

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:	90i
del:	2021-11-10
autore:	Andrea Tinti

A tutti le imprese del settore alberghiero e termale

Settore alberghiero e termale - Rivalutazione dei beni di impresa anno 2021 - promemoria

Ricordiamo¹ che in seguito alla pandemia da Covid-19, durante il 2020, il legislatore ha previsto la **nuova rivalutazione gratuita per alberghi e imprese termali**² che risulta possibile **anche per l'anno 2021** qualora ancora non effettuata nel 2020 (o effettuata solo in parte in quest'ultimo anno).

In particolare tale rivalutazione presenta le caratteristiche seguenti:

- può essere eseguita da imprese di qualsiasi natura giuridica, purché non vengano adottati i principi IFRS per la redazione del bilancio³; non rileva il regime contabile adottato (ordinario, semplificato);
- la rivalutazione può essere eseguita in uno o in entrambi i bilanci o rendiconti relativi agli esercizi 2020 e/o 2021, e riguarda beni di impresa (materiali e immateriali) immobilizzati e partecipazioni⁴ in imprese controllate e collegate costituenti immobilizzazioni, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al **31 dicembre 2019**.
- La rivalutazione 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 è 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 eseguita⁵;
- 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);

1 Vedasi nostre circolari n. 108/2020 e 29/2021

2 DL n. 23 del 8.04.2020, art. 6-bis; in dottrina è stata proposta una lettura per cui le imprese operanti nei settori alberghiero e termale sono quelle il cui codice ATECO è ricompreso nella divisione 55 „alloggi“ ovvero corrisponda a 96.04.20 „stabilimenti termali“

3 Vedasi Art. 6-bis commi 1 e 7 del DL 23/2020

4 di cui alla sezione II del capo I della legge 21 novembre 2000, n. 342,

5 punto 3, art. 6-bis, DL n. 23 del 8.04.2020

I - 39100 Bozen - Bolzano, via Cavour - Straße 23/c, Tel. +39 0471 062828, Fax +39 0471 062829

E-Mail: info@winkler-sandrini.it, zertifizierte E-Mail PEC: winkler-sandrini@legalmail.it

Internet <http://www.winkler-sandrini.it>, Steuer- und MwSt.-Nummer 0144587 021 3 codice fiscale e partita IVA Raiffeisenkasse Bozen, Cassa Rurale di Bolzano - IBAN IT05 V 08081 11600 000300018180 - SWIFT RZSBIT21003

- Il **saldo attivo** risultante dalle rivalutazioni eseguite deve essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva⁶;
- 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**⁷;
- se le imprese dei settori alberghiero e termale hanno già esercitato la facoltà di rivalutazione onerosa⁸, gli effetti fiscali dell'operazione si producono a decorrere dall'ultimo bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2020⁹;
- è stato chiarito che¹⁰ la rivalutazione "gratuita" dei beni dei settori alberghiero e termale può essere eseguita anche da parte delle imprese che abbiano la proprietà dell'immobile (nel caso, specifico, un albergo) e dell'azienda, concessi in **locazione/affitto** ad un'altra impresa che esercita materialmente l'attività alberghiera nell'immobile stesso¹¹;
- si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni delle precedenti leggi di rivalutazione di beni di impresa e partecipazioni¹².

Considerazioni fiscali

La gratuità della rivalutazione in oggetto, anche se si intenda liberare la riserva di rivalutazione (10%), comporta quindi nella maggior parte dei casi un notevole vantaggio fiscale, anche se si tiene conto che è necessario rivalutare l'intera categoria omogenea dei beni.

Considerazioni civilistiche

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)¹³.

Un ulteriore effetto negativo della rivalutazione riguarda i test di operatività ai fini dell'applicazione della disciplina delle società di comodo. In particolare, l'aumento del valore dell'attivo patrimoniale comporta, a partire dall'esercizio successivo a quello di rivalutazione, un innalzamento della soglia minima di redditività dell'impresa per essere considerata non di comodo¹⁴.

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.

6 designata con riferimento al comma 5, art. 6-bis DL n. 23 del 8.04.2020,

7 da versare con le modalità indicate all'articolo 1, comma 701, della legge 27 dicembre 2019, n. 160.

8 Di cui all'articolo 1, co. 696 L. 160/2019

9 Art. 6-bis, co. 9 DL 23/2020

10 Risposta a interpellato 31.12.2020 n. 637 e 23.3.2021 n. 200

11 Vedasi anche Art. 5-bis del DL 41/2021

12 Vedasi co. 7 dell'art. 6-bis, DL n. 23 del 8.04.2020,

13 in osservanza dei principi contabili vigenti

14 articolo 30 della Legge n. 724/1994

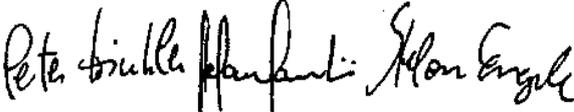
Qualora foste interessati alla rivalutazione dei beni, Vi invitiamo a metterVi in contatto con il nostro studio.

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e porgiamo

cordiali saluti

Winkler & Sandrini

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili



Peter Giulio Manfredi