

## Rivalutazione beni d'impresa

**Giovanni Cretella**

Dottore Commercialista

Revisore Legale

[giovanni.cretella@it.andersen.com](mailto:giovanni.cretella@it.andersen.com)

## Legge di rivalutazione D.L. 104 articolo 110

Rispetto alle precedenti versioni, la nuova rivalutazione si presenta particolarmente conveniente per diverse ragioni:

- è possibile optare sia per una rivalutazione solo contabile e gratuita, sia per una rivalutazione fiscale;
- l'eventuale imposta sostitutiva è ridotta: il 3% da versare in tre rate annuali senza interessi;
- è possibile rivalutare distintamente il singolo bene

## Vantaggi conseguenti alla rivalutazione

Gli scopi che la rivalutazione permette di raggiungere sono:

- 1) aumentare il Patrimonio Netto così da migliorare gli indici patrimoniali, il rating, maggiori disponibilità per coprire le perdite ecc.
- 2) ottenere nel tempo un risparmio di imposta:
  - deducendo maggiori ammortamenti;
  - aumento della deducibilità delle manutenzioni;
  - riducendo la tassazione nel caso di vendita dei cespiti.

## Aspetti soggettivi: chi può rivalutare

- società di capitali che adottano i principi contabili OIC;
- società di persone (anche in contabilità semplificata);
- imprese individuali titolari di reddito d'impresa (anche in contabilità semplificata);
- enti residenti che svolgono attività commerciale;
- società e persone fisiche non residenti con stabile organizzazione nel territorio dello stato.

La rivalutazione non interessa i contribuenti in regime forfettario in quanto costoro non deducono gli ammortamenti e le plus/minusvalenze non sono rilevanti nella determinazione del reddito

## Aspetti oggettivi: che cosa rivalutare (1/2)

Possono essere oggetto di rivalutazione i beni relativi all'impresa con esclusione dei beni alla cui produzione e al cui scambio è diretta l'attività d'impresa.

Le tipologie di beni interessati sono le seguenti:

- immobilizzazioni immateriali consistenti in beni giuridicamente tutelati;
- immobilizzazioni materiali ammortizzabili e non;
- partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie in società controllate o collegate ai sensi dell'articolo 2359 codice civile;

**se risultanti dal bilancio al 31/12/2019**

## Aspetti oggettivi: che cosa rivalutare (2/2)

Non possono essere oggetto di rivalutazione:

- i beni materiali e immateriali alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa ( c.d. Beni Merce);
- gli immobili merce;
- l'avviamento e i costi pluriennali (che possono però essere oggetto di «riallineamento» dei valori fiscali ai valori contabili);
- spese di sviluppo, spese d'impianto e ampliamento, spese di manutenzione su beni di terzi;
- beni riscattati da leasing dopo il 31.12.2019 (risposta Agenzia delle Entrate in occasione del Telefisco 2021).

## Valore di rivalutazione

La rivalutazione dei beni d'impresa costituisce una deroga ai criteri di valutazione ordinari delle immobilizzazioni previsti dal codice civile e dai principi contabili nazionali.

Per effetto della rivalutazione è possibile iscrivere in bilancio valori superiori al costo storico ma:

- il valore rivalutato del bene, al netto degli ammortamenti, non può in nessun caso essere superiore al valore realizzabile nel mercato a prezzi correnti (**valore di mercato**) o, se maggiore, al valore attribuibile in base alla capacità produttiva o alla possibilità di utilizzazione economica (**valore d'uso**)
- amministratori e organo di controllo devono attestare il rispetto del limite e illustrare i criteri seguiti nelle proprie relazioni
- opportunità di redazione di perizie di stima indipendenti per dimostrare la ragionevolezza del valore del bene rivalutato e ciò a tutela dell'organo amministrativo che sottoscrive un bilancio nel quale è presente un bene rivalutato

## Effetti civilistici e fiscali della rivalutazione

### Rivalutazione con valenza civile

In tale ipotesi:

- le quote di ammortamento non assumeranno mai valenza fiscale;
- dovrà essere operata una variazione in aumento in dichiarazione dei redditi e Irap per la quota di ammortamento non deducibile ai fini fiscali;
- le quote di ammortamento assumeranno valenza civilistica a partire dall'esercizio 2021.

La rivalutazione è l'ultima scrittura da redigere in data 31 dicembre 2020 (per i soggetti «solari»). Prima si contabilizzano gli ammortamenti 2020 determinati sul costo del bene ante-rivalutazione e poi si contabilizza la rivalutazione

<b>ANNO 2020</b>	<b>Le quote di ammortamento civilistiche sono determinate sul valore ante-rivalutazione</b>
ANNO 2021	Le quote di ammortamento sono determinate sul valore post-rivalutazione (con variazione in aumento ai fini fiscali)



## Effetti civilistici e fiscali della rivalutazione

### Rivalutazione con valenza fiscale

Si attribuisce rilevanza fiscale alla rivalutazione versando un'imposta sostitutiva del 3% applicata alla base imponibile costituita dalla differenza tra valore attribuito al bene a seguito della rivalutazione e costo non ammortizzato.

Il versamento può avvenire al massimo in tre rate annuali di pari importo (2021 – 2022 – 2023).

In tale ipotesi:

- le quote di ammortamento assumeranno valenza fiscale dal 2021;
- non deve essere stanziata la fiscalità differita in quanto non si generano disallineamenti temporanei contabili-fiscali posto che gli ammortamenti civilistici e fiscali rilevano a partire dall'esercizio 2021;
- maggiore plafond per la deducibilità delle spese di manutenzione e riparazione;
- le plus/minusvalenza sono determinate utilizzando il valore del bene rivalutato solo a partire dal 1° gennaio 2024

## Tecniche e scritture contabili

### Modalità di rivalutazione

- metodo 1: rivalutazione del costo storico e del fondo di ammortamento;
- metodo 2: rivalutazione del costo storico;
- metodo 3: riduzione del fondo ammortamento

### Esempio:

Un immobile è iscritto in bilancio come segue:

- costo storico: 200.000 euro;
- fondo ammortamento: 50.000 euro;
- valore netto contabile: 150.000 euro.

Il valore di mercato dell'immobile ammonta a 250.000 euro (la rivalutazione massima consentita è, quindi, pari a 100.000 euro).

## Metodo 1. Rivalutazione del costo storico e del fondo ammortamento

In via preliminare, per adottare tale metodo, deve essere individuato un coefficiente di rivalutazione, dato dal rapporto fra:

$$\frac{\text{importo della rivalutazione}}{\text{valore netto contabile}}$$

Il conteggio è il seguente:  $100.000/150.000 \times 100 = 0,66$ ;

- rivalutazione del costo storico:  $200.000 \times 0,66 = 133.000$ ;
- rivalutazione del fondo ammortamento:  $50.000 \times 0,66 = 33.000$ ;
- costo storico rivalutato:  $200.000 + 133.000 = 333.000$ ;
- fondo amm.to rivalutato:  $50.000 + 33.000 = 83.000$ .

Il nuovo valore netto contabile del bene è pari a 250.000 euro.

Le scritture contabili, qualora la rivalutazione abbia valenza fiscale, sono le seguenti:

Immobile	a	(diversi)	133.000
		F.do amm.to immobile	33.000
		Saldo attivo rivalutazione L. n. 126/2020	100.000
Saldo attivo rivalutazione L. n. 126/2020	a	Debiti tributari	3.000

Con tale criterio:

- non varia la durata dell'ammortamento;
- non varia il coefficiente di ammortamento;
- l'incremento del valore del bene può essere molto elevato, con conseguenze negative sulla disciplina delle società non operative;
- comporta un incremento del plafond del 5 per cento per la deducibilità delle spese di manutenzione su beni propri;
- può creare problemi sulla futura "capienza" degli ammortamenti imputati a conto economico, calcolati sul costo del bene rivalutato per un importo che può essere molto rilevante;
- non può essere utilizzato nel caso in cui il bene sia completamente ammortizzato.

## Metodo 2. Rivalutazione del solo costo storico

Le scritture contabili, qualora la rivalutazione abbia valenza fiscale, sono le seguenti:

Immobile	a	Saldo attivo rivalutazione L. n. 126/2020	100.000
----------	---	---	---------

Saldo attivo rivalutazione L. n. 126/2020	a	Debiti tributari	3.000
---	---	------------------	-------

Tale criterio:

- comporta un allungamento della durata del processo di ammortamento, se rimane invariato il coefficiente di ammortamento civilistico;
- se viene incrementato il coefficiente di ammortamento civilistico, sono necessarie variazioni in aumento ai fini fiscali in dichiarazione dei redditi;
- l'incremento del valore dell'attivo può avere conseguenze negative sulla disciplina delle società non operative (anche se in misura inferiore rispetto al metodo 1);
- comporta un incremento del plafond del 5 per cento per la deducibilità delle spese di manutenzione su beni propri;
- può creare, in futuro, dei problemi sulla "capienza" degli ammortamenti imputati a conto economico.

### **Metodo 3. Riduzione (totale o parziale) del fondo ammortamento**

Le scritture contabili, qualora la rivalutazione abbia valenza fiscale, sono le seguenti:

Fondo amm.to immobile    a    Saldo attivo rivalutazione L. n. 126/2020    100.000

Saldo attivo rivalutazione L. n. 126/2020    a    Debiti tributari    3.000



### Tale criterio

- comporta un allungamento della durata del periodo di ammortamento (se rimane invariato il coefficiente di ammortamento);
- è il metodo consigliato, qualora sussistano dei problemi sulla disciplina delle società non operative;
- non comporta l'incremento del plafond del 5 per cento per la deducibilità delle spese di manutenzione su beni propri;
- non crea problemi sulla "capienza" delle future quote di ammortamento imputate a conto economico (la quota di ammortamento rimane invariata).

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare 6 maggio 2009 n. 22/E, ha affermato che i tre metodi di rivalutazione possono essere utilizzati anche contestualmente per rivalutare il medesimo bene

Esempio:

- costo storico immobile: 100.000 euro;
- aliquota di ammortamento: 3%
- anno d'acquisto: 2015
- fondo ammortamento al 31.12.2020: 16.500 euro;
- valore netto contabile: 83.500 euro.

Il valore di mercato dell'immobile ammonta a 140.000 euro per cui la rivalutazione massima consentita è pari a 56.500 euro (valore di mercato 140.000 – valore residuo 83.500).

Per effettuare la rivalutazione massima di euro 56.500 è possibile ridurre il fondo ammortamento per un importo di euro 13.500 e incrementare contemporaneamente il costo storico del cespite per un importo pari a 43.00 euro

Le scritture contabili, qualora la rivalutazione abbia valenza fiscale, sono le seguenti:

(diversi)

Immobile 43.000

Fondo amm.to immobile 13.500

a Saldo attivo rivalutazione L. n. 126/2020 56.500

Saldo attivo rivalutazione L. n. 126/2020 a Debiti tributari 1.695

## Disciplina civilistica e fiscale del saldo attivo di rivalutazione (1/8)

Il saldo attivo di rivalutazione è iscritto in bilancio in contropartita della rivalutazione, per un importo corrispondente al maggior valore dei beni, al netto dell'imposta sostitutiva e delle imposte differite dovute sui maggiori valori iscritti, qualora questi ultimi abbiano solo valenza civilistica.

L'iscrizione deve avvenire con espreso richiamo alla legge 13 ottobre 2020, n. 126 (legge di conversione del D.L. 14 agosto 2020, n. 104).

### Disciplina civilistica della riserva di rivalutazione

Il saldo attivo di rivalutazione deve essere:

- imputato al capitale;
- accantonato a un'apposita riserva con esplicito riferimento al D.L. n. 104/2020. La riserva è da iscrivere nella voce AIII nel passivo dello stato patrimoniale.

## Disciplina civilistica e fiscale del saldo attivo di rivalutazione (2/8)

Ai sensi dell'art. 13 della legge 21 novembre 2000, n. 342, la riserva di rivalutazione, se non viene imputata a capitale sociale, può essere ridotta soltanto con l'osservanza delle disposizioni dell'art. 2445, commi secondo e terzo, c.c., ossia con le regole previste per la riduzione del capitale sociale, quali:

- l'avviso di convocazione dell'assemblea che delibera in merito deve indicare le ragioni e le modalità della riduzione;
- a seguito della riduzione, le azioni proprie non possono eccedere 1/10 del capitale sociale;
- la delibera può essere eseguita solo dopo che sono decorsi 90 giorni dall'iscrizione al Registro delle imprese e a condizione che nessun creditore sociale anteriore all'iscrizione abbia fatto opposizione.

## Disciplina civilistica e fiscale del saldo attivo di rivalutazione (3/8)

La motivazione che può condurre ad effettuare una rivalutazione con valenza civilistica può essere quella di aumentare il patrimonio netto della società evitando in tal modo l'applicazione degli artt. 2446- 2447 e 2482-bis e 2482-ter c.c.

### **Natura della riserva di rivalutazione civilistica**

La circolare 19 marzo 2009, n. 11/E, ha chiarito che la riserva di rivalutazione non costituisce riserva in sospensione d'imposta ma costituisce, ai fini fiscali, una riserva di utili e, come tale, non è tassata, in caso di distribuzione, in capo al soggetto che ha effettuato la rivalutazione.

Le conseguenze fiscali della distribuzione delle riserva di rivalutazione civilistica sono più articolate in capo ai soggetti beneficiari.

## Disciplina civilistica e fiscale del saldo attivo di rivalutazione (4/8)

### Disciplina fiscale del saldo attivo di rivalutazione

Qualora alla rivalutazione sia data valenza fiscale, effettuando il versamento dell'imposta sostitutiva del 3 per cento, il saldo attivo di rivalutazione costituisce una riserva in sospensione d'imposta e, se affrancata, ai fini fiscali assume la natura di riserve di utili.

L'affrancamento interessa solo i contribuenti che hanno dato valenza fiscale alla rivalutazione, poiché solo in tale caso il saldo attivo costituisce una riserva in sospensione d'imposta. La disciplina del saldo attivo di rivalutazione varia a seconda che si proceda o meno al relativo affrancamento.

## Disciplina civilistica e fiscale del saldo attivo di rivalutazione (5/8)

L'art. 110, comma 3, del D.L. n. 104/2020, consente la possibilità di affrancare il saldo attivo di rivalutazione grazie al versamento di un'imposta sostitutiva IRPEF, IRES e IRAP pari al 10 per cento.

Le conseguenze dell'affrancamento sono che il saldo attivo:

- è liberamente distribuibile;
- non concorre a formare il reddito in capo al soggetto che effettua la rivalutazione.

L'Agenzia delle entrate, nella circolare n. 14/E del 2017, ha affermato che, per l'affrancamento, la base imponibile deve essere assunta al lordo dell'imposta sostitutiva.



## Disciplina civilistica e fiscale del saldo attivo di rivalutazione (6/8)

### Disciplina fiscale del saldo attivo di rivalutazione non affrancato

Per individuare il trattamento fiscale del saldo attivo da rivalutazione non affrancato, si deve distinguere se il contribuente adotta il regime di contabilità semplificata ovvero ordinaria:

**contabilità semplificata:** la circolare 27 aprile 2017, n. 14/E (par. 4), ha confermato che per costoro non opera la disposizione che prevede la tassazione del saldo attivo di rivalutazione nel caso di sua distribuzione;

**contabilità ordinaria:** ai sensi dell'art. 13 della legge n. 342/2000, in caso di distribuzione della riserva di rivalutazione, si genera una tassazione in capo alla società per un importo corrispondente alle somme distribuite ai soci, aumentate dell'imposta sostitutiva corrispondente all'ammontare distribuito.

## Disciplina civilistica e fiscale del saldo attivo di rivalutazione (7/8)

### Disciplina fiscale del saldo attivo di rivalutazione non affrancato

Per quanto concerne i riflessi in capo ai soci, si deve effettuare la seguente distinzione:

- nel caso di soggetti IRES non trasparenti (ad esempio, s.r.l.), la distribuzione è tassata con imposta sostitutiva del 26 per cento, operata da parte della società;
- nel caso di società di persone, il reddito corrispondente al saldo attivo distribuito è attribuito ai soci in base alla trasparenza fiscale, i quali sconteranno l'IRPEF sul reddito attribuito dalla società.

## Disciplina civilistica e fiscale del saldo attivo di rivalutazione (8/8)

### Disciplina fiscale del saldo attivo di rivalutazione affrancato

La riserva di rivalutazione, qualora affrancata, è liberamente distribuibile. Quindi, la sua distribuzione non concorre a formare il reddito imponibile del soggetto che ha effettuato la distribuzione (ad esempio, società di capitali o di persone).

Dopo l'affrancamento, la riserva di rivalutazione si considera una riserva di utili e, come tale, ne rispetta la relativa disciplina; quindi:

- nel caso di soggetti IRES non trasparenti (ad esempio, s.r.l.), in capo al socio si applicano le regole ordinarie previste per la tassazione dei dividendi (con applicazione dell'imposta sostitutiva del 26 per cento, se il socio è persona fisica);
- nel caso di società di persone, le somme distribuite non sono tassate.

## Riflessi dichiarativi e altri adempimenti (1/4)

### Riflessi sul modello Redditi

- Quadro RV:

Deve essere compilato in presenza di disallineamento fra valori civilistici e fiscali, ad esempio qualora alla rivalutazione venga attribuita valenza solo civilistica, per evidenziare il disallineamento fra il valore civilistico e il valore fiscale venutosi a creare a seguito della rivalutazione del valore dei beni.

- Quadro RF - Prospetto del capitale per società di capitali

Nel caso di rivalutazione solo civilistica, la relativa riserva deve essere indicata nel rigo “Riserve di Utili” (rigo RS134) diversamente, la riserva derivante da una rivalutazione con effetto fiscale deve essere indicata nel rigo “Riserve in sospensione d’imposta” (rigo RS140).

## Riflessi dichiarativi e altri adempimenti (2/4)

- Quadro RQ:

In presenza di rivalutazione con valenza fiscale, per consentire il pagamento dell'imposta sostitutiva del 3 per cento e l'eventuale affrancamento del saldo attivo, versando l'imposta sostitutiva del 10 per cento, è necessario compilare la sezione XXIV del quadro RQ.

La circolare 27 aprile 2017, n. 14/E (par. 7), ha affermato che la rivalutazione si intende perfezionata con l'indicazione in dichiarazione dei redditi dei maggiori valori rivalutati e della relativa imposta sostitutiva (in sostanza con la compilazione del quadro RQ).

## Riflessi dichiarativi e altri adempimenti (3/4)

### Attestazione degli amministratori dei sindaci e dei revisori

Ai sensi dell'art. 11 della legge 21 novembre 2000, n. 342, gli amministratori e il collegio sindacale devono indicare e motivare nelle loro relazioni i criteri seguiti nella rivalutazione delle categorie di beni e attestare che la rivalutazione non eccede il limite di valore di mercato.

Ai sensi dell'art. 11, comma 3, della Legge n. 342/2000, nella relazione della gestione deve essere indicata la congruità dei valori utilizzati ai fini della rivalutazione.

### Nota Integrativa

Ai sensi dell'art. 11 della legge n. 342/2000, la rivalutazione deve essere annotata nella nota integrativa e nell'inventario, con indicazione del prezzo di costo con eventuali rivalutazioni eseguite in conformità a precedenti leggi che lo consentivano. Le informazioni da indicare riguardano:

## Riflessi dichiarativi e altri adempimenti (4/4)

- i criteri di valutazione (art. 2427, primo comma, n. 1, c.c.). L'OIC 16 (paragrafo 90) dispone che in nota integrativa vada indicato: la rivalutazione effettuata, la legge che la consente, l'importo della rivalutazione, al lordo ed al netto degli ammortamenti, l'effetto sul patrimonio netto;
- i movimenti delle immobilizzazioni (art. 2427, primo comma, n. 2, c.c.);
- la natura e le utilizzazioni delle voci di patrimonio netto (art. 2427, primo comma, n. 7-bis, c.c.). Compilando l'apposito prospetto presente nel formato XBRL deve essere indicato l'eventuale utilizzo della riserva a copertura di perdite d'esercizio;
- la fiscalità differita (art. 2427, primo comma, n. 14, c.c.). Nell'apposito prospetto devono essere indicate le eventuali imposte anticipate ovvero differite eventualmente stanziare in bilancio

## Considerazioni finali : vantaggi conseguenti alla rivalutazione

- 1) Migliora l'attivo dello stato patrimoniale, consentendo di attenuare le conseguenze sui bilanci della crisi economica dovuta all'emergenza pandemica Covid-19;
- 2) Favorisce l'emersione di plusvalenze latenti;
- 3) Incrementando il patrimonio netto, migliorano gli indici di bilancio. Può facilitare l'accesso al credito bancario;
- 4) L'incremento del patrimonio netto consente di coprire le perdite d'esercizio passate, attuali e future (evitando in tal modo l'applicazione degli artt. 2446 – 2447 – 2482-bis – 2482-ter c.c.);
- 5) Consente un risparmio fiscale, in quanto, a fronte di un'imposta sostitutiva molto ridotta (3 per cento) consente un risparmio futuro a titolo di IRES/IRAP del 27,9 per cento, grazie ai maggiori ammortamenti con valenza anche fiscale;
- 6) Le imprese che, a partire dal 2024, cederanno i beni oggetto di rivalutazione (si pensi a un immobile) conseguiranno una "minore" plusvalenza imponibile;
- 7) Possono essere rivalutati anche "singoli" beni (ad esempio, nell'ottica di una successiva cessione degli stessi);
- 8) Un vantaggio rilevante può derivare dalla rivalutazione di un bene riscattato dal leasing entro il 31 dicembre 2019.