



Le opportunità di rivalutazione civilistica e fiscale di interesse per il settore immobiliare offerte dalla normativa emergenziale Covid-19.

La rivalutazione «generale» dei beni d'impresa ex art. 110 del D.L. n. 104/2020 (c.d. «Decreto Agosto») convertito in L. n. 126/2020.

Avv. Enrico Pauletti

21 ottobre 2020

Indice

- I. Premessa.
- II. Ambito soggettivo.
- III. Ambito oggettivo.
- IV. Rivalutazione civilistica.
- V. Rivalutazione (anche) fiscale.
- VI. Riallineamento dei valori civili e fiscali.

Premessa.

Premessa

La rivalutazione dei beni d'impresa nel contesto delle misure di sostegno alla patrimonializzazione delle imprese per fronteggiare l'emergenza Covid-19

Nell'ultimo anno sono stati emanati cinque diversi provvedimenti normativi relativi alla rivalutazione dei beni d'impresa:

1. un **provvedimento di rivalutazione «generale»** (art. 1, commi 696 ss. L. 160/2019 c.d. «legge di bilancio 2020»), con imposizione sostitutiva del 10% o del 12% sui maggiori valori iscritti
2. un **provvedimento di proroga** (art. 12-ter del DL 23/2020 c.d. «Decreto Liquidità»), che ha previsto la possibilità di eseguire la rivalutazione disciplinata dal provvedimento precedente nei bilanci degli esercizi 2020, 2021 o 2022
3. un **primo provvedimento «di settore»** (art. 6-bis DL 23/2020 c.d. «Decreto Liquidità»), riguardante i soli settori **alberghiero e termale**, che prevede la rivalutazione **gratuita** sia civilistica che fiscale dei beni (senza, cioè, assolvimento di imposte sostitutive), pur mantenendosi lo stato di sospensione d'imposta della riserva costituita nel passivo

Premessa

La rivalutazione dei beni d'impresa nel contesto delle misure di sostegno alla patrimonializzazione delle imprese per fronteggiare l'emergenza Covid-19

4. un **secondo provvedimento «di settore»** (art. 136-*bis* DL 34/2020 c.d. «Decreto Rilancio»), riguardante le **cooperative agricole** e i loro **consorzi**, anch'esso finalizzato alla rivalutazione gratuita dei beni, pur con specifiche limitazioni
5. Infine un **nuovo provvedimento di rivalutazione «generale»**, (art. 110 DL 140/2020 c.d. «Decreto Agosto»), mutuato da quello a suo tempo previsto dall'art. 15 del DL 185/2008 (c.d. «Decreto Anticrisi») e che prevede la possibilità di effettuare la rivalutazione contabile anche in via **disgiunta** da quella fiscale, sottoponendo questa a una imposta sostitutiva del **3%** sui maggiori valori iscritti e ammettendo la possibilità del riallineamento ai maggiori valori contabili del valore fiscale dei beni .

Tali provvedimenti si collocano in un più ampio contesto di misure a sostegno della patrimonializzazione delle imprese colpite dagli impatti economici dell'emergenza Covid, quali, tra le altre:

- la facoltà per i soggetti OIC Adopter di non procedere ad ammortamenti in bilancio pur preservando il diritto alla deduzione (extracontabile), prevista dall'art. 60 del D.L. n. 104/2020
- La sospensione, fino al 31 dicembre 2020, degli obblighi di ricostituzione del capitale sociale o di adozione degli altri provvedimenti necessari nel caso di riduzione per perdite, prevista dall'art. 6 del D.L. n. 23/2020

Premessa

Art. 110 «Decreto Agosto»

L'art. 110 del Decreto Agosto ha introdotto un nuovo provvedimento di rivalutazione «**generale**» dei beni d'impresa (per tutte le imprese, **a prescindere dal settore merceologico**), secondo una impostazione mutuata dall'analogo provvedimento previsto dall'art. 15, commi 16 e ss., del DL 185/2008 (c.d. «**Decreto Anticrisi**») e che si caratterizza per le seguenti **peculiarità** che la rendono **più appetibile** delle ordinarie rivalutazioni:

- Consente di rivalutare **singoli beni**, eliminando il vincolo delle categorie omogenee
- Consente la **rivalutazione (anche) solo contabile** dei beni
- Prevede, per l'**eventuale riconoscimento fiscale** dei maggiori valori iscritti, il pagamento di una imposta sostitutiva di **modesto importo (3%)**
- Riconosce **efficacia fiscale sostanzialmente immediata** (2021) ai maggiori valori, fatta eccezione per le plusvalenze o minusvalenze da «realizzo» (2024)
- Consente il **riallineamento** (totale) dei valori fiscali **dei medesimi beni** ai maggiori valori contabili secondo la disciplina di cui all'art. 14, comma 1, della L. 342/2000
- Ammette al riallineamento anche i soggetti **IAS adopter**

Ambito soggettivo.

Ambito soggettivo

Perimetro

Possono optare per la **rivalutazione**, in primo luogo, ai **soggetti di cui all'art. 73 comma 1 lett. a) e b) del TUIR** che non adottano, per la redazione del bilancio, i principi contabili internazionali («**OIC Adopter**») (comma 1):

- Società per azioni, Società a responsabilità limitata e Società in accomandita per azioni residenti;
- Società cooperative e di mutua assicurazione residenti
- Società europee 2157/2001/CE e Società cooperative europee 2157/2001/CE residenti
- Enti pubblici e privati diversi dalle società residenti che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali

Inoltre, per effetto del rinvio all'art. 15 della L. 342/2000 (comma 7), la rivalutazione è consentita anche:

- Imprenditori individuali per i beni relativi all'impresa esercitata
- Alle società commerciali di persone (Società in nome collettivo, Società in accomandita semplice e soggetti equiparati)
- Enti pubblici e privati non commerciali (inclusi i trust) per le attività commerciali esercitate
- Società ed enti non residenti in Italia (inclusi i trust) che esercitano attività commerciali nel territorio dello Stato mediante **stabili organizzazioni**

Possono accedere alle rivalutazione anche i **soggetti in contabilità semplificata** (da ultimo Agenzia delle entrate Circ. 14/2017). In quest'ultimo caso, in mancanza di un bilancio, è necessario che venga redatto e vidimato un apposito prospetto da cui risultino i prezzi di costo e la rivalutazione effettuata.

Ambito soggettivo

Casi particolari: Affitto e usufrutto di azienda

Secondo prassi consolidata (da ultimo, Agenzia delle Entrate Circ. 14/2017), nel caso di affitto o usufrutto d'azienda:

- a. se non è stata prevista la deroga alle disposizioni dell'art. 2561 del cod. civ. che prevedono l'obbligo di conservazione dell'efficienza dei beni e, quindi, gli **ammortamenti sono dedotti dall'affittuario o usufruttuario**, la rivalutazione compete all'affittuario o usufruttuario;
- b. se, invece, è stata prevista la deroga e, quindi, gli **ammortamenti continuano ad essere dedotti dal concedente**, la rivalutazione può essere effettuata dal 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.

Ambito soggettivo

Casi particolari: Operazioni straordinarie

In caso di **conferimento d'azienda effettuato in neutralità fiscale** nel corso dell'esercizio nel cui bilancio deve essere contabilizzata la rivalutazione (2020), la rivalutazione dei beni conferiti può essere effettuata dal conferitario.

- Applicazione del principio di «**continuità nel possesso**» ex art. 176, comma 4, del TUIR secondo cui *“le aziende si considerano possedute dal soggetto conferitario anche per il periodo di possesso del soggetto conferente”*
- il conferitario può rivalutare i beni oggetto di conferimento se gli stessi erano iscritti nel bilancio del conferente dell'esercizio precedente

Analogo regime è applicabile in caso di **fusione o scissione** societarie realizzate nel corso del 2020. In tal caso, la società incorporante o risultante dalla fusione e la società beneficiaria possono rivalutare i beni acquisiti se gli stessi erano iscritti nei bilanci della società incorporata o della scissa alla data di riferimento (31 dicembre 2019).

Ambito soggettivo

Società in liquidazione

La rivalutazione 2020 potrà essere effettuata anche dalle **società in liquidazione volontaria**. Per ottenerne i benefici fiscali, occorre però che la alienazione dei cespiti, e dunque la chiusura della procedura, sia rinviata al 2024, anno a decorrere dal quale la rivalutazione fiscale assume efficacia per le vendite.

E' discusso se la rivalutazione sia possibile per le imprese che si trovano in stato di liquidazione a seguito di **procedure concorsuali** (vds. Assonime (Circ. 13/2001, 67/1992)

Ambito oggettivo.

Ambito oggettivo

Generalità

Possono formare oggetto di rivalutazione:

- a. I **beni materiali e immateriali**, con esclusione di quelli alla cui produzione e al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa c.d. «immobili merce» (art. 2 DM 162/2001)
- b. le **partecipazioni in società controllate e collegate** (art. 2359 c.c.) costituenti immobilizzazioni finanziarie (art. 3 DM 162/2001).

Affinché siano rivalutabili è necessario che i **beni e le partecipazioni siano iscritti nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2019** (comma 1) e che continuino ad essere iscritti nel bilancio dell'esercizio successivo, nel quale la rivalutazione «**deve**» essere eseguita (comma 2).

Il requisito dell'**iscrizione** si intende soddisfatto anche quando il bene sia completamente ammortizzato e non risulti perciò più formalmente iscritto in bilancio

Ambito oggettivo

Beni immateriali

Sono rivalutabili i **beni immateriali** consistenti in **diritti giuridicamente tutelati** (es. i diritti di brevetto industriale ed i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, i diritti di concessione, licenze, marchi, **know-how**, altri diritti simili iscritti nell'attivo del bilancio).

Il requisito di **iscrizione** per i beni immateriali si intende realizzato, secondo la costante interpretazione ministeriale (da ultimo Agenzia delle entrate Circ. 14/2017), anche quando l'intangibile, ancorché non formalmente iscritto, risulta **tutelato** in forza delle vigenti disposizioni normative.

Tale requisito può essere ritenuto sussistente anche nel caso in cui **il bene immateriale non sia mai stato iscritto nell'attivo** in ragione del fatto che l'impresa non ha sostenuto alcun costo di acquisizione e non ha altresì ritenuto di capitalizzare e sottoporre ad ammortamento le spese di registrazione e di difesa del bene immateriale. Assimilazione al caso del **bene completamente ammortizzato** (Assonime Circ. 23/2006).

Ambito oggettivo

Esclusioni

Non possono invece essere rivalutati (art. 10 L. 342/2000):

- i beni materiali e immateriali alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa c.d. «**beni merce**»;
- **l'avviamento, i costi pluriennali, i beni monetari** (denaro, crediti, obbligazioni, comprese quelle convertibili, etc.);
- le **partecipazioni che non siano di controllo o di collegamento** ai sensi dell'articolo 2359 del c.c. le **partecipazioni che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie**, ancorché considerate di controllo o di collegamento.

Ambito oggettivo

Casi particolari

Secondo la costante interpretazione dell'Agenzia delle entrate (vds., da ultimo, Circ. n. 14/2017):

- La rivalutazione è applicabile anche alle **immobilizzazioni in corso**, risultanti dall'attivo dello stato patrimoniale del bilancio di riferimento
- I **beni detenuti in leasing** possono essere rivalutati dall'**utilizzatore** solo se è stato esercitato il diritto di riscatto entro l'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2019, considerato che possono essere rivalutati i soli beni in proprietà (art. 2 DM 162/2001)
- I **beni concessi in locazione finanziaria** devono essere considerati quali **immobilizzazioni finanziarie** (in particolare, crediti verso la clientela) e, pertanto, non possono essere rivalutati da parte del concedente

Ambito oggettivo

Modalità di esecuzione della Rivalutazione

La rivalutazione «**deve**» essere eseguita nel bilancio dell'esercizio **successivo** a quello in corso al 31.12.2019 (comma 2, primo periodo)

Per i **soggetti con esercizio sociale non coincidente con l'anno solare** («a cavallo») è stata dettata una disciplina speciale dalla legge di conversione. Tali soggetti «**possono**» eseguire la rivalutazione nel bilancio dell'esercizio **in corso** al 31.12.2019 (es. bilancio chiuso al 30.6.2020), se approvato successivamente alla data del 14 ottobre 2020, a condizione che i beni i beni d'impresa e le partecipazioni rivalutabili risultino dal bilancio dell'esercizio precedente (es. bilancio chiuso al 30.6.2019) (comma 2, secondo periodo)

- Alternativa facoltativa alla regola generale del primo periodo del comma 2

Ambito oggettivo

Eliminazione delle categorie omogenee

L'art. 110, comma 2, del «Decreto Agosto» precisa in modo espresso che *“la rivalutazione può essere effettuata **distintamente per ciascun bene**”*

Sarà dunque possibile, all'interno di una determinata categoria di **beni** scegliere quali beni rivalutare anche solo civilisticamente e non anche fiscalmente, ciò costituendo la **prima rilevante novità** di questa norma di rivalutazione rispetto a tutti i precedenti

Per i **beni immobili** la norma precedente individuava cinque distinte categorie omogenee:

- aree fabbricabili con stessa destinazione urbanistica
- aree non fabbricabili
- fabbricati non strumentali
- fabbricati strumentali per destinazione
- fabbricati strumentali per natura

Doveva inoltre essere adottato un criterio valutativo omogeneo per tutti i beni della categoria

Rivalutazione civilistica.

Rivalutazione civilistica

Generale

La **seconda rilevante novità** della rivalutazione «generale» 2020 è la **possibilità** di procedere a rivalutare i beni anche **solo in termini contabili-civilistici**, senza necessità di attribuire rilevanza anche fiscale ai maggiori valori iscritti in bilancio.

La scelta per la rivalutazione solo civilistica comporta la necessità di **stanziare le imposte differite passive sul maggior valore iscritto**, le quali andranno contabilizzate (al pari della sostitutiva per chi invece opti per il riconoscimento fiscale) a riduzione della riserva (c.d. **saldo attivo**) di rivalutazione.

In caso di rivalutazione solo civilistica il **saldo attivo della rivalutazione, non è gravato dal vincolo di «sospensione d'imposta»**, pur restando fermo l'obbligo di imputarlo al capitale o accantonarlo in una speciale riserva con esclusione di ogni diversa utilizzazione.

La riserva da rivalutazione solo civilistica è una ordinaria **riserva di utili** che in caso di distribuzione viene tassata sul socio come dividendo, ma non è imponibile sulla società (Agenzia delle entrate Circ. 11/2009). La stessa è soggetta alla presunzione di prioritaria distribuzione degli utili ai sensi dell'art. 47, comma 1, del TUIR.

Rivalutazione civilistica

Utilizzo del saldo attivo

Il saldo attivo di rivalutazione (art. 13 della L n. 342/2000)

- **deve** essere imputato a capitale o accantonato in una speciale riserva denominata con riguardo alla legge di rivalutazione
- può distribuito ai soci (previa delibera adottata con le cautele previste per la riduzione del capitale sociale, i sensi dell'art. 2445, commi 2 e 3, del cod. civ.)
- 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 con il rispetto della procedura di cautela ai sensi dell'art. 2445 cod. civ.)

Rivalutazione civilistica

Modalità di rivalutazione

In caso di beni **ammortizzabili** la rivalutazione può essere realizzata attraverso una delle modalità alternative previste dall'art. 5 del DM 162/2001:

- A. rivalutazione del costo storico e del fondo ammortamento (periodo dell'ammortamento invariato);
- B. rivalutazione del solo costo storico (allungamento del periodo d'ammortamento se mantenuto il coefficiente; mantenimento del periodo di ammortamento in caso di modifica del coefficiente);
- C. riduzione del fondo di ammortamento (allungamento del periodo d'ammortamento).

Per le predette modalità di rivalutazione è possibile fare riferimento **all'allegato tecnico della Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 57/2001**.

Gli importi iscritti in bilancio per effetto della rivalutazione non possono – comunque – portare il costo rivalutato del bene ad un valore superiore al valore di sostituzione del bene, determinato in base alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati o al c.d. «valore d'uso» del bene.

Rivalutazione (anche) fiscale.

Rivalutazione (anche) fiscale

Riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti

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 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 i beni ammortizzabili e non ammortizzabili (comma 4).

La rivalutazione fiscale ha **effetto (sostanzialmente) immediato**, a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita (**2021**). Ciò vale, ad esempio, ai fini:

- degli ammortamenti deducibili;
- della determinazione del plafond delle spese di manutenzione (art. 102, co. 6 TUIR);
- della disciplina delle società non operative (art. 30 L. 724/1994).

Ai soli fini della **determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze**, i maggiori valori iscritti sono riconosciuti a decorrere dal quarto esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione viene eseguita (comma 5) (**2024**).

Rivalutazione (anche) fiscale

Affrancamento del saldo attivo

L'esercizio dell'opzione per il riconoscimento anche fiscale dei maggiori valori comporta effetti rilevanti sul **saldo attivo della rivalutazione** che, ai sensi dell'art. 13 della L. n. 342/2000, diviene soggetto al **vincolo (radicale) di sospensione d'imposta**, con l'effetto che – ad esempio – ove distribuito ai soci «*concorre a formare il reddito imponibile della società o dell'ente e il reddito imponibile dei soci o partecipanti*» nell'importo oggetto di distribuzione aumentato del corrispondente importo dell'imposta sostitutiva versata.

Per mitigare tale impatto è previsto (comma 3) che il saldo attivo possa 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%**.

Rivalutazione (anche) fiscale

Versamento imposta sostitutiva

L'opzione per il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio va esercitata nella dichiarazione del periodo d'imposta nel corso del quale la rivalutazione è effettuata e **si perfeziona** con l'indicazione in dichiarazione dei maggiori valori e della corrispondente imposta sostitutiva.

Il versamento dell'**imposta sostitutiva** (comma 4) deve avvenire **in un massimo di tre rate** annuali di pari importo da corrispondere con il saldo delle imposte dovute per il relativo periodo d'imposta

Gli importi dovuti possono essere **compensati** ai sensi del D. Lgs. n. 241/1997.

L'eventuale **omesso, insufficiente o tardivo versamento** dell'imposta sostitutiva non inficia il perfezionamento della rivalutazione e riguarda solo la riscossione coattiva di un credito fiscale a quel punto definitivo

Rivalutazione (anche) fiscale

«Recapture»

Il differimento degli effetti della rivalutazione fiscale ai fini delle plusvalenze e minusvalenze da «realizzo» è assistito da un meccanismo di **«recapture»**.

In caso di «realizzo» (cessione a titolo oneroso, assegnazione ai soci, destinazione a finalità estranee) prima dell'inizio del periodo d'imposta a decorrere dal quale la rivalutazione è efficace a tali fini (2024) la plusvalenza o minusvalenza realizzata è calcolata sulla base del valore fiscale non rivalutato del bene oggetto di cessione e l'eventuale imposta sostitutiva versata costituisce credito d'imposta per il cedente.

Rivalutazione (anche) fiscale

IRAP

Per le società e gli enti che determinano la base imponibile IRAP ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs 446/1997 si deroga al c.d. «principio di derivazione», infatti, il riconoscimento del valore rivalutato ai fini **IRAP è subordinato al versamento dell'imposta sostitutiva.** Pertanto come per i beni rivalutati ai soli fini civilistici, 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 (Agenzia delle entrate circ. 27/2009) **fino a che la rivalutazione fiscale non diviene efficace.**

Riallineamento dei valori civili e fiscali.

Riallineamento dei valori civili e fiscali

Rinvio all'art. 14 della L. 342/2000

Il comma 8 richiamando all'art. 14 della L. 342/2000, riapre i termini per l'**affrancamento dei disallineamenti tra valori civili e valori fiscali** presenti nel bilancio in corso al 31 dicembre 2019 e ancora in quello successivo (in corso al 31 dicembre 2020) riferibili agli **stessi beni** potenzialmente suscettibili di rivalutazione (c.d. «**Riallineamento**»).

Il riallineamento può essere applicato anche dalle imprese che adottano i principi contabili internazionali nel bilancio d'esercizio e può estendersi anche alle partecipazioni immobilizzate in società diverse da quelle controllate o collegate.

Effetto rilevante del riallineamento è il **rilascio delle imposte differite passive** iscritte a fronte della differenza dei valori civili e fiscali (pari di massima al 27,9%) a fronte del costo dell'imposta sostitutiva (3%).

Il riallineamento è possibile in **tutti i casi** in cui i valori iscritti in bilancio risultino superiori ai corrispondenti costi fiscalmente riconosciuti alla data di chiusura dell'esercizio. Ciò, ad esempio, può derivare dall'opzione per la sola rivalutazione civilista in occasione dell'applicazione delle previsioni del DL n. 185/2008 (Decreto Anticrisi) ovvero nel caso di realizzazione di operazioni fiscalmente neutrali (conferimenti d'azienda, fusioni e scissioni).

Riallineamento dei valori civili e fiscale

Rinvio all'art. 14 della L. 342/2000

Il riallineamento opera con la **stessa decorrenza temporale** degli effetti della rivalutazione (2021 per ammortamenti; 2024 per le cessioni).

Il riallineamento richiede che venga **vincolata una apposita riserva** (prelevata da quelle già esistenti nel bilancio nel quale viene effettuata la rivalutazione) per un importo corrispondente al riallineamento al netto dell'imposta sostitutiva, a cui si applica il regime di **sospensione di imposta**. In caso di incapienza o di assenza di riserve è possibile rendere indisponibile una quota del capitale sociale, in quanto l'imputazione a capitale della riserva non fa venir meno la sospensione d'imposta.

La riserva può essere **affrancata** analogamente a quanto previsto per il saldo di rivalutazione, mediante pagamento di una imposta sostitutiva del **10%**.

A differenza della rivalutazione, il riallineamento deve essere effettuato per **l'intero differenziale** esistente tra valore civile e valore fiscale (non è cioè consentito un riallineamento intermedio).

Riallineamento dei valori civili e fiscali

Rinvio all'art. 14 della L. 342/2000

E' consentito avvalersene anche solo per taluni beni, senza il rispetto del vincolo delle categorie omogenee.

Il riallineamento può essere utilizzato anche congiuntamente alla rivalutazione del bene: con il riallineamento si ottiene il riconoscimento fiscale del maggior valore del bene risultante dal bilancio, mentre con la rivalutazione si realizza l'ulteriore incremento di detto valore, nel rispetto del limite economico, con effetti sia civili che fiscali (ove tutte le opzioni siano esercitate nei termini fin qui precisati).

Grazie per l'attenzione.

DI TANNO ASSOCIATI

Contatti

Avv. Enrico Pauletti
e.pauletti@ditanno.it

Roma
Via Crescenzo 14

Tel 06.845661
Fax 06.8419500

Milano
Via Tommaso Grossi 2

Tel 02.762131
Fax 02.77331255

www.ditanno.it