

Partner di



A tutti i sigg.ri Clienti  
Loro sedi

Dott. Sandro Guarnieri  
Dott. Marco Guarnieri  
Dott. Corrado Baldini  
Dott. Paolo Fantuzzi

Reggio Emilia, lì 19/02/2021

Dott.ssa Clementina Mercati  
Dott.ssa Sara Redeghieri  
Dott.ssa Elisa Cattani  
Dott. Paolo Caprari  
Dott.ssa Beatrice Cocconcelli

**CIRCOLARE N. 14/2021**

**Approfondimento**

---

Avv. Simone Baldini  
Avv. Francesca Palladi

**Oggetto: Rivalutazione dei beni d'Impresa**

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

**SGB & Partners – Commercialisti**

Sede legale  
Via Emilia all'Angelo n. 44/B  
42124 Reggio Emilia  
CF 01180810358  
Piva 01180810358

Tel. +39 0522 941069  
Fax +39 0522 941885  
Mail [info@sgbstudio.it](mailto:info@sgbstudio.it)  
Web [www.sgbstudio.it](http://www.sgbstudio.it)

---

Partner of



LawOneTax



## RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA

# Contesto normativo e inquadramento

---

Art. 110, D.L. 104/2020 «Decreto Agosto» convertito nella L. 126/2020.

**Obiettivo:** il rafforzamento patrimoniale delle società anche nell'ottica di avere a disposizione una riserva per la copertura delle perdite che si fossero generate durante il 2020.

È particolarmente vantaggiosa:

- Possibilità civilistica o fiscale molto vantaggiosa, imposta sostitutiva solo al 3%;
- È possibile derogare alle vecchie regole delle «categorie omogenee», rivalutando singoli beni;
- Questo aspetto può diventare interessante ad esempio per la rivalutazione degli immobili.

**N.B.** Nella Legge di Stabilità 2020 era stata prevista la rivalutazione solo fiscale con imposta sostitutiva al 10%-12%, per gli esercizi 2020-2021-2022; per le imprese del settore alberghiero era stata prevista rivalutazione fiscale gratuita dal «Decreto Liquidità»; «Decreto Rilancio» ha previsto norme specifiche per cooperative agricole.

# Soggetti che possono rivalutare

---

- SPA, SAPA, SRL, SOC. COOP. E di MUTUA ASSICURAZIONE;
- SOCIETÀ EUROPEE E COOP. EUROPEE;
- ENTI PUBBLICI, PRIVATI E TRUST CON ATTIVITÀ COMMERCIALE;
- **NO SOGGETTI IAS/IFRS** (questi possono solo «riallineare»);
- SNC, SAS;
- IMPRESE INDIVIDUALI;
- ENTI NON COMMERCIALI;
- NON RESIDENTI CON STABILE ORGANIZZAZIONE.

# Quali beni?

---

Beni e partecipazioni in imprese controllate e collegate risultanti dal bilancio in corso al 31.12.2019.

Rivalutazione nel bilancio esercizio successivo a quello in corso al 31.12.2019.

Può essere effettuata distintamente per **ciascun bene** e non categorie omogenee.

È possibile rivalutare i beni riscattati dal leasing entro il 31/12/2019.

<b>BENI RIVALUTABILI</b>	<b>Immobilizzazioni materiali</b> ammortizzabili e non, beni completamente ammortizzati e immobilizzazioni in corso per la parte di costo già iscritta in contabilità; <b>Immobilizzazioni immateriali</b> costituite da beni giuridicamente tutelati (diritti di brevetto e utilizzazione delle opere dell'ingegno, marchi, ecc.); <b>Partecipazioni in società controllate / collegate</b> iscritte tra le immobilizzazioni.
<b>BENI NON RIVALUTABILI</b>	Avviamento Costi pluriennali Immobili merce Beni merce (Circ. AdE Circ. Agenzia delle Entrate 27.4.2017 n. 14) Partecipazioni immobilizzate non di controllo/collegamento Partecipazioni non immobilizzate

# Beni rivalutabili: criticità

---

In attesa di chiarimenti da parte dell'AdE riteniamo che si possa rivalutare il fabbricato e non il terreno sottostante o viceversa.

La rivalutazione solo civilistica non rileva ai fini delle società di comodo.

Attenzione alla rivalutazione dei beni provenienti da operazioni straordinarie.

# A quanto rivalutare?

---

## Limite del valore economico

*“Il valore attribuito ai singoli beni in esito alla rivalutazione [...] al netto degli ammortamenti, non può in nessun caso essere superiore al valore realizzabile nel mercato [...] o al maggior valore che può essere fondatamente attribuito in base alla valutazione della capacità produttiva e della possibilità di utilizzazione economica dell’impresa”.*

Il valore recuperabile è quindi il maggiore tra:

- Presunto di mercato;
- Valore interno o valore d’uso.

Documento interpretativo degli OIC n. 5: 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.

**Non c’è obbligo di perizia ma per rivalutazione di beni significativi è opportuna.** La perizia può inoltre tornare utile per supportare eventuali variazioni del periodo di vita utile del bene.

# Metodi di rivalutazione

---

## RIVALUTAZIONE DEL COSTO STORICO

Se il coefficiente di ammortamento:

- è mantenuto invariato si determina un allungamento del periodo di ammortamento;
- è aumentato (ovviamente nel limite massimo fissato dalle norme fiscali) aumenta la quota di ammortamento stanziata di cui si dovrà far menzione nella Nota integrativa.

## RIVALUTAZIONE DEL COSTO STORICO E DEL FONDO AMMORTAMENTO

Consente di mantenere invariato il periodo di ammortamento.

## RIDUZIONE TOTALE O PARZIALE DEL FONDO AMMORTAMENTO

Il periodo di ammortamento subisce un allungamento. Utilizzando tale modalità non si conseguono vantaggi fiscali collegati all'ammortamento o alle spese di manutenzione e riparazione in quanto non viene modificato il costo storico del bene.

# Profili contabili

---

Nel bilancio 2020 gli ammortamenti sono calcolati sui valori non rivalutati, poiché la rivalutazione è un'operazione successiva e di conseguenza l'ammortamento sui maggiori valori è calcolato dall'esercizio successivo all'iscrizione.

- OIC 16, par. 77 e OIC 24, par. 82: la rivalutazione non può modificare la vita utile residua stimata; **quindi il metodo sarebbe rivalutazione sia del costo storico che del fondo ammortamento.**
- Necessità di aggiornamento delle stime della vita utile nei casi si verifichi un mutamento delle condizioni originarie di stima e conseguente menzione in Nota Integrativa.
- Circ. 14/2017: l'ammortamento fiscale non può superare l'ammortamento su un bene avente uguale valore sul mercato (**costo di sostituzione**): quindi ci sono rischi fiscali derivanti dall'applicazione dei metodi contabili «costo storico» e «costo-fondo».

# Altri adempimenti

---

- Deve essere indicato il saldo attivo di rivalutazione in apposito conto di patrimonio netto.
- Il costo dei beni rivalutati deve essere annotato nell'inventario e nella **Nota Integrativa** (o in un apposito prospetto per i soggetti in contabilità semplificata).
- 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 del valore economico prima descritto.
- Nel caso di rivalutazione solo civilistica fondo imposte differite.
- **Indicazione quadro RV**: solo nel caso di rivalutazione civilistica.

# Rivalutazione fiscale

---

A norma dell'art. 110 del DL 104/2020 (c.d. «decreto Agosto»), con imposta sostitutiva del **3%**.

Il nuovo valore rileva:

- **2021 per gli ammortamenti;**
- **2024 per minusvalenze/plusvalenze.**

**Periodo di sorveglianza fino al 2023.**

È possibile affrancare (anche parzialmente) il saldo attivo di rivalutazione (Riserva) versando un'ulteriore imposta sostitutiva pari al **10%**.

L'imposta sostitutiva va versata in un massimo di **3 rate annuali** (senza interessi) **di pari importo:**

- **1° rata** termine di versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al 2020;
- **2° rata** termine di versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al 2021;
- **3° rata** termine di versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al 2022

**N.B. se l'imposta non viene versata nei termini la rivalutazione non ha efficacia ai fini fiscali.**

# Riserva di rivalutazione

---

La rivalutazione determina come contropartita una riserva di patrimonio netto denominata **saldo attivo di rivalutazione** dato da:

## **MAGGIOR VALORE DEL BENE - IMPOSTA SOSTITUTIVA DOVUTA**

**RIVALUTAZIONE SOLO CIVILISTICA:** la riserva è fiscalmente irrilevante per la società ma, se viene distribuita, costituisce utile per i soci, non tassato per i soci di società di persona e tassato come dividendo per quelli delle società di capitali.

**RIVALUTAZIONE CON IL SOLO 3%:** Riserva in sospensione; in caso di distribuzione, la riserva aumentata dell'imposta sostitutiva concorre a formare il reddito imponibile:

- a. del soggetto che ha effettuato la rivalutazione; in tal caso viene riconosciuto un credito per l'imposta sostitutiva riferito al saldo attivo attribuito;
- b. dei soci con applicazione della ritenuta a titolo d'imposta del 26%.

La Riserva può essere utilizzata a **copertura perdite**. In tal caso non è possibile la distribuzione di utili fino a quando la riserva non è reintegrata o ridotta esplicitamente con delibera dell'assemblea straordinaria.

**RIVALUTAZIONE CON AFFRANCAMENTO DELLA RISERVA 10%:** riserva di utili che in caso di distribuzione produce effetti solo in capo ai soci.

**Non si possono affrancare riserve di rivalutazione precedenti.**

L'affrancamento della riserva diventa particolarmente vantaggiosa nelle società persone: l'importo assoggettato ad imposta risulta «attribuito» per trasparenza ai soci, senza quindi scontare ulteriore imposizione all'atto della distribuzione, in quanto già tassato in via definitiva.



## **SGB & PARTNERS COMMERCIALISTI**

Via Emilia all'Angelo 44/B, 42124 Reggio Emilia  
T. +39 0522 941069 – [info@sgbstudio.it](mailto:info@sgbstudio.it)

**[SGBSTUDIO.IT](http://SGBSTUDIO.IT)**