



Unione Giovani Dottori Commercialisti  
ed Esperti Contabili di Venezia

# LA RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA E DELLE PARTECIPAZIONI

EX ART. 110 D.L. 104/2020

*I Quaderni  
dell'UGDCEC di  
Venezia*

*Quaderno n. 1*

*Commissione  
di studio*

*Redattori:*

*Dott.ssa Julie Carraro*

*Dott.ssa Federica De Pieri*

*Dott. Marco Bolognesi*

*Dott. Simone De Giosa*

*Dott. Giacomo Longo*

*Dott. Federico Marigo*

*Dott. Lorenzo Scotellaro*

**MARZO 2021**



## INDICE

### PREFAZIONE

|  |    |
|--|----|
| 1. NORMATIVA PREVIGENTE SULLE RIVALUTAZIONI .....  | 3  |
| 2. LA “NUOVA” RIVALUTAZIONE DEI BENI D’IMPRESA .....   | 4  |
| 2.1 RIFERIMENTI NORMATIVI PREVIGENTI APPLICABILI .....   | 4  |
| 2.2 AMBITO DI APPLICAZIONE SOGGETTIVO .....  | 5  |
| 2.3 AMBITO DI APPLICAZIONE OGGETTIVO .....   | 6  |
| 2.4 AMBITO DI APPLICAZIONE TEMPORALE.....  | 6  |
| 2.5 VALORE MASSIMO DELLA RIVALUTAZIONE .....   | 7  |
| 3. EFFETTI FISCALI DELLA RIVALUTAZIONE DEI BENI D’IMPRESA.....   | 9  |
| 3.1 TERMINI DI VERSAMENTO DELL’IMPOSTA SOSTITUTIVA .....   | 9  |
| 3.2 VALENZA TEMPORALE.....   | 10 |
| 3.3 DISCIPLINA DELLE SOCIETA’ DI COMODO .....  | 11 |
| 3.4 CONTRIBUTI IN CONTO IMPIANTI.....  | 11 |
| 3.5 PERIZIA.....   | 11 |
| 3.6 RIVALUTAZIONE GRATUITA PER ALBERGHI E PER COOPERATIVE AGRICOLE ..  | 12 |
| 4 RIALLINEAMENTO DEI VALORI FISCALI A QUELLI CIVILISTICI .....   | 13 |
| 4.1 RIALLINEAMENTO DEL VALORE DELL’AVVIAMENTO.....   | 13 |
| 5. ASPETTI CONTABILI E MODALITA’ DI CONTABILIZZAZIONE DELL’OPERAZIONE<br>DI RIVALUTAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI ED IMMATERIALI..... | 16 |
| 5.1 RIVALUTAZIONE E RILEVAZIONE FISCALITA’ .....   | 17 |
| 5.2 AMMORTAMENTI 2020 E 2021.....  | 20 |
| 5.3 MODALITA’ DI CONTABILIZZAZIONE DELLA RIVALUTAZIONE .....   | 20 |
| 5.4 NOTA INTEGRATIVA .....   | 26 |
| 5.5 RELAZIONE SULLA GESTIONE E RELAZIONE DEI SINDACI.....  | 27 |
| 5.6 INVENTARIO .....   | 27 |
| 6. EFFETTI SUL PATRIMONIO NETTO .....  | 28 |
| 6.1 APPOSTAMENTO DELLA RISERVA .....   | 28 |
| 6.2 EFFETTI SUL RATING .....   | 28 |
| 6.3 RISERVA DA RIVALUTAZIONE: DISPONIBILITA’, UTILIZZO PER COPERTURA<br>DELLE PERDITE E RIPRISTINO.....  | 29 |
| 6.4 AFFRANCAMENTO DELLA RISERVA DI RIVALUTAZIONE.....  | 30 |
| 7 DICHIARATIVI FISCALI .....   | 31 |



## PREFAZIONE

Questo è il primo Quaderno predisposto dalla Nostra Commissione di Studio ed esamina il tema della Rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni.

Tale tematica, tornata in auge a fine 2019 con l'art. 1, co. 696 della Legge n. 160 del 27.12.2019 (c.d. "Legge di Bilancio 2020"), che consente la rivalutazione generale dei beni assoggettando ad imposta sostitutiva del 10% o del 12% i maggiori valori iscritti, è stata successivamente prorogata per i bilanci degli esercizi 2020, 2021 e 2022<sup>1</sup> ed ha avuto un prosieguo anche nel 2020: lo scorso anno, infatti, sono stati emanati ben quattro provvedimenti in materia.

Il primo provvedimento è stato introdotto con l'art. 6-bis della Legge n. 40 del 05.06.2020 (legge di conversione del D.L. n. 23/2020 del 08.04.2020, c.d. "Decreto Liquidità"), che ha inserito la possibilità di effettuare la rivalutazione "gratuita" dei beni per le aziende operanti nei settori alberghiero e termale.

Il secondo è stato inserito nell'art. 136-bis della Legge n. 77 del 17.07.2020 (legge di conversione del D.L. n. 34/2020 del 19.05.2020, c.d. "Decreto Rilancio") e riguarda sempre la rivalutazione "gratuita" in questo caso dei beni per le cooperative agricole e i loro consorzi.

Il terzo è arrivato con l'art. 110 del D.L. n. 104/2020 del 14.08.2020 (c.d. "Decreto Agosto") e successive modifiche che hanno inserito un provvedimento di rivalutazione rivolto a tutte le imprese, il quale prevede la possibilità di effettuare la rivalutazione in modo gratuito o (facoltativamente) con imposta sostitutiva del 3%.

Infine, la Legge n. 178 del 30.12.2020 (c.d. "Legge di Bilancio 2021") con l'art. 1, co. 83 ha introdotto il quarto e ultimo provvedimento, che offre la possibilità di optare per il riallineamento dei valori civili e fiscali dell'avviamento e delle altre attività immateriali con le stesse regole previste per la rivalutazione dei beni d'impresa di cui al precedente "Decreto Agosto".

Alla luce dell'ampiezza dell'argomento, con questo Quaderno cerchiamo di proporre un quadro esaustivo e sistematico della materia e di coprire, con particolare attenzione alle normative più attrattive, la casistica emergente dalla realtà operativa delle imprese, nell'auspicio che il documento possa essere di supporto ai colleghi nelle loro attività di consulenza specifica in materia.

---

<sup>1</sup> Art. 12-ter rubricato "Disposizioni in materia di beni di impresa" del D.L. n. 23 del 08/04/2020.



## 1. NORMATIVA PREVIGENTE SULLE RIVALUTAZIONI

La valutazione dei beni d'impresa è innanzitutto disciplinata dall'art. 2426 c.c.<sup>2</sup>, il quale tuttavia non precisa alcunché sulle rivalutazioni. Seppure la rivalutazione sia citata nel contenuto della nota integrativa all'art. 2427 c.c., a livello civilistico non è prevista alcuna modalità di rivalutare i beni d'impresa e, infatti, secondo l'OIC essa è possibile *solo nei casi in cui la legge lo preveda o lo consenta*. Quindi, nella sostanza, la rivalutazione dei beni e delle partecipazioni è oggetto di riserva di legge e, nel corso degli anni, sono state numerose le leggi che hanno previsto tale disciplina.

Di primario interesse risultano la Legge n. 342 del 21.11.2000, spesso richiamata dalle molteplici leggi di rivalutazione successive – come anche dalla legge di rivalutazione che qui ci occupa - e il relativo decreto attuativo, il Decreto del Ministero delle Finanze n. 162 del 13.04.2001. In sintesi, detta legge disponeva per i soggetti indicati nell'art. 87, co. 1, lettere a) e b), del TUIR (ovverosia le società e gli enti commerciali residenti) la possibilità di rivalutare i beni materiali e immateriali con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa, nonché le partecipazioni in società controllate e in società collegate costituenti immobilizzazioni.

---

<sup>2</sup> 1. le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione [...]; 2. il costo delle immobilizzazioni, materiali e immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione [...]; 3. l'immobilizzazione che, alla data della chiusura dell'esercizio, risulti durevolmente di valore inferiore a quello determinato secondo i numeri 1) e 2) deve essere iscritta a tale minore valore [...]; 4. le immobilizzazioni consistenti in partecipazioni in imprese controllate o collegate possono essere valutate, anziché secondo il criterio indicato al numero 1), per un importo pari alla corrispondente frazione del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio delle imprese medesime [...]. Quando la partecipazione è iscritta per la prima volta in base al metodo del patrimonio netto, il costo di acquisto superiore al valore corrispondente del patrimonio può essere iscritto nell'attivo, purché ne siano indicate le ragioni nella nota integrativa. La differenza, per la parte attribuibile a beni ammortizzabili o all'avviamento, deve essere ammortizzata. [...]



## 2. LA “NUOVA” RIVALUTAZIONE DEI BENI D’IMPRESA

Con l’art. 110, D.L. n. 104/2020 (c.d. “Decreto Agosto”), il previgente impianto normativo è stato oggetto di rivisitazione nonché di ampliamento nel suo campo di applicazione.

Invero, detto articolo ha concesso la facoltà di rivalutare i beni d’impresa e le partecipazioni di controllo o collegamento sia ai soli *fini civilistici* – senza assolvimento di alcuna imposta sostitutiva – sia anche ai *fini fiscali*, con il pagamento dell’imposta sostitutiva agevolata pari al 3%, molto più bassa rispetto alle precedenti edizioni dell’agevolazione.

Inoltre, diversamente da quanto previsto in precedenza, detto beneficio è riconosciuto anche per singoli cespiti oltre che per categorie omogenee di beni.

Da ultimo, con l’art. 1, co. 83, Legge n. 178/2020 (c.d. “Legge di Bilancio 2021”), per effetto del richiamo all’art. 14, Legge n. 342/2000 in esso contenuto, è stata introdotta la possibilità di effettuare anche il riconoscimento fiscale di maggiori valori iscritti in bilancio risultanti dal bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019.

### 2.1 RIFERIMENTI NORMATIVI PREVIGENTI APPLICABILI

Per espresso richiamo di legge alla disciplina in oggetto sono applicabili le seguenti norme previgenti:

1. artt. 11, 13, 14 e 15, Legge n. 342 del 21.11.2000, che disciplinano, rispettivamente, la modalità di effettuazione della rivalutazione, la sua contabilizzazione, il riconoscimento fiscale dei maggiori valori nonché l’ampliamento della platea dei soggetti ammessi anche alle ditte individuali e alle società di persone;
2. Regolamento di cui al decreto del Ministro delle Finanze n. 162 del 13.04.2001, recante le modalità di attuazione delle disposizioni tributarie in materia di rivalutazione dei beni delle imprese e del riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio, di cui alla legge precedente;
3. Regolamento di cui al decreto del Ministro dell’Economia e delle Finanze n. 86 del 19.04.2002, recante le modalità di attuazione delle disposizioni tributarie in materia di rivalutazione dei beni delle imprese e del riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio, di cui alla Legge n. 448 del 28.12.2001;
4. art. 1, co. 475, 477 e 478, Legge n. 311 del 30.12.2004, in tema di imposte sostitutive.



## 2.2 AMBITO DI APPLICAZIONE SOGGETTIVO

Possono accedere al beneficio in esame<sup>3</sup>:

- le società di capitali ed enti commerciali residenti [art. 73, co. 1, lett. a) e b) del TUIR], che non redigono il bilancio di esercizio secondo gli IAS/IFRS<sup>4</sup>, ovverosia
  - S.p.a., S.r.l. e S.a.p.a. residenti;
  - società cooperative e di mutua assicurazione residenti;
  - società europee e società cooperative europee residenti;
  - trust residenti nel territorio dello Stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali;
- le società di persone commerciali, le imprese individuali, gli enti commerciali e non, i soggetti non residenti con stabile organizzazione in Italia<sup>5</sup>, ovverosia
  - imprenditori individuali (per i soli beni appartenenti all'impresa);
  - S.n.c., S.a.s. e soggetti equiparati;
  - aziende speciali;
  - enti commerciali residenti;
  - enti non commerciali residenti (per i beni appartenenti all'impresa);
  - stabili organizzazioni di soggetti non residenti.

Si precisa che, in forza del richiamo all'art. 15, Legge n. 342/2000, la rivalutazione è possibile anche per le imprese individuali e le società di persone in contabilità semplificata<sup>6</sup>.

Nel caso di affitto o usufrutto d'azienda, la possibilità di effettuare la rivalutazione spetta all'affittuario o usufruttuario (quali soggetti che calcolano e deducono gli ammortamenti), a meno che non sia stata prevista la deroga all'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni ammortizzabili<sup>7</sup> ex art. 2561 c.c. (in base alla quale il concedente continua a calcolare gli ammortamenti).

<sup>3</sup> Anche secondo quanto evincibile dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 14 del 27.04.2017 (§ 2), emanata a commento della rivalutazione ex Legge n. 232/2016.

<sup>4</sup> Art. 110, co. 1, D.L. n. 104/2020.

<sup>5</sup> Per effetto del rimando espresso all'art. 15, Legge n. 342/2000.

<sup>6</sup> Per tali fattispecie non si applica il corpo normativo afferente al saldo attivo di rivalutazione, posta legata a dati contabili che non sussistono.

<sup>7</sup> Circolare Agenzia delle Entrate n. 14 del 27.04.2017 (§ 2).



Di contro, non possono beneficiare dell'agevolazione le società concessionarie di beni gratuitamente devolvibili<sup>8</sup>, per difetto del requisito dell'iscrizione in bilancio (v. § successivo).

### 2.3 AMBITO DI APPLICAZIONE OGGETTIVO

Oggetto di rivalutazione sono i singoli beni d'impresa e le partecipazioni di cui alla sezione II del capo I della Legge n. 342/2000, ovverosia

- beni materiali e immateriali, con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'impresa (c.d. "beni merce");
- partecipazioni in società controllate e collegate<sup>9</sup>, purché costituenti immobilizzazioni finanziarie.

I beni da rivalutare devono essere iscritti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2019.

Secondo la Circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 207 del 16.11.2000, non possono essere rivalutati l'avviamento, i costi pluriennali e le attività finanziarie diverse dalle predette partecipazioni. Tuttavia, la Direzione Regionale delle Entrate della Lombardia ha di fatto avallato la rivalutazione degli *intangibles* con risposta ad interpello n. 904-2406/2020.

Per questo tipo di immobilizzazioni è prevista comunque la possibilità di riconoscere fiscalmente il loro maggior valore iscritto in bilancio (v. § 4.1).

### 2.4 AMBITO DI APPLICAZIONE TEMPORALE

La disciplina in parola è applicabile per tutte le rivalutazioni eseguite nel bilancio 2020 e riguardanti i beni risultanti dal bilancio di esercizio in corso al 31.12.2019.

Per le imprese con esercizio non coincidente con l'anno solare, la rivalutazione può essere effettuata nel bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2019, se lo stesso è stato approvato dopo

---

<sup>8</sup> Risposta a Interpello Agenzia delle Entrate n. 180 del 04.06.2019.

<sup>9</sup> Art. 2359 c.c.: Sono considerate società controllate:

- 1) le società in cui un'altra società dispone della maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria;
- 2) le società in cui un'altra società dispone di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria;
- 3) le società che sono sotto influenza dominante di un'altra società in virtù di particolari vincoli contrattuali con essa.

Ai fini dell'applicazione dei numeri 1) e 2) del primo comma si computano anche i voti spettanti a società controllate, a società fiduciarie e a persona interposta: non si computano i voti spettanti per conto di terzi.

Sono considerate collegate le società sulle quali un'altra società esercita un'influenza notevole. L'influenza si presume quando nell'assemblea ordinaria può essere esercitato almeno un quinto dei voti ovvero un decimo se la società ha azioni quotate in mercati regolamentati



il 14.10.2020<sup>10</sup>, a condizione che i beni e le partecipazioni risultino dal bilancio precedente.

## 2.5 VALORE MASSIMO DELLA RIVALUTAZIONE

Nonostante la nuova disciplina sulla rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni introdotta dal D.L. n. 104/2020 rappresenti una deroga rispetto ai principi dettati dal codice civile e dai principi contabili sulla valutazione delle immobilizzazioni e delle partecipazioni, essa deve comunque rispettare i postulati generali per la redazione del bilancio d'esercizio oltre che coordinarsi con la previgente normativa, ove richiamata.

A tal proposito, l'art. 110 del D.L. n. 104/2020 richiama il secondo comma dell'art. 11 della L. n. 342/2000, che recita *"i valori iscritti in bilancio ed in inventario a seguito della rivalutazione non possono in nessun caso superare i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani o esteri"*.

Guardando, invece, i principi contabili (OIC 16 Immobilizzazioni materiali), il limite massimo della rivalutazione di un'immobilizzazione è il valore recuperabile dell'immobilizzazione stessa, fissato come il maggiore tra il valore d'uso e il suo *fair value* al netto dei costi di vendita. Il *fair value* è determinato come il prezzo che si otterrebbe dalla vendita del bene oggetto di rivalutazione in una transazione libera effettuata nel mercato di riferimento tra parti consapevoli, alla data di valutazione, al netto dei costi di vendita. Dovendo guardare l'esito di transazioni simili e recenti, il *fair value* è di fatto un parametro influenzabile dal contesto esterno al mercato di riferimento, come a esempio l'attuale situazione di crisi economica dovuta all'incertezza portata dall'emergenza sanitaria in corso.

Per quanto riguarda il valore d'uso, la sua determinazione risulta più complessa in quanto lo stesso è costituito dal valore attuale dei flussi di cassa che si prevede di poter ritrarre dal bene oggetto di rivalutazione al netto dei costi di dismissione che si presume di sostenere al termine della sua vita utile. A differenza del parametro illustrato in precedenza, il valore d'uso viene dunque determinato guardando fattori endogeni all'azienda che utilizza il bene.

---

<sup>10</sup> Data di entrata in vigore della Legge di conversione del D.L. n. 104/2020. Nel silenzio della norma, si deve ritenere che detto riferimento vada inteso riferito all'approvazione da parte dell'assemblea, e non da parte del consiglio di amministrazione.





In una situazione di incertezza economica come quella attuale, la determinazione dei flussi di cassa netti attesi derivanti dall'utilizzo di un bene potrebbe essere non solo difficile, ma anche poco attendibile, dovendo tenere conto degli effetti delle attuali contingenze sull'andamento economico prospettico.

Nel processo di stima del valore delle immobilizzazioni e delle partecipazioni da rivalutare, il redattore del bilancio dovrà, quindi, porre molta attenzione affinché lo stesso non superi i parametri sopra esposti, soprattutto considerando che i soggetti maggiormente interessati all'applicazione della nuova normativa sono imprese in difficoltà reddituale che hanno bisogno di aumentare il loro patrimonio netto contabile al fine di coprire le eventuali perdite d'esercizio.

Se da un lato abbiamo un parametro di riferimento come il *fair value* che potrebbe essere fortemente influenzato dall'andamento negativo del mercato, e quindi non soddisfare le esigenze dell'impresa che rivaluta, dall'altro lato, con il valore d'uso, potrebbe essere difficile per le imprese dimostrare che il valore emergente dalla rivalutazione sia recuperabile tramite i flussi di cassa futuri.



### **3. EFFETTI FISCALI DELLA RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA**

Come detto, la rivalutazione prevista dall'art. 110 del D.L. n. 104/2020 può essere effettuata ai soli fini civilistici oppure con effetti sia civilistici, sia fiscali.

Nel primo caso, il maggior valore del bene sarà riconosciuto solo ai fini del bilancio, mentre il valore fiscale dello stesso resterà quello ante rivalutazione, creando un doppio-binario civile-fiscale: come meglio indicato nel prosieguo, quando la rivalutazione è soltanto civilistica, si genera una differenza temporanea tra maggiori valori civilistici e minori valori fiscali che comporta la rilevazione di imposte differite computate direttamente a riduzione della riserva di rivalutazione. Negli esercizi successivi le imposte differite sono riversate a conto economico in misura corrispondente al realizzo del maggior valore (attraverso ammortamento, cessione dell'immobilizzazione o successiva riduzione per perdita di valore).

Nel secondo caso, per procedere con il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio, l'art. 110 del D.L. n. 104/2020 prevede la possibilità di "fiscalizzare" tali maggiori valori mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Ires, dell'Irpef e dell'Irap e delle relative addizionali. Tale imposta è pari al 3%, indipendentemente dalla tipologia di bene.

A differenza delle precedenti previsioni normative, l'affrancamento può avvenire su singoli beni e non necessariamente sull'intera categoria omogenea del bene e pertanto nello stesso bilancio potremmo avere beni il cui valore è stato "fiscalizzato" e beni rivalutati solo civilisticamente.

Come meglio specificato in seguito, tale imposta sostitutiva non sarà imputata a conto economico, ma dovrà essere portata in diminuzione dalla riserva speciale di rivalutazione stanziata in bilancio.

#### **3.1 TERMINI DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA**

L'imposta sostitutiva può essere versata alternativamente in un'unica soluzione entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d'imposta in cui è avvenuta la rivalutazione, oppure in un massimo di tre rate annuali di pari importo, di cui la prima ha la stessa scadenza prevista per il pagamento in un'unica soluzione, la seconda e la terza, invece, dovranno essere versate entro le scadenze per il versamento delle



imposte a saldo sui redditi prodotti negli esercizi successivi, maggiorate dei relativi interessi calcolati al 3% su base annua.

### 3.2 VALENZA TEMPORALE

Quando la rivalutazione è riconosciuta anche ai fini fiscali, non si rileva alcuna differenza temporanea che comporti l'iscrizione di imposte differite alla data di effettuazione della rivalutazione in quanto la deduzione dei maggiori ammortamenti è riconosciuta già dall'esercizio successivo.

Inoltre, in caso di affrancamento del maggior valore mediante pagamento dell'imposta sostitutiva, la normativa prevede un periodo di osservazione per il riconoscimento di tale maggior valore ai fini della determinazione della plusvalenza/minusvalenza in caso di cessione a titolo oneroso, assegnazione ai soci, destinazione a finalità estranee all'esercizio d'impresa e consumo personale del bene da parte dell'imprenditore.

Infatti, la norma prevede che ai fini della determinazione dell'eventuale plusvalenza o minusvalenza si debba prendere come base di riferimento il costo del bene ante rivalutazione se la dismissione avviene in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello in cui è stata effettuata la rivalutazione. Di conseguenza, se si verifica uno degli effetti realizzativi indicati in precedenza in data antecedente al 01.01.2024 è come se la rivalutazione non fosse avvenuta ai fini fiscali.

Nel caso di rivalutazione con affrancamento tramite versamento dell'imposta sostitutiva, il maggior valore è riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP a decorrere dall'esercizio successivo a quello in cui la rivalutazione è stata effettuata (quindi dal 2021 per i soggetti solari) e rileva in particolare con riferimento ai seguenti aspetti:

- la deducibilità degli ammortamenti calcolati sui maggiori valori;
- i valori dei cespiti rilevanti ai fini dell'applicazione della disciplina delle società di comodo;
- i valori rilevanti ai fini della determinazione delle spese di manutenzione deducibili;
- il valore da indicare nel modello ISA.



### 3.3 DISCIPLINA DELLE SOCIETA' DI COMODO

Con particolare riguardo alla disciplina delle società di comodo, nel caso in cui si intendano rivalutare cespiti completamente ammortizzati o già ammortizzati in misura significativa l'operazione di rivalutazione, se fatta valere anche ai fini fiscali, deve essere effettuata con cautela. L'operazione di rivalutazione in questi casi potrebbe infatti portare ad una contabilizzazione del costo storico dei beni ad un valore molto elevato, rischiando che, in sede di applicazione dei coefficienti per la determinazione dei ricavi minimi presunti, la società risulti non operativa.

### 3.4 CONTRIBUTI IN CONTO IMPIANTI

Un'ulteriore considerazione da fare riguarda il trattamento contabile e fiscale dei contributi in conto impianti relativi a cespiti rivalutati, indipendentemente dal fatto che sia stata data valenza fiscale all'operazione (o meno): qualora i contributi siano stati contabilizzati mediante l'apposizione di risconti passivi rilevati *pro-quota* in correlazione all'ammortamento del bene, il criterio scelto per la rivalutazione potrebbe modificare il criterio di rilevazione a conto economico degli stessi.

A tal riguardo, la Circolare n. 57/E del 18.06.2001 dell'Agenzia delle Entrate stabilisce che l'imputazione della quota di contributo a conto economico avrà rilevanza anche ai fini fiscali in correlazione al nuovo piano di ammortamento. In questo modo, oltre a rispettare il dettato dei principi contabili, che prevede che la rilevazione dei contributi in conto impianti debba avvenire gradualmente lungo la vita utile dei cespiti, viene data parità di trattamento ai soggetti che hanno contabilizzato i contributi mediante rilevazione dei risconti passivi con quelli che li hanno portati in diminuzione dal valore del bene da ammortizzare.

### 3.5 PERIZIA

L'espresso rimando alla normativa applicabile di cui al secondo comma dell'art. 11 della Legge n. 342/2000 determina che *"I valori iscritti in bilancio e in inventario a seguito della rivalutazione non possono in nessun caso superare i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani o esteri"*.



Sebbene non sia documento obbligatorio, la perizia asseverata del Revisore Legale, avente data certa antecedente alla predisposizione del progetto di bilancio da parte degli amministratori (o del rendiconto per gli altri imprenditori), risulta il documento più affidabile su cui basare l'esatto valore del bene da rivalutare.

### 3.6 RIVALUTAZIONE GRATUITA PER ALBERGHI E PER COOPERATIVE AGRICOLE

Un particolare tipo di rivalutazione è quella già prevista nell'art. 6-bis della Legge n. 40 del 05.06.2020 (di conversione del c.d. "Decreto Liquidità"). La norma prevede che le imprese operanti nei settori alberghiero e termale possono rivalutare per i due esercizi successivi al 31.12.2019 i beni d'impresa e le partecipazioni, ma in questo caso la rivalutazione è effettuata per categoria omogenea e *"sui maggiori valori dei beni e delle partecipazioni iscritti in bilancio di cui al comma 2 non è dovuta alcuna imposta sostitutiva o altra imposta"*. La rivalutazione è perciò gratuita, stante la possibilità di affrancare la relativa riserva con imposta sostitutiva al 10%.

Nel caso di affitto d'azienda esercente l'attività alberghiera, è stato chiarito che qualora nel contratto sia prevista la deroga di cui all'art. 2561 c.c., la rivalutazione vale per il concedente, in quanto il requisito dello svolgimento delle dette attività non è da ritenersi soddisfatto unicamente con riferimento all'accezione di gestione diretta dell'attività, bensì mediante un'accezione più ampia ed estensiva nella quale rientra anche una gestione indiretta della stessa<sup>11</sup>.

Altra possibilità di rivalutazione "gratuita" è data dall'art. 136-bis della Legge n. 77 del 17.07.2020 (c.d. "Decreto Rilancio") e riguarda esclusivamente le cooperative agricole e i loro consorzi, in possesso delle clausole mutualistiche di cui all'art. 2514 c.c..

Tale norma consente di rivalutare in modo gratuito i beni materiali e immateriali, con esclusione dei beni "merce", le immobilizzazioni finanziarie quali partecipazioni in imprese controllate e collegate, fino a concorrenza del 70% delle perdite maturate nei periodi precedenti. Per effetto di detto utilizzo tali perdite non potranno più ridurre l'eventuale reddito maturato nei periodi d'imposta successivi.

---

<sup>11</sup> Risposta interpellato n. 637 del 31 dicembre 2020. *De relato*, l'Agenzia delle Entrate fa intendere che il mero rapporto contrattuale di locazione dell'immobile all'interno del quale è esercitata una delle attività di cui all'articolo in esame non è sufficiente a integrare il requisito di gestione indiretta delle stesse, sicché il concedente non troverebbe accesso all'agevolazione (v. anche Circolare 57/E del 18.06.2001, risposta 1.1).



#### 4 RIALLINEAMENTO DEI VALORI FISCALI A QUELLI CIVILISTICI

Grazie al richiamo all'art. 14 della Legge n. 342/2000 contenuto nell'art. 110 del D.L. n. 104/2020, è data altresì facoltà ai soggetti interessati dalla normativa in esame di procedere all'allineamento dei maggiori valori civili delle immobilizzazioni, compresi l'avviamento e le altre attività immateriali (per effetto di precedenti rivalutazioni od operazioni straordinarie), già risultanti in bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2019: in tal caso oltre all'applicazione dell'imposta sostitutiva pari al 3%, dovrà essere prevista anche una riserva di rivalutazione in sospensione d'imposta, come dettagliato nel paragrafo seguente.

Oltre alle disposizioni specifiche riguardanti il riallineamento dell'avviamento evidenziate nel paragrafo successivo, la normativa prevede la possibilità di effettuare prima il riallineamento dei beni e successivamente una loro rivalutazione. Ovviamente tale procedura è riservata solo ai beni che possono essere rivalutati, come indicati nel paragrafo 2.3.

Inoltre, la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 57/E del 2001, alla risposta 1.4, specifica il trattamento da seguire in caso di successiva rivalutazione di beni che negli esercizi precedenti sono stati assoggettati a svalutazioni od ammortamenti non riconosciuti fiscalmente, creando una differenza tra valore fiscale (maggiore) e valore civilistico (minore).

In tal caso, l'Amministrazione Finanziaria specifica che l'imposta sostitutiva deve essere applicata sull'intero saldo di rivalutazione, senza considerare la differenza già presente tra il valore fiscale ed il valore civilistico (quindi prendendo come riferimento il valore del bene iscritto in bilancio). In alternativa, si può procedere al ripristino del valore del bene iscritto a bilancio facendo transitare le differenze a conto economico, senza che le stesse assumano rilevanza fiscale. In sede di dichiarazione, i componenti positivi imputati a conto economico per il ripristino di tale valore saranno poi ripresi come variazione in diminuzione.

##### 4.1 RIALLINEAMENTO DEL VALORE DELL'AVVIAMENTO

Con la Legge di Bilancio 2021<sup>12</sup>, il legislatore ha modificato l'art. 110 del D.L. n. 104/2020, introducendo il comma 8-bis e permettendo specificatamente il riallineamento dei valori civili e fiscali dell'avviamento e delle altre attività immateriali con le stesse agevolazioni previste per la rivalutazione dei beni d'impresa, come descritta nei paragrafi precedenti.

---

<sup>12</sup> Legge n. 178 del 30.12.2020, art. 1, co. 83.



Pertanto, con il versamento di un'imposta sostitutiva pari al 3%, potrà essere riconosciuto fiscalmente l'avviamento presente nel bilancio al 31.12.2019 e derivante da operazioni straordinarie. Detta norma agevola l'affrancamento del valore fiscale dell'avviamento, già permesso sia dall'art. 176, co. 2-ter del TUIR (affrancamento "ordinario" delle operazioni straordinarie), sia dall'art. 15, co. 10 e ss. del D.L. n. 185/2008 (affrancamento "derogatorio"), che permette di dedurre i maggiori valori dell'avviamento affrancati in misura non superiore a un quinto.

A differenza della rivalutazione, il riallineamento dell'avviamento non comporta lo stanziamento di una "nuova" riserva da accantonare che incrementi il patrimonio netto, ma è necessario che la riserva sia già presente ed utilizzabile nel bilancio dell'esercizio in cui è stato effettuato il riallineamento. Nel caso in cui non siano presenti riserve capienti può essere resa indisponibile una quota del capitale sociale.

Sul punto, la circolare n. 18/E del 2006 specifica che, nel caso in cui nel patrimonio netto della società non ci sia capienza per vincolare una riserva pari agli importi riallineati, la procedura di riallineamento non può essere effettuata.

In sede di applicazione, le imprese dovranno fare i conti con quello che è il mutato contesto economico dovuto all'emergenza sanitaria in corso dall'inizio 2020. Infatti, se da un lato il legislatore ha "congelato" la verifica della continuità aziendale con la possibilità di coprire le eventuali perdite 2020 in 5 anni<sup>13</sup>, oltre ad aver permesso alle imprese di non effettuare gli ammortamenti<sup>14</sup>, nulla ha manifestato in merito alla procedura di *impairment test* che le imprese dovranno compiere in sede di bilancio.

Infatti, esse dovranno analizzare se sussiste una perdita durevole di valore per quanto attiene l'avviamento precedentemente iscritto, con la conseguenza di procedere alla svalutazione dello stesso qualora ne ricorra il caso.

Tuttavia, tale perdita dovrebbe essere riconosciuta fiscalmente nell'esercizio successivo (2021 per i soggetti solari), in quanto il valore dell'avviamento da riallineare è quello presente nel bilancio d'esercizio in corso al 31 dicembre 2019 (valore precedente alla svalutazione).

Mentre per l'affrancamento "derogatorio" la norma prevede espressamente un periodo di cinque anni, nel riallineamento in base al D.L. n. 104/2020 non viene precisato alcunché.

<sup>13</sup> Art. 6 del D.L. n. 23 del 08.04.2020, c.d. "Decreto Liquidità".

<sup>14</sup> Legge n. 104/2020 co. 7-bis - 7-quinquies.



Ai fini fiscali, il legislatore non fa alcun rimando all'affrancamento derogatorio né esplica null'altro, perciò si ritiene che l'avviamento riallineato debba essere dedotto in base all'art. 103 del TUIR, ovvero sia un diciottesimo per esercizio.





## 5. ASPETTI CONTABILI E MODALITA' DI CONTABILIZZAZIONE DELL'OPERAZIONE DI RIVALUTAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI ED IMMATERIALI

La disciplina contabile relativa all'operazione di rivalutazione è contenuta nei principi contabili OIC 16 (Immobilizzazioni materiali) e OIC 24 (Immobilizzazioni immateriali) nonché nell'apposito documento interpretativo OIC 7<sup>15</sup> (Aspetti contabili della rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni).

Sia per i beni ammortizzabili materiali sia per quelli immateriali, la rivalutazione deve essere condotta attraverso una delle modalità previste dall'art. 5 del D.M. n. 162/2001, vale a dire effettuando in alternativa:

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

Secondo l'Agenzia delle Entrate (circolari n. 22 del 6.5.2009 e n. 18 del 13.6.2006) *“tali metodi possono essere utilizzati anche contestualmente per rivalutare il medesimo bene”*.

Come precisato anche dal documento interpretativo OIC 7, qualsiasi sia la tecnica di rivalutazione adottata, il valore netto della rivalutazione deve essere lo stesso e deve essere rilevato nell'attivo dello stato patrimoniale a fronte dell'iscrizione, in contropartita, del corrispondente saldo in una voce del Patrimonio Netto che prende il nome di *“saldo attivo di rivalutazione”*.

Ai sensi dell'art. 13, co. 1 della legge n. 342/2000, il saldo attivo di rivalutazione può essere contabilizzato nel patrimonio netto in 2 modi:

- a) con accantonamento ad una speciale riserva designata con riferimento alla normativa istitutiva (*“saldo attivo di rivalutazione ex art. 110 del D.L. n. 104/2020”*);
- b) con imputazione a capitale sociale (in questo secondo caso secondo la dottrina è necessaria un'ulteriore delibera assembleare di aumento capitale sociale).

Se ad esempio l'immobile completamente ammortizzato viene rivalutato ad euro 200.000, la rilevazione contabile risulta la seguente:

---

<sup>15</sup> Nel momento in cui si scrive il documento risulta essere ancora in bozza, seppure si sia chiusa il 30 novembre 2020 la raccolta delle eventuali osservazioni.



| Data       | Conto   | D/A | Importo | Importo |
|------------|---|-----|---------|---------|
| 31/12/2020 | Impianti  | D   | 200.000 |         |
| 31/12/2020 | Riserva di rivalutazione ex art. 110 D.L.<br>104/2020 | A   |         | 200.000 |

## 5.1 RIVALUTAZIONE E RILEVAZIONE FISCALITA'

Invero, dal punto di vista contabile si possono a questo punto verificare situazioni diverse a seconda che:

- a) la rivalutazione venga effettuata ai soli fini civilistici, senza assolvimento di imposte sostitutive, oppure venga operata con efficacia anche fiscale;
- b) la società provveda anche all'affrancamento della riserva oppure no.

### *Caso a.1 rivalutazione esclusivamente civilistica*

Se la rivalutazione è esclusivamente civilistica, i plusvalori rimangono latenti sino al momento del realizzo dell'immobilizzazione e dunque solo in tale momento, in sede di dichiarazione, si procederà alla rettifica in aumento della plusvalenza contabile per tenere conto dei minori valori fiscali dei beni.

Quindi, come precisato dal documento interpretativo OIC 7, in questo caso *“la rivalutazione determina l'insorgenza di una differenza temporanea tra il valore contabile delle attività rivalutate ed il loro valore ai fini fiscali”*.

Ne consegue che, alla data della rivalutazione, la società deve iscrivere le imposte differite (IRES ed IRAP) direttamente a riduzione della riserva iscritta nel patrimonio netto e che negli esercizi successivi le imposte differite sono riversate a conto economico in misura corrispondente al realizzo del maggior valore.

Proseguendo con l'esempio di cui sopra, la rilevazione contabile delle imposte differite ( $200.000 \times 27,9\% = 55.800$ ) risulta la seguente:



| Tab. 2     |   |     |         |         |
|------------|---|-----|---------|---------|
| Data       | Conto   | D/A | Importo | Importo |
| 31/12/2020 | Riserva di rivalutazione ex art. 110 D.L.<br>104/2020 | D   | 55.800  |         |
| 31/12/2020 | Fondo imposte differite                               | A   |         | 55.800  |

### *Caso a.2. Rivalutazione con efficacia anche fiscale*

Qualora la società opti per una rivalutazione valida sia ai fini civilistici sia a quelli fiscali, e versi l'imposta sostitutiva del 3%, l'imposta deve essere portata a riduzione della voce di patrimonio netto cui sono state imputate le rivalutazioni eseguite.

Proseguendo con l'esempio di cui sopra, la rilevazione contabile risulta dunque essere la seguente:

| Tab. 3     |   |     |         |         |
|------------|---|-----|---------|---------|
| Data       | Conto   | D/A | Importo | Importo |
| 31/12/2020 | Riserva di rivalutazione ex art. 110 D.L.<br>104/2020 | D   | 6.000   |         |
| 31/12/2020 | Debiti per imposta sostitutiva                        | A   |         | 6.000   |

Come specificato anche dal documento interpretativo OIC 7, dal momento che i maggiori valori iscritti nell'attivo sono riconosciuti anche ai fini fiscali (e quindi il valore contabile coincide con il valore fiscale), alla data dell'operazione di rivalutazione *non* sorge alcuna differenza temporanea e dunque non vi sono imposte differite da rilevare in bilancio.

### *Caso b.1 Saldo attivo di rivalutazione non affrancato*

Per le imprese in contabilità ordinaria che abbiano effettuato la rivalutazione *ex art. 110* anche ai fini fiscali, il saldo attivo di rivalutazione non affrancato costituisce una c.d. "riserva in sospensione di imposta".

Pertanto, qualora si abbiano fondate previsioni che la relativa riserva sarà attribuita ai soci, il principio contabile OIC 25 ritiene necessario iscrivere la fiscalità differita sul predetto saldo.

La fiscalità differita viene quantificata valorizzando la sola aliquota IRES<sup>16</sup> e stornando successivamente l'imposta sostitutiva pagata per la rivalutazione.

Proseguendo con l'esempio di cui sopra, il conteggio risulta il seguente:

$$fiscalità_{diff} = 24\% \times 200.000 - 6.000 = 42.000$$

La rilevazione della fiscalità differita viene effettuata come segue:

| Tab. 4     |   |     |         |         |
|------------|---|-----|---------|---------|
| Data       | Conto   | D/A | Importo | Importo |
| 31/12/2020 | Riserva di rivalutazione ex art. 110 D.L.<br>104/2020 | D   | 42.000  |         |
| 31/12/2020 | Fondo imposte differite                               | A   |         | 42.000  |

#### *Caso b.2 Saldo attivo di rivalutazione affrancato*

In alternativa al caso b.1, il saldo attivo di rivalutazione può essere affrancato ai fini fiscali, in tutto o in parte, con l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF, dell'IRES e dell'IRAP (ulteriore rispetto a quella prevista per la rivalutazione) pari al 10%.

La base di calcolo per l'imposta sostitutiva è il saldo di rivalutazione al lordo dell'imposta sostitutiva eventualmente pagata per la rivalutazione.

Proseguendo ancora con l'esempio di cui sopra, la rilevazione contabile risulta la seguente:

| Tab. 5     |   |     |         |         |
|------------|---|-----|---------|---------|
| Data       | Conto   | D/A | Importo | Importo |
| 31/12/2020 | Riserva di rivalutazione ex art. 110 D.L.<br>104/2020 | D   | 20.000  |         |
| 31/12/2020 | Debiti per imposta sostitutiva                        | A   |         | 20.000  |

In merito al calcolo dell'imposta sostitutiva, si segnala che la Corte di Cassazione ha affermato che la base di calcolo dell'imposta sostitutiva è il saldo di rivalutazione al netto dell'imposta sostitutiva eventualmente pagata<sup>17</sup>.

<sup>16</sup> Ciò in considerazione del fatto che, come evidenziato dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 57/2001 e dalla circolare Assonime n. 23 del 12.06.2006, la formulazione letterale dell'art. 9, co. 2 del D.M. n. 162/2001 implica che la distribuzione del saldo attivo di rivalutazione non sia tassata ai fini dell'imposta regionale, ma solo ai fini IRPEF/IRES.

<sup>17</sup> Sentenze Corte di Cassazione, Sez. V Civile, n. 32204/2019 e n. 19772/2020.



## 5.2 AMMORTAMENTI 2020 E 2021

Sebbene l'art. 7 del D.M. n. 162/2001 espliciti che *“le quote di ammortamento, anche finanziario, possono essere commisurate al maggior valore dei beni fin dall'esercizio con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita”*, il nuovo documento interpretativo OIC n.7, con riferimento alla gestione degli ammortamenti, determina che la rivalutazione di un'immobilizzazione materiale o immateriale non comporta una modifica della vita utile del bene e nel bilancio in corso al 31/12/2020 in cui viene eseguita la rivalutazione e pertanto, *“gli ammortamenti sono calcolati sui valori non rivalutati”*.

Dal momento che gli ammortamenti vengono calcolati sui valori non rivalutati, i maggiori valori civili dei cespiti avranno impatto sugli ammortamenti degli esercizi successivi alla rivalutazione, in concomitanza con la decorrenza degli effetti dell'opzione del riconoscimento fiscale degli stessi.

I limiti fiscali dell'ammortamento rimangono quelli della *“Tabella dei coefficienti di ammortamento”* ex D.M. 31.12.1988 e *le quote di ammortamento dei beni rivalutati devono essere commisurate al nuovo valore ad essi attribuito a decorrere dall'esercizio in cui la rivalutazione produce effetti fiscali e fino ad esaurimento di tale valore. Pertanto i maggiori ammortamenti civilistici fiscalmente non riconosciuti saranno recuperati al termine del processo civilistico.*<sup>18</sup>

Per i beni materiali sarà comunque sempre possibile rideterminare in futuro il piano degli ammortamenti in ossequio a quanto stabilito dall'OIC n. 16 (in particolare dal punto 70) e dall'OIC 24.

Come chiarito a Telefisco 2021 esiste la possibilità di abbinare la rivalutazione alla riduzione degli ammortamenti per l'esercizio in corso al 31.12.2020 ex art. 60, L. n. 126/2020.

## 5.3 MODALITA' DI CONTABILIZZAZIONE DELLA RIVALUTAZIONE

Si riportano di seguito alcuni esempi di scritture contabili relativi ai diversi metodi di contabilizzazione delle rivalutazioni previsti dalla normativa e prassi in materia.

Tutti i casi prevedono la *“fiscalizzazione”* del saldo di rivalutazione.

---

<sup>18</sup> Circolare Agenzia delle Entrate n. 57 del 2002, paragrafo 3.2.



**A) rivalutazione del costo storico (valore lordo) e del relativo fondo ammortamento<sup>19</sup>**

Il metodo di rivalutazione proporzionale è l'unico che non incide sulla vita utile del bene.

Caso: automezzo riscattato al termine di contratto di leasing, valore attuale del bene € 20.000<sup>20</sup>.

| Situazione al 31/12/2019 |                              |     |         |         |
|--------------------------|------------------------------|-----|---------|---------|
| Data                     | Conto                        | D/A | Importo | Importo |
| 31/12/2019               | Automezzi                    | D   | 2.000   |         |
| 31/12/2019               | Fondo ammortamento automezzi | A   |         | 750     |

| Scritture di ammortamento al 31/12/2020 |                              |     |         |         |
|---|------------------------------|-----|---------|---------|
| Data                                    | Conto                        | D/A | Importo | Importo |
| 31/12/2020                              | Ammortamento automezzi 2020  | D   | 500     |         |
| 31/12/2020                              | Fondo ammortamento automezzi | A   |         | 500     |

| Situazione al 31/12/2020 ante rivalutazione |                              |     |         |         |
|---|------------------------------|-----|---------|---------|
| Data  | Conto                        | D/A | Importo | Importo |
| 31/12/2020                                  | Automezzi                    | D   | 2.000   |         |
| 31/12/2020                                  | Fondo ammortamento automezzi | A   |         | 1.250   |

A questo punto, occorre individuare il coefficiente di rivalutazione, espresso come segue:

$$Coeff_{Riv} = \frac{Val. di rivalutazione - Costo storico}{Costo storico} = \frac{18.000}{2.000} = 9$$

*Costo storico* = valore riscatto

*Val. di rivalutazione* = valore di rivalutazione stabilito in ipotesi.

Dopodiché, è necessario valorizzare sia l'incremento del costo storico ( $\Delta c$ ), sia l'incremento del fondo ( $\Delta f$ ), ovvero sia moltiplicandoli per il *Coeff<sub>Riv</sub>*:

<sup>19</sup> La metodologia di rilevazione contabile in commento si ritiene la più prudente in quanto garantisce che il valore rivalutato contabile lordo del bene non superi il suo valore massimo, come definito al paragrafo 2.5.

Diversamente, l'informativa di bilancio potrebbe risultare distorta, in particolare nei prospetti presenti nella tassonomia xbrl, quali le tabelle relative alle variazioni intervenute nell'esercizio delle immobilizzazioni materiali e immateriali, dove il costo lordo rivalutato è esposto.

Tale impostazione è ribadita anche dall'Agenzia delle Entrate (circolare n. 14 del 27.4.2017) secondo la quale "La rivalutazione non potrà mai portare il costo rivalutato del bene a un valore superiore a quello di sostituzione".

<sup>20</sup> Il costo di sostituzione è pari al costo di acquisto di un bene nuovo della medesima tipologia.



$$\Delta c = 2.000 \times 9 = 18.000$$

$$\Delta f = 1.250 \times 9 = 11.250$$

| Scritture di rivalutazione al 31/12/2020 |                                |     |         |         |
|--|--------------------------------|-----|---------|---------|
| Data                                     | Conto                          | D/A | Importo | Importo |
| 31/12/2020                               | Automezzi                      | D   | 18.000  |         |
| 31/12/2020                               | Fondo ammortamento automezzi   | A   |         | 11.250  |
| 31/12/2020                               | Riserva di rivalutazione       | A   |         | 6.750   |
| 31/12/2020                               | Riserva di rivalutazione       | D   | 202,50  |         |
| 31/12/2020                               | Debiti per imposta sostitutiva | A   |         | 202,50  |

Come sopra detto, il debito per imposta sostitutiva è pari al 3% della riserva di rivalutazione.

| Situazione al 31/12/2020 post rivalutazione |                              |     |         |         |
|---|------------------------------|-----|---------|---------|
| Data  | Conto                        | D/A | Importo | Importo |
| 31/12/2019                                  | Automezzi                    | D   | 20.000  |         |
| 31/12/2019                                  | Fondo ammortamento automezzi | A   |         | 12.500  |

A questo punto, occorre effettuare la verifica del limite economico della rivalutazione:

1. *Il valore netto del bene risultante dal bilancio nel quale la rivalutazione è eseguita, aumentato della maggiore quota di ammortamento derivante dal valore rivalutato, non può essere superiore al valore realizzabile o fondatamente attribuito<sup>21</sup>:*

$$7.500 + 11.250 = 18.750 < 20.000$$

2. Il costo lordo rivalutato deve necessariamente risultare non superiore al valore di sostituzione

$$20.000 = 20.000$$

<sup>21</sup> Art. 6 del Regolamento di cui al decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 86 del 19.04.2002



**B) rivalutazione del solo costo storico (valore lordo)**

Caso: impianto parzialmente ammortizzato: valore attuale € 1.500.000

| Situazione al 31/12/2019 |                             |     |           |         |
|--------------------------|-----------------------------|-----|-----------|---------|
| Data                     | Conto                       | D/A | Importo   | Importo |
| 31/12/2019               | Impianto                    | D   | 1.000.000 |         |
| 31/12/2019               | Fondo ammortamento impianto | A   |           | 850.000 |

| Scritture di ammortamento al 31/12/2020 |                             |     |         |         |
|---|-----------------------------|-----|---------|---------|
| Data                                    | Conto                       | D/A | Importo | Importo |
| 31/12/2020                              | Ammortamenti impianto       | D   | 100.000 |         |
| 31/12/2020                              | Fondo ammortamento impianto | A   |         | 100.000 |

| Situazione al 31/12/2020 ante rivalutazione |                             |     |           |         |
|---|-----------------------------|-----|-----------|---------|
| Data  | Conto                       | D/A | Importo   | Importo |
| 31/12/2020                                  | Impianto                    | D   | 1.000.000 |         |
| 31/12/2020                                  | Fondo ammortamento impianto | A   |           | 950.000 |

| Scritture di rivalutazione al 31/12/2020 |                                |     |         |         |
|--|--------------------------------|-----|---------|---------|
| Data                                     | Conto                          | D/A | Importo | Importo |
| 31/12/2020                               | Impianto                       | D   | 500.000 |         |
| 31/12/2020                               | Riserva di rivalutazione       | A   |         | 500.000 |
| 31/12/2020                               | Riserva di rivalutazione       | D   | 15.000  |         |
| 31/12/2020                               | Debiti per imposta sostitutiva | A   |         | 15.000  |

| Situazione al 31/12/2020 post rivalutazione |                             |     |           |         |
|---|-----------------------------|-----|-----------|---------|
| Data  | Conto                       | D/A | Importo   | Importo |
| 31/12/2020                                  | Impianto                    | D   | 1.500.000 |         |
| 31/12/2020                                  | Fondo ammortamento impianto | A   |           | 950.000 |





**C) riduzione del fondo ammortamento.**

Il metodo impone di rideterminare la vita utile del bene nell'esercizio successivo.

Caso: Impianto completamente ammortizzato.

| Situazione al 31/12/2019 |                             |     |         |         |
|--------------------------|-----------------------------|-----|---------|---------|
| Data                     | Conto                       | D/A | Importo | Importo |
| 31/12/2019               | Impianto                    | D   | 300.000 |         |
| 31/12/2019               | Fondo ammortamento impianto | A   |         | 300.000 |

| Scritture al 31/12/2020 |                                |     |         |         |
|-------------------------|--------------------------------|-----|---------|---------|
| Data                    | Conto                          | D/A | Importo | Importo |
| 31/12/2020              | Fondo ammortamento impianto    | D   | 300.000 |         |
| 31/12/2020              | Riserva di rivalutazione       | A   |         | 300.000 |
| 31/12/2020              | Riserva di rivalutazione       | D   | 9.000   |         |
| 31/12/2020              | Debiti per imposta sostitutiva | A   |         | 9.000   |

| Situazione al 31/12/2020 post rivalutazione |                             |     |         |         |
|---|-----------------------------|-----|---------|---------|
| Data  | Conto                       | D/A | Importo | Importo |
| 31/12/2020                                  | Impianto                    | D   | 300.000 |         |
| 31/12/2020                                  | Fondo ammortamento impianto | A   |         | 0       |

**Metodo misto (Circolare Agenzia delle Entrate n. 22 del 6.5.2009)**

L'Agenzia della Entrate propone un metodo di contabilizzazione misto per "dare rilievo alla rivalutazione massima consentita" che permette la riduzione del fondo di ammortamento e il contemporaneo incremento del costo storico del cespite. Tale metodo, sebbene non espressamente previsto dalle norme e dai principi contabili, risulta il più performante in termini di valorizzazione contabile del patrimonio aziendale.

Si riportano i dati iniziali dell'esempio riportato nella circolare 22 del 6.5.2009<sup>22</sup> moltiplicati per 1.000 e applicati al nuovo contesto normativo.

<sup>22</sup> Esempio ripreso anche nella più recente circolare Agenzia delle Entrate n. 14 del 2017, pag. 13.



Caso: immobile parzialmente ammortizzato: valore attuale € 1.400.000.

| <b>Situazione al 31/12/2019</b> |                             |            |                |                |
|---------------------------------|-----------------------------|------------|----------------|----------------|
| <b>Data</b>                     | <b>Conto</b>                | <b>D/A</b> | <b>Importo</b> | <b>Importo</b> |
| 31/12/2019                      | Immobile                    | D          | 1.000.000      |                |
| 31/12/2019                      | Fondo ammortamento immobile | A          |                | 105.000        |

| <b>Scritture di ammortamento al 31/12/2020</b> |                             |            |                |                |
|--|-----------------------------|------------|----------------|----------------|
| <b>Data</b>                                    | <b>Conto</b>                | <b>D/A</b> | <b>Importo</b> | <b>Importo</b> |
| 31/12/2020                                     | Ammortamenti immobile       | D          | 30.000         |                |
| 31/12/2020                                     | Fondo ammortamento immobile | A          |                | 30.000         |

| <b>Situazione al 31/12/2020 ante rivalutazione</b> |                             |            |                |                |
|--|-----------------------------|------------|----------------|----------------|
| <b>Data</b>  | <b>Conto</b>                | <b>D/A</b> | <b>Importo</b> | <b>Importo</b> |
| 31/12/2020   | Immobile                    | D          | 1.000.000      |                |
| 31/12/2020   | Fondo ammortamento immobile | A          |                | 135.000        |

Poiché il valore residuo dell'immobile al 31.12.2020 ante rivalutazione è pari a 865.000 (1.000.000 - fondo di 135.000), la rivalutazione massima consentita è di 535.000 euro (valore di mercato 1.400.000 - valore residuo 865.000).

| <b>Scritture di rivalutazione al 31/12/2020</b> |                                |            |                |                |
|---|--------------------------------|------------|----------------|----------------|
| <b>Data</b>                                     | <b>Conto</b>                   | <b>D/A</b> | <b>Importo</b> | <b>Importo</b> |
| 31/12/2020                                      | Immobile                       | D          | 400.000        |                |
| 31/12/2020                                      | Fondo ammortamento immobile    | D          | 135.000        |                |
| 31/12/2020                                      | Riserva di rivalutazione       | A          |                | 535.000        |
| 31/12/2020                                      | Riserva di rivalutazione       | D          | 16.050         |                |
| 31/12/2020                                      | Debiti per imposta sostitutiva | A          |                | 16.050         |



| Situazione al 31/12/2020 post rivalutazione |                                |     |           |         |
|---|--------------------------------|-----|-----------|---------|
| Data  | Conto                          | D/A | Importo   | Importo |
| 31/12/2020                                  | Immobilie                      | D   | 1.400.000 |         |
| 31/12/2020                                  | Fondo ammortamento immobiliare | A   |           | 0       |

#### 5.4 NOTA INTEGRATIVA

La nota integrativa dei bilanci di esercizio dovrà contenere le informazioni previste dalla normativa e in particolare:

quanto previsto dal Documento interpretativo OIC n. 7 al paragrafo 22, ovvero:

- a. Codice Civile, art. 2427, co. 1, numero 2: *La nota integrativa deve indicare (...) i movimenti delle immobilizzazioni, specificando per ciascuna voce: il costo; le precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni; le acquisizioni, gli spostamenti da una ad altra voce, le alienazioni avvenuti nell'esercizio; le rivalutazioni, gli ammortamenti e le svalutazioni effettuati nell'esercizio; il totale delle rivalutazioni riguardanti le immobilizzazioni esistenti alla chiusura dell'esercizio.*
- b. art. 110, co. 2, D.L. n. 104 del 14.08.2020: *La rivalutazione ... deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa.*
- c. art. 5, co. 1, Decreto del Ministero delle Finanze n. 162 del 13.04.2001 -: *Per i beni ammortizzabili materiali ed immateriali la rivalutazione, fermo restando il rispetto dei principi civilistici di redazione del bilancio, può essere eseguita, rivalutando sia i costi storici sia i fondi di ammortamento in misura tale da mantenere invariata la durata del processo di ammortamento e la misura dei coefficienti ovvero rivalutando soltanto i valori dell'attivo lordo o riducendo in tutto o in parte i fondi di ammortamento. La rivalutazione può essere eseguita anche al fine di eliminare gli effetti degli ammortamenti operati in applicazione di norme tributarie. I criteri seguiti ai sensi del precedente periodo devono essere indicati nella nota integrativa al bilancio.*

In tema di rivalutazioni l'OIC, in via generale, prevede che le note integrative debbano fornire la seguente informativa: – *il criterio adottato per effettuare l'eventuale rivalutazione, la legge che l'ha determinata, l'importo della rivalutazione, al lordo ed al netto degli ammortamenti, e l'effetto sul patrimonio netto.*



Inoltre, sempre il Documento interpretativo n. 7 emanato dall'OIC, ricorda che:

23. *Le società forniscono inoltre l'informativa in tema di rivalutazioni prevista dai principi contabili OIC 16 "Immobilizzazioni materiali", OIC 21 "Partecipazioni", OIC 24 "Immobilizzazioni materiali", OIC 25 "Imposte sul reddito" e OIC 28 "Patrimonio netto".*

## **5.5 RELAZIONE SULLA GESTIONE E RELAZIONE DEI SINDACI**

A norma dell'art. 11 della Legge n. 342 del 21.11.2000 *"gli amministratori e il collegio sindacale devono indicare e motivare nelle loro relazioni i criteri seguiti nella rivalutazione delle varie categorie di beni e attestare che la rivalutazione non eccede il limite di valore di cui al comma 2", ovvero il limite dei "valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani o esteri".*

## **5.6 INVENTARIO**

Sempre a norma dell'art. 11 della Legge n. 342 del 21.11.2000, *"nell'inventario relativo all'esercizio in cui la rivalutazione viene eseguita deve essere indicato anche il prezzo di costo con le eventuali rivalutazioni eseguite, in conformità a precedenti leggi di rivalutazione, dei beni rivalutati".*



## 6. EFFETTI SUL PATRIMONIO NETTO

Le società che decidono di avvalersi della rivalutazione ai sensi dell'art. 110 del D.L. n. 104/2020 (c.d. "Decreto Agosto"), rilevano 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.

### 6.1 APPOSTAMENTO DELLA RISERVA

Ai sensi dell'art. 13, co. 1, della Legge n. 342/2000, a cui l'art. 110 della legge in commento rimanda espressamente, il saldo attivo da rivalutazione deve essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva designata con riferimento alla presente legge<sup>23</sup>.

Il versamento dell'imposta necessaria per il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio comporta la riduzione della voce di patrimonio netto cui sono state imputate le rivalutazioni eseguite, quindi in sostanza la riserva appostata è al netto delle relative imposte sostitutive.

### 6.2 EFFETTI SUL RATING

È chiaro che la norma in esame ha quale obiettivo il rafforzamento patrimoniale delle imprese, le quali vedranno riconosciuti i reali valori delle loro immobilizzazioni a fronte di un aumento del patrimonio netto, ovvero di quella parte di stato patrimoniale denominata "fonti proprie" o "capitale proprio".

Gli effetti delle ricapitalizzazioni sul rating sono importanti, soprattutto su quello bancario. Invero, l'emersione del *fair value* dei cespiti aumenta l'autonomia patrimoniale facendo trarre beneficio a molti degli indici finanziari utilizzati dagli istituti di credito, tra i quali:

- Autonomia Finanziaria  $\left(\frac{CP}{CI} = \frac{CP}{(CP+CT)}\right)$ ;
- Rapporto di Indebitamento  $\left(\frac{Passività\ corr.}{Mezzi\ Propri}\right)$ ;
- Rapporto di Indebitamento Bancario  $\left(\frac{Debiti\ vs\ Banche}{Mezzi\ Propri}\right)$ ;
- Indice di autofinanziamento  $\left(\frac{Utile\ non\ distr.\ Altre\ Ris.}{CI}\right)$ .

<sup>23</sup> Vedasi anche l'art.13, co. 2, Legge n. 342/2000, che rimanda all'art. 2445 c.c..



In particolare, beneficiano degli effetti della rivalutazione gli Indicatori di Allerta della Crisi d'Impresa, il c.d. "Rating Basilea 3" e in misura limitata anche lo scoring del Medio Credito Centrale per l'ammissione al Fondo di Garanzia.

A completamento dell'analisi sugli effetti sul rating si segnalano i pochi indici patrimoniali che non trovano giovamento dalle rivalutazioni:

- Indice di flessibilità aziendale ( $\frac{\text{Capitale Circolante}}{CI}$ );
- Turnover Attività ( $\frac{\text{Val. produzione}}{CI}$ );

che impattano sul calcolo dello Z-SCORE di Altman.

Pertanto, la usuale analisi "meccanica" effettuata sui nuovi dati bilancio porterà sicuramente giovamento alla classificazione del merito creditizio delle aziende che rivalutano, ma comunque è da tenere presente che gli istituti di credito più accorti potranno chiedersi da dove derivi il miglioramento e pertanto approfondirne le ragioni; a questo scopo sarebbe opportuno imputare il saldo attivo da rivalutazione a capitale sociale in modo tale da dare un segnale più forte ai terzi.

Tuttavia, non bisogna trascurare l'impatto che sicuramente avranno i maggiori ammortamenti sul conto economico in futuro, pertanto, un maggior valore può andare ad impattare nell'EBIT e di conseguenza sul reddito netto, oltre che su quello fiscale e l'impatto sui relativi indici di performance reddituale.

### **6.3 RISERVA DA RIVALUTAZIONE: DISPONIBILITA', UTILIZZO PER COPERTURA DELLE PERDITE E RIPRISTINO**

Il saldo attivo di rivalutazione può essere imputato a capitale o a riserva. In questo secondo caso, può essere liberamente utilizzato a copertura delle perdite, ma la società non potrà distribuire utili sino a quando detta riserva non sarà stata reintegrata, o ridotta con apposita deliberazione dell'assemblea (straordinaria per le S.p.A.) a norma dell'art. 2445 c.c..

Per quanto concerne la distribuibilità della riserva generata a seguito della rivalutazione prevista dall'articolo in commento, occorre scindere le due casistiche a seconda che:

- la società decida di optare per l'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione come previsto e consentito dal terzo comma dell'art. 110 del D.L. n. 104/2020, versando l'imposta sostitutiva del 10%;



- la società decida di non optare per l'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione.

#### **6.4 AFFRANCAMENTO DELLA RISERVA DI RIVALUTAZIONE**

La distribuzione della riserva affrancata con il versamento dell'imposta sostitutiva pari al 10%, prevista dal terzo comma dell'art. 110, non comporta ulteriori oneri fiscali in capo alla società.

Se l'operazione sopra prospettata viene posta in essere da una società di capitali, il socio è tenuto ad assoggettare a imposta, in qualità di dividendo, le somme ricevute.

In caso di società di persone, la distribuzione non comporta alcun effetto reddituale né sulla società, né sul socio.

Nel caso in cui il saldo attivo della rivalutazione non venisse affrancato, si rientrerebbe nella fattispecie delle riserve in sospensione d'imposta.

Tali riserve sono tassabili solo in caso di distribuzione, pertanto la cessazione dello stato di sospensione d'imposta delle riserve di rivalutazione, regolato dall'art. 13, co. 3 e co. 5 della Legge n. 342/2000, prevede nel caso di distribuzione della riserva che:

- le somme attribuite ai soci, aumentate dell'imposta sostitutiva corrispondente alle somme medesime, concorrono alla formazione del reddito sia della società che dei soci;
- alla società è attribuito un credito d'imposta ai fini IRPEF o IRES, pari all'imposta sostitutiva medesima.

Se la rivalutazione è stata effettuata ai soli fini civilistici, però, la distribuzione non ha conseguenze fiscali in capo alla società, e nelle società di persone neanche in capo ai soci.

Dal trattamento contabile riservato al saldo attivo da rivalutazione, il quale come sopra descritto deve essere imputato a capitale sociale o accantonato in una speciale riserva designata con riferimento alla legge di rivalutazione, alla luce dell'espresso riferimento fatto alla Legge n. 342/2000, l'utilizzo della riserva prevede delle regole "rigide" che rimandano all'art. 2445, co. 2 e co. 3 c.c., o il divieto di distribuire utili fino al relativo ripristino, nel caso in cui venisse utilizzata per la copertura delle perdite, fatta salva la decisione dell'eventuale riduzione che dev'essere deliberata dall'assemblea straordinaria.



## 7 DICHIARATIVI FISCALI

I dati delle rivalutazioni e dei riallineamenti *ex art.* 110 del D.L. n. 104/2020 vanno inseriti nelle dichiarazioni dei redditi, con separata indicazione.

In tutti i modelli REDDITI (PF, SP, SC e ENC) è presente la medesima SEZIONE XXIV – RIVALUTAZIONE GENERALE DEI BENI D’IMPRESA E DELLE PARTECIPAZIONI con i medesimi righi dall’RQ100 all’RQ103.

| <b>SEZIONE XXIV</b>  |  |                |          |            |            |
|--|--|----------------|----------|------------|------------|
| <b>Rivalutazione generale dei beni d'impresa e delle partecipazioni 2020</b> |  |                |          |            |            |
| <b>RQ100</b>   | Maggiori valori dei beni ammortizzabili, non ammortizzabili e delle partecipazioni | Importo        | Aliquota | Imposta    |            |
|  |  | 1              | 3%       | 2          |            |
|  |  |                |          |            | ,00        |
| <b>RQ101</b>   | Maggiori valori dei beni ammortizzabili, non ammortizzabili e delle partecipazioni |                | 3%       |            | ,00        |
| <b>RQ102</b>   |  | Totale imposte |          | Prima rata |            |
|  |  | 1              |          | 2          |            |
|  |  |                |          |            | ,00        |
| <b>RQ103</b>   | Saldo di rivalutazione/riserva vincolata   | Importo        | Aliquota | Imposta    | Prima rata |
|  |  | 1              | 10%      | 2          | 3          |
|  |  |                |          |            |            |
|  |  |                |          | ,00        | ,00        |

Si precisa che nel rigo RQ100 vanno inseriti i valori relativi alle rivalutazioni e nel rigo RQ101 vanno inseriti i valori relativi ai riallineamenti.

Le rivalutazioni dei beni specifiche per il settore alberghiero e termale sono indicate nel rigo RQ110.