

## Circolare informativa – area tributaria

### La “nuova” rivalutazione dei beni d’impresa introdotti dal C.D. “decreto agosto”

Per effetto di quanto stabilito dall’art. 110, DL n. 104/2020, c.d. “Decreto Agosto”, convertito dalla Legge n. 126/2020 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 consente di migliorare la situazione patrimoniale aziendale. In tal caso 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 differito al quarto esercizio successivo (in generale, dal 2024). Il vantaggio della rivalutazione con effetto fiscale risiede nel riconoscimento del maggior valore attribuito agli immobili e conseguente possibilità di determinare maggiori ammortamenti fiscali e/o di azzerare / ridurre la plusvalenza in caso di cessione.

### Soggetti interessati

La rivalutazione può essere effettuata:

- società di capitali
- enti commerciali
- imprese individuali
- Società di persone (in nome collettivo, in accomandita semplice)

La rivalutazione è consentita 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

La rivalutazione non interessa però i contribuenti forfettari.

## 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;
- ancora presenti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2020.

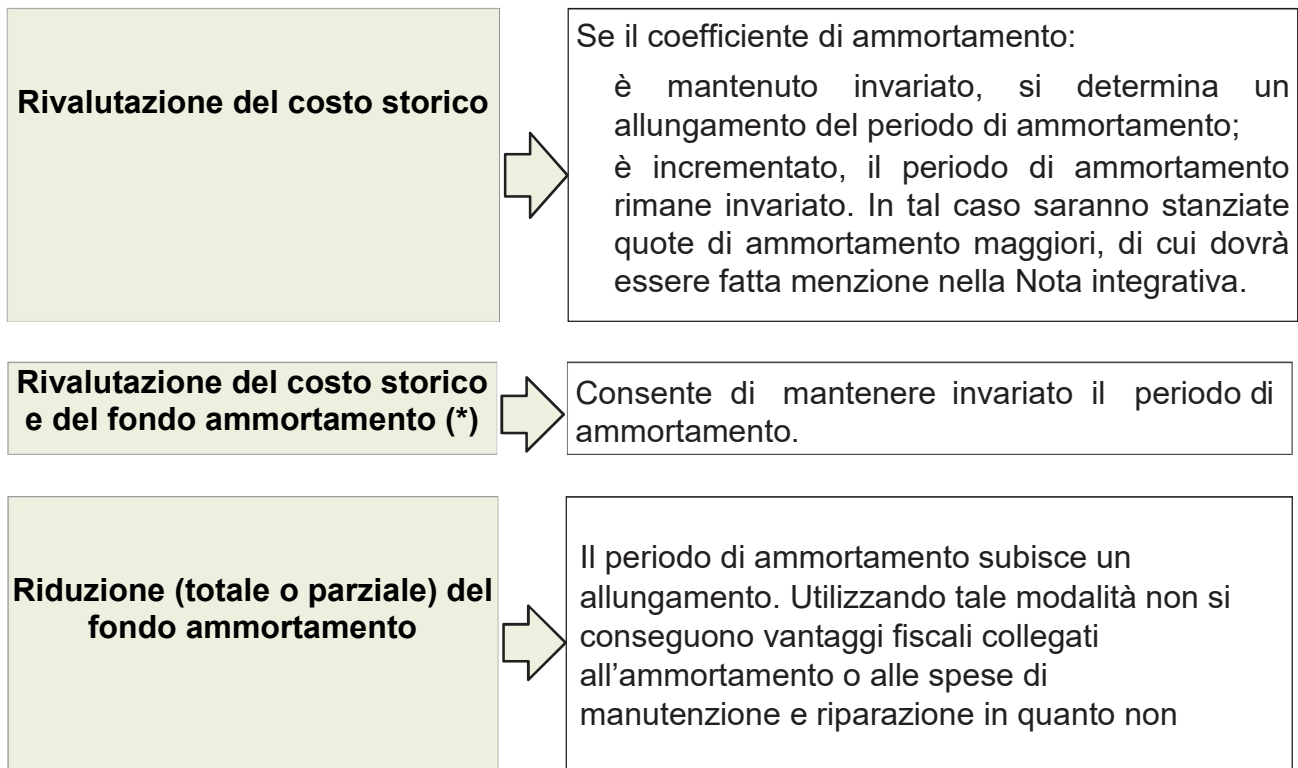
La rivalutazione può riguardare tutti i beni dell'impresa, sia mobili che immobili, salvo alcune specifiche esclusioni.

<b>Beni rivalutabili</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Immobilizzazioni materiali ammortizzabili e non, beni completamente ammortizzati e immobilizzazioni in corso;</li><li>• immobilizzazioni immateriali costituite da beni giuridicamente tutelati (diritti di brevetto e utilizzazione delle opere dell'ingegno, marchi, ecc.);</li><li>• partecipazioni in società controllate / collegate iscritte tra le immobilizzazioni.</li></ul>
<b>Beni non rivalutabili</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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, "nonostante la norma si limiti a prevedere l'esclusione solo con riferimento alla categoria degli immobili merce", la stessa opera anche per i beni mobili merce;</li><li>• immobilizzazioni immateriali rappresentate dall'avviamento, costi di impianto ed ampliamento, costi di sviluppo, ecc. nonché beni monetari (denaro, crediti, obbligazioni, ecc.);</li><li>• partecipazioni non di controllo / collegamento e partecipazioni di controllo /collegamento non costituenti immobilizzazioni;</li><li>• beni in leasing in quanto non risultano iscritti a bilancio, compresi quelli riscattati nel corso del 2020.</li></ul>

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

## Modalità di rivalutazione

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



## Limite del valore economico

Il valore attribuito ai singoli beni in esito alla rivalutazione 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.

## Effetti della rivalutazione

La nuova rivalutazione ha effetto ai fini civilistici e, a fronte del versamento dell'imposta sostitutiva, 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
- determinare il plafond per la deducibilità delle spese di manutenzione e riparazione.

## **Versamento dell'imposta sostitutiva**

Come accennato, 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.

Qualora si intenda affrancare (anche parzialmente) il saldo attivo di rivalutazione è dovuta l'imposta sostitutiva pari al 10%.

L'imposta sostitutiva va versata in un massimo di 3 rate (senza interessi) di pari importo.

1° rata Entro il termine di versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al 2020

2° rata Entro il termine di versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al 2021

3° rata Entro il termine di versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al 2022

Merano, ottobre 2020

## **STUDIO CONTRACTA**

Visitate la nostra pagina web: [www.contracta.it](http://www.contracta.it)