

RIVALUTAZIONE e RIALLINEAMENTO delle IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI

Art. 110 DI 104/2020

Giacomo Manzana Elena Iori



ROVERETO

Via S. Maria, 55 T 0464.420613
38068 Rovereto F 0464.458657

VERONA

Viale del Lavoro, 33 T 045.8201986
37135 Verona F 045.509627

MILANO

Via M. Pagano, 67 T 02.4813821
20145 Milano F 02.48197197

www.LimaRe.it

Re
VII

www.manzana.it

La Rivalutazione delle immobilizzazioni

Le due rivalutazioni nel bilancio al 31/12/2020

Due distinte norme si occupano di rivalutazione dei beni di impresa nel bilancio 2020

➤ **Rivalutazione «generale»:** **art. 110 del D.L. 104/2020 (“decreto agosto”)**

È una nuova chance, particolarmente conveniente rispetto a precedenti provvedimenti, che riguarda tutte le imprese, diverse da quelle che redigono il bilancio d’esercizio secondo i principi contabili internazionali **Esercizio sfalsato**. Per chi ha esercizio sfalsato la rivalutazione si può effettuare nel bilancio che chiude nel 2021 o anche in quello già chiuso nel 2020 se approvato dopo il 14/10/2020 (aggiornamento a istruzioni mod. Redditi 2020 spiegano come evidenziare la sostitutiva)

Elementi di favore: (i) può eseguirsi solo contabilmente o anche fiscalmente; (ii) l’imposta sostitutiva è modestissima (3%); (iii) può eseguirsi distintamente per singolo bene (no categorie omogenee); (iv) effetti fiscali per deduzione ammortamenti già dal 2021 (primo anno di stanziamento dei maggiori importi)

➤ **Rivalutazione per le sole imprese che operano in ambito alberghiero-termale:** **art. 6 bis del D.L. 23/2020 (“decreto liquidità”)**

Elementi. Rivalutazione «gratuita» (cioè senza imposta sostitutiva), con riconoscimento fiscale e formazione di riserva in sospensione di imposta nel bilancio 2020 o 2021

Si mantiene, però, il vincolo delle categorie omogenee

Rivalutazione delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Art. 110 DI 104/2020 - Art. 1 co. 83 L 178/2020

RIVALUTAZIONE delle IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

AMBITO SOGGETTIVO

1. I soggetti indicati **nell'articolo 73, comma 1, lettere a) e b), del Tuir**, che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio (...).

- **Società di capitali (Spa, Sapa, Srl), cooperative, enti commerciali soggetti ad Ires**, nonché enti non commerciali limitatamente ai beni relativi all'attività commerciale esercitata e le società non residenti che esercitano attività commerciali nel territorio dello Stato mediante stabili organizzazioni
- **Irpef** A seguito dell'espresso richiamo contenuto nel comma 7 trovano applicazione, "*in quanto compatibili*", le disposizioni degli artt. 11,13,14 e 15, Legge n. 342/2000 e del relativo Decreto attuativo n. 162/2001, del Decreto n. 86/2002 nonché dei commi 475, 477 e 478 dell'art. 1, Legge n. 311/2004. In particolare la rivalutazione può quindi essere effettuata anche da parte di **società di persone / ditte individuali**.

RIVALUTAZIONE delle IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

AMBITO OGGETTIVO

1. I soggetti (...) possono, anche in deroga all'*articolo 2426 del codice civile* e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia, **rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni di cui alla sezione II del capo I della legge 21 novembre 2000, n. 342 [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 ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile costituenti immobilizzazioni]**, ad esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa (...)

- (a) **beni materiali e immateriali**, con esclusione dei beni merce
- (b) **partecipazioni in società controllate e collegate (art. 2359 codice civile)** costituenti immobilizzazioni finanziarie
- (c) **beni immateriali consistenti in diritti giuridicamente tutelati** (brevetti, opere dell'ingegno, diritti di concessione, licenze, marchi, know-how, altri diritti simili iscritti nell'attivo del bilancio). Il bene immateriale può essere rivalutato, ancorché non iscritto, quando risulta ancora tutelato in forza delle vigenti disposizioni normative Es. bene completamente ammortizzato «in conto».

RIVALUTAZIONE delle IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

DATE DA RISPETTARE

1. (...) **beni d'impresa e le partecipazioni** (...) risultanti dal bilancio **dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019**.
2. La rivalutazione deve essere eseguita nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello di cui al comma 1 **[dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019 = 2020]**, può essere effettuata distintamente per ciascun bene e deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa.
4. Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione **può essere riconosciuto** ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita [2021], (...)

RIVALUTAZIONE delle IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

DATE DA RISPETTARE

2. (...) Le **imprese che hanno l'esercizio non coincidente con l'anno solare** possono eseguire la rivalutazione nel bilancio o rendiconto relativo all'esercizio in corso al **31 dicembre 2019**, se approvato successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto [**14 ottobre 2020**], a condizione che i beni d'impresa e le partecipazioni di cui al comma 1 risultino dal bilancio **dell'esercizio precedente**.

- Si **anticipa** pertanto la possibilità di effettuare la rivalutazione all'esercizio precedente rispetto alla generalità delle imprese.
- **Es.:** esercizio chiuso al 30 settembre 2020, altrimenti dovevano attendere il bilancio al 30 settembre 2021.
- La risposta **all'interpello 640/20** ha chiarito che i soggetti con l'esercizio non coincidente con l'anno solare possono effettuare la rivalutazione nel bilancio 2019/2020 o, in alternativa, in quello successivo 2020/2021. Le Entrate negano tuttavia la possibilità di effettuare la rivalutazione in entrambi gli esercizi.

RIVALUTAZIONE delle IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

RIVALUTAZIONE DISTINTA PER BENE

2. La rivalutazione (...) può essere effettuata **distintamente per ciascun bene** e deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa.

➤ Di conseguenza, il contribuente può scegliere se rivalutare **il solo fabbricato o la sola area o entrambi i beni**. Peraltro, anche con riferimento alle precedenti rivalutazioni, si presentavano le medesime alternative, poiché il fabbricato e l'area appartengono, comunque, a categorie di beni differenti. A tal proposito, l'agenzia delle Entrate ha confermato, nella circolare n. 14/E del 27 aprile 2017 (coerentemente con quanto già precisato nelle circolari n. 13/E del 4 giugno 2014 e n. 11/E del 19 marzo 2009) che, in ogni caso, occorre necessariamente individuare distinti valori, riferibili al fabbricato e all'area.

RIVALUTAZIONE delle IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

RILEVAZIONE CONTABILE

2. La rivalutazione (...) può essere effettuata distintamente per ciascun bene e deve essere **annotata nel relativo inventario** e nella nota integrativa.

- **Soggetti Irpef contabilità semplificata.** Non essendo tenuti alla redazione del bilancio, devono predisporre un **prospetto** dal quale devono risultare i valori di carico dei beni rivalutati e l'ammontare della rivalutazione effettuata. Il prospetto può essere redatto in forma libera senza necessità di essere bollato o vidimato (**risoluzione 14/E/2010**) e va esibito nel caso di richiesta in sede di controllo.

RIVALUTAZIONE delle IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

RILEVANZA FISCALE 3%

4. Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione **può essere riconosciuto** ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita [2021], mediante il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali nella **misura del 3 per cento per i beni ammortizzabili e non ammortizzabili.**

6. Le imposte sostitutive di cui ai commi 3 e 4 sono versate in un **massimo di tre rate** di pari importo di cui la prima con scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita, 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. Gli importi da versare possono essere compensati ai sensi della sezione I del capo III del *decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241*.

- **Riserva da vincolare.** L'ammontare su cui viene versata imposta sostitutiva del 3% = **riserva da vincolare in sospensione d'imposta = Valore rivalutato al netto imposta sostitutiva che viene appostata come debito in bilancio.** La circolare 57/2001 ha ricordato che qualora l'imposta sostitutiva sia imputata a conto economico la riserva da vincolare è comunque al netto di tale imposta.

RIVALUTAZIONE delle IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

Art. 110 co. 4bis del DI 104/2020 introdotto in sede di conversione del DI 41/2021

RIVALUTAZIONE SOLO CIVILISTICA PER IL 2021

4.Bis La rivalutazione può essere eseguita anche nel bilancio relativo all'esercizio immediatamente successivo a quello di cui al comma 2 [2021], con **esclusivo riferimento ai beni non rivalutati nel bilancio precedente e senza la possibilità di affrancamento del saldo attivo e di riconoscimento degli effetti a fini fiscali**, rispettivamente ai sensi dei commi 3 e 4 del presente articolo.

RIVALUTAZIONE delle IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

AFFRANCAMENTO RISERVA 10%

Art. 110. Rivalutazione generale dei beni d'impresa e delle partecipazioni 2020

3. Il saldo attivo **della rivalutazione può essere affrancato**, in tutto o in parte, con l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali nella **misura del 10 per cento**, da versare con le modalità indicate al comma 6.

- **SALDO ATTIVO**: AFFRANCAMENTO CON IMPOSTA SOSTITUTIVA **10%**.
- **Soggetti Irpef contabilità semplificata**. Non generandosi alcuna iscrizione di una riserva da rivalutazione, **non si pone il problema di corrispondere il 10%** per l'affrancamento del saldo attivo, per cui con la sola corresponsione del 3% si ottiene la piena efficacia fiscale della rivalutazione.

RIVALUTAZIONE delle IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

Art. 110. Rivalutazione generale dei beni d'impresa e delle partecipazioni 2020

5. Nel caso di **cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci o di destinazione a finalità estranee** all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati **in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo** a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita **[2024]**, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione.

Iscrizione contabile

- **VALORE MASSIMO** Il valore attribuito ai singoli beni in esito alla rivalutazione non può in nessun caso essere superiore al **valore di mercato degli stessi** o al maggior valore che può essere attribuito agli stessi in base alla valutazione della capacità produttiva e della possibilità di utilizzazione economica dell'impresa **c.d. valore d'uso** (documento interpretativo Oic 7 del 31 marzo 2021; articolo 6 del Dm 13 aprile 2001 n. 162, richiamato dal comma 7 dell'articolo 110 del DI 104/2020).
- **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 massimo.
- **OIC 16 e 24** Il Valore massimo è il valore recuperabile pari al maggiore tra il valore d'uso e il presumibile valore di realizzo (valore di mercato)
- Non serve la perizia ma è consigliato avere specifici elementi probatori

Iscrizione contabile

Metodi di contabilizzazione

1. RIVALUTAZIONE DEL **COSTO STORICO** DEL CESPITE E DEL RELATIVO **FONDO DI AMMORTAMENTO**
2. RIVALUTAZIONE **SOLO** DEL **COSTO STORICO** DEL CESPITE
3. **RIDUZIONE** DEL **FONDO** DI AMMORTAMENTO

Rivalutazione costo/fondo

			costo/fondo	solo costo	solo fondo
Costo storico	A	30.000	50.000	35.400	30.000
F.do ammortamento	B	21.900	36.500	21.900	16.500
Valore netto contabile	C	8.100	13.500	13.500	13.500
Amm.to annuo (3%)		900	1.500	1.062	900
Periodo residuo	anni	9	9	13	15
Valore di mercato	D	13.500			
Percentuale	$E=(D-C)/C$	66,67%			
costo storico	A x E	20.000			
F.do ammortamento	B x E	14.600			
rivalutazione valore contabile netto		5.400			

Iscrizione contabile

Metodi di contabilizzazione

d)	Immobilizz.	a)	diversi	20.000	
			F.do amm.to		14.600
			Riserva riv. L. 126/2020		5.400
d)	Riserva riv. L. 126/2020	a)	F.do imposte differite		1.506



Qualora non si opti per il riconoscimento fiscale vanno rilevate le imposte differite

Iscrizione contabile

**Imposta sostitutiva
del 3%**

d) Riserva riv. L.
126/2020

a) Debiti tributari

...

Affrancamento 10%

d) Riserva riv. L.
126/2020

a) Debiti tributari

...

ATTENZIONE:

1. IL VALORE RIVALUTATO **NON** DEVE MAI **ECCEDE** IL **VALORE RECUPERABILE**
2. IL **CE** DEGLI ESERCIZI SUCCESSIVI DEVE POTER «**CONTENERE**» I MAGGIORI AMMORTAMENTI
3. IL METODO DI RIVALUTAZIONE **NON** DEVE MODIFICARE LA **VITA UTILE** DEL BENE

Iscrizione contabile

- la rivalutazione di un'immobilizzazione materiale o immateriale **non comporta la modifica della vita utile**: resta ferma la necessità, in base ai principi contabili Oic 16 e Oic 24, di **aggiornare la stima della vita utile nel caso in cui si sia verificato un mutamento delle originarie condizioni di stima**, situazione che deve essere adeguatamente **motivata**
- il principio contabile Oic 16 prevede che **la svalutazione di immobilizzazioni in precedenza rivalutate transita nel conto economico**, se non disposto diversamente dalla legge, e pertanto **non può essere imputata direttamente nella riserva di rivalutazione**: le leggi di rivalutazione, sino ad ora, mai si sono occupate delle successive svalutazioni di immobilizzazioni in precedenza rivalutate.
- Il presupposto delle rivalutazioni, da sempre, è il rispetto dei **valori massimi dei beni oggetto della stessa: valore di mercato/corrente o valore d'uso che è interno all'impresa.**

RIVALUTAZIONE delle IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

Soggetti Irpef – Per prelevamenti in conto utili

20201026-Per le imprese Irpef, però, la stessa rivalutazione può consentire di porre rimedio ai casi in cui i soci (o l'imprenditore individuale) hanno nel corso degli anni operato **prelevamenti "in conto utili"** dall'impresa senza la successiva copertura dai risultati di esercizio. Tali prelievi sono il più delle volte rappresentati nell'attivo dello stato patrimoniale come crediti e vi stazionano per lungo tempo dato che difficilmente trovano una copertura per effetto della restituzione.

Se l'iscrizione del saldo attivo di rivalutazione è capiente per dare una copertura a queste poste, è possibile, nella sostanza, attribuire ai soci o all'imprenditore individuale la riserva da rivalutazione.

Laddove si sia optato per la rivalutazione solo civilistica, questa operazione non determina effetti fiscali in capo ai soci o all'imprenditore individuale. Se, invece, si è scelto di attribuire alla rivalutazione anche efficacia fiscale, la neutralità della compensazione presuppone che il saldo attivo sia stato affrancato.

La scelta di attribuire efficacia fiscale alla rivalutazione versando l'imposta sostitutiva, può presentare profili di sicuro interesse. Ipotizzando di chiudere il cerchio fiscale della rivalutazione affrancando anche il saldo attivo, il costo complessivo per i soggetti in contabilità ordinaria ammonta al 13 per cento. Tale prelievo sostituisce Irpef, addizionali e Irap e quindi una fiscalità ordinaria che sugli stessi valori in taluni casi potrebbe anche superare il 50 per cento. Inoltre la riduzione del reddito d'impresa ottenuta grazie al riconoscimento fiscale dei maggiori valori attribuiti ai beni, consente di ridurre anche la base di commisurazione per i contributi previdenziali, la cui misura, per chi non supera il massimale, può essere significativa.

RIVALUTAZIONE delle IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

Soggetti Irpef – Rivalutazione per soggetti Ipref

20201026-Qual è il trattamento fiscale e civilistico del saldo attivo che si manifesta a seguito di una rivalutazione eseguita da un soggetto Irpef (impresa individuale o società di persone in contabilità ordinaria) **che non intenda dare rilievo tributario alla stessa rivalutazione ?** Il tema è quello della disciplina delle riserve per soggetti Irpef e soprattutto il riflesso di tali riserve sul costo della partecipazione.

In linea generale, secondo l'articolo 68, comma 6 del Tuir, gli utili imputati al socio incrementano il costo della partecipazione, mentre quelli distribuiti e le perdite attribuite lo riducono. Sotto questo profilo va segnalato che l'emersione del saldo attivo (che ai fini fiscali va considerato una riserva di utili) non genera alcuno degli effetti sul costo della partecipazione sopra elencati. Non vi è alcun incremento del medesimo (pur trattandosi di riserva di utili) poiché non vi è alcuna attribuzione al socio di utili fiscalmente rilevanti, né vi sarà alcun decremento in caso di distribuzione, poiché il decremento è subordinato alla circostanza che quella stessa riserva erogata ai soci abbia generato tassazione in capo ai medesimi nel momento in cui sia stata generata.

Questi passaggi sono fatti propri dall'agenzia delle Entrate che con la **circolare 22/09, paragrafo 5, afferma** : «Il prelevamento o la distribuzione del saldo attivo da parte dell'imprenditore individuale o di una società di persone in contabilità ordinaria è, invece, irrilevante ai fini della tassazione. Peraltro, la distribuzione effettuata da una società di persone non produce effetti neanche ai fini del costo fiscale della partecipazione».

- **RIVALUZIONE SOLO CIVILISTICA** → RISERVA DI UTILI che non incrementa CFR (68 c.6) → DISTRIBUZIONE NON TASSATA E NON RIDUCE CFR
- **RIVALUTAZIONE FISCALE SENZA AFFRANCAMENTO** → RISERVA IN SOSPENSIONE che non incrementa CFR (68 c.6) → DISTRIBUZIONE comporta tassazione in capo alla società che per trasparenza si trasferisce in capo al socio CHE INCREMENTA E POI RIDUCE CFR
- **RIVALUTAZIONE FISCALE CON AFFRANCAMENTO** → RISERVA DI UTILI irrilevante in capo al socio al momento della distribuzione

RIVALUTAZIONE delle IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

Soggetti Irpef – Distribuibile in deroga la 2423 co. 5 che vincola la distribuzione del saldo attivo al realizzo del bene rivalutato

In caso di rivalutazione solo civilistica [RIVALUZIONE SOLO CIVILISTICA → RISERVA DI UTILI che non incrementa CFR (68 c.6) → DISTRIBUZIONE NON TASSATA E NON RIDUCE CFR] **l'emersione del saldo attivo permette ai soci di una società di persone (che non abbia altre riserve di utili) di incassare un importo detassato** e legittimamente prelevato in quanto posta del patrimonio netto.

Sulla possibilità di distribuire il saldo attivo prima di aver realizzato il bene rivalutato tramite cessione o ammortamenti è condivisibile la posizione espressa da Assonime con la circolare 13/2001, par. 14, che mette in risalto come la rivalutazione venga eseguita in deroga alle previsioni dell'articolo 2423 del Codice civile (in deroga al comma 5 del citato articolo che vincola la distribuzione del saldo attivo al realizzo del bene rivalutato).

Soggetti Irpef – Se per la distribuzione occorre attendere 90 gg ex articolo 13, comma 2, della legge 342/2000

Altro tema è valutare se la distribuzione del saldo attivo per società di persone debba rispettare la **procedura ex articolo 13, comma 2, della legge 342/2000, (cioè l'iscrizione della delibera e l'attesa di 90 giorni per le possibili obiezioni dei creditori)**. Tale applicabilità è una forzatura interpretativa, poiché per questi soggetti la riserva potrebbe tranquillamente sparire del tutto previo passaggio in contabilità semplificata, senza che i terzi possano eccepire alcunché. In altri termini se la ratio della disposizione è la tutela dei terzi, essa dovrebbe spiegare efficacia solo per quelle società (di capitali) ove il regime di responsabilità limitata richiede la stabilità del patrimonio netto e non per quelle di persone , per cui le cui obbligazioni i terzi possono rivalersi sul patrimonio personale dei soci.

RIVALUTAZIONE delle IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

Normativa di comodo

- La nuova opportunità di rivalutare, nel bilancio 2020, beni immobilizzati e partecipazioni di controllo o collegamento presenta tanti aspetti positivi, ma non deve far dimenticare le possibili conseguenze ai fini dei calcoli sulle società non operative.
- Infatti i maggiori valori saranno riconosciuti per i conteggi già dall'esercizio successivo a quello in cui l'operazione è effettuata (in genere, dal bilancio 2021), e questo potrebbe provocare importanti ripercussioni in termini di presunzione di ricavi minimi, e a cascata di redditi minimi.
- Nei calcoli di "non operatività" la valorizzazione dei beni è effettuata in base al costo fiscalmente riconosciuto, e le percentuali di legge si applicano all'importo risultante dalla media dei valori dell'esercizio di riferimento e dei due precedenti.
- Così, banalmente, un immobile non abitativo che fosse rivalutato portando il costo storico da 100 a 1.000, già nel 2021 "peserebbe" per 400 $[(100+100+1000)]/3$, per salire a 700 nel 2022 e a 1.000 nel 2023. Con la pesante conseguenza che i ricavi minimi (6% dei valori così determinati) salirebbero da 6 nel 2020 a 24 del 2021, a 42 del 2022 e a 60 nel 2023. Facile osservare che questa impennata dei ricavi minimi (addirittura decuplicati nell'esempio, nel giro di tre anni) è assai poco coerente con le dinamiche effettive delle locazioni immobiliari.

RIALLINEAMENTO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

8. Le previsioni di cui **all'articolo 14, comma 1, della legge 21 novembre 2000, n. 342**, si applicano anche ai soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al *regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002*, anche con riferimento alle partecipazioni, in società ed enti, costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dell'*articolo 85, comma 3-bis, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917*. Per tali soggetti, per l'importo corrispondente ai maggiori valori oggetto di riallineamento, al netto dell'imposta sostitutiva di cui al comma 4, è vincolata una riserva in sospensione d'imposta ai fini fiscali che può essere affrancata ai sensi del comma 3.

Art. 14. (Riconoscimento fiscale di maggiori valori iscritti in bilancio)

1. Le disposizioni dell'*articolo 12* possono essere applicate per il riconoscimento ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche e dell'imposta regionale sulle attività produttive dei maggiori valori, iscritti nel bilancio di cui al comma 1 dell'*articolo 10*, dei beni indicati nello stesso *articolo 10*.

2. L'importo corrispondente ai maggiori valori di cui al comma 1 è accantonato in apposita riserva cui si applica la disciplina dell'*articolo 13, comma 3*.

3. Per le immobilizzazioni finanziarie, le disposizioni dei commi 1 e 2 si applicano anche per il riconoscimento dei maggiori valori di cui all'*articolo 54, comma 2-bis, del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917*, concernente le plusvalenze patrimoniali, iscritti nel bilancio indicato nel comma 1 dell'*articolo 11*.

RIALLINEAMENTO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

- **Il disallineamento tra valori contabili e valori fiscali** potrebbe essere stato generato da **operazioni straordinarie neutrali** (conferimenti di azienda, fusioni, scissioni e trasformazioni) oppure da **rivalutazione con impatto meramente civilistico** fatte in passato.
- **Il costo** è del **3%** del differenziale tra valori contabili e fiscali al 31 dicembre 2020. In caso di conferimento d'azienda, fusione o scissione l'affrancamento fiscale sconta a regime un'imposta sostitutiva che va dal 12% al 16% ma non si creano riserve in sospensione d'imposta.
- **I beni da riallineare devono essere presenti** sia nell'esercizio precedente a quello di riallineamento (**2019**) sia nell'esercizio in cui è eseguita l'operazione (**2020**), considerando come ammontare disallineato quello che risulta con il decremento registrato nello stesso 2020 (Cir. 14/E/2017).
- **Il riallineamento**, se deciso, va eseguito **per l'intero valore disallineato** (quindi esclusa la possibilità di un riallineamento parziale - Cfr. circolare 18/E/2006); e può essere eseguito **anche sul singolo bene**, senza dover coinvolgere la categoria omogenea (peraltro questa ultima peculiarità nell'attuale scenario non è più un elemento di distinzione con la rivalutazione visto che anche questa può essere eseguita per ciascun bene).

RIALLINEAMENTO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

- Nel riallineamento **l'incremento dei valori dei beni non provoca un collegato incremento del netto patrimoniale.** L'incremento patrimoniale si è già verificato prima quando è stata eseguita l'operazione che ha generato il disallineamento, semmai ora occorre agire sulla natura fiscale delle riserve.
Infatti condizione per riallineare è **l'apposizione dello status di sospensione di imposta ad una qualunque riserva di netto**, per un ammontare pari al disallineamento sottoposto a imposta sostitutiva, al netto di quest'ultima (circolare Assonime 13/2001, par. 15).
- Si deve **distinguere il momento in cui va imposto lo status di sospensione d'imposta rispetto al momento in cui nel patrimonio netto deve esistere una riserva capiente per questa allocazione.**
 - **il patrimonio netto (riserve o anche capitale sociale)** deve essere capiente al 31 dicembre **2020.**
 - **La delibera assembleare con cui viene vincolato fiscalmente il patrimonio netto** potrà essere assunta anche dopo la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020 (che è il mezzo tramite il quale viene "ufficializzato" il riallineamento), ma comunque **entro l'esercizio successivo a quello di riferimento del riallineamento stesso.**

RIALLINEAMENTO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

- Nel riallineamento **l'incremento dei valori dei beni non provoca un collegato incremento del netto patrimoniale.** L'incremento patrimoniale si è già verificato prima quando è stata eseguita l'operazione che ha generato il disallineamento, semmai ora occorre agire sulla natura fiscale delle riserve. Infatti condizione per riallineare è **l'apposizione dello status di sospensione di imposta ad una qualunque riserva di netto**, per un ammontare pari al disallineamento sottoposto a imposta sostitutiva, al netto di quest'ultima (circolare Assonime 13/2001, par. 15).
- Si deve **distinguere il momento in cui va imposto lo status di sospensione d'imposta rispetto al momento in cui nel patrimonio netto deve esistere una riserva capiente per questa allocazione.**
 - **il patrimonio netto (riserve o anche capitale sociale)** deve essere capiente al 31 dicembre **2020**.
 - **La delibera assembleare con cui viene vincolato fiscalmente il patrimonio netto** potrà essere assunta anche dopo la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020 (che è il mezzo tramite il quale viene "ufficializzato" il riallineamento), ma comunque **entro l'esercizio successivo a quello di riferimento del riallineamento stesso.**
- **In caso di riserva incapiente.** Si è proposto in dottrina (circolare Assonime 23 del 2006, paragrafo 3) di superare questo ostacolo procedendo ad affrancare la riserva, quindi versando sia la sostitutiva del 3% (ex DI 104/20) sia quella del 10 per cento. In tal modo, nel momento in cui si assume la decisione del riallineamento (scelta coeva con la redazione del modello Redditi 2021), la riserva in questione non è più in sospensione d'imposta, quindi non avrebbe senso doverla vincolare. Sul punto però, a voler seguire la linea interpretativa delle Entrate, si frappone un ostacolo: mentre il patrimonio netto capiente deve sussistere al 31 dicembre 2020, l'affrancamento della riserva ha decorrenza 1° gennaio 2021 (circolare 33/E/2005, paragrafo 4.2); quindi al momento della verifica della capienza del netto, la riserva presenta ancora lo status di sospensione d'imposta.

RIALLINEAMENTO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E IMMATERIALI - Art. 110 DI 104/2020

➤ **Soggetti a cavallo d'anno.** Si dà per scontato che il riferimento alle imprese che hanno l'esercizio non coincidente con l'anno solare valga non solo per la rivalutazione ma anche per il riallineamento, compreso quello dell'avviamento e delle altre attività immateriali introdotto dalla legge di Bilancio 2021. L'interpretazione, già stata avallata dal punto 3.2 della circolare 6/2021 di Assonime, origina dal fatto che è insolito che una società con esercizio in corso al 31 dicembre 2019 possa applicare il riallineamento "classico" da comma 7 o 8 (per i soggetti las) del DI 104/2020 **e non il "nuovo" riallineamento previsto dal comma 8-bis, introdotto dalla legge 178/20, relativo all'avviamento e alle altre attività immateriali.**

ESTENSIONE RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA – Art. 1 co. 83 L 178/2020

83. Dopo il *comma 8 dell'articolo 110 del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 13 ottobre 2020, n. 126*, è inserito il seguente:

« 8-bis. Le disposizioni dell'*articolo 14 della legge 21 novembre 2000, n. 342*, **si applicano anche all'avviamento e alle altre attività immateriali** risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019».

Rivalutazione in ambito alberghiero-termale

Art. 6 bis del D.L. 23/2020 (“decreto liquidità”)

Rivalutazione settore alberghiero-termale

Bilancio. La rivalutazione del settore alberghiero si può effettuare nel bilancio 2020 o in quello 2021

Categorie omogenee. Per la rivalutazione gratuita delle imprese del settore alberghiero-termale valgono ancora le categorie omogenee. Obbligo di rivalutare tutti i beni di una medesima categoria omogenea

Errore nella rivalutazione. La rivalutazione soltanto di alcuni beni di una categoria omogenea fa venir meno gli effetti fiscali per tutti i beni della categoria. Quest'ultimo effetto viene evitato se, anche in sede di accertamento, si versa l'imposta sostitutiva riferita al bene (o ai beni) illegittimamente escluso, con sanzioni ed interessi. Il bene escluso non si considera rivalutato mancando il requisito di iscrizione in bilancio

Beni immateriali. Ogni singolo bene costituisce categoria omogenea

Beni materiali mobili. Raggruppati per coefficiente di ammortamento (Dm 31/12/1988) e anno di acquisizione. Esempio: impianti specifici anno 2016 (o tutti o nessuno)

Immobili. (A) aree fabbricabili con la stessa destinazione urbanistica; (B) aree non fabbricabili; (C) fabbricati non strumentali; (D) fabbricati strumentali per destinazione; (E) fabbricati strumentali per natura
Gli impianti e i macchinari, ancorché infissi al suolo, sono sempre da classificare, ai fini della rivalutazione, tra i beni diversi degli immobili

Rivalutazione settore alberghiero-termale

Fabbricati. Quelli strumentali per natura (es.: cat. A/10) e anche per destinazione (sede amministrativa della società) vanno ricompresi in quest'ultima categoria

Momento rilevante. Per individuare l'appartenenza ad una o all'altra categoria, rileva la situazione esistente alla data di chiusura dell'esercizio di rivalutazione (31/12/2020 oppure 31/12/2021)

Terreni. Vanno separatamente considerati: (i) il valore del fabbricato; (ii) il valore dell'area sottostante/pertinenziale. È dunque possibile rivalutare solo l'edificio o solo il terreno o entrambi. In tutti questi casi, e dunque qualora si intenda rivalutare sia il fabbricato che l'area sottostante o di pertinenza ovvero solo l'uno o l'altro cespite, occorre individuare distinti valori di rivalutazione riferibili rispettivamente al fabbricato e all'area: ciò in quanto i beni sono classificati in categorie omogenee differenti e aventi altresì una diversa aliquota di imposta sostitutiva.

Affitto di azienda. Possibilità di rivalutazione da parte di imprese che hanno concesso in affitto l'azienda e che, in deroga all'art. 2561 del codice civile, mantengono lo stanziamento degli ammortamenti. La risposta 637/2020 ha affermato che la finalità della norma (sostegno al settore alberghiero) deve intendersi realizzata anche nell'ipotesi in cui la gestione dell'azienda alberghiera sia concessa ad un soggetto, appartenente al medesimo gruppo, che detiene una partecipazione totalitaria nella società

Rivalutazione settore alberghiero-termale

Art. 5-bis. Dl 41/2021

1. Ai sensi e per gli effetti dell'*articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'articolo 6-bis del decreto-legge 8 aprile 2020, n. 23, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 giugno 2020, n. 40*, si interpreta nel senso che le disposizioni ivi contenute si applicano, alle medesime condizioni, anche per gli immobili a destinazione alberghiera concessi in locazione o affitto di azienda a soggetti operanti nei settori alberghiero e termale ovvero per gli immobili in corso di costruzione, rinnovo o completamento. In caso di affitto di azienda la rivalutazione è ammessa a condizione che le quote di ammortamento siano deducibili nella determinazione del reddito del concedente ai sensi dell'*articolo 102, comma 8, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917*. Nel caso di immobili in corso di costruzione, rinnovo o completamento, la destinazione si deduce dai titoli edilizi e in ogni altro caso dalla categoria catastale.

RIVALUTAZIONE BENI SETTORE ALBERGHIERO / TERMALE - Art. 5-bis

In sede di conversione del Dl 41/2021 (sostegni bis) è stata inserita una norma di interpretazione autentica della rivalutazione dei beni d'impresa (gratuita) prevista dall'[art. 6-bis, DL n. 23/2020](#), c.d. "Decreto Liquidità" in base alla quale la rivalutazione può essere effettuata anche

- per gli immobili a destinazione alberghiera concessi in locazione / affitto d'azienda a soggetti operanti nel settore alberghiero / termale ovvero
- per gli immobili in corso di costruzione rinnovo o completamento.

Nel primo caso la rivalutazione è ammessa a condizione le quote di ammortamento siano deducibili da parte del concedente e quindi in presenza della deroga [ex art. 2561, comma 2, C.c.](#) come disposto dall'[art. 102, comma 8, TUIR](#).

Nel secondo caso la destinazione dell'immobile si deduce dai titoli edilizi / categoria catastale.

Rivalutazione in dichiarazione dei redditi

Rivalutazione

Per l'Agenzia l'opzione per la valenza fiscale della rivalutazione **si perfeziona indicando in dichiarazione i maggiori valori rivalutati e la relativa imposta sostitutiva** (circolari 14/E/2017, 13/E/2014, 11/E/2009, risoluzione 362/E/2008). Compilato il quadro RQ, **l'omesso, insufficiente e/o tardivo** versamento dell'imposta sostitutiva non rileva ai fini del perfezionamento della rivalutazione. L'impresa che ha omesso in tutto o in parte il versamento delle rate dell'imposta sostitutiva può in ogni caso effettuare il pagamento avvalendosi del ravvedimento operoso.

Modello Redditi 2021

SEZIONE XXIV							
Rivalutazione generale dei beni d'impresa e delle partecipazioni 2020	RQ100	Maggiori valori dei beni ammortizzabili, non ammortizzabili e delle partecipazioni	Importo	Aliquota	Importa	Prima rata	
			1	3%	2		
	RQ101	Maggiori valori dei beni ammortizzabili, non ammortizzabili e delle partecipazioni		3%			
	RQ102		Totale imposte		Prima rata		
			1		2		
	RQ103	Saldo di rivalutazione/riserva vincolata	Importo	Aliquota	Importa	Prima rata	
			1	10%	2	3	
SEZIONE XXV			Importo	Aliquota	Importa	Prima rata	
	RQ110	Saldo di rivalutazione/riserva vincolata	1	10%	2	3	

Nel **rigo RQ100** va indicato, in **colonna 1**, l'**ammontare dei maggiori valori attribuiti ai beni ammortizzabili** e non ammortizzabili e alle partecipazioni e, in **colonna 2**, l'imposta sostitutiva pari al 3 per cento dell'ammontare di colonna 1.

Il **rigo RQ101** va compilato dai soggetti che si sono avvalsi della facoltà di cui all'art. 14 della legge 21 novembre 2000, n. 342 **di affrancare** ai fini fiscali i maggiori valori che risultano iscritti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019, a condizione che i relativi beni, purché ricompresi tra quelli previsti dall'art. 10 della legge n. 342 del 2000, siano ancora presenti nel bilancio in cui è operato il riallineamento; a tal fine va indicato, in **colonna 1**, l'ammontare dei maggiori valori attribuiti ai beni ammortizzabili e non ammortizzabili e alle partecipazioni, in **colonna 2**, l'imposta sostitutiva pari al 3 per cento dell'ammontare di colonna 1.

ManzanaLoriAssociati
STUDIO COMMERCIALISTI

LimaRe
SOCIETA' REVISIONE

ROVERETO

Via S. Maria, 55 T 0464.420613
38068 Rovereto F 0464.458657

VERONA

Viale del Lavoro, 33 T 045.8201986
37135 Verona F 045.509627

MILANO

Via M. Pagano, 67 T 02.4813821
20145 Milano F 02.48197197

www.LimaRe.it Re
www.manzana.it VII