzo esercizio successivo (2022)	dall'esercizio successivo (2021)	dall'esercizio in cui viene chiuso il bilancio (2020 o 2021)
	plus/minusvalenze	dal quarto esercizio successivo (2023)	dal quarto esercizio successivo (2024)	dal quarto esercizio successivo (2024 o 2025)
Imposta sostitutiva riconoscimento fiscale rivalutazione		12% beni ammortizzabili 10% beni non amm.li	3%	Gratuita
Imposta sostitutiva affrancamento saldo attivo		10%	10%	10%
Versamento imposta sostitutiva		10%	max 3 rate per importi fino a € 3.000.000 max 6 rate per importi superiori a € 3.000.000	max 3 rate per imposta sostitutiva affrancamento

Cordiali saluti

Il Vice Direttore
 Dott. Stefano Sarti