WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti e Revisori Contabili
Peter Winkler — Stefan Sandrini
Stefan Engele
Martina Malfertheiner — Oskar Malfertheiner
Stefano Seppi — Massimo Moser
Andrea Tinti — Michael Schieder
Stephanie Vigl — Roberto Cainelli
Rechtsanwalt - avvocato
Chiara Pezzi
Mitarbeiter – Collaboratori
Karoline de Monte — Iwan Gasser
Thomas Sandrini

Circolare

numero:	108i
del:	2020-10-07
autore:	Andrea Tinti

A tutte le imprese

Rivalutazione dei beni di impresa: nuove possibilitá

Come noto[1] la possibilità per gli imprenditori di rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni prevista nella legge Finanziaria 2020[2] sarebbe ormai scaduta.

Ciononostante in seguito alla pandemia da Covid-19, negli ultimi mesi, il legislatore ha previsto le seguent**i ulteriori possibilità di rivalutazione** per i beni d'impresa e partecipazioni.

1 Riapertura die termini della precedente rivalutazione

Con il c.d. decreto liquidità[3] è stato previsto quanto segue

- la possibilità di rivalutare i beni d'impresa e delle partecipazioni prevista Legge Finanziaria 2020 è stata estesa agli anni **2020, 2021 e 2022.**
- la rivalutazione ha valenza fiscale ed è prevista l'imposta sostitutiva del **12 %** (per i beni ammortizzabili) e del **10 %** (beni non ammortizzabili) con possibilità di liberare la riserva di rivalutazione pagando un'imposta sostitutiva del **10 %;**
- limitatamente ai beni immobili, i maggiori valori iscritti in bilancio sono riconosciuti uno ovvero due anni prima: senza distinguere con rifermento all'ammortamento o alla cessione i maggiori valori si considerano riconosciuti, rispettivamente, con effetto dai periodi di imposta 2022, 2023 o 2024 a seconda che la rivalutazione sia avvenuta negli anni 2020, 2021 o 2022.
- le restanti regole di rivalutazione rimangano sostanzialmente invariate[4].

2 La nuova rivalutazione gratuita per alberghi e imprese termali

Con il c.d. decreto liquidità[5] sono state introdotte regole particolari per la rivalutazione dei beni per le imprese operanti nei settori alberghiero e termale che risulta molto vantaggiosa. In particolare tale rivalutazione presente le caratteristiche seguenti:

- la rivalutazione è prevista per gli anni **2020 e/o 2021** e riguarda beni di impresa e par-

1 vedasi anche le nostra circolari n. 17/2020 e n. 29/2020
2 art. 1, c. 696-703 Legge nr. 160 del 27.12.2019, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 30.12.2019
3 DL n. 23 del 8.04.2020, art. 12-ter
4 come descritte nella nostra circolare n. 29/2020
5 DL n. 23 del 8.04.2020, art. 6-bis

tecipazioni[6] risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al **31 dicembre 2019.**

- La rivalutazione deve essere eseguita in uno o in entrambi i bilanci o rendiconti relativi agli **esercizi 2020 e/o 2021,** deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa **categoria omogenea e** deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa;
- sui maggiori valori dei beni e delle partecipazioni iscritti in bilancio rivalutati **non e' dovuta alcuna imposta sostitutiva** o altra imposta.
- Il maggior valore attribuito ai beni e alle partecipazioni si considera **riconosciuto subito,** ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, ovvero a decorrere dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è eseguita[7];
- Il **saldo attivo** risultante dalle rivalutazioni eseguite deve essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva[8];
- Il saldo attivo della rivalutazione **può essere affrancato**, in tutto o in parte, con l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali nella misura del **10 per cento[9];**
- nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione al socio o di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del **quarto esercizio successivo** a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o delle minusvalenze si considera il costo del bene prima della rivalutazione (quindi dal 2024 o 2025 a seconda se la rivalutazione è stata eseguita nei bilanci 2020 o 2021);
- nel caso in cui i soggetti indicati hanno già effettuato la rivalutazione nell'esercizio 2019 gli effetti della rivalutazione e dell'eventuale affrancamento del saldo attivo si producono a decorrere dall'ultimo bilancio o rendiconto dell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2020 (quindi dal 2020);
- si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni delle precedenti leggi di rivalutazione di beni di impresa e partecipazioni[10].

3 Rivalutazione di cui al c.d. Decreto d'Agosto

Il c.d. Decreto di Agosto[11] ha previsto nuova edizione della rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni che si fonda sulle norme di legge e provvedimenti attuativi di cui alla legge di rivalutazione del 2020 [12] [13].

Le principali innovazioni e diversità rispetto alla precedente rivalutazione "normale" sono le seguenti:

- la rivalutazione può essere effettuata anche solo ai fini civilistici;
- **l'imposta sostitutiva** per il riconoscimento fiscale del maggior valore attribuito ai beni ammortizzabili e non ammortizzabili ammonta **3 %;**
- la rivalutazione può riguardare anche solo **singoli beni;**
- il maggior valore è riconosciuto eventualmente per quanto riguarda gli ammortamenti a partire dall'**esercizio successivo** alla rivalutazione (di regola il 2021);
- ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo per l'eventuale maggior valore riconosciuto fiscalmente al **quarto periodo** di imposta

6 di cui alla sezione II del capo I della legge 21 novembre 2000, n. 342,
7 punto 3, art. 6- bis, DL n. 23 del 8.04.2020
8 designata con riferimento al comma 5, art. 6-bis DL n. 23 del 8.04.2020,
9 da versare con le modalita' indicate all'articolo 1, comma 701, della legge 27 dicembre 2019, n. 160.
10 Vedasi punto 7, art. 6- bis, DL n. 23 del8.04.2020,
11 DL Nr. 104/2020 entrato in vigore il 15.8.2020
12 si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni degli articoli 11, 13, 14 e 15 della legge 21 novembre 2000, n. 342, quelle del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 13 aprile 2001, n. 162, nonche' quelle del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 aprile 2002, n. 86, e dei commi 475, 477 e 478 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311.
13 vedasi anche nostra circolare n. 29/2020

successivo (quindi di regola il 2024);
- il saldo attivo di rivalutazione (qualora in sospensione fiscale) può essere affrancato in tutto o in parte con l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva nella misura del **10 per cento**[14]**.**

4 Rivalutazione per imprese agricole e loro consorzi

Per le cooperative agricole [15] e i loro consorzi[16] è stata introdotta[17] una rivalutazione "gratuita" con riferimento alle immobilizzazioni materiali e immateriali e partecipazioni[18] che interessa tutti i beni appartenenti ad una stessa categoria omogenea[19] fino alla concorrenza delle **perdite** dei periodi precedenti computabili in diminuzione del reddito[20] nel limite del **70 per cento** del loro ammontare. Le perdite utilizzate a tali fini non possono essere utilizzate in diminuzione del reddito ai fini fiscali.

5 Considerazioni per i soggetti IRES

La rivalutazione di cui al c.d. Decreto d'Agosto (punto 3) si rivela particolarmente favorevole in quanto l'imposta sostitutiva è solo del **3 per cento** e la rivalutazione può essere effettuata anche per singole voci (e non più solo secondo gruppi omogenei).

L'aliquota fiscale "ordinaria" IRES, attualmente pari al 24%, e il pagamento delle imposte sostitutive sui maggiori valori dei beni (**3%**) e volendo della riserva di rivalutazione (**10%**) comportano quindi nella maggior parte dei casi un vantaggio fiscale, anche se si tiene conto che non è più necessario rivalutare l'intera categoria omogenea dei beni.

Per gli **alberghi** e le altre strutture ricettive collettive, invece, la rivalutazione gratuita per alberghi e imprese termali (vedasi punto 2 qui sopra) sarebbe più favorevoli rispetto alla rivalutazione "normale" di cui al decreto di agosto.

Inoltre, come è accaduto per le precedenti norme di rivalutazione, anche la rivalutazione di cui al c.d. Decreto d'Agosto (punto 3) prevede l'applicazione **del c.d. riallineamento**[21] che può essere particolarmente vantaggioso (considerata l'imposta sostitutiva pari al **3 %** ovvero eventualmente aggiungendo anche il 10 % per l'affrancamento della riserva) in caso di disallineamento tra valori contabili e valori fiscali generato da operazioni straordinarie neutrali (quali i conferimenti di azienda, fusioni, scissioni e trasformazioni) oppure da rivalutazioni con impatto meramente civilistico fatte in passato.

6 Considerazioni civilistiche e consigli

In generale, la rivalutazione deve essere applicata con cautela. La rivalutazione può migliorare i parametri delle attività e consentire la copertura delle perdite. La rivalutazione comporta tuttavia **maggiori ammortamenti,** oppure i maggiori valori delle immobilizzazioni devono essere ripartiti sulla (residua) vita utile del bene in questione. In situazioni di redditività critiche, l'aumento degli ammortamenti può ulteriormente peggiorare la situazione reddituale e anche quella patrimoniale se in un successivo momento occorre **svalutare** le immobilizzazioni (in particolare gli impianti)[22].

14 ciò non vale quindi per la rivalutazione solo civilistica e per imprese individuali o società di persone con contabilità semplificata in quanto il saldo attivo non é per tali soggetti in sospensione d'imposta e può essere liberamente utilizzato
15 a mutualità prevalente di cui all'art. 2514 cc.
16 di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228
17 art. 136-bis DL 34/2020 e Art. 106 DL 104/2020
18 indicati dal comma 696 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160
19 ai sensi del comma 697, art. 1 Legge 27.12.2019 n. 160
20 ai sensi dell'art. 84 del Tuir
21 in forza dei richiami contenuti nell'articolo 110, comma 7 e 8 del Dl 104/2020.
22 in osservanza dei principi contabili vigenti

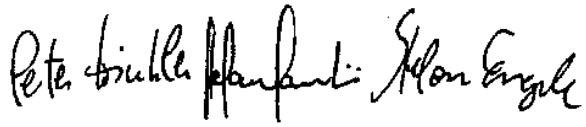
Un prolungamento del periodo di ammortamento è consentito solo se corrisponde alla durata di vita utile del bene, e ciò deve essere giustificato di conseguenza nella nota integrativa al bilancio. Ciò può riguardare, ad esempio, i casi in cui in passato sono stati applicati ammortamenti eccessivi.

Se necessario, la rivalutazione potrebbe essere effettuata per terreni o per beni non aziendali (ad es. appartamenti) che non devono essere ammortizzati in quanto non perdono valore.

Nel caso di valori consistenti di rivalutazione, anche a tutela del Consiglio di Amministrazione, è consigliabile documentare tali valori con una perizia di stima.

Qualora foste interessati alla rivalutazione dei beni, Vi invitiamo a metterVi in contatto con il nostro studio.

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e porgiamo

cordiali saluti

Winkler & Sandrini
Dottori Commercialisti e Revisori Contabili