

LA RIVALUTAZIONE DEI BENI DI IMPRESA – BILANCI AL 31/12/2020

Il Decreto di Agosto propone, all'articolo 110, una nuova possibilità di rivalutare i beni strumentali d'impresa e le partecipazioni.

I soggetti e gli esercizi interessati

Sono interessate alla rivalutazione le imprese che adottano i Principi contabili nazionali (Oic) a prescindere dal regime contabile adottato. Quindi, tanto le società che le ditte individuali, tanto in contabilità ordinaria che in semplificata.

La rivalutazione deve essere effettuata nel **bilancio dell'esercizio 2020**, a condizione che i beni oggetto di rivalutazione fossero già presenti nel bilancio del precedente esercizio.

Le imprese che hanno l'esercizio non coincidente con l'anno solare, possono eseguire la rivalutazione nel bilancio o rendiconto relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2019, se approvato successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, a condizione che i beni d'impresa e le partecipazioni risultino dal bilancio dell'esercizio precedente.

I beni interessati

La rivalutazione interessa i beni di impresa e le partecipazioni.

Sono esclusi gli immobili-merce ovvero gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa.

Non occorre rivalutare tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea, essendo possibile rivalutarne anche uno solo; in tal modo, si consente la massima libertà di scelta; sfruttando questa opportunità, è consigliabile rivalutare solo i beni con importo significativo, in modo da semplificare la procedura e limitare possibili contestazioni.

La norma precisa, ove ve ne fosse bisogno, che la rivalutazione deve essere annotata nel relativo inventario (per i soggetti semplificati nel libro dei beni ammortizzabili) e nella nota integrativa (per i soggetti che la redigono).

Il maggior valore è determinato dall'organo amministrativo, sulla base di considerazioni legate al valore di mercato; tale maggior valore dovrà essere periodicamente verificato ed eventualmente ridotto qualora il bene perdesse valore. **Per taluni i beni più significativi si consiglia vivamente di avvalersi di valutazioni o perizie di soggetti terzi.**

Rivalutazione fiscale o civilistica

Come anticipato, le imprese che intendono aderire alla facoltà concessa, possono rivalutare i beni di impresa e le partecipazioni:

- con efficacia solo civilistica, ed in tal caso non è dovuta alcuna imposta sostitutiva;
- con efficacia civilistica ed anche fiscale, ed in tal caso è dovuta una **imposta sostitutiva del 3%**, sia per i beni ammortizzabili (ad esempio, un fabbricato riscattato da leasing) che per i beni non ammortizzabili



23900 Lecco – Via Balicco n.61



info@studioscaccabarozzi.it

Tel.: 0341-1555893

(ad esempio, un terreno).

La rivalutazione determina un incremento del valore del bene prescelto, con l'attivazione – in contropartita – di una riserva del patrimonio netto.

Utilizzando le più conosciute nozioni contenute nei Principi contabili nazionali, **il valore massimo della rivalutazione** può essere individuato utilizzando il criterio del **valore d'uso** o del **valore di mercato**.

La rivalutazione dei beni non comporta solitamente la modifica della vita utile dello stesso, fermo restando la necessità di aggiornare la stima della vita utile nei casi in cui si sia verificato un mutamento delle condizioni originarie di stima.

Nel caso in cui, nei futuri esercizi, si riscontrasse la perdita di tale valore del bene, si dovrà operare una svalutazione transitando direttamente a conto economico e non riducendo direttamente la riserva di patrimonio netto creata.

La riserva di rivalutazione e il regime fiscale

Il saldo attivo della rivalutazione (fiscale) 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%**.

Il versamento di tale ulteriore imposta consente di eliminare il regime di sospensione di imposta, liberando la riserva dai richiamati vincoli.

Per ottenere tale risultato, **la rivalutazione avrà un costo complessivo del 3% + 10%**.

I soggetti in regime contabile semplificato, nel caso in cui accedano alla rivalutazione anche fiscale, non iscriveranno mai una riserva da rivalutazione, mancando per essi la voce del patrimonio netto; in tal caso, non si pongono mai i problemi di affrancamento sopra evocati.

L'imposta sostitutiva

Le imposte sostitutive del 3 e del 10% sono versate in un massimo di tre rate di pari importo, di cui:

- la prima con scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita;
- le altre, con scadenza entro il termine rispettivamente previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi.

Il riconoscimento fiscale della rivalutazione

Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione è riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita; solitamente, dunque, ai fini della deduzione delle quote di ammortamento, del calcolo del *plafond* delle spese di manutenzione e riparazione e del regime delle società di comodo, **i nuovi valori troveranno rilevanza dal 2021**.

Ai fini, invece, della cessione a terzi, dell'autoconsumo o della destinazione a finalità estranee al regime di impresa, la rilevanza (ai fini del calcolo delle plusvalenze o minusvalenze ai fini fiscali) si ottiene solo a decorrere dall'inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita (solitamente 2024).

Nel caso di cessione o altra destinazione prima di tale momento, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze in ambito fiscale si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione. Mancando qualsiasi efficacia dell'operazione, viene riconosciuto un credito d'imposta per la sostitutiva versata e la riserva creata perde il regime della sospensione di imposta.

Effetti contabili della rivalutazione

La rivalutazione può essere effettuata secondo le seguenti modalità:

1. rivalutazione del costo storico (valore lordo) e del fondo di ammortamento; in tal caso il periodo di ammortamento resta invariato



23900 Lecco – Via Balicco n.61



info@studiomscaccabarozzi.it

Tel.: 0341-1555893

P.Iva: 03909620134 - Cod. Fiscale: SCCMSM79T06E507O

2. rivalutazione del solo costo storico (valore lordo); in tal caso il periodo di ammortamento può subire un allungamento oppure restare invariato
3. riduzione del fondo di ammortamento; in tal caso il periodo di ammortamento subisce un allungamento. Comunemente a tutte le riproposizioni della disciplina, nel bilancio in cui viene operata la rivalutazione, gli ammortamenti 2020 sono calcolati sui valori non rivalutati; la rivalutazione, infatti, è ritenuta un'operazione successiva, che produce effetti sugli ammortamenti a partire dall'esercizio successivo alla sua iscrizione, quindi a partire dal bilancio al 31/12/2021.

Esempio Numerico

Al fine di chiarire ulteriormente la disciplina sopra illustrata, riportiamo un'esemplificazione.

La Società XY Srl detiene un immobile iscritto in bilancio al 31/12/2019 con i seguenti valori:

- Costo Storico € 1.000.000
- Fondo Ammortamento € 300.000

Il valore residuo contabile del bene ammonta pertanto ad € 700.000.

Il Valore di mercato dell'immobile è pari ad € 1.200.000

Il Maggior Valore risultante è pari ad € 1.200.000 - € 700.000 = € 500.000

L'imposta Sostitutiva da versare è pari ad € 500.000 * 3% = € 15.000

In caso di affrancamento occorre versare € 500.000 * 10% = € 50.000

In caso di cessione dell'immobile dopo l'1/1/2024, la plusvalenza verrà conteggiata utilizzando come costo, il residuo rivalutato. Per usufruire anche fiscalmente del valore residuo rivalutato sarà necessario versare l'affrancamento di € 50.000.

Nella tabella che segue sono indicati anno per anno, fino al 2028, gli effetti della rivalutazione sui dati di bilancio:

| Anno | Costo | Amm.to | F.do Amm. | Residuo | Imp.Sost. | Risp.Fisc. |
|-----------|-------|--------|-----------|---------|-----------|------------|
| 2019 | 1.000 | 30 | 300 | 700 | | |
| Rivalutaz | 1.714 | | 514 | 1.200 | | |
| 2020 | 1.714 | 30 | 544 | 1.170 | | |
| 2021 | 1.714 | 51 | 596 | 1.119 | 5 | 5,86 |
| 2022 | 1.714 | 51 | 647 | 1.067 | 5 | 5,86 |
| 2023 | 1.714 | 51 | 699 | 1.016 | 5 | 5,86 |
| 2024 | 1.714 | 51 | 750 | 964 | | 5,86 |
| 2025 | 1.714 | 51 | 801 | 913 | | 5,86 |
| 2026 | 1.714 | 51 | 853 | 861 | | 5,86 |
| 2027 | 1.714 | 51 | 904 | 810 | | 5,86 |
| 2028 | 1.714 | 51 | 956 | 759 | | 5,86 |

Conclusioni

La possibilità di rivalutare i beni dell'impresa è senza dubbio un'importante opportunità, che dovrà essere comunque ponderata accuratamente.

Vantaggi:

- Possibilità di rivalutare solo alcuni specifici beni
- Patrimonializzazione dell'azienda



23900 Lecco – Via Balicco n.61



info@studiomscaccabarozzi.it

Tel.: 0341-1555893

P.Iva: 03909620134 - Cod. Fiscale: SCCMSM79T06E5070

- Risparmio Fiscale legato sia ai maggiori ammortamenti che all'eventuale cessione a medio-termine del bene rivalutato
- possibilità di adattare il piano di ammortamento alle esigenze specifiche dell'azienda
- Versamento frazionato delle imposte

Svantaggi:

- I maggiori ammortamenti influiscono negativamente sulla redditività
- I maggiori ammortamenti intervengono anche sull'operatività e sul calcolo ISA
- In caso di rivalutazione di beni ad alto coefficiente di ammortamento, bisogna valutare anche i riflessi sulla vita utile del bene
- In caso di cessione dei beni prima del 2024, decade il beneficio fiscale

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti
Studio Scaccabarozzi



23900 Lecco – Via Balicco n.61



info@studiomscaccabarozzi.it

Tel.: 0341-1555893

P.Iva: 03909620134 - Cod. Fiscale: SCCMSM79T06E507O