



Relatore:  
Enzo Colleoni

**Berta, Nembrini, Colombini e Associati**

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

# **Rivalutazione beni d'impresa e partecipazioni**

Art. 110 Decreto Agosto (DL 104 del 14/08/2020)

# La nuova rivalutazione dei beni e delle partecipazioni: un'opportunità ...

per rafforzare il patrimonio netto

per sfruttarne il beneficio fiscale

di riallineamento dei valori emersi in occasione di operazioni straordinarie o di precedenti rivalutazioni civilistiche

in previsione della distribuzione di riserve di utili e/o di liquidazione della società

# Beni rivalutabili

## - BENI MATERIALI

- NO immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa ossia, più in generale, tutti i «beni merce»

## - BENI IMMATERIALI

consistenti in diritti giuridicamente tutelati (brevetti, marchi, software, opere dell'ingegno) iscritti a bilancio

- Il requisito dell'iscrizione si intende realizzato anche nel caso di beni tutelati in forza di disposizioni normative in vigore, ancorché non iscritti nell'attivo (AdE circ. 14/2017, Assonime circ. 23/2006)
- NO avviamento e spese capitalizzate

## - PARTECIPAZIONI IN SOCIETA' CONTROLLATE E COLLEGATE

iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie

- Beneficio fiscale soltanto per le partecipazioni prive dei requisiti PEX
- NO partecipazioni inferiori alla quota di collegamento o iscritte nell'attivo circolante

# Beni rivalutabili

- Beni presenti nel bilancio al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020
  - Per i beni ricevuti in seguito ad operazioni di fusione, scissione o conferimento d'azienda rileva la data di acquisizione da parte della società dante causa
  - I beni in leasing devono essere stati riscattati entro il 31 dicembre 2019
- Ancorché completamente ammortizzati
- Posso essere individuati singolarmente (senza la necessità di rivalutarli per categorie omogenee)

# Soggetti interessati

- Società di capitali (S.p.A., S.A.p.A., S.r.l.) che adottano i principi contabili nazionali OIC
- Società cooperative e Società di mutua assicurazione
- Società europee regolamento (CE) n. 2157/2011 e Società cooperative europee regolamento (CE) n. 1435/2003
- Enti pubblici e trust residenti che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali
- Società di persone commerciali (anche in regime contabile semplificato)
- Imprese individuali (anche in regime contabile semplificato)
- Enti non commerciali residenti
- Soggetti non residenti con stabile organizzazione in Italia

# Tipologia di rivalutazione

## Solo civilistica

STATO PATRIMONIALE			
Valore rivalutato	100	Riserva di rivalutazione	72,1
		Fondo imposte differite	27,9

- È gratuita
- Ha un impatto più contenuto sul patrimonio netto rispetto alla rivalutazione con effetti fiscali
- Disallineamento tra il valore contabile del bene e quello riconosciuto fiscalmente
- Disallineamento tra gli ammortamenti civili e fiscali

## Civilistica e Fiscale

STATO PATRIMONIALE			
Valore rivalutato	100	Riserva di rivalutazione	97
		Debito verso erario	3

- Comporta il pagamento dell'imposta sostitutiva del 3%
- Consente di affrancare il saldo attivo di rivalutazione versando un'ulteriore imposta sostitutiva del 10%
- Non comporta la rilevazione della fiscalità differita

# Le tecniche contabili

Costo storico	1.000		Aliquota amm.to	10%
F.do amm.to	(650)		Amm.to annuo	100
<hr/>			Durata residua	3,5 anni
Valore contabile	350	<b>a</b>		
Valore corrente	550	<b>b</b>		
Rivalutazione	200	<b>a-b</b>		

RIVALUTAZIONE DEL SOLO COSTO STORICO			
Costo storico	<b>1.200</b>		
F.do amm.to	(650)		
<hr/>			
Valore contabile	550	<b>a</b>	
Amm.to annuo	120	<b>b</b>	
Durata residua	4,58	<b>a/b</b>	

RIVALUTAZIONE SIA DEL COSTO STORICO CHE DEL FONDO AMMORTAMENTO			
Costo storico	<b>1.571</b>		
F.do amm.to	<b>(1.021)</b>		
<hr/>			
Valore contabile	550	<b>a</b>	
Amm.to annuo	157	<b>b</b>	
Durata residua	3,5	<b>a/b</b>	

RIDUZIONE DEL FONDO AMMORTAMENTO			
Costo storico	1.000		
F.do amm.to	<b>(450)</b>		
<hr/>			
Valore contabile	550	<b>a</b>	
Amm.to annuo	100	<b>b</b>	
Durata residua	5,5	<b>a/b</b>	

# Le tecniche contabili

- Le tre metodologie sono utilizzabili anche congiuntamente (aumento del costo storico e riduzione del fondo ammortamento)
- Sono ammesse metodologie diverse per beni diversi
- La rivalutazione, di per sé, non modifica la vita utile residua stimata del bene (OIC 16, par. 77)
- Il valore attribuito ai singoli beni 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
- Il valore di sostituzione, ossia il costo di acquisto di un bene nuovo della stessa tipologia ovvero il valore attuale del bene incrementato dei costi di ripristino della sua originaria funzionalità, non può essere superato (circ. AdE 14/2017)

# Rivalutazione fiscale

- Imposta sostitutiva del 3% da calcolare sul valore della rivalutazione
- Pagamento in 3 rate annuali di pari importo a partire dal termine di versamento delle imposte dirette relative al periodo di imposta in cui è avvenuta la rivalutazione (giugno 2021, giugno 2022 e giugno 2023)
- Riconoscimento fiscale dei maggior valori dal 1° gennaio 2021 ai fini
  - della deducibilità degli ammortamenti ai fini IRES e IRAP
  - della disciplina delle società di comodo (art. 30 L. 724/94)
  - della determinazione del plafond delle spese di manutenzione (art. 102 c. 6 TUIR)
- Riconoscimento fiscale ai fini della cessione dal quarto anno successivo a quello di rivalutazione (1° gennaio 2024 per i soggetti solari), se precedente la plus/minusvalenza è calcolata sul valore ante rivalutazione

# Rivalutazione fiscale

## Analisi di convenienza 1

Rivalutazione fiscale del valore di 100 con pagamento dell'imposta sostitutiva del 3% in 3 anni

Analisi del risparmio fiscale nel caso di un macchinario con coefficiente di ammortamento del 15% e di un immobile con coefficiente di ammortamento del 3%

(Aliquote fiscali: IRES 24% e IRAP 3,9%)

	Imposta sostitutiva	Risparmio fiscale macchinario (aliq. amm.to 15%)	Risparmio fiscale immobile (aliq. amm.to 3%)
giugno 2021	1		
giugno 2022	1	4,19 (100 x 15% x 27,9%)	0,84 (100 x 3% x 27,9%)
giugno 2023	1	4,19 (100 x 15% x 27,9%)	0,84 (100 x 3% x 27,9%)
giugno 2024		4,19 (100 x 15% x 27,9%)	0,84 (100 x 3% x 27,9%)
giugno 2025		4,19 (100 x 15% x 27,9%)	0,84 (100 x 3% x 27,9%)
...		4,19 (100 x 15% x 27,9%)	0,84 (100 x 3% x 27,9%)

# Rivalutazione fiscale

## Analisi di convenienza 2

Costo storico	1.000.000	Aliquota amm.to	15%
Fondo amm.to	<u>(300.000)</u>		
Valore contabile	700.000 <b>a</b>	Imposta sostitutiva	24.000 (=800.000 x 3%)
Valore corrente	1.500.000 <b>b</b>		
Importo rivalutazione	800.000 <b>b-a</b>		

	imposta sostitutiva	Maggior amm.to civilistico e fiscale	Risparmio fiscale	Flusso di cassa	Flusso di cassa cumulato
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c = b x 27,9%</b>	<b>c - a</b>	
giu-21	8.000			-8.000	-8.000
giu-22	8.000	120.000	33.480	25.480	17.480
giu-23	8.000	120.000	33.480	25.480	42.960
giu-24		120.000	33.480	33.480	76.440
giu-25		120.000	33.480	33.480	109.920
giu-26		120.000	33.480	33.480	143.400
giu-27		120.000	33.480	33.480	176.880
giu-28		80.000	22.320	22.320	199.200
	<b>24.000</b>	<b>800.000</b>	<b>223.200</b>	<b>199.200</b>	

# Il saldo attivo di rivalutazione

- Deve essere iscritto in apposita riserva del patrimonio netto
- In caso di rivalutazione solo civilistica, il saldo attivo rappresenta una ordinaria riserva di utili
- In caso di rivalutazione fiscale, il saldo attivo rappresenta una «riserva in sospensione d'imposta»
- È affrancabile versando un'ulteriore imposta sostitutiva del 10% sul valore rivalutato al netto dell'imposta sostitutiva del 3% (quindi per ogni 100 euro rivalutato, pago sostitutiva per rivalutazione di 3 euro e sostituiva per affrancamento di 9,7 euro; cass. n. 19772 del 22.9.2020)
- Anche per l'imposta sostitutiva del 10% è previsto un pagamento in 3 rate annuali di pari importo a partire dal termine di versamento delle imposte dirette relative al periodo di imposta in cui è avvenuta la rivalutazione (giugno 2021, giugno 2022 e giugno 2023)

# Il saldo attivo di rivalutazione

	Rivalutazione solo civilistica	Rivalutazione fiscale senza affrancamento	Rivalutazione fiscale con affrancamento
Natura del saldo attivo	Ordinaria riserva di utili	Riserva in sospensione d'imposta	Ordinaria riserva di utili
Distribuzione ai soci	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nessuna tassazione in capo alla società</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tassazione in capo alla società (IRES+IRAP) sul valore della riserva al lordo dell'imposta sostitutiva del 3% (riconosciuto un credito pari al valore della sostitutiva)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nessuna tassazione in capo alla società</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tassazione in capo ai soci come dividendo</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rispetto della procedura ex commi 2° e 3° art. 2445 c.c. (convocazione assemblea ordinaria + 90 gg)</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzo o ammortamento completo del bene rivalutato (2426 c.c.)</li> </ul>		
Copertura perdite	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nessuna tassazione in capo alla società</li> <li>• Obbligo ricostituzione ovvero delibera riduzione in sede di assemblea straordinaria</li> </ul>		

# Il saldo attivo di rivalutazione

## Analisi di convenienza

Supponiamo che il bene rivalutato da 0 a 100.000 venga venduto dopo il 1/1/2024 a 100.000 e che l'utile venga interamente distribuito ai soci (si prescinde, per semplificare, dal conteggio degli ammortamenti)

	Rivalutazione solo civilistica	Rivalutazione fiscale senza affrancamento	Rivalutazione fiscale con affrancamento	
Imposta sostitutiva	-	3.000	3.000	<b>a</b>
Imposta affrancamento saldo attivo	-	-	9.700 ([100.000-3.000] x 10%)	<b>b</b>
Plusvalenza fiscale	100.000	-	-	
Tassazione sulla plusvalenza (IRES e IRAP)	27.900 (100.000 x 27,9%)	-	-	<b>c</b>
Riserve nette generate dalla cessione/rivalutazione	72.100 (100.000-27.900)	97.000 (100.000-3.000)	87.300 (100.000-3.000-9.700)	
Distribuzione: tassazione in capo alla società (IRES e IRAP)	-	24.900 (100.000 x 27,9% - 3.000)	-	<b>d</b>
Distribuzione: tassazione in capo ai soci (ritenuta a titolo di imposta IRPEF)	18.746 (72.100 x 26%)	18.746 ([97.000 - 24.900] x 26%)	22.698 (87.300 x 26%)	<b>e</b>
<b>Imposte complessive</b>	<b>46.646</b>	<b>46.646</b>	<b>35.398</b>	<b>a+b+c+d+e</b>

# Riallineamento valori fiscali

- Consentito il riallineamento dei valori dei beni già iscritti a bilancio ma non riconosciuti fiscalmente, derivanti da:
  - precedenti rivalutazioni solo civilistiche
  - Trasformazioni con iscrizione in bilancio dei valori peritali
  - disavanzi di fusione, scissione o conferimento allocati nell'attivo patrimoniale
- Comporta il versamento dell'imposta sostitutiva del 3% da versare con le medesime modalità della rivalutazione
- Comporta l'obbligo di attribuire lo status di «sospensione di imposta» ad una riserva già esistente del patrimonio netto per un ammontare pari al disallineamento al netto dell'imposta sostitutiva
- È possibile versare l'ulteriore imposta sostitutiva del 10% ed evitare di creare la riserva in sospensione d'imposta
- Non è consentito sbloccare le riserve in sospensione d'imposta formatesi in passato
- Possono effettuarlo anche i soggetti che adottano i principi contabili internazionali IAS/IFRS

# Rivalutazione Alberghi e Centri termali

La legge di bilancio 2020 ha introdotto una rivalutazione dei beni d'impresa che doveva essere effettuata nel bilancio 31.12.2019 e che prevede un'imposta sostitutiva del 12% per i beni ammortizzabili e del 10% per i beni non ammortizzabili

L'art. 6-bis del Decreto liquidità (DL 23/2020) ha esteso la possibilità di effettuare tale rivalutazione anche nei bilanci 31.12.2020, 31.12.2021 e 31.12.2022 senza pagamento dell'imposta sostitutiva del 3% per i soggetti operanti nei settori alberghiero e termale che adottano i principi contabili nazionali OIC

Tale rivalutazione pertanto:

- È gratuita per tali soggetti, nel senso che non viene richiesto il versamento dell'imposta sostitutiva del 3% per vedersi riconosciuto il maggior valore fiscale
- Devono essere rivalutati i beni per categorie omogenee
- Prevede la possibilità di affrancare il saldo attivo di rivalutazione pagando un'imposta sostitutiva del 10%
- Non è consentita la rivalutazione solo civilistica

# Richiami di attenzione

- ▶ **necessità di predisporre una perizia (asseverazione, stima puntuale del valore dei terreni sui quali sorge il fabbricato)**
- ▶ **valori rivalutati devono essere sostenibili nel tempo (capacità assorbimento maggior ammortamenti)**
- ▶ **riconoscimento fiscale dal 4° esercizio (da coordinare con la previsione di cessione dei beni)**
- ▶ **valutazione della vita utile (occasione per rivedere la stima della vita utile residua)**
- ▶ **incrocio con la facoltà di sospensione degli ammortamenti del 2020 prevista dal Decreto Agosto (disallineamento tra valori civili e fiscali)**
- ▶ **analisi dell'impatto sulla disciplina delle società di comodo**

# La nuova rivalutazione dei beni e delle partecipazioni: un'opportunità ...

per rafforzare il patrimonio netto

Rivalutazione solo civilistica

per sfruttarne il vantaggio fiscale

Rivalutazione fiscale (anche evitando il pagamento della sostitutiva al 10% per affrancare il saldo attivo)

di riallineamento dei valori

Riallineamento con versamento della sostitutiva al 3% e possibilità di affrancare il saldo attivo con ulteriore 10%

in previsione della distribuzione e/o della liquidazione

Rivalutazione con affrancamento del saldo attivo (beneficio massimo in caso di Snc con soci ad aliquota IRPEF elevata)



**Berta, Nembrini, Colombini e Associati**

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

**Grazie per l'attenzione**

**Studio Berta, Nembrini, Colombini & Associati - Bnc**

24128 Bergamo - via Mazzini, 4  
Tel +39 035 2286999 - info@studiobnc.it

**[www.studiobnc.it](http://www.studiobnc.it)**