

Milano, 10 novembre 2020

## Circolare informativa

### **Oggetto: Rivalutazione dei beni d'impresa**

Il legislatore, a più riprese, ha previsto norme speciali di rivalutazione dei beni d'impresa. L'ultima di esse, oggetto di analisi in questa circolare, è quella prevista dall'art. 110 del DL 14.8.2020 n. 104, conv. L. 13.10.2020 n. 126. Le ultime leggi speciali di rivalutazione si rifanno, con poche varianti, agli artt. 10 ss. della L. 21.11.2000 n. 342, oggetto di attuazione da parte del DM 13.4.2001 n. 162 e del DM 19.4.2002 n. 86.

### **Ambito soggettivo**

La rivalutazione compete, in primo luogo, alle società di capitali e agli enti commerciali residenti che non adottano, per la redazione del bilancio, gli IAS/IFRS. L'art. 15 della L. 342/2000 estende i benefici alle società di persone commerciali, alle imprese individuali, agli enti non commerciali residenti e ai soggetti non residenti con S.O. in Italia. La tabella che segue riepiloga i soggetti ammessi, riprendendo l'elencazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate con la circ. 27.4.2017 n. 14.

### Soggetti ammessi alla rivalutazione dei beni

Spa, srl e sapa residenti
Società cooperative e di mutua assicurazione, anche se beneficiano di regimi di detassazione degli utili
Società europee e società cooperative europee residenti
Imprenditori individuali (per i beni appartenenti all'impresa)
Snc, sas e soggetti equiparati
Aziende speciali
Enti commerciali residenti

# Studio Colella Associato

Possono accedere alle leggi di rivalutazione anche i soggetti in contabilità semplificata (per i quali, tuttavia, non si applica il corpo di norme che regola la fiscalità del saldo attivo di rivalutazione).

## **Affitto d'azienda**

Secondo prassi consolidata (da ultimo, circ. Agenzia delle Entrate 27.4.2017 n. 14), nel caso di affitto o usufrutto d'azienda:

- se non è stata prevista la deroga all'art. 2561 c.c. (e, quindi, gli "ammortamenti" sono dedotti dall'affittuario o usufruttuario), la rivalutazione compete all'affittuario o usufruttuario;
- se, invece, è stata prevista la deroga (e, quindi, gli ammortamenti continuano ad essere dedotti dal concedente), la rivalutazione compete al concedente.

Nel primo caso, al termine dell'affitto o usufrutto l'azienda è restituita al concedente comprensiva dei beni rivalutati e del saldo di rivalutazione, sempre che questo non sia già stato utilizzato per la copertura delle perdite. L'imposta sostitutiva riferibile alla riserva trasferita al concedente costituisce per quest'ultimo un credito d'imposta.

## **Beni rivalutabili**

Possono essere rivalutati i beni d'impresa e le partecipazioni di cui alla sezione II del capo I della L. 342/2000. Trattasi, quindi:

- dei beni materiali e immateriali (marchi, brevetti, licenze ecc, con eccezione per i "meri" costi pluriennali), con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa;
- delle partecipazioni in società controllate e collegate, purché costituenti immobilizzazioni finanziarie.

La rivalutazione eseguita ai sensi dell'art. 110 del DL 104/2020 riguarda i beni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2019 (c.d. "bilancio di riferimento") e deve essere effettuata nel bilancio dell'esercizio successivo, ovvero nel bilancio al 31.12.2020.

Per i soggetti con esercizio sociale non coincidente con l'anno solare, è possibile eseguire la rivalutazione nel bilancio 2019/2020 (es. bilancio dell'esercizio chiuso al 30.6.2020), purché esso sia approvato in data successiva al 14.10.2020 e i beni risultino dal bilancio dell'esercizio precedente.

# Studio Colella Associato

Secondo l'art. 11 della L. 342/2000, richiamato dalle leggi di rivalutazione successive, i valori iscritti in bilancio a seguito della rivalutazione non possono superare quelli attribuibili ai beni in base:

- alla loro consistenza, capacità produttiva, effettiva possibilità di utilizzazione economica nell'impresa (criteri di valore "interni");
- ai valori correnti (criterio di valore "esterno").

Il criterio utilizzato deve essere attestato nelle Relazioni degli amministratori e dei sindaci.

## Perizia di stima

Benché, normalmente, i valori di rivalutazione sono certificati da apposita perizia di stima (in particolar modo per beni quali immobili, impianti o beni immateriali), le norme che regolano la rivalutazione non richiedono espressamente la perizia, per cui possono essere utilizzati dati alternativi quali listini prezzi, dati di transazioni per beni simili, corrispettivi indicati in eventuali contratti preliminari di compravendita ecc.

## **Casi particolari**

L'art. 2 del DM 13.4.2001 n. 162 ha stabilito:

- che i beni riscattati da leasing si considerano acquisiti alla data del trasferimento della proprietà, o della consegna con clausola di riserva della proprietà;
- che, per i beni pervenuti da società fuse, incorporate o scisse, si fa riferimento alla data in cui i beni sono stati acquisiti da tali società;
- che i beni completamente ammortizzati si intendono posseduti se risultano dal bilancio (sono sufficienti, secondo la circolare Assonime 13/2001, i prospetti della Nota integrativa che danno evidenza del costo storico e degli ammortamenti) o, per i soggetti in contabilità semplificata, dal registro dei beni ammortizzabili.

Per i beni pervenuti a seguito di conferimento, la continuità nel periodo di possesso tra conferente e conferitario è assicurata dall'art. 176 co. 4 del TUIR, in base al quale "le aziende acquisite in dipendenza di conferimenti effettuati con il regime di cui al presente articolo si considerano possedute dal soggetto conferitario anche per il periodo di possesso del soggetto conferente" (circ. Agenzia Entrate 13.6.2006 n. 18).

## **Rivalutazione per singolo bene**

Diversamente dai precedenti provvedimenti di rivalutazione, l'art. 110 del DL 104/2020 non prevede che la rivalutazione debba necessariamente riguardare tutti i beni appartenenti alla

# Studio Colella Associato

medesima categoria omogenea. L'operazione, al contrario, può essere effettuata distintamente per ciascun bene.

## **Imposta sostitutiva**

La rivalutazione ex art. 110 del DL 104/2020 può essere effettuata:

- ai soli fini civilistici;
- con valenza anche fiscale, dietro il pagamento di una imposta sostitutiva del 3% (misura valida per tutti i beni rivalutabili).

L'imposta sostitutiva (che può essere versata in tre rate di pari importo) è dovuta sulla differenza tra il vecchio costo di iscrizione in bilancio del bene e il valore attribuito che, a norma dell'art. 11 co. 2 della L. 342/2000, non può eccedere quelli attribuibili ai beni in base:

- alla loro consistenza, capacità produttiva, effettiva possibilità di utilizzazione economica nell'impresa;
- ai valori correnti.

Per le società di persone, l'imposta sostitutiva è a carico della società, e non dei soci.

## **Riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti**

I maggiori valori assoggettati all'imposta sostitutiva sono riconosciuti ai fini fiscali solo se viene assolta l'imposta sostitutiva. Ai sensi dell'art. 110 co. 4 del DL 104/2020, i maggiori valori iscritti sono riconosciuti a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita (ovvero, dall'esercizio chiuso al 31.12.2021, per i soggetti "solari"). Ciò vale, ad esempio, ai fini:

- degli ammortamenti deducibili;
- della determinazione del plafond delle spese di manutenzione di cui all'art. 102 co. 6 del TUIR;
- della disciplina delle società non operative di cui all'art. 30 della L. 724/94.

L'art. 110 co. 5 del decreto prevede, invece, che le plusvalenze e le minusvalenze sono calcolate avendo riguardo al costo dei beni "ante rivalutazione", nel momento in cui la cessione degli stessi (o la destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa) avvenga in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita (ovvero, in data anteriore all'1.1.2024, per i soggetti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare).

Bilancio di rivalutazione	Decorrenza effetti "generale"	Decorrenza effetti per plusvalenze
2019/2020 (bilancio approvato dopo il 14.10.2020)	2020/2021	2023/2024
2020	2021	1.1.2024

Se i beni rivalutati vengono ceduti, assegnati ai soci o, in senso lato, realizzati con atti suscettibili di generare plusvalenze nel triennio di "moratoria", a norma dell'art. 3 co. 3 e 4 del DM 19.4.2002 n. 86:

- al soggetto che ha effettuato la rivalutazione è attribuito un credito d'imposta pari all'ammontare dell'imposta sostitutiva riferibile ai beni ceduti;
- l'ammontare dell'imposta sostitutiva è portato ad aumento del saldo attivo di rivalutazione in misura corrispondente al maggior valore attribuito ai beni;
- dalla data di cessione dei beni il saldo attivo di rivalutazione, fino a concorrenza del maggior valore attribuito ai beni ceduti, non è più in sospensione d'imposta.

#### Caso pratico

Se a fronte di un'area fabbricabile iscritta in bilancio ad un valore molto basso (per semplicità, si ipotizza zero) viene effettuata da una srl una rivalutazione per 100, ciò comporta:

- il pagamento di un'imposta sostitutiva per 3;
- la costituzione di una riserva di rivalutazione per 97;
- il riconoscimento fiscale del maggior valore di 100 (ai fini del computo delle plusvalenze) a partire dall'1.1.2024.

La cessione dell'area nel triennio 2021-2023 comporta per la società:

- l'attribuzione di un credito d'imposta per 3;
- l'aumento del saldo attivo di rivalutazione da 97 a 100;
- la cessazione dello stato di sospensione del saldo attivo (nell'esempio indicato, per l'intero valore di 100, assumendo che il bene ceduto sia stato l'unico a essere rivalutato).

# Studio Colella Associato

In tale modo, il soggetto che abbia ceduto il bene a un importo, per esempio, di 160, realizzerebbe:

- una plusvalenza contabile di 60;
- una plusvalenza fiscale definitiva di 160 (in quanto commisurata al valore fiscale ante rivalutazione, pari a zero).

Parametro	Cessione nel triennio di "moratoria"	Cessione a partire dal 2024
Importo rivalutazione	100	100
Imposta sostitutiva	$100 \times 3\% = 3$	$100 \times 3\% = 3$
Saldo attivo (bilancio)	$100 - 3 = 97$	$100 - 3 = 97$
Plusvalenza contabile	$160 - 100 = 60$	$160 - 100 = 60$
Plusvalenza fiscale	$160 - 0 = 160$	$160 - 100 = 60$
IRES	$(160 \times 24\%) - 3 = 35,4$	$60 \times 24\% = 14,4$
Saldo attivo (valori fiscali)	$97 + 3 = 100$ (riserva di utili non in sospensione)	97 (riserva in sospensione d'imposta)
Distribuzione del saldo attivo (IRES)	-	$[(97 + 3) \times 24\%] - 3 = 21$
Totale IRES	35,4	$14,4 + 21 = 35,4$

## Regime fiscale del saldo attivo di rivalutazione

Per le imprese in contabilità ordinaria, il saldo attivo di rivalutazione costituisce una riserva in sospensione d'imposta.

Per i soggetti in contabilità semplificata, invece, come evidenziato nella circ. Agenzia delle Entrate 26.1.2001 n. 5 (§ 4.2), non si applica il corpo di norme che disciplina il saldo attivo di rivalutazione, essendo questo legato all'evidenza di un dato (l'ammontare della riserva) desumibile dal bilancio. Per tali soggetti, quindi, è esclusa la tassazione della "riserva" in caso di distribuzione.

## Utilizzi della riserva

Il saldo attivo di rivalutazione può essere:

- imputato a capitale, previa ulteriore delibera dell'assemblea in sede straordinaria;
- distribuito ai soci (in questo caso, ai sensi dell'art. 2445 co. 2 e 3 c.c., la deliberazione può essere eseguita soltanto dopo novanta giorni dal giorno dell'iscrizione nel Registro delle

# Studio Colella Associato

imprese, purché entro questo termine nessun creditore sociale anteriore all'iscrizione abbia fatto opposizione);

- utilizzato a copertura delle perdite (in questo caso, non si possono distribuire utili sino a quando la riserva non sia stata reintegrata, o ridotta con apposita deliberazione dell'assemblea straordinaria).

## Riflessi fiscali dell'attribuzione della riserva ai soci

Secondo l'art. 13 co. 3 e 5 della L. 342/2000, in caso di distribuzione della riserva:

- le somme attribuite ai soci, aumentate dell'imposta sostitutiva corrispondente alle somme medesime, concorrono alla formazione del reddito imponibile sia della società sia dei soci:
- alla società è attribuito un credito d'imposta ai fini IRPEF e IRPEG (ora 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.

La tabella evidenzia l'imposizione che le società di capitali scontano a fronte di una rivalutazione di 100, in caso di distribuzione della riserva ai soci (si ipotizza la rivalutazione di un bene non ammortizzabile effettuata anche ai fini fiscali).

Parametro	Importo
Importo rivalutazione	100
Imposta sostitutiva	$100 \times 3\% = 3$
Saldo attivo (bilancio)	$100 - 3 = 97$
Distribuzione del saldo attivo (IRES)	$[(97 + 3) \times 24\%] - 3 = 21$

Per i soci, la riserva di rivalutazione ha natura di utile, imponibile a norma degli artt. 47, 59 e 89 del TUIR. Tale utile si considera formato nell'esercizio in cui la società distribuisce la riserva (risposta interpello Agenzia delle Entrate 8.8.2019 n. 332) e, quindi, se distribuito a soci persone fisiche a decorrere dall'1.1.2018, sconta la ritenuta a titolo d'imposta del 26%.

Per le società di persone, il credito d'imposta pari all'imposta sostitutiva a suo tempo versata è scomputabile dai soci.

### **Affrancamento del saldo attivo di rivalutazione**

L'art. 110 co. 3 del DL 104/2020 consente di affrancare il saldo attivo di rivalutazione, con un'ulteriore imposta sostitutiva, fissata nella misura del 10% (ciò riguarda le sole società che hanno effettuato la rivalutazione con valenza anche fiscale).

Per le società di capitali, l'affrancamento fa venir meno la necessità di pagare il "conguaglio" d'imposta all'atto della distribuzione del saldo attivo; i soci sono, invece, tenuti a tassare il saldo attivo ricevuto alla stregua di un dividendo, al pari di quanto avviene all'atto della distribuzione del saldo non affrancato.

Diversamente, per le società di persone l'affrancamento determina un incremento del costo fiscale della partecipazione del socio, poi ridotto in misura corrispondente all'atto della distribuzione (circ. Agenzia Entrate 15.7.2005 n. 33); di fatto, l'affrancamento esaurisce ogni obbligo tributario, con la possibilità di distribuire al socio la riserva senza più oneri a carico di quest'ultimo.

### **Rivalutazione gratuita per le imprese del settore alberghiero e termale**

L'art. 6-bis del DL 23/2020 ha previsto che, per le imprese dei settori alberghiero e termale, la rivalutazione dei beni possa essere effettuata senza imposte sostitutive. Per i soggetti "solari" l'operazione può essere eseguita, alternativamente:

- nel bilancio al 31.12.2020;
- nel bilancio al 31.12.2021;
- parte nel bilancio al 31.12.2020 e parte nel bilancio al 31.12.2021

I beni sono comunque riconosciuti ai fini fiscali, con le seguenti tempistiche.

<b>Bilancio di rivalutazione</b>	<b>Decorrenza effetti "generale" (ammortamenti ecc.)</b>	<b>Decorrenza effetti per plusvalenze</b>
2020	2020	1.1.2024
2021	2021	1.1.2025

Per tali imprese il saldo attivo di rivalutazione rimane in sospensione d'imposta, con la possibilità di affrancamento con imposta sostitutiva del 10%.

### **Irap**

Per le società e gli enti che determinano la base imponibile IRAP ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. 446/97 (di fatto, società di capitali ed enti non commerciali), l'ammontare soggetto al tributo



si determina in base al c.d. "principio di derivazione" (assumendo, cioè, quali valori fiscali dei beni quelli che risultano dal bilancio di esercizio).

Il principio è, però, ampiamente derogato e, tra queste deroghe, rientrano anche i beni rivalutati: secondo la circ. Agenzia delle Entrate 26.5.2009 n. 27 e le istruzioni ai modelli di dichiarazione, infatti, il riconoscimento del valore rivalutato ai fini IRAP è subordinato al versamento dell'imposta sostitutiva. Per i beni rivalutati ai sensi dell'art. 110 del DL 104/2020 ai soli fini civilistici, quindi, ammortamenti e plusvalenze non potrebbero mai essere commisurati al più elevato valore di iscrizione in bilancio, ma dovrebbero al contrario essere quantificati sul valore di iscrizione ante rivalutazione.

Prendendo ad esempio il caso di un immobile il cui costo di iscrizione in bilancio è pari a 100, rivalutato ai soli fini civilistici a 500. Se l'immobile viene ceduto al corrispettivo di 550, nonostante la plusvalenza che emerge in bilancio ammonta a 50, la base imponibile IRAP deve essere assunta in 450.

La stessa soluzione è prevista per i beni pervenuti a seguito di operazioni neutrali (fusione, scissione o conferimento) e che non sono stati affrancati con l'imposta sostitutiva prevista dall'art. 176 co. 2-ter del TUIR.

### **Componenti reddituali dei periodi di moratoria fiscale**

La prassi dell'Agenzia delle Entrate (da ultimo, circolare 27.4.2017 n. 14, § 6) ha affermato che, nell'ambito delle rivalutazioni caratterizzate da un periodo di moratoria degli effetti fiscali, il differimento di tali effetti riguarda anche l'IRAP, nonostante il principio di derivazione della base imponibile dalle risultanze del Conto economico.

Prendendo ad esempio i beni rivalutati ai sensi dell'art. 1 co. 696 ss. della L. 160/2019 nel bilancio 2019, gli ammortamenti possono essere dedotti ai fini dell'IRAP per la sola parte corrispondente al precedente costo di iscrizione in bilancio sino al 2021, mentre dal 2022 essi si riallineano a quelli civilistici.

Se un bene di costo pari a 200 è stato rivalutato ai sensi di tale legge a 350 e l'aliquota di ammortamento è pari al 10%, sino al 2021 a fronte di un quota di ammortamento stanziata a Conto economico di 35 può essere dedotto solo un importo di 20; dal 2022 in poi, come detto, tutto l'importo di 35 può essere dedotto.

### **Accertamento e sanzioni**

Secondo la prassi dell'Agenzia delle Entrate, la rivalutazione si perfeziona con l'indicazione in dichiarazione dei redditi dei maggiori valori rivalutati e della relativa imposta sostitutiva (si

tratta del prospetto posizionato nel quadro RQ della dichiarazione riferita al periodo d'imposta cui la rivalutazione si riferisce).

E' stato, quindi, da ultimo chiarito con la circolare 27.4.2017 n. 14 (§ 7) che:

- l'omesso, insufficiente o tardivo versamento dell'imposta sostitutiva non rileva ai fini del perfezionamento dell'operazione;
- in tale caso, l'imposta sostitutiva non versata è iscritta a ruolo (ex artt. 10 e ss. del DPR 602/73), fermo restando la possibilità per il contribuente di avvalersi del ravvedimento.

Conforme a questo orientamento è la giurisprudenza di legittimità (Cass. 12.12.2019 n. 32592).

### **Rivalutazione solo civilistica**

Per la legge di rivalutazione contenuta nella L. 147/2013 e quelle successive, che sul punto hanno la medesima formulazione, l'Agenzia delle Entrate ha escluso la possibilità di rivalutare i beni ai fini civilistici (circ. 14/2017), per cui i soggetti che hanno così operato sono esposti al potenziale recupero dell'imposta sostitutiva.

La posizione dell'Agenzia delle Entrate è confermata dalla prima giurisprudenza in materia (C.T. I° Trento 7.7.2019 n. 78/2/19).

Il principio non vale per la rivalutazione da perfezionare ai sensi dell'art. 110 del DL 104/2020, nell'ambito della quale è espressamente ammessa la rivalutazione solo civilistica.

### **Obbligo di rivalutare tutti i beni facenti parte della categoria omogenea**

Secondo la prassi dell'Agenzia delle Entrate (da ultimo, circolare 27.4.2017 n. 14, § 5):

- l'operazione, di regola, è inefficace se non vengono rivalutati tutti i beni facenti parte della medesima categoria omogenea (tale decadenza riguarda, naturalmente, la sola categoria "costruita male", e non la rivalutazione nel suo complesso);
- l'impresa può, tuttavia, evitare la caducazione degli effetti della rivalutazione se, in sede di accertamento, essa provvede al versamento dell'imposta sostitutiva non versata sul bene illegittimamente escluso, maggiorata di sanzioni e interessi.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, tuttavia, l'assolvimento ex post dell'imposta non comporta anche il riconoscimento del maggior valore relativo ai beni esclusi dalla rivalutazione, in quanto il maggior valore di tali beni non è stato imputato a capitale o accantonato nella speciale riserva a titolo di saldo attivo di rivalutazione.

Era stata, quindi, superata l'indicazione della circ. 18.6.2001 n. 57 (§ 1.6), secondo cui l'inefficacia non poteva in alcun modo essere sanata.

La Corte di Cassazione, con sentenza 21.10.2015 n. 21349, ha però riconosciuto per valido l'orientamento della suddetta circolare 57/2001, ritenendo quindi legittimi i recuperi d'imposta operati sugli ammortamenti e sulle plusvalenze (ad una rivalutazione inefficace consegue, infatti, il mantenimento dei valori fiscali dei beni che preesistevano all'operazione).

Anche in questo caso, il principio non vale per la rivalutazione da perfezionare ai sensi dell'art. 110 del DL 104/2020, nell'ambito della quale è possibile rivalutare ciascun singolo bene.

#### **Affrancamento del saldo attivo di rivalutazione**

La Corte di Cassazione ha stabilito, con sentenza 22.9.2020 n. 19772, che l'imposta sostitutiva dovuta per l'affrancamento delle riserve in sospensione d'imposta ha quale base imponibile la riserva così come essa è iscritta nel passivo di bilancio: tale valore è pari al maggior valore dei beni iscritti a seguito della rivalutazione dei beni, al netto dell'imposta sostitutiva assolta per la rivalutazione stessa.

\*\*\*\*\*

Rimanendo a Vostra disposizione per qualsiasi chiarimento, è gradita l'occasione per porgere i nostri più cordiali saluti.

Studio Colella Associato