



Rivalutazione dei beni d'impresa
Decreto Legge 14 Agosto 2020 n. 104 – art. 110

Nuove regole e opportunità per società di capitali, società di persone e ditte individuali



Sommario

Rivalutazione dei beni d’impresa – art. 110 D.L. 104/2020	03
.....	
Beni oggetto di rivalutazione	04
.....	
Rivalutazione civilistica	06
.....	
Rivalutazione fiscale	10
.....	
Opportunità e supporto operativo	14
.....	

Rivalutazione dei beni d'impresa – art. 110 D.L. 104/2020

L'art. 110 del Decreto Agosto (D.L. 104/2020) e gli emendamenti per la rivalutazione dei beni

La rivalutazione dei beni d'impresa riproposta dall'art. 110 del “Decreto Agosto” prevede importanti novità rispetto al passato:

- possibilità di operare la **rivalutazione anche su un singolo bene**;
- possibilità di attribuire alla stessa **rilevanza solo ai fini civilistici (“rivalutazione gratuita”)**;
- misura ridotta dell'**imposta sostitutiva al 3%** qualora si voglia dare rilevanza anche fiscale ai valori rivalutati;
- **deduzione immediata** dei maggiori ammortamenti (dal 2021);
- **rateizzazione triennale** del pagamento dell'imposta sostitutiva.

Si estende il campo di applicazione (chi può rivalutare)

Sul piano soggettivo la rivalutazione riguarda:

- società di capitali (S.r.l., S.p.A., S.a.p.A, coop. e mutue assicuratrici) che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio;
- società di persone (S.n.c. e S.a.s.);
- ditte individuali.

La rivalutazione può essere operata oltre che dai soggetti in contabilità ordinaria anche da chi fruisce di regimi contabili semplificati.

Rivalutazione dei beni d'impresa – art. 110 D.L. 104/2020

Elenco dei beni che possono essere rivalutati

I beni oggetto di rivalutazione devono risultare dal registro dei beni ammortizzabili (ove istituito) o dal registro degli acquisti tenuto ai fini Iva alla data del 31.12.2019.

Possano essere rivalutati:

- immobilizzazioni materiali, quali immobili, beni mobili iscritti in pubblici registri, impianti e macchinari, attrezzature industriali e commerciali;
- immobilizzazioni immateriali: diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, concessioni, licenze, marchi, *know how* e altri diritti simili ancorché non più iscritti in bilancio in quanto totalmente ammortizzati (qualora conservino un proprio valore economico);
- le partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie in società controllate o collegate;
- beni detenuti in leasing se il diritto di riscatto è stato esercitato entro il 31.12.2019.

NON possono essere rivalutati

Non possono formare oggetto di rivalutazione:

- l'avviamento e i costi pluriennali;
- i beni monetari (denaro, crediti, obbligazioni, etc.);
- le partecipazioni non di controllo o di collegamento;
- immobili merce (immobili la cui produzione e/o scambio è diretta l'attività d'impresa).

Rivalutazione dei beni d'impresa – art. 110 D.L. 104/2020

I termini per la rivalutazione

I beni possono essere oggetto di rivalutazione a condizione che:

- **figurino nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2019** (bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 per i soggetti solari);
- **vengano rivalutati nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019** (bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 per i soggetti solari).

Rivalutazione CIVILISTICA

Le modalità di rivalutazione

1. **Rivalutazione del solo costo storico:** tale metodo determina un allungamento del processo di ammortamento (se viene mantenuto inalterato il coefficiente di ammortamento) oppure un aumento dell'ammortamento annuo (se non varia il periodo di vita utile del cespite)
2. **Riduzione del fondo ammortamento:** tale metodo determina un allungamento del processo di ammortamento
3. **Rivalutazione del costo storico e del relativo ammortamento,** lasciando inalterata la durata originaria del processo di ammortamento

Con i metodi 1 e 3 il costo rivalutato non potrà eccedere il valore di sostituzione (ovvero il costo di acquisto di un bene nuovo della medesima tipologia, oppure il valore attuale del bene incrementato dei costi di ripristino della sua originaria funzionalità).

I maggiori valori vanno annotati nel libro inventari, nota integrativa e registro dei beni ammortizzabili.

Qualunque sia il metodo adottato il **limite massimo della rivalutazione** è rappresentato dal valore economico del bene → **l'importo rivalutato non può eccedere il valore corrente** (determinato in base dal valore di mercato) **o il valore interno del bene** (determinato sulla base dell'effettiva possibilità economica di utilizzazione del bene nell'impresa).

Rivalutazione CIVILISTICA – il confronto tra i diversi metodi

IL CONFRONTO

Importo rivalutato 2000 (80% del valore netto contabile)
 Aliquota ammortamento 10%

		1	2	3
	Situazione di partenza	Rivalutazione costo storico	Riduzione del fondo	Rivalutazione costo e fondo proporzionale
Costo storico	5000	7000	5000	9000
Amm.to annuo	500	700	500	900
F.do Ammortamento 31.12.2019	-2500	-2500	-500	-4500
Netto contabile 31.12.2019	2500	4500	4500	4500
Anni residui ammortamento	5	7	9	5
Anni complessivi ammortamento	10	12	14	10

Il metodo 3 prevede una rivalutazione proporzionale del costo storico e del fondo amm.to in modo che il valore netto contabile *post* valutazione (4.500) sarà pari al suo valore economico (2.500+2000).
Tale metodo, che mantenendo inalterata la durata residua del bene e il solo aumento dell'ammortamento annuo, **necessita di una conferma da parte dell'Amm.ne Finanziaria**



(*) Fonte: Il Sole 24 Ore – Lunedì 7 Settembre 2020

Rivalutazione CIVILISTICA – iscrizione del saldo attivo

La riserva di rivalutazione

L'adeguamento del valore nell'esercizio 2020 permette l'iscrizione del saldo attivo (pari ai maggiori valori attribuiti ai beni rivalutati) alternativamente:

- a capitale sociale
- a riserva di patrimonio esplicitamente individuata e denominata facendo riferimento alla legge di rivalutazione applicata (es: "Riserva di rivalutazione ex art. 110 D.L. 104/2020")

La riserva di rivalutazione può essere ridotta rispettando gli adempimenti per la riduzione del capitale sociale (art. 2445 c.c.); in caso di utilizzazione della riserva a copertura di perdite, non si potrà far luogo alla distribuzione di utili fino a quando la riserva non sarà reintegrata o ridotta in misura corrispondente con deliberazione dell'assemblea straordinaria.

Riserva solo civilistica e riserva fiscale

- Qualora si esegua la rivalutazione **solo ai fini civilistici**, la riserva non sarà in sospensione d'imposta, ma semplice riserva di utili, con prioritaria distribuzione ai soci;
- da un punto di vista **fiscale** il saldo attivo di rivalutazione costituisce una **riserva di utili in sospensione d'imposta** (con possibilità di "affrancamento" mediante versamento imposta sostitutiva con aliquota 10%)

Rivalutazione CIVILISTICA – iscrizione del saldo attivo

	2000		
Importo rivalutato	2000		
Aliquota ammortamento	10%		

	Situazione di partenza	Rivalutazione costo storico
Costo storico	5000	7000
Amm.to annuo	500	700
F.do Ammortamento 31.12.2019	-2500	-2500
Netto contabile 31.12.2019	2500	4500
Anni residui ammortamento	5	7
Anni complessivi ammortamento	10	12

ANTE RIVALUTAZIONE			
Attivo		Passivo	
Impianti	2500	Capitale	2000
		Utili	500

POST RIVALUTAZIONE			
Attivo		Passivo	
Impianti	4500	Capitale	2000
		Riserva di rivalutazione	2000
		Utili	500

La rivalutazione (eseguita con il metodo della “rivalutazione del costo storico) comporta:

1. Incremento della vita utile del bene e dell’ammortamento annuo (da 500 a 700) → **possibile allineamento fiscale con imposta sostitutiva 3%** [$2000 \cdot 3\% = 60$]
2. Iscrizione della riserva di rivalutazione a incremento del P.N. → **possibile allineamento fiscale con imposta sostitutiva 10%** [$2000 \cdot 10\% = 200$]

Rivalutazione FISCALE

Imposta sostitutiva agevolata (3%)

La scelta per l'efficacia fiscale della rivalutazione è a **basso costo (e facoltativa)** → il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione può essere riconosciuto ai fini delle imposte sul reddito (IRES) e dell'Irap, **pagando il 3% di imposta sostitutiva**.

L'imposta sostitutiva deve essere versata in **massimo tre rate di pari importo**; scadenza di pagamento entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta in cui è eseguita la rivalutazione e successivi:

- *Prima rata: giugno 2021*
- *Seconda rata: giugno 2022*
- *Terza rata: giugno 2023*

Effetti fiscali

Gli effetti fiscali della rivalutazione (qualora si paghi l'imposta sostitutiva del 3%) decorrono, per tutto quanto non è attinente a plus-minus valenze, già dall'esercizio successivo a quello in cui la rivalutazione è eseguita → **già dal 2021 per chi rivaluta nel 2020**.

Per **effetti** inerenti a **plus-minus valenze** → occorre attendere l'inizio del quarto anno successivo a quello in cui la rivalutazione è effettuata (cioè dal 01 gennaio 2024)

Rivalutazione FISCALE – i benefici fiscali

Importo rivalutato 2000 (80% del valore netto contabile)
 Aliquota ammortamento 10%

Situazione di partenza	Rivalutazione costo storico	Riduzione del fondo	Rivalutazione costo e fondo proporzionale	
Costo storico	5000	7000	5000	9000
Amm.to annuo	500	700	500	900
F.do Ammortamento 31.12.2019	-2500	-2500	-500	-4500
Netto contabile 31.12.2019	2500	4500	4500	4500
Anni residui ammortamento	5	7	9	5
Anni complessivi ammortamento	10	12	14	10
AMM.TI RESIDUI (post riavlutazione)	2500	4900	4500	4500
MAGG.RI AMM.TI		2400	2000	2000
EFFETTO FISCALE COMPLESSIVO (IRES 24% + IRAP 3,9%)		669,6	558	558
RISPARMIO FISCALE ANNUO		95,7	62	111,6

A fronte del pagamento di 60 (imposta sostitutiva)

RISPARMIO FISCALE: 669,6

RISPARMIO FISCALE: 558

RISPARMIO FISCALE: 558

Rivalutazione FISCALE – la riserva in sospensione d’imposta

Imposta sostitutiva agevolata (10%)

Da un punto di vista fiscale, il saldo attivo di rivalutazione costituisce una **riserva di utili in sospensione d’imposta tassata solo in caso di distribuzione** → si crea il presupposto impositivo solamente quando la riserva viene “esternalizzata” (ovvero in caso di distribuzione ai soci), non quanto l’utilizzo è interno, come nel caso di utilizzo per copertura di perdite d’esercizio.

L’affrancamento della riserva in sospensione d’imposta

È possibile conferire valore fiscale alla riserva di rivalutazione mediante il **pagamento dell’imposta sostitutiva del 10%**. Il versamento dell’affrancamento segue le medesime modalità e scadenze per il versamento dell’imposta sostitutiva 3%.

La tassazione della riserva di rivalutazione non affrancata

In caso di distribuzione (anche parziale) della riserva in sospensione d’imposta **non oggetto di affrancamento**, la società deve effettuare una variazione in aumento nella propria dichiarazione dei redditi e assoggettare il maggior imponibile così determinato all’aliquota ordinariamente prevista nel momento in cui si verifica il presupposto impositivo.

Rivalutazione: gli aspetti da analizzare

Cinque aspetti da analizzare

- 1 I maggiori valori attribuiti in sede di rivalutazione dovranno essere opportunamente supportati
- 2 Si dovrà tener conto che i conti economici degli esercizi successivi a quello in cui è eseguita la rivalutazione saranno generalmente “appesantiti” dai maggiori ammortamenti sui valori rivalutati
- 3 In caso di rivalutazione solo ai fini civilistici (non fiscali) il livello di tassazione effettivo subirà un incremento per effetto dell’indeducibilità dei maggiori ammortamenti (da valutare rivalutazione mediante sola riduzione del fondo ammortamento)
- 4 In presenza di *covenant* su finanziamenti bisognerà valutare gli effetti dei maggiori ammortamenti (*post* rivalutazione) su parametri economici (EBIT)
- 5 Possibilità di far emergere rilevanti valori inespressi conseguenti alla rivalutazione di *intangibile* (marchi, brevetti) con effetti positivi su eventuali operazioni di riorganizzazione, aggregazione, cessione

Rivalutazione dei beni ex D.L. Agosto: le opportunità

Le opportunità:

Ricapitalizzazione e incremento del patrimonio netto anche a costo zero (rivalutazione solo civilistica): a fronte di possibili perdite economiche che si potrebbero registrare al termine dell'anno in corso (per effetto dell'emergenza Covid-19), con conseguente impatto negativo sul patrimonio netto della società, l'adeguamento del valore delle immobilizzazioni tramite rivalutazione nell'esercizio 2020 permette l'iscrizione di apposita riserva di rivalutazione, utilizzabile per fronteggiare possibili perdite

Rivalutazione anche su un singolo bene senza dover necessariamente rivalutare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria con applicazione di un unico criterio all'interno della medesima categoria

Possibile efficacia fiscale a costo ridotto: mediante il pagamento (anche rateale) dell'imposta sostitutiva del 3% (nelle precedenti versioni 10% per beni materiali, 12% per beni immateriali) è possibile conseguire un risparmio fiscale connesso ai maggiori ammortamenti calcolati su valori rivalutati (a partire dal bilancio del 2021)

Minori plusvalenze in caso di cessione (a partire dal bilancio 2024)

Maggiore plafond per calcolare le manutenzioni deducibili (a partire dal bilancio del 2021)

Possibilità di affrancare la riserva di rivalutazione con imposta sostitutiva agevolata: possibilità di distribuire la riserva di rivalutazione mediante affrancamento (10%) in luogo della tassazione ordinaria

Supporto operativo CIAT

Come possiamo supportarvi:

Analisi del contesto e analisi di fattibilità: verifica dei cespiti rivalutabili e simulazione dell'operazione di rivalutazione sia ai fini civilistici che fiscali

Assistenza nella fase di perizia dei beni oggetto di rivalutare: predisposizione della perizia di partecipazioni societarie rivalutabili e assistenza per la perizia di rivalutazione di beni immobili e altri beni strumentali

Reporting civilistico: assistenza all'organo amministrativo per gli adempimenti connessi all'operazione di rivalutazione; assistenza per la predisposizione dell'informativa di bilancio

Assistenza fiscale: determinazione degli importi dovuti a titolo di imposte sostitutive e predisposizione di eventuali rateazioni

Contatti

Commercialisti
Revisori Legali – Gestione del personale

T: +39 0131 819911
M: +39 338 192 5240

andrea.ferre@ciat-tortona.it



Andrea Ferrè
Commercialista
Revisore Legale

Commercialisti
Revisori Legali – Gestione del personale

T: +39 0131 819911
M: +39 333 7114579

desire.marchetti@ciat-tortona.it



Desirè Marchetti
Commercialista



Via Postumia 25/A - 15057 - Tortona

info@ciat-tortona.it

0131 819911