



Prof. Dr. Roberto Belotti
Commercialista
Revisore legale
Università Cattolica S. Cuore

Dr. Simone Quarantini
Commercialista
Revisore legale

Dr.ssa Francesca Garbellini
Dottore in economia

Dr.ssa Manuela Salamone
Dottore in economia

**Preg.mi Clienti
Loro Sedi**

Circolare flash n. 2

Oggetto: Rivalutazione dei beni d'impresa ai sensi dell'art. 110 DL n. 104/2020

1. Premesse

L'art. 110 del DL 104/2020 (decreto "Agosto") prevede l'introduzione di una nuova rivalutazione dei beni di impresa che potrà essere posta in essere nel bilancio al **31 dicembre 2020**.

In primo luogo, si osserva che il nuovo regime può avere:

- rilevanza **solo civilistica e contabile**;
- oppure rilevanza anche fiscale attraverso il versamento di un'imposta sostitutiva del 3% sui maggiori valori iscritti.

2. La "nuova" rivalutazione dei beni d'impresa introdotta dal cd "Decreto Agosto"

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 anche, nel caso di rivalutazione ai soli fini civilistici, tale operazione consentirebbe di migliorare sensibilmente la situazione patrimoniale dell'azienda ed in particolare il rapporto tra mezzi propri ed indebitamento. In tale circostanza infatti 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 invece differito al quarto esercizio successivo (in generale, dal 2024).

Il vantaggio della rivalutazione con effetto fiscale risiede nel riconoscimento del maggior valore attribuito ai beni rivalutati con la conseguente possibilità di determinare maggiori ammortamenti fiscali (deducibili dal reddito d'impresa) e/o di azzerare / ridurre la plusvalenza in caso di cessione.



2.1. 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.

2.2. 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.

Inoltre, con la Finanziaria 2021 (Legge 178/2020, art. 1 comma 83), è stato aggiunto il comma 8-bis all'art. 110, DL n. 104/2020, il quale estende la rivalutazione dei beni di impresa anche all'**avviamento** e alle altre attività immateriali risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2019.

In sintesi è possibile delineare la seguente distinzione:

Beni rivalutabili	<ul style="list-style-type: none">▪ 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.);▪ immobilizzazioni immateriali rappresentate dall'avviamento, costi di impianto ed ampliamento, costi di sviluppo, ecc. nonché beni monetari (denaro, crediti, obbligazioni, ecc.);▪ partecipazioni in società controllate / collegate iscritte tra le immobilizzazioni.
Beni non rivalutabili	<ul style="list-style-type: none">▪ Immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa, ossia i c.d. immobili merce.▪ Sul punto l'Agenzia, nella citata Circolare n. 14/E, ha precisato che l'esclusione riguarda tutti i beni merce e pertanto, <i>“nonostante la norma si limiti a prevedere l'esclusione solo con riferimento alla categoria degli immobili merce”</i>, la stessa opera anche per i beni mobili merce;▪ partecipazioni non di controllo / collegamento e partecipazioni di



	<p>controllo / collegamento non costituenti immobilizzazioni;</p> <ul style="list-style-type: none">▪ beni in leasing in quanto non risultano iscritti a bilancio, compresi quelli riscattati nel corso del 2020. <p>La rivalutazione può comunque interessare i beni riscattati entro il 31.12.2019.</p> <p>Per i beni in leasing la rivalutazione è esclusa anche in capo al concedente, posto che, come chiarito nella Circolare n. 14/E, gli stessi <i>“devono essere considerati quali immobilizzazioni finanziarie (in particolare, crediti verso la clientela)”</i>.</p>
--	--

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

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

2.3. Modalità ed effetti della rivalutazione

La rivalutazione va eseguita nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31.12.2019, ossia per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare nel bilancio chiuso al 31.12.2020.

Ai fini della rivalutazione è utilizzabile una delle seguenti modalità alternative:

- 1) **Rivalutazione del costo storico.** Se il coefficiente di ammortamento:
 - è mantenuto invariato, si determina un allungamento del periodo di ammortamento;
 - è incrementato, il periodo di ammortamento rimane invariato. In tal caso saranno stanziati quote di ammortamento maggiori, di cui dovrà essere fatta menzione nella Nota Integrativa;
- 2) **Rivalutazione del costo storico e del fondo di ammortamento,** consente di mantenere invariato il periodo di ammortamento;
- 3) **Riduzione (totale o parziale) del fondo di ammortamento.** Il periodo di ammortamento subisce un allungamento. Utilizzando tale modalità non si conseguono vantaggi fiscali collegati all'ammortamento o alle spese di manutenzione e riparazione in quanto non viene modificato il costo storico del bene.

Indipendentemente dalla modalità utilizzata, la rivalutazione comporta l'evidenziazione del **“saldo attivo” di rivalutazione**, così individuato:

maggior valore del bene - imposta sostitutiva dovuta

che può alternativamente essere accantonato a riserva o imputato a capitale.

Tenendo conto di quanto affermato nella Circolare n. 14/E del 27.04.2017, nonché nel Documento interpretativo OIC n. 5, indipendentemente dalla modalità utilizzata, **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.



A tal proposito, si ritiene opportuno quindi supportare l'eventuale rivalutazione con idonea perizia di stima redatta da un professionista incaricato.

Come detto, la nuova rivalutazione può avere **effetto** ai soli fini civilistici oppure, a fronte del versamento dell'imposta sostitutiva, anche ai fini fiscali.

Di seguito si riporta una sintesi dei tratti distintivi di ciascuna opzione.

2.3.1 Rivalutazione ai soli fini civilistici

Ai **fini civilistici**, in deroga all'art. 2426 C.c. che, come accennato, impone quale criterio di valutazione delle immobilizzazioni quello del costo di acquisto o di produzione, è consentito attribuire ai beni oggetto di rivalutazione un nuovo valore che deve rispettare tuttavia il limite del valore economico.

Secondo quanto stabilito dall'art. 11, comma 2, Legge n. 342/2000, tale limite massimo comporta che i valori di bilancio dei beni rivalutati al netto degli ammortamenti non possono essere superiori a quelli attribuibili ai beni in base alla consistenza, capacità produttiva, all'effettiva possibilità di utilizzazione economica dell'impresa oppure in base ai valori correnti di mercato.

La **rivalutazione soltanto civilistica è gratuita**. Non è richiesto pertanto il versamento dell'imposta sostitutiva del 3% - 10% (previsto invece per la rivalutazione fiscale di cui al prossimo paragrafo).

Nel caso di rivalutazione ai soli fini civilistici, gli effetti si avranno esclusivamente in bilancio: in tal caso infatti, i maggiori valori iscritti in contabilità determineranno una migliore patrimonializzazione dell'impresa, sebbene gli stessi non avranno rilevanza fiscale.

In sostanza, dal punto di vista fiscale il costo ultimo fiscalmente rilevante in caso di cessione dei beni rivalutati sarà quello storico (non rivalutato), così come i relativi ammortamenti saranno deducibili fiscalmente solo per le quote riferibili al suddetto costo storico.

2.3.2 Rivalutazione ai fini fiscali

Ai **fini fiscali** i maggiori valori possono avere effetto **a decorrere dall'esercizio successivo** a quello di rivalutazione, ossia in caso di esercizio coincidente con l'anno solare, **a partire dal 2021, a condizione che sia versata l'imposta sostitutiva IRPEF, IRES, IRAP ed eventuali addizionali nella misura del 3%** (l'effetto fiscale non è quindi obbligatorio).

A partire da tale esercizio sarà possibile tener conto del valore rivalutato al fine di:

- **dedurre maggiori quote ammortamento.**

Poiché anche ai fini civilistici il valore rivalutato va utilizzato per il calcolo degli ammortamenti dal 2021, il maggiore ammortamento (civilistico) determinato in tale anno è riconosciuto anche fiscalmente; non si determina pertanto alcun disallineamento tra valori civili e fiscali;

- **determinare il plafond per la deducibilità delle spese di manutenzione e riparazione.**

Pertanto, **al fine di attribuire rilevanza fiscale alla rivalutazione** è richiesto il versamento di un'imposta sostitutiva, determinata applicando alla base imponibile (differenza tra il valore attribuito al bene a seguito della rivalutazione e il costo non ammortizzato dello stesso), l'aliquota del 3% a prescindere dalla tipologia di bene (da versarsi in massimo n. 3 rate annuali).

Nel caso di versamento dell'imposta sostitutiva, la riserva di rivalutazione iscritta a patrimonio netto costituirà una "riserva in sospensione d'imposta" (in caso di distribuzione sarà tassata sia in capo ai soci che alla società).

Qualora il soggetto interessato intenda **affrancare**, anche parzialmente, **tale saldo attivo di rivalutazione** (in tal caso la riserva di patrimonio netto costituirà una riserva da utili, quindi in caso di distribuzione sarà tassata solo in capo ai soci), sarà dovuta un'ulteriore **imposta sostitutiva pari al 10%**. Come stabilito dal citato art. 110, comma 5, in caso di cessione, assegnazione ai soci, destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale / familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati **prima dell'inizio del quarto esercizio successivo a quello di rivalutazione (2024 in**



caso di esercizio coincidente con l'anno solare), la plus / minusvalenza ai fini fiscali è calcolata con riferimento al costo del bene ante rivalutazione.

Il realizzo del bene rivalutato nel corso del periodo di "sospensione" comporta il **venir meno degli effetti fiscali della rivalutazione** ed il riconoscimento in capo al cedente di un **credito d'imposta pari all'imposta sostitutiva riferibile alla rivalutazione dei beni ceduti**, con conseguente "liberazione" della parte di riserva riferita ai beni oggetto di realizzo. In tal caso inoltre:

- il saldo attivo di rivalutazione va incrementato dell'imposta sostitutiva corrispondente al maggior valore attribuito ai beni ceduti;
- la riserva di rivalutazione diviene "libera" per la parte riferibile ai beni ceduti.

Nel bilancio in cui è eseguita la rivalutazione (2020), gli ammortamenti sono calcolati sui valori non rivalutati, poiché la rivalutazione è un'operazione successiva e di conseguenza l'ammortamento sui maggiori valori è calcolato dall'esercizio successivo all'iscrizione (con la possibilità di usufruire del "congelamento" dell'ammortamento previsto dall'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies del citato DL n. 104/2020.

3. Valutazioni di convenienza

Come accennato in premessa, la rivalutazione dei beni di impresa può dar luogo ad importanti benefici, per i quali risultano opportune le seguenti valutazioni di convenienza:

- a) dal punto di vista fiscale, il maggiore valore riconosciuto ai beni oggetto di rivalutazione, consente di determinare maggiori ammortamenti fiscali e/o azzerare/ridurre la plusvalenza in caso di realizzo del bene, riducendo il reddito d'impresa assoggettato a IRES/IRPEF e IRAP (che nel caso di società di capitali, genera un livello impositivo minimo del 27,9%). I maggiori valori dedotti a titolo di ammortamento hanno effetto, in genere, dal 2021 (2024 per il calcolo delle plusvalenze) e vanno ripartiti su tutta la durata del periodo di ammortamento fiscale futuro;
- b) considerato che la durata del periodo di ammortamento varia a seconda della categoria di bene, il lasso di tempo attraverso cui verrà recuperato il suddetto risparmio fiscale potrà variare a seconda della tipologia del bene rivalutato.
Infatti, se ad esempio, ed essere rivalutato è un immobile (aliquota ammortamento 3%), il risparmio fiscale verrà recuperato in 33 anni, mentre se è un'attrezzatura (aliquota ammortamento 20%) in 5 anni;
- c) inoltre, sempre in relazione al periodo di ammortamento, è opportuno tenere in considerazione quanto indicato nel c.d. "Decreto Agosto" (convertito dalla Legge n. 126/2020 pubblicata sul S.O. n. 37/L alla G.U. 13.10.2020 n. 253), con il quale il Legislatore ha previsto, tra l'altro, con l'intento di non "aggravare" il bilancio d'esercizio 2020, la possibilità di **"sospendere" (in tutto o in parte)** l'imputazione contabile degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali. In particolare, tale facoltà, riconosciuta dal nuovo comma 7-bis dell'art. 60 del citato Decreto consente di **non imputare** a Conto economico del bilancio 2020 **fino al 100% della quota annua di ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali** mantenendo il relativo valore di iscrizione, così come risultante dall'ultimo bilancio annuale regolarmente approvato.
In tal caso, la quota di ammortamento non contabilizzata va imputata al Conto economico del bilancio 2021 e allo stesso modo sono differite le quote successive prolungando di conseguenza l'originario piano di ammortamento di un anno;
- d) la rivalutazione in esame (quand'anche fosse effettuata ai soli fini civilistici) migliora gli indici patrimoniali rilevanti ai fini del rating bancario (in particolar modo il rapporto tra patrimonio netto e debiti);
- e) l'aumento del patrimonio netto (a seguito dell'iscrizione, come riserva di rivalutazione, del saldo attivo) consente, inoltre, la maggior copertura di eventuali perdite;



- f) in ultimo, in relazione agli ammortamenti, è doveroso valutare se tali eventuali maggiori costi di esercizio, possono essere (o meno) considerati opportuni in sede di redazione del bilancio annuale. Infatti, aumentando il valore dei beni rivalutati, si hanno ammortamenti più elevati e di conseguenza maggiori costi che andranno a ridurre il risultato dell'esercizio.

5. Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto, emerge che la "nuova" rivalutazione dei beni d'impresa, da effettuare nel bilancio 2020, costituisce un'opportunità particolarmente vantaggiosa, in quanto:

- è possibile rivalutare anche un singolo bene, non dovendo più fare riferimento alle "categorie omogenee";
- il costo dell'operazione risulta ridotto. Infatti, il DL n. 104/2020 ha stabilito che per il riconoscimento fiscale della rivalutazione l'imposta sostitutiva dovuta è pari al 3% (anziché pari al 12% - 10% come originariamente previsto nella Finanziaria del 2020);
- il nuovo valore rivalutato rileva già dal 2021 per il calcolo di maggiori ammortamenti (ai fini della plus/minusvalenza in caso di cessione l'effetto è differito al 2024);
- è consentito rivalutare anche "gratuitamente" i beni, qualora si optasse per i soli effetti civilistici.

Tali caratteristiche sono riepilogate nella tabella sottostante:

Oggetto / aspetti		Decreto Agosto
Beni rivalutabili ↓ materiali, immateriali (esclusi i beni merce"), partecipazioni immobilizzate		iscritti nel bilancio al 31.12.2019 e ancora presenti nel bilancio al 31.12.2020
		singoli beni
Rilevanza		civilistica → SI fiscale → NO (facoltà)
Riconoscimento fiscale maggiori valori	ammortamento	dall'esercizio successivo (2021)
	plus /minusvalenze	dal quarto esercizio successivo (2024)
Imposta sostitutiva riconoscimento fiscale rivalutazione		3%
Imposta sostitutiva affrancamento saldo attivo		10%
Versamento imposta sostitutiva		max 3 rate

Brescia - Palazzolo sull'Oglio (Bs), 22.01.2021

Cordialmente
(Prof. Dr. Roberto Belotti)
(Dr. Simone Quarantini)