

LA RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA

articolo 110, comma 4, del DL 14 agosto 2020, n. 104

La rivalutazione in pillole

Rivalutando un bene d'impresa:

- si aumenta il Patrimonio Netto contabile, ed è possibile farlo anche senza il pagamento di imposte.

Attenzione:

- o all'impatto degli ammortamenti
- o ed al fatturato atteso dalla disciplina sulle società di comodo
- pagando l'imposta sostitutiva di rivalutazione, del 3%:
 - o dall'anno successivo (2021) si rendono fiscalmente deducibili gli ammortamenti: es. si rivaluta il bene completamente ammortizzato di una società di capitali ad euro 10.000:
 - pagando euro 300 di imposta sostitutiva di rivalutazione; in questo caso il risparmio di imposta per i futuri ammortamenti sarà di euro 2.790 (per Ires e Irap)
 - o dal 4° anno si "sterilizzano" anche le potenziali plusvalenze
es. si rivaluta il bene completamente ammortizzato di una società di capitali ad euro 10.000, che poi, dopo il 4° anno, si vende ad euro 10.000:
 - pagando euro 300 di imposta sostitutiva di rivalutazione; in questo caso il risparmio di imposta sulla plusvalenza sarà di euro 2.790 (per Ires e Irap)
- con il pagamento di un'imposta sostitutiva del 10%, c'è la possibilità di affrancare la riserva di rivalutazione dalle imposte della società nel caso di distribuzione:
 - o per una società di capitali il confronto è con le aliquote Ires e Irap di totali 27,9% a cui dovrei, in caso di distribuzione, assoggettare a tassazione, in capo alla società, detta riserva di rivalutazione

Segue disanima dettagliata della disciplina

- 1. La rivalutazione come deroga al principio**
- 2. La rivalutazione: perché?**
- 3. Il limite massimo**
- 4. I soggetti interessati e quelli esclusi**
- 5. I beni rivalutabili**
- 6. I beni non rivalutabili**
- 7. Le modalità di effettuazione della rivalutazione e le tecniche contabili**
- 8. La rivalutazione solo civilistica**
- 9. Il riconoscimento fiscale dei maggiori valori e la rivalutazione solo civilistica**
- 10. Il regime civilistico e fiscale della riserva di rivalutazione**
- 11. L'affrancamento della riserva di rivalutazione**

1. La rivalutazione come deroga al principio

L'articolo 2426, comma 1, n. 1, del Codice civile, in materia di criteri di valutazione delle voci di bilancio stabilisce che le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione al netto dei fondi di ammortamento.

Non è quindi di norma ammesso iscrivere in bilancio i cespiti aziendali ad un valore superiore al costo di acquisto o di produzione, anche se il valore di mercato di tali cespiti sia notevolmente e durevolmente superiore al valore di costo.

La rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni nuovamente introdotta dal legislatore rappresenta quindi una deroga al principio generale di valutazione delle immobilizzazioni e delle partecipazioni che va coordinato con il principio generale del "quadro fedele", previsto dalla direttiva 2013/34/UE.

2. La rivalutazione: perché?

Le imprese con difficoltà reddituali

sono certamente interessate a rivalutare i propri beni, perché la rivalutazione, mediante l'emersione del saldo attivo di rivalutazione, e con la possibilità di rivalutare anche senza il pagamento di alcuna imposta, porta ad un incremento del patrimonio netto contabile utilizzabile per coprire le perdite d'esercizio.

In quest'ambito però l'opportunità di effettuare una rivalutazione dovrà essere valutata attentamente, in particolare:

- se la crisi reddituale non derivi da fatti di natura eccezionale e/o di durata temporanea

A titolo esemplificativo:

- per una società che presenta una redditività della gestione caratteristica negativa e, quindi, non in grado di coprire gli ammortamenti, può risultare difficile dimostrare che il maggior valore che si vuole attribuire ai beni da rivalutare non ecceda il loro valore d'uso, cioè dimostrare che la gestione caratteristica prevista per i successivi esercizi genererà adeguati flussi finanziari.

Altro elemento da tenere in considerazione è quello relativo alla disciplina fiscale delle "società di comodo": la normativa fiscale prevede che a determinato attivo debba corrispondere un determinato fatturato, con ripercussioni di imposte, quando ciò non accade.

A titolo esemplificativo:

- rivalutare un immobile potrebbe portare ad una richiesta fiscale di ammontare di fatturato superiore a quello in grado di generare l'immobile stesso.

Le imprese non in difficoltà reddituali

sono certamente interessate a rivalutare i propri beni, perché la rivalutazione, mediante l'emersione del saldo attivo di rivalutazione, porta ad un incremento del patrimonio netto contabile utilizzabile e mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva, 3%, genera ammortamenti deducibili che vanno ad abbattere il carico fiscale degli esercizi futuri.

Le imprese con beni "plusvalenti" destinati alla vendita

sono certamente interessate a rivalutare i propri beni, perché la rivalutazione, mediante l'emersione del saldo attivo di rivalutazione, porta ad un incremento del patrimonio netto contabile utilizzabile e mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva, 3%, genera, oltre che ammortamenti deducibili che vanno ad abbattere il carico fiscale degli esercizi futuri, l'emersione di un costo fiscale che, passati 4 anni, genererà plusvalenza o minusvalenza a seconda della differenza, tra tale costo fiscale, ed il corrispettivo di vendita.

Le imprese con beni "plusvalenti" destinate a chiudere / cessare l'attività

sono certamente interessate a rivalutare i propri beni, perché la rivalutazione, mediante l'emersione del saldo attivo di rivalutazione, porta ad un incremento del patrimonio netto contabile utilizzabile e mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva, 3%, genera, oltre che ammortamenti deducibili che vanno ad abbattere il carico fiscale degli esercizi futuri, l'emersione di un costo fiscale che, passati 4 anni, genererà plusvalenza o minusvalenza a seconda della differenza, tra tale costo fiscale, ed il corrispettivo di vendita. Inoltre, la riserva di rivalutazione può essere affrancata, imposta sostitutiva 10%, rendendo disponibile per la distribuzione il saldo, senza conseguenze impositive sulla società.

3. Il limite massimo

Il limite massimo della rivalutazione di un'immobilizzazione è il valore recuperabile dell'immobilizzazione stessa, che in nessun caso può essere superato.

4. I soggetti interessati e quelli esclusi

I soggetti che possono procedere alla rivalutazione dei propri beni sono le società per azioni e in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata, le società cooperative e le società di mutua assicurazione, nonché le società europee di cui al regolamento (Ce) 2157/2001 e le società cooperative europee di cui al regolamento (Ce) 1435/2003, residenti nel territorio dello Stato purché adottino i principi contabili nazionali.

Possono usufruire dell'agevolazione anche gli enti pubblici e privati, diversi dalle società, nonché i *trust*, residenti nel territorio dello Stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, le imprese individuali⁽⁶⁾, le società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, a prescindere dal regime contabile adottato, nonché le stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di società, enti e persone fisiche non residenti.

5. I beni rivalutabili

Possano essere oggetto della rivalutazione

- i beni materiali
- e immateriali (quali brevetti, licenze, marchi e simili) con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa,
- nonché le partecipazioni costituenti immobilizzazioni finanziarie in società controllate o collegate, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019 ed ancora esistenti nel bilancio dell'esercizio successivo (31 dicembre 2020 per i soggetti solari).
- Con riferimento agli immobili, possono essere rivalutati:
- sia quelli strumentali
- che quelli non strumentali (ad esempio quelli di civile abitazione locati a terzi) purché iscritti tra le immobilizzazioni materiali.

La rivalutazione è ammessa anche con riferimento a beni già in precedenza rivalutati, ma a condizione, ovviamente, che sia in ogni caso rispettato il limite del valore recuperabile dell'immobilizzazione.

Diversamente da quanto previsto nelle precedenti leggi, la rivalutazione può essere eseguita su singoli beni e non necessariamente sull'intera categoria omogenea.

6. I beni non rivalutabili

Sono esclusi i beni merce oggetto dell'attività dell'impresa, l'avviamento ed i costi pluriennali nonché le partecipazioni non di controllo o di collegamento o che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie.

7. Le modalità di effettuazione della rivalutazione e le tecniche contabili

Dal punto di vista contabile la rivalutazione consiste nell'incremento del valore dei beni oggetto di rivalutazione a fronte dell'iscrizione, nel patrimonio netto, di una riserva di rivalutazione per un importo pari a quello della plusvalenza latente, al netto dell'eventuale imposta sostitutiva del 3% versata per ottenere il riconoscimento fiscale dei maggiori valori.

La prassi contabile, in base a quanto previsto dall'articolo 5 del Dm 13 aprile 2001, n. 162, individua tre tecniche per effettuare la rivalutazione, che possono anche variare da un bene all'altro.

A seconda del metodo cambia l'impatto o in termini di residuo periodo di ammortamento dell'immobilizzazione (e conseguentemente in termini di ammontare delle quote di ammortamento degli esercizi successivi).

In particolare:

1. Il primo metodo prevede che oggetto di rivalutazione siano, in modo proporzionale, sia il costo storico del bene che il relativo fondo di ammortamento.

Questa tecnica, che non può essere adottata per i beni già completamente ammortizzati, consente di mantenere invariato, a parità di coefficiente di ammortamento, il residuo

periodo di ammortamento. Nel caso di beni già ammortizzati in misura significativa, tuttavia, questa tecnica comporta la contabilizzazione dei beni ad un valore molto elevato, il che può avere effetti distorsivi (si pensi, ad esempio, alla disciplina relativa alle società di comodo).

2. Il secondo metodo prevede che oggetto di rivalutazione sia il solo costo lordo, mantenendo invariato il fondo di ammortamento.

Se si adotta questa tecnica, mantenendo invariato il coefficiente di ammortamento si ha un allungamento del residuo periodo di ammortamento. Per far sì che il residuo periodo di ammortamento non si allunghi è quindi necessario applicare, dopo avere eseguito la rivalutazione, un coefficiente di ammortamento più elevato, dal che consegue, se tale nuovo coefficiente è superiore a quelli ministeriali, una parziale indeducibilità, nell'esercizio di imputazione, degli ammortamenti imputati a bilancio post rivalutazione (recuperabile con la tecnica delle variazioni in diminuzione a partire dal periodo d'imposta in cui si è esaurito l'ammortamento civilistico, trovando applicazione in questo caso il principio della previa imputazione).

3. Il terzo metodo, infine, prevede che si mantenga invariato il costo del bene e che si riduca, in tutto o in parte, il valore del fondo di ammortamento.

Questo metodo, che non può essere adottato quando il valore corrente del bene eccede il suo costo storico (tipico il caso degli immobili il cui acquisto risale nel tempo o dei beni riscattati da un *leasing*), comporta, mantenendo invariato il coefficiente di ammortamento, un allungamento del residuo periodo di ammortamento ancora più marcato di quanto avviene con il secondo metodo. Valgono, quindi, le stesse considerazioni svolte con riferimento a tale secondo metodo per quanto riguarda gli ammortamenti.

Sebbene il Documento interpretativo Oic 5 e la bozza di Documento interpretativo Oic 7 non lo prevedano espressamente, si ritiene che tali metodi possano essere anche utilizzati in combinazione fra loro, per esempio dapprima riducendo il fondo di ammortamento e per la rivalutazione residua incrementando il costo.

8. La rivalutazione solo civilistica

Si evidenzia che, a differenza delle ultime leggi di rivalutazione, l'articolo 110, comma 4, del DL 14 agosto 2020, n. 104, dispone, che il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione "può" (facoltà) essere riconosciuto ai fini Irpef, Ires e Irap con il versamento di un'imposta sostitutiva:

- risulta quindi possibile per l'impresa iscrivere in bilancio i maggiori valori dei beni, senza tuttavia procedere al versamento dell'imposta sostitutiva.

In questo caso i maggiori valori iscritti in bilancio non trovano riconoscimento fiscale né con riferimento alla deducibilità degli ammortamenti, né con riferimento alla determinazione di plusvalenze e/o minusvalenze e nemmeno con riferimento alle altre disposizioni che prendono a riferimento il valore fiscale dei beni dell'impresa.

9. Il riconoscimento fiscale dei maggiori valori e la rivalutazione solo civilistica

Le disposizioni introdotte dall'articolo 110 del DL 14 agosto 2020 n. 104 dispongono che:

- al fine di ottenere il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio, sugli stessi è dovuta un'imposta sostitutiva dell'Ires, dell'Irpef, dell'Irap e di eventuali addizionali.

Tale imposta è fissata in misura pari al 3% indipendentemente dalla tipologia di bene (ammortizzabile o non ammortizzabili), rendendo così molto interessante la possibilità di fruire del riconoscimento fiscale dei maggiori valori.

L'imposta sostitutiva può essere versata:

- in un'unica soluzione entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita,
- ovvero in un massimo di tre rate annuali di pari importo, di cui la prima con scadenza entro il termine previsto per il versamento in unica soluzione e le altre con scadenza entro il termine rispettivamente previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi.

Nel caso di rivalutazione a pagamento il maggiore valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione è riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive già a decorrere dall'esercizio successivo a quello in cui la rivalutazione è effettuata (esercizio 2021 per i soggetti solari).

Con riferimento invece alla determinazione di una eventuale plusvalenza o minusvalenza derivante dalla cessione dei beni rivalutati, la normativa prevede un periodo di osservazione fiscale operante nel caso di cessione a titolo oneroso in particolare, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si avrà riguardo al costo del bene prima della rivalutazione se la dismissione avverrà in data anteriore all'inizio del periodo d'imposta 2024, per i soggetti solari.

Ai fini della determinazione della plusvalenza o della minusvalenza ne consegue, da un punto di vista fiscale, che se un effetto realizzativo si verifica in data anteriore, è come se la rivalutazione non fosse **mai stata posta in essere**.

10. Il regime civilistico e fiscale della riserva di rivalutazione

Le diverse poste allocabili nel patrimonio netto qualificabili come riserve assumono uno specifico rilievo con riferimento alle diverse possibili forme di utilizzazione delle stesse.

Le principali forme di utilizzazione delle riserve sono:

- l'imputazione a capitale,
- la distribuzione ai soci,
- la copertura delle perdite (prima che queste intacchino il capitale sociale).

L'effetto netto della rivalutazione non costituisce un provento ed è accreditato tra le riserve di patrimonio netto, alla voce All "Riserve di rivalutazione".

L'articolo 13 della legge 342/2000, la cui applicazione come visto è richiamata nell'ambito della presente legge di rivalutazione, stabilisce poi che il saldo attivo deve essere imputato a capitale o accantonato a speciale riserva, designata con riferimento alla specifica legge di rivalutazione.

La riserva di rivalutazione, che ha natura di riserva di utili, può essere distribuita ai soci, in tal caso tuttavia dovendosi osservare la procedura prevista per il caso di riduzione del capitale sociale.

Tale riserva, ove non imputata a capitale può essere ridotta solo con l'osservanza delle norme civilistiche relative alla riduzione del capitale sociale nonché dai vincoli in tema di distribuzione di utili nel caso in cui la riserva sia stata utilizzata per copertura delle perdite.

Natura fiscale

Con riferimento alla natura fiscale della riserva di rivalutazione, che ha sempre natura di riserva di utili, bisogna distinguere a seconda che:

- alla rivalutazione sia stata attribuita rilevanza fiscale, mediante il pagamento dell'imposta sostitutiva,
- o meno.

Rilevanza solo civilistica

Nel caso in cui la rivalutazione sia stata solo civilistica, senza rilevanza fiscale, il saldo attivo costituisce, ai fini fiscali, una ordinaria riserva di utili, ne consegue che in caso di distribuzione ai soci non emerge, in capo alla società, materia imponibile.

Rilevanza fiscale

Diverso è invece il caso in cui si decida, versando la relativa imposta sostitutiva del 3%, di attribuire rilevanza fiscale alla rivalutazione. In questo caso, la posta di patrimonio netto che si viene a formare costituisce una riserva in sospensione di imposta.

Quanto sopra significa che l'imposta sostitutiva pagata per la rivalutazione dei beni è un'imposizione provvisoria, nel momento in cui l'impresa procede alla distribuzione della riserva di rivalutazione, il saldo distribuito, aumentato della correlata imposta sostitutiva, concorre a formare la base imponibile della società, alla quale viene riconosciuto un credito d'imposta pari alla corrispondente imposta sostitutiva a suo tempo versata.

Con riferimento, al periodo d'imposta nel quale si deve considerare essersi formata la riserva distribuita ai soci, l'Agenzia con la risposta a interpello 332/2019 ha affermato che «la riserva in sospensione d'imposta, deve considerarsi formata, ai fini fiscali, con utili prodotti nel medesimo periodo d'imposta».

Non dà invece luogo a materia imponibile la riduzione della riserva di rivalutazione per scopi diversi dall'attribuzione ai soci del saldo di rivalutazione, come può essere la riduzione della riserva per la copertura di perdite, ovvero per l'aumento gratuito del capitale sociale.

Caso particolare: soggetti in contabilità semplificata

Con riferimento ai soggetti in contabilità semplificata, al punto 4.2 della circolare 26 gennaio 2001, n. 5/E, è stato affermato che agli stessi non è applicabile l'ipotesi della tassabilità della distribuzione del saldo attivo di rivalutazione.

Per tali soggetti, pertanto, ***l'imposta sostitutiva risulta essere applicata a titolo definitivo.***

Nel caso in cui il contribuente, dopo essersi avvalso della rivalutazione in oggetto, passi dal regime di contabilità ordinaria a quello di contabilità semplificata, la riserva, aumentata dell'imposta sostitutiva, concorrerà a formare il reddito imponibile nel primo esercizio in cui il contribuente si avvale della contabilità semplificata.

11. L'affrancamento della riserva di rivalutazione

Il saldo attivo di rivalutazione:

- può essere affrancato, in tutto o in parte,
- con l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva, del 10%, delle imposte sui redditi, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali,
- da pagarsi con le stesse modalità previste per l'imposta sostitutiva sui maggiori valori rivalutati.

L'affrancamento rende disponibile per la distribuzione il saldo senza conseguenze impositive sulla società.

Studio Dott. Begni & Associati