

Dott. Roberto Baggio  
Dott. Ermanno Basso  
Dott.ssa Marisa Bortoluzzi  
Dott.ssa Cristina Carraro  
Dott.ssa Barbara Marazzi  
Dott.ssa Alessandra Misciattelli

Dott. Filippo Borsato  
Dott.ssa Valentina Pisanello  
Dott.ssa Elena Bortoluzzi  
Dott.ssa Federica Taffarello

Treviso, 26 febbraio 2021

Ai gentili CLIENTI

Loro sedi

Comunicazione a mezzo  
email accessibile attraverso il  
sito

### Circolare Speciale

#### **RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA (ART. 110 DEL DL 104/2020)**

La presente Circolare di Studio, analizza la disciplina della rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni contenuta nell'art. 110 del DL 104/2020, da effettuarsi mediante l'assolvimento di un'imposta sostitutiva del 3% o in modalità esclusivamente civilistica.

#### **LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO SULLA RIVALUTAZIONE DEI BENI DI IMPRESA**

Diversamente dalle precedenti leggi sulla rivalutazione, questa in rassegna si caratterizza per il fatto che è possibile **rivalutare i beni dell'impresa solo sotto il profilo civilistico**, fermo restando che è **possibile optare anche per il riconoscimento fiscale** dell'operazione versando le relative imposte sostitutive.

In breve e nello specifico:

- il comma 1 della richiamata norma, consente alle imprese assoggettate a IRES e, più in particolare, alle società di capitali e agli enti commerciali, indicati nell'art. 73, comma 1, lett. a) e b), del TUIR, che non adottano i Principi contabili internazionali nella redazione del bilancio, di **rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019**, anche in deroga alle disposizioni del Codice civile e alle norme speciali, ad esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa (c.d. "immobili merce"), mediante il pagamento di una imposta sostitutiva. La rivalutazione avviene, quindi, anche in deroga ai vincoli giuridici disposti dall'art. 2426 del Codice civile e da altre disposizioni normative.

In virtù del rimando espresso all'art. 15 della L.342/2000, la rivalutazione è estesa alle società di persone commerciali, alle imprese individuali, agli enti non commerciali residenti e ai soggetti non residenti con S.O. in Italia.

Anche le imprese individuali e le società di persone in contabilità semplificata possono rivalutare i beni d'impresa in forza del richiamo all'art. 15 della L. 342/2000.

Per i soggetti in contabilità semplificata non si applica tutto il corpo di norme che riguarda il saldo attivo di rivalutazione (e, in special modo, la tassazione del saldo attivo in caso di

distribuzione), essendo le vicende di tale posta legate ai dati contabili, che nel caso specifico non sussistono.

- il comma 2 della richiamata norma chiarisce che la **rivalutazione** deve essere eseguita nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019 (leggasi 2020 per i soggetti "solari"), **può essere effettuata distintamente per ciascun bene e deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa**. Le **imprese, che hanno l'esercizio non coincidente con l'anno solare**, possono eseguire la rivalutazione nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2019, se approvato successivamente alla data di entrata in vigore della Legge 13 ottobre 2020, n. 126 (14 ottobre 2020), a condizione che i beni d'impresa e le partecipazioni risultino dal bilancio dell'esercizio precedente. Si evidenzia che la rivalutazione **può essere eseguita distintamente per ciascun bene**. Pertanto **non sussiste l'obbligo di rivalutare l'intera categoria omogenea** (es. tutti gli impianti, tutti gli immobili, ecc.);
- il comma 3 prevede che il **saldo attivo della rivalutazione** possa essere affrancato, in tutto o in parte, con l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali **nella misura del 10%**;
- ai sensi del comma 4, il **maggior valore attribuito ai beni ed alle partecipazioni** può essere riconosciuto, ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP, a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita, **mediante il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP nella misura del 3%** sia per i beni ammortizzabili che per i beni non ammortizzabili. Si evidenzia che la disposizione non obbliga la società ad eseguire anche la **rivalutazione "fiscale"**, ma pone semplicemente una **scelta**: per avere il riconoscimento fiscale del maggior valore dei beni rivalutati sarà pertanto necessario procedere con il versamento della suddetta imposta sostitutiva. In mancanza, la rivalutazione avrà solo valore civilistico;
- il comma 5 disciplina il caso in cui, i **beni rivalutati** siano **oggetto di specifiche operazioni prima del riconoscimento giuridico degli effetti fiscali**. La norma specifica che nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione al socio di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo (2024) a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al **costo del bene prima della rivalutazione**;
- il comma 6 consente di **versare le imposte sostitutive** disciplinate dai commi 3 e 4 (**3% e 10%**) in un **massimo di 3 rate**:
  - la **prima rata** ha scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita;
  - le **altre** con scadenza entro il termine rispettivamente previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi.

Gli **importi da versare** possono essere **compensati**, ai sensi delle disposizioni sul versamento unitario e compensazione recate dagli artt. dal 17 al 23 del D.Lgs. n. 241/1997;

- il comma 7 stabilisce l'applicabilità, in quanto compatibili, di norme adottate con riferimento a esercizi precedenti in materia di rivalutazione: si tratta degli artt. 11, 13, 14 e 15 della Legge n. 342/2000 e dei relativi Decreti attuativi, ossia il D.M. n. 162/2001 e il D.M. n. 86/2002, nonché i commi 475, 477 e 478 dell'art. 1 della Legge n. 311/2004 (Legge Finanziaria 2005).

## LA CONTABILIZZAZIONE DELLA RIVALUTAZIONE SECONDO L'OIC

L'Organismo Italiano di Contabilità ha emanato, a ottobre 2020, la bozza del Documento interpretativo n. 7, riguardante gli "Aspetti contabili della rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni". Come spiegato nelle motivazioni, il Documento interpretativo illustra in modo sistematico i profili contabili compresi nel Decreto "Agosto" e nelle normative da essa richiamate nonché le indicazioni contenute negli OIC applicabili alla rivalutazione, in modo da agevolare gli operatori nell'individuare e applicare le appropriate regole contabili.

Il Documento, dopo aver riassunto la normativa, pone l'attenzione sulla contabilizzazione dell'intera operazione di rivalutazione.

In particolare, la società che si avvale della rivalutazione deve rilevare il **maggior valore dei beni rivalutati** nell'attivo dello stato patrimoniale a fronte dell'iscrizione, in contropartita, del corrispondente saldo in una voce di patrimonio netto. Il **saldo attivo da rivalutazione** può essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva.

La **riserva** allocata in bilancio deve essere rubricata richiamando la norma dalla quale origina, e quindi sarà denominata "**Riserva di rivalutazione ex legge n. 126/2020**".

Il **limite massimo della rivalutazione** è fissato nei "*valori effettivamente attribuibili ai beni con riferimento alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani o esteri*".

Pertanto ai fini dell'individuazione del valore costituente il **limite massimo alla rivalutazione**, si può utilizzare sia il criterio del valore d'uso, sia il criterio del valore di mercato.

Quanto alle **modalità di rivalutazione**, l'Organismo di Contabilità riprende quelle già previste nelle precedenti leggi di rivalutazione, per cui, nel caso dei **beni ammortizzabili materiali** ed **immateriali**, la società può eseguire la rivalutazione adottando, a scelta, **3 distinte modalità**:

- a) rivalutazione del costo storico (valore lordo) e del relativo fondo ammortamento;
- b) rivalutazione del solo costo storico (valore lordo);
- c) riduzione del fondo ammortamento.

Ad ogni modo, l'applicazione di ciascuno dei suddetti porterà all'**iscrizione dello stesso importo netto in bilancio** e dunque **non inciderà sull'ammontare degli ammortamenti degli esercizi successivi**.

L'Organismo di contabilità precisa che nel bilancio in cui è eseguita la rivalutazione, gli ammortamenti saranno **calcolati sui valori non rivalutati**, in quanto la rivalutazione è ritenuta un'operazione successiva e pertanto l'ammortamento di tali maggiori valori sarà effettuato a partire dall'esercizio successivo alla loro iscrizione.

Ne consegue che, per i soggetti che eseguiranno la **rivalutazione nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020**, l'ammortamento dei maggiori valori dei beni rivalutati decorrerà a partire dal bilancio 2021.

Come sopra rilevato, la rivalutazione prevista dal Decreto "Agosto", può essere effettuata con **riconoscimento solo civilistico ovvero sia civilistico e fiscale**.

Il Documento di Contabilità, prende pertanto in considerazione i 2 casi, precisando quanto segue:

#### **RIVALUTAZIONE RICONOSCIUTA FISCALMENTE**

Per poter avere il riconoscimento fiscale dell'operazione, la **società dovrà versare l'imposta sostitutiva del 3% sul valore netto rivalutato**, che sarà portata a riduzione della voce di patrimonio netto cui sono state imputate le rivalutazioni medesime.

I **maggiori valori iscritti nell'attivo** saranno riconosciuti anche ai fini fiscali e pertanto, alla data in cui fosse effettuata la rivalutazione, non sorgerà alcuna differenza temporanea, corrispondendo il valore contabile a quello fiscale. Infatti la **rivalutazione viene effettuata nel bilancio dopo aver accantonato nell'esercizio gli ammortamenti di riferimento**.

Da ciò consegue che la società **non iscriverà delle imposte differite nel bilancio in cui viene eseguita la rivalutazione**.

Nel caso di rivalutazione dei beni riconosciuta fiscalmente:

- in termini generali, i maggiori valori iscritti sono riconosciuti ai fini fiscali a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita (110 co. 4 del DL 104/2020);
- ai soli fini della determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze, i maggiori valori iscritti sono riconosciuti a decorrere dal quarto esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione viene eseguita (art. 110 co. 5 del DL 104/2020).

Ipotizzando che la rivalutazione venga eseguita al 31.12.2020:

- in termini generali (es. ammortamenti, *plafond* delle spese di manutenzione, valorizzazione dei beni ai fini della disciplina delle società non operative, ecc.), i maggiori valori saranno riconosciuti dal 2021;
- ai fini della determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze fiscali, invece, i maggiori valori dei beni saranno riconosciuti solo dall'1.1.2024.

<b>Bilancio di rivalutazione</b>	<b>Decorrenza effetti "generale" (ammortamenti, ecc.)</b>	<b>Decorrenza effetti per plusvalenze e minusvalenze</b>
<b>2019/2020</b> (bilancio approvato dopo il 14.10.2020)	2020/2021	2023/2024
<b>2020</b>	2021	1.1.2024

Nel caso di rivalutazione dei beni riconosciuta fiscalmente, per le società in contabilità ordinaria anche il saldo attivo della rivalutazione potrà essere **affrancato (anche solo parzialmente) ai fini fiscali** (a scelta della società), in tutto o in parte, con l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva pari al 10%.

In tal caso l'affrancamento comporta la cessazione dello stato di sospensione d'imposta a cui la riserva è inizialmente soggetta. In pratica, nel momento in cui la riserva affrancata verrà distribuita, essa non sarà più tassata in capo alla società, ferma restando invece la tassazione sui soci percipienti a titolo di dividendi: è ciò che prevede l'art. 1 co. 475 della L. 311/2004, secondo la quale *“le riserve e i fondi (...) assoggettati all'imposta sostitutiva non concorrono a formare il reddito imponibile dell'impresa ovvero della società e dell'ente (...)”*.

Secondo la stessa norma, a seguito dell'affrancamento non spetta più il credito d'imposta previsto dall'art. 13 co. 5 della L. 342/2000; come evidenziato dalla circ. Agenzia delle Entrate 15.7.2005 n. 33, *“si tratta di una precisazione volta a chiarire che l'affrancamento dei saldi attivi (...) esaurisce definitivamente il prelievo tributario in capo all'impresa, società o ente, connesso alla loro distribuzione, che potrà avvenire senza ulteriore tassazione in capo alla stessa né ai fini IRPEF/IRES, né ai fini IRAP”*.

Di fatto, essendo esclusa ogni tassazione per la società, viene meno la necessità di attribuire il credito d'imposta previsto dalla L. 342/2000.

Nel caso in cui la **riserva non venga invece affrancata**, tale riserva sarà soggetta a tassazione (sia in capo ai soci come dividendi, che in capo alla società) solo in caso di distribuzione della riserva stessa ai soci (c.d. “riserva in sospensione di imposta”).

In caso di distribuzione infatti, le somme tassabili (sia in capo ai soci che alla società) saranno costituite dall'importo distribuito aumentato dell'imposta sostitutiva riferita alla rivalutazione a suo tempo effettuata. Alla società spetterà in tal caso un credito di imposta pari all'imposta sostitutiva versata.

#### **RIVALUTAZIONE CON RILEVANZA SOLO CIVILISTICA**

Nel caso in cui l'operazione di rivalutazione venga eseguita solo sotto il **profilo civilistico**, la rivalutazione determinerà l'insorgenza di una **differenza temporanea tra il valore contabile delle attività rivalutate e il loro valore ai fini fiscali**. Pertanto, alla data in cui viene eseguita la rivalutazione, la società sarà tenuta ad iscrivere delle imposte differite, IRES e IRAP, direttamente a riduzione della riserva di rivalutazione iscritta nel patrimonio netto.

Negli **esercizi successivi**, le imposte differite (OIC 25), saranno riversate a conto economico in misura corrispondente al realizzo del maggior valore attraverso:

- l'ammortamento;
- l'eventuale cessione del bene rivalutato;
- la successiva eventuale riduzione del bene per perdita di valore.

## BENI PARTICOLARI RIVALUTABILI

### ***Beni completamente ammortizzati***

Secondo l'art. 2 co. 2 del DM 162/2001, *“i beni completamente ammortizzati si intendono posseduti se risultanti dal bilancio o rendiconto ovvero, per i soggetti di cui all'ultimo periodo del comma 1 [i soggetti in contabilità semplificata, n.d.a.], dal libro dei cespiti ammortizzabili”*.

Con riguardo al requisito dell'iscrizione in bilancio, la circ. Assonime 27.2.2001 n. 13 ha rilevato che, nel momento in cui tali beni non figurino più in bilancio in quanto non viene data evidenza al costo storico e ai fondi di ammortamento, *“rimane valido il riferimento ai fini in questione delle indicazioni in nota integrativa”* (la quale riporta, nel prospetto previsto dall'art. 2427 co. 1 n. 2 c.c., costo storico e ammortamenti pregressi).

### ***Beni immateriali mai iscritti in bilancio***

Secondo lo stesso art. 2 co. 2 del DM 162/2001, i beni immateriali completamente ammortizzati sono rivalutabili *“se gli stessi siano tuttora tutelati ai sensi delle vigenti disposizioni in materia”*.

Come evidenziato dalla circ. Assonime 27.2.2001 n. 13, questa indicazione si era resa necessaria in quanto, in passato, la tecnica di ammortamento “entro conto” delle immobilizzazioni immateriali faceva sì che, una volta completato il processo di ammortamento, non vi fosse più traccia in bilancio di tali beni (per cui, di fatto, la tutela giuridica dei beni andava a sostituire il requisito dell'iscrizione in bilancio). La stessa circolare aveva evidenziato che, se l'ammortamento fosse stato effettuato “fuori conto” (con l'evidenza distinta dei fondi di ammortamento), sarebbe valsa la regola dell'indicazione in bilancio (di fatto, i prospetti della Nota integrativa che evidenziano i dati del costo storico e del fondo di ammortamento).

Nell'attualità, il problema si cela per quei beni immateriali (tipicamente i marchi) che non sono mai stati capitalizzati (e, conseguentemente, non appaiono neanche nei prospetti della Nota integrativa). La risalente R.M. 10.8.91 n. 9/611 aveva ritenuto che, se il bene immateriale *“non è mai figurato in bilancio in quanto non è stato sostenuto alcun costo per il suo acquisto o per la sua produzione”*, la plusvalenza derivante dalla cessione poteva essere frazionata in un massimo di cinque esercizi. La medesima impostazione è stata accolta nella recente risposta a interpello Agenzia delle Entrate 4.2.2020 n. 19.

Anche la normativa sul frazionamento delle plusvalenze (attuale art. 86 co. 4 del TUIR) richiede che i beni siano “posseduti” dall'impresa cedente (nella fattispecie, per un periodo non inferiore a tre anni).

Se si estende il medesimo criterio alla rivalutazione, si potrebbe sostenere l'accesso al beneficio anche in assenza di una iscrizione a Stato patrimoniale, potendosi provare il possesso, tipicamente, con la tutela giuridica del bene.

## PERIZIE DI STIMA

Il documento di ricerca Assirevi 71 riteneva che, al fine di rispettare i requisiti di validità, analiticità e verificabilità dei valori da iscrivere in bilancio, i valori rivalutati dovessero essere determinati sulla base di perizie di stima redatte da periti indipendenti, che esplicitassero chiaramente i criteri adottati per la relativa determinazione. Lo stesso documento non escludeva metodologie alternative come una perizia interna, quale supporto valido ai fini della verifica della congruità, evidenziando al contempo che questa dovesse essere oggetto di *“procedure atte ad accertarne l'affidabilità”*.

A conclusioni meno rigide era giunta Assonime con la circ. 27.2.2021 n. 13, ove si evidenziava che possono essere utilizzati, in luogo di perizie, anche listini prezzi [per i beni che, naturalmente, hanno un certo grado di fungibilità, n.d.a.] o corrispettivi indicati in eventuali preliminari di vendita già stipulati.

La circolare evidenzia, altresì, che nessuna perizia dovrebbe essere richiesta nel momento in cui si adotti la tecnica contabile della riduzione dei fondi di ammortamento.

### ***Beni già rivalutati in passato***

Secondo l'approfondimento Assonime 7.2.2013 n. 2, la rivalutazione di beni che, a loro volta, erano già stati rivalutati in passato è un procedimento legittimo se i beni hanno un valore economico non interamente "sfruttato" in occasione della precedente rivalutazione. Ciò può avvenire:

- quando, nella precedente rivalutazione, l'impresa non ha ritenuto di portare il valore di iscrizione in bilancio a quello effettivo (rivalutazioni "parziali", spesso effettuate anche al solo scopo prudenziale, per evitare possibili contestazioni in merito alla "congruità" del nuovo valore, se non certificato da perizie o altri metodi sindacabili in sede civile o fiscale);
- quando il valore adeguato in sede di prima rivalutazione è stato ridotto, civilisticamente e fiscalmente, dagli ammortamenti medio tempore effettuati, sicché in sede di seconda rivalutazione il valore contabile e fiscale risulta nuovamente inferiore all'effettivo valore economico;
- nei casi in cui, pur essendosi la prima rivalutazione attestata sui valori massimi, il bene ha subito un ulteriore incremento di valore, che lascia aperta la possibilità di un nuovo adeguamento (ad esempio, talune aree fabbricabili non toccate da situazioni di crisi del mercato immobiliare).

In questi casi, la "certificazione" del nuovo valore mediante perizia sembra un comportamento molto opportuno, se non necessario: secondo la giurisprudenza di legittimità, infatti, in caso di rivalutazione di beni già rivalutati in passato occorre esplicitare in modo puntuale i fattori che hanno portato ad un valore eccedente la prima rivalutazione, pena il disconoscimento degli effetti.

### **NOTA INTEGRATIVA**

Il Documento interpretativo n. 7 ancora in bozza, evidenzia che le società che si avvarranno della legge di rivalutazione dovranno **annotare nella nota integrativa la rivalutazione** effettuata indicando le modalità adottate per rivalutare i beni ammortizzabili.

\*\*\*

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

STUDIO BCM  
Dottori Commercialisti Revisori Legali dei Conti