

Dott. Francesco Ferri de Lazara
Dott. Enrico Grigolin
Avv. Filippo Lo Presti

Avv. Vincenza Valeria Cicero

Rag. Monica Massironi
Avv. Silvia Segato
Avv. Silvia Mazzaro
Avv. Fabio Tropea
Dott. Tommaso Gazzea
Dott.ssa Hillary Romanato
Dott.ssa Francesca Sturba

Padova, 21 ottobre 2020
Spett.li
Sig.ri Clienti

OGGETTO: CIRCOLARE INFORMATIVA N. 31/2020

LA “NUOVA” RIVALUTAZIONE DEI BENI D’IMPRESA INTRODotta DAL C.D. “DECRETO AGOSTO”

- *Art. 110, D.L. n. 104/2020*

Nell’ambito del c.d. “Decreto Agosto”, recentemente convertito in Legge, è stata (ri)proposta una “nuova” rivalutazione dei beni d’impresa, da effettuare nel bilancio 2020.

Trattasi di un’opportunità particolarmente appetibile posto che:

- *è possibile rivalutare anche un singolo bene, non dovendo più fare riferimento alle “categorie omogenee”;*
- *il costo dell’operazione risulta ridotto. Infatti, per il riconoscimento fiscale della rivalutazione l’imposta sostitutiva dovuta è pari al 3% (nella “versione” della rivalutazione contenuta nella Finanziaria 2020 l’imposta sostitutiva è stabilita nella misura del 12%-10%);*
- *il nuovo valore rivalutato rileva già dal 2021 per il calcolo di maggiori ammortamenti (ai fini della plus / minusvalenza in caso di cessione l’effetto è differito al 2024);*
- *è consentito rivalutare “gratuitamente” ai soli fini civilistici. Tale possibilità consente di migliorare la situazione patrimoniale dell’impresa, tenuto conto anche delle conseguenze dovute all’attuale situazione di crisi collegata all’emergenza COVID-19.*

In linea generale le imprese non possono volontariamente rivalutare i beni d'impresa posto che l'art. 2426, C.c. impone la valutazione delle immobilizzazioni al costo di acquisto o di produzione. Come evidenziato dal Principio contabile OIC n. 16

→ *“le immobilizzazioni materiali possono essere **rivalutate solo nei casi in cui la legge lo preveda o lo consenta**. Non sono ammesse rivalutazioni discrezionali o volontarie delle immobilizzazioni materiali ovvero rivalutazioni che non derivino dall'applicazione della legge”.*

In tale contesto, nel corso del tempo, il Legislatore ha più volte riconosciuto alle ditte individuali, società di persone / di capitali la possibilità di rivalutare i beni d'impresa (ad esclusione dei c.d. “beni merce”) e le partecipazioni immobilizzate, a fronte del pagamento di un'imposta sostitutiva. In particolare, in tempi recenti si evidenziano i seguenti interventi normativi.

Art. 1, commi da 969 a 703, L. n. 160/2019 (Finanziaria 2020)

Vi ricordiamo che, in base alla Finanziaria 2020, è possibile effettuare la Rivalutazione dei **beni d'impresa e delle partecipazioni risultanti dal bilancio al 31.12.2018**, a fronte del versamento dell'**imposta sostitutiva** nella misura del **12%** per i beni ammortizzabili e del **10%** per i beni non ammortizzabili.

La rivalutazione, da effettuare nel bilancio 2019, deve riguardare **tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea** ex DM n. 162/2001.

Il maggior valore dei beni è riconosciuto ai fini IRES / IRAP (per la determinazione degli ammortamenti e del plafond di deducibilità delle spese di manutenzione) **a partire dal terzo esercizio successivo** a quello della rivalutazione (in generale, dal 2022). Ai fini della determinazione della plus / minusvalenza il maggior valore rileva a decorrere dal quarto esercizio successivo (in generale, dal 2023).

È inoltre riconosciuta la possibilità di affrancare il saldo attivo di rivalutazione con il versamento di un'imposta sostitutiva del 10%.

→ *La rivalutazione in esame può essere altresì effettuata nel bilancio 2020 / 2021 / 2022, come previsto dall'art. 12-ter, DL n. 23/2020, c.d. “Decreto Liquidità”, con riconoscimento dei maggiori valori rispettivamente nel 2023, 2024 e 2025 (ai fini delle plus / minusvalenze rispettivamente 2024, 2025 e 2026).*

Art. 6-bis, D.L. n. 23/2020 (Decreto Liquidità)

Le **imprese del settore alberghiero / termale** possono **rivalutare gratuitamente** i beni risultanti dal bilancio 2019. Soltanto ai fini dell'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione è richiesto il versamento dell'imposta sostitutiva del 10%.

La rivalutazione va effettuata in uno / entrambi i bilanci relativi ai 2 esercizi successivi a quello in corso al 31.12.2019 (generalmente, bilanci 2020 e 2021) con riferimento a tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea.

Il maggior valore dei beni / partecipazioni è riconosciuto ai fini IRES / IRAP a decorrere dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è effettuata (ai fini delle plus / minusvalenze dal quarto esercizio successivo a quello di rivalutazione).

Art. 136-bis, D.L. n. 34/2020 (Decreto Rilancio)

Ora, per effetto di quanto stabilito dall'art. 110, DL n. 104/2020, c.d. "Decreto Agosto", recentemente convertito dalla Legge n. 126/2020 pubblicata sul S.O. n. 37/L alla G.U. 13.10.2020 n. 253, è consentita la **rivalutazione dei beni d'impresa risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2019**. La rivalutazione interessa, in generale, il bilancio 2020. Rispetto alle "versioni" più recenti della rivalutazione, la nuova disposizione consente ora di:

- **rivalutare distintamente ciascun bene**. La rivalutazione non deve pertanto riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea;
- effettuare la **rivalutazione con effetti solo civilistici**, analogamente a quanto previsto in passato dal DL n. 185/2008.

Trattasi di un'opportunità da valutare attentamente in quanto consente di migliorare la situazione patrimoniale aziendale. In tal caso l'impresa non deve sostenere alcun costo, non essendo richiesto il versamento dell'imposta sostitutiva. Va comunque valutata l'estensione della rilevanza fiscale della nuova rivalutazione in quanto la misura dell'**imposta sostitutiva** dovuta risulta particolarmente ridotta (**3%**) e il maggior valore dei beni è riconosciuto ai fini fiscali a partire dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è effettuata (in generale, dal 2021). Ai fini delle plus / minusvalenze l'effetto è differito al quarto esercizio successivo (in generale, dal 2024).

N.B *Il vantaggio della rivalutazione con effetto fiscale risiede nel riconoscimento del maggior valore attribuito agli immobili e conseguente possibilità di determinare maggiori ammortamenti fiscali e/o di azzerare / ridurre la plusvalenza in caso di cessione.*

SOGGETTI INTERESSATI

La rivalutazione può essere effettuata dai **soggetti IRES** di cui all'art. 73, comma 1, lett. a) e b), TUIR, che non redigono il bilancio applicando i Principi contabili internazionali (IAS / IFRS), ossia:

- **società di capitali**, comprese cooperative e mutue assicuratrici;
- **enti commerciali**.

Per effetto del richiamo, ad opera del citato art. 110, dell'art. 15, Legge n. 342/2000, la rivalutazione può altresì interessare:

- " **imprese individuali, ... società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate e ... enti pubblici e privati di cui all'articolo 87, comma 1, lettera c**", TUIR, ossia **enti non commerciali** (limitatamente ai beni relativi all'attività commerciale esercitata);
- **soggetti non residenti** (società ed enti / persone fisiche) con stabile organizzazione in Italia.

Di fatto, quindi, la rivalutazione è consentita anche ai soggetti IRPEF, a prescindere dal tipo di contabilità (ordinaria / semplificata).

Per le **imprese in contabilità semplificata** va evidenziato che:

- la rivalutazione richiede la redazione di un apposito prospetto dal quale risultino il costo dei beni e la rivalutazione effettuata;
- possono essere rivalutati esclusivamente i beni acquisiti entro il 31.12.2019 che risultano dal registro dei beni ammortizzabili (se istituito) ovvero dal registro IVA degli acquisti.

Va evidenziato che i **contribuenti minimi** possono effettuare la rivalutazione con le medesime modalità previste per le imprese in contabilità semplificata, come specificato dall'Agenzia nella Circolare 6.5.2009, n. 22/E.

Diversamente la rivalutazione **non interessa i contribuenti forfetari** in quanto per gli stessi non rilevano né gli ammortamenti né la plus / minusvalenza in caso di cessione del bene.


BENI RIVALUTABILI

La rivalutazione ha ad oggetto i beni d'impresa, comprese le partecipazioni in società controllate / collegate ex art. 2359, c.c. che costituiscono immobilizzazioni:

- risultanti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2019 (2019 per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare);
- ancora presenti nel bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2020.

Come accennato, per le **imprese in contabilità semplificata**, considerata l'assenza di un bilancio, va fatto riferimento ai beni risultanti dal registro dei beni ammortizzabili ovvero dal registro IVA degli acquisti.

La rivalutazione può riguardare tutti i beni dell'impresa, sia mobili che immobili, salvo alcune specifiche esclusioni.

Beni rivalutabili	<ul style="list-style-type: none"> • Immobilizzazioni materiali ammortizzabili e non, beni completamente ammortizzati e immobilizzazioni in corso; • immobilizzazioni immateriali costituite da beni giuridicamente tutelati (diritti di brevetto e utilizzazione delle opere dell'ingegno, marchi, ecc.); • partecipazioni in società controllate / collegate iscritte tra le immobilizzazioni.
Beni non rivalutabili	<ul style="list-style-type: none"> • Immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa, ossia i c.d. immobili merce. Sul punto l'Agenzia, nella citata Circolare n. 14/E, ha precisato che l'esclusione riguarda tutti i beni merce e pertanto, <i>"nonostante la norma si limiti a prevedere l'esclusione solo con riferimento alla categoria degli immobili merce"</i>, la stessa opera anche per i beni mobili merce; • immobilizzazioni immateriali rappresentate dall'avviamento, costi di impianto ed ampliamento, costi di sviluppo, ecc. nonché beni monetari (denaro, crediti, obbligazioni, ecc.); • partecipazioni non di controllo / collegamento e partecipazioni di controllo / collegamento non costituenti immobilizzazioni; • beni in leasing in quanto non risultano iscritti a bilancio, compresi quelli riscattati nel corso del 2020. <hr/> <p> La rivalutazione può comunque interessare i beni riscattati entro il 31.12.2019.</p> <hr/> <p>Per i beni in leasing la rivalutazione è esclusa anche in capo al concedente, posto che, come chiarito nella Circolare n. 14/E, gli stessi <i>"devono essere considerati quali immobilizzazioni finanziarie (in particolare, crediti verso la clientela)"</i>.</p>

N.B. Una rilevante novità rispetto a quanto previsto in passato è rappresentata, come sopra accennato, dalla possibilità di effettuare la rivalutazione **"distintamente per ciascun bene"**.

Non è più obbligatorio rivalutare tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea, ma è possibile scegliere di rivalutare alcuni beni ed escluderne altri. Ora, ad esempio, può essere rivalutata la singola area fabbricabile / non fabbricabile, il singolo fabbricato strumentale / non strumentale.

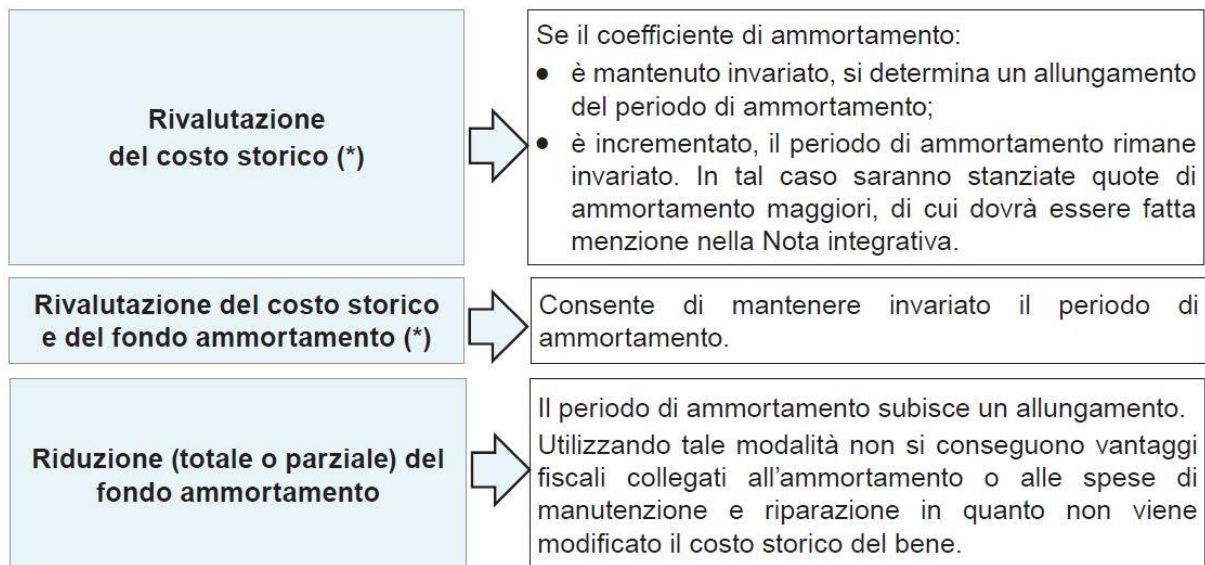
MODALITA' DI RIVALUTAZIONE

La rivalutazione va eseguita nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31.12.2019, ossia per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare nel bilancio chiuso al 31.12.2020.

In sede di conversione del citato DL n. 104/2020 è stata chiarita l'operatività della rivalutazione per le società con **esercizio non coincidente con l'anno solare**, prevedendo che la stessa può essere effettuata nel bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2019, se approvato successivamente al 14.10.2020 (data di entrata in vigore della Legge di conversione), a condizione che i beni / partecipazioni risultino dal bilancio dell'esercizio precedente.

Così, ad esempio, una società con esercizio 1.05.2019 - 30.06.2020 può effettuare la rivalutazione nel bilancio di tale esercizio qualora lo stesso sia approvato dopo il 14.10.

Ai fini della rivalutazione è utilizzabile una delle seguenti modalità alternative.



(*) Tale modalità potrebbe incontrare il **limite rappresentato dal valore di sostituzione del bene** (costo di acquisto di un bene nuovo della stessa tipologia ovvero valore attuale del bene incrementato dei costi di ripristino della sua originaria funzionalità).

Nel bilancio in cui è eseguita la rivalutazione (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 (con la possibilità di usufruire del "congelamento" dell'ammortamento previsto dall'art. 60, commi da 7-bis a 7-quinquies del citato DL n. 104/2020 – ns circolare n. 29/2020).

Indipendentemente dalla modalità utilizzata, la rivalutazione comporta l'evidenziazione del **"saldo attivo" di rivalutazione**, così individuato.

maggior valore del bene – imposta sostitutiva dovuta

Tale **saldo** può alternativamente essere:

- accantonato ad apposita riserva;
- imputato a capitale.

LIMITE DEL VALORE ECONOMICO

Tenendo conto di quanto affermato nella citata Circolare n. 14/E nonché nel citato Documento interpretativo n. 5, indipendentemente dalla modalità utilizzata, **la rivalutazione deve essere effettuata nel rispetto di un preciso limite quantitativo.**

Di conseguenza, il **valore attribuito ai beni** a seguito della rivalutazione **non può superare:**

- il **valore corrente**, determinato in base al valore di mercato;

ovvero

- il **valore “interno”**, determinato dalla consistenza, capacità produttiva ed effettiva possibilità economica di utilizzazione.

ANNOTAZIONE DELLA RIVALUTAZIONE

Il costo dei beni rivalutati e la rivalutazione devono essere **annotati**:

- nell'**inventario e nella Nota integrativa** (come previsto dai Principi Contabili OIC)
- in un **apposito prospetto**, non bollato / vidimato, per i soggetti in **contabilità semplificata**.

Gli amministratori ed i sindaci devono riportare nelle rispettive Relazioni al bilancio i criteri utilizzati per la rivalutazione dei beni nonché attestare che il valore rivalutato iscritto in bilancio non eccede il valore attribuibile ai beni in base ai predetti criteri.

EFFETTI DELLA RIVALUTAZIONE

La nuova rivalutazione ha **effetto** ai fini civilistici e, a fronte del versamento dell'imposta sostitutiva, fiscali.

Ai **fini civilistici**, in deroga all'art. 2426 C.c. che, come accennato, impone quale criterio di valutazione delle immobilizzazioni quello del costo di acquisto o di produzione, è consentito attribuire ai beni oggetto di rivalutazione un nuovo valore che deve rispettare tuttavia il limite del valore economico.

Secondo quanto stabilito dall'art. 11, comma 2, Legge n. 342/2000, tale limite massimo comporta che i valori di bilancio dei beni rivalutati al netto degli ammortamenti non possono essere superiori a quelli attribuibili ai beni in base alla consistenza, capacità produttiva, all'effettiva possibilità di utilizzazione economica dell'impresa oppure in base ai valori correnti di mercato.

Ai **fini fiscali** i maggiori valori possono avere effetto **a decorrere dall'esercizio successivo** a quello di rivalutazione, ossia in caso di esercizio coincidente con l'anno solare, **a partire dal 2021, a condizione che sia versata l'imposta sostitutiva** IRPEF, IRES, IRAP ed eventuali addizionali nella misura **del 3%** (l'effetto fiscale non è quindi obbligatorio).

A partire da tale esercizio sarà possibile tener conto del valore rivalutato al fine di:

- **dedurre maggiori quote ammortamento.**

Poiché, ai fini civilistici, il valore rivalutato va utilizzato per il calcolo degli ammortamenti già dal 2020, il maggiore ammortamento (civilistico) determinato in tale anno, fiscalmente non riconosciuto, sarà dedotto al termine del periodo di ammortamento civilistico;

- **determinare il plafond per la deducibilità delle spese di manutenzione e riparazione.**

L'effetto fiscale differito, come precisato dall'Agenzia nella citata Circolare n. 14/E, riguarda anche l'IRAP "nonostante il principio di derivazione della base imponibile Irap dalle risultanze del conto economico".

N.B. La rivalutazione **non ha effetto** ai fini delle maggiorazioni a titolo di **iper e super ammortamento**, considerato che le stesse vanno calcolate sul costo di acquisizione dei beni, al netto del maggior valore.

RIVALUTAZIONE E SOCIETÀ DI COMODO

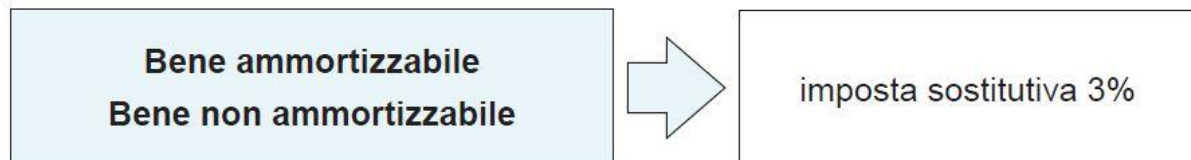
La rivalutazione ha effetto anche ai fini della disciplina delle società di comodo. A tal fine, come precisato dall'Agenzia nella citata Circolare n. 14/E, il valore dei beni corrisponde a quello determinato ai sensi dell'art. 110, TUIR, ossia rilevante ai fini fiscali.

Di conseguenza, nel 2020 il valore di riferimento per gli immobili è quello ante rivalutazione. Il valore rivalutato rileva dal 2021.

La rivalutazione ha, invece, effetto immediato sulla causa di esclusione dalla disciplina delle società di comodo, contraddistinta dal codice "9" (società che presentano un ammontare della macro-classe A del Conto economico superiore al totale attivo dello Stato patrimoniale).

VERSAMENTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA

Come accennato, **al fine di attribuire rilevanza fiscale alla rivalutazione** è richiesto il versamento di un'imposta sostitutiva, determinata applicando alla base imponibile (differenza tra il valore attribuito al bene a seguito della rivalutazione e il costo non ammortizzato dello stesso), l'aliquota del 3% a prescindere dalla tipologia di bene.



Qualora il soggetto interessato intenda **affrancare** (anche parzialmente) **il saldo attivo di rivalutazione** è dovuta l'**imposta sostitutiva pari al 10%**.

A tal proposito si rammenta che, come precisato dall'Agenzia nella citata Circolare n. 14/E, **la base imponibile** di tale ultima imposta **va assunta al lordo dell'imposta sostitutiva dovuta per la rivalutazione** "senza tener conto della circostanza che il saldo attivo viene esposto in bilancio al netto dell'imposta sostitutiva". In pratica, la base imponibile dell'imposta sostitutiva per l'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione è la medesima di quella prevista per la rivalutazione.

N.B. La **rivalutazione soltanto civilistica è gratuita**. Non è richiesto il versamento dell'imposta sostitutiva del 3% - 10%.

MODALITÀ E TERMINI DI VERSAMENTO

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

1° rata	Entro il termine di versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al 2020
2° rata	Entro il termine di versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al 2021
3° rata	Entro il termine di versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al 2022

N.B. *Gli importi dovuti **possono essere compensati nel mod. F24** con eventuali crediti tributari / contributivi disponibili.*

SALDO ATTIVO DI RIVALUTAZIONE

REGIME FISCALE

Il trattamento fiscale della riserva di rivalutazione differisce a seconda che la stessa sia o meno affrancata.

Saldo attivo non affrancato

Se il saldo attivo di rivalutazione (considerato in sospensione d'imposta):

- è **distribuito ai soci**, le somme attribuite a questi ultimi, aumentate dell'imposta sostitutiva, concorrono a formare il reddito imponibile:
 - del soggetto che ha effettuato la rivalutazione. In tal caso sarà riconosciuto un credito d'imposta pari all'importo dell'imposta sostitutiva riferito al saldo attivo attribuito;
 - dei soci (per il socio persona fisica non imprenditore, con applicazione della ritenuta a titolo d'imposta del 26%);
- è **utilizzato a copertura di perdite, non si produce alcun recupero a tassazione.**

A tal proposito merita evidenziare che l'Agenzia delle Entrate, nella Risposta 24.7.2019, n. 316 ad uno specifico interpello riguardante un'operazione di fusione per incorporazione con utilizzo della riserva di rivalutazione non affrancata per la copertura del disavanzo di annullamento generatosi a seguito dell'operazione straordinaria, ha ritenuto tassabile tale utilizzo. Ciò è stato giustificato dal fatto che l'art. 13, Legge n. 342/2000 (richiamato anche dall'art. 110 in esame) prevede espressamente che **"il saldo attivo ... deve essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva designata con riferimento alla presente legge, con esclusione di ogni diversa utilizzazione"**.

Va tuttavia considerato che il comma 2 del citato art. 13 riconosce la possibilità di utilizzare la riserva per la copertura delle perdite e il comma 3 prevede la tassazione soltanto a seguito della distribuzione ai soci.

N.B. *In caso di utilizzo del saldo attivo per copertura di perdite **non è possibile la distribuzione di utili** fino a quando la riserva non è reintegrata o ridotta esplicitamente con delibera dell'assemblea straordinaria.*

Saldo attivo affrancato

Come accennato, è possibile effettuare un affrancamento totale / parziale del saldo attivo di rivalutazione con il pagamento di un'imposta sostitutiva pari al 10%.

Tenuto conto di quanto precisato nella citata Circolare n. 14/E, l'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione:

- produce il solo effetto di "liberare" la riserva dal regime di sospensione dal 2020;

- non produce effetti sul differimento riconosciuto ai fini fiscali del maggior valore iscritto in bilancio sui beni a seguito della rivalutazione.

A seguito dell'affrancamento:

- la riserva di rivalutazione è liberamente distribuibile e non concorre a formare il reddito imponibile della società;
- in caso di distribuzione **l'importo percepito dal socio** è tassato secondo le **regole previste per i dividendi** (se il socio è una persona fisica non imprenditore, applicazione della ritenuta a titolo d'imposta del 26%). Opera altresì la presunzione ex art. 47, TUIR in base alla quale si considerano prioritariamente distribuite le riserve di utili rispetto a quelle di capitali.

In capo ai soci di **società di persone / srl trasparenti non** si determina alcuna ulteriore **imposizione**.

In caso di modifica del regime di contabilità, si determinano i seguenti effetti fiscali del saldo attivo di rivalutazione, come precisato dall'Agenzia nella Circolare 18.6.2001, n. 57/E.

Passaggio dalla contabilità ordinaria alla contabilità semplificata	La riserva di rivalutazione aumentata dell'imposta sostitutiva concorre a formare il reddito imponibile nel primo esercizio di applicazione del nuovo regime di contabilità.
Passaggio dalla contabilità semplificata alla contabilità ordinaria	L'iscrizione in contabilità dei beni rivalutati non comporta la (ri)costituzione di alcuna riserva di rivalutazione.

Rivalutazione solo civilistica

Limitando la rivalutazione soltanto all'ambito civilistico, tenendo conto di quanto affermato dall'Agenzia nella citata Circolare n. 11/E in occasione della rivalutazione di cui al citato DL n. 185/2008: **"il saldo attivo risultante dalla rivalutazione ... non costituisca riserva in sospensione d'imposta ... il saldo attivo costituisce ai fini fiscali una riserva di utili e come tale è tassato in capo al socio in caso di distribuzione"**.

Di conseguenza:

- per i **soggetti IRES** la riserva di rivalutazione, ridotta tra l'altro delle imposte differite collegate ai plusvalori fiscalmente non riconosciuti, è **tassata all'atto della distribuzione ai soci quale dividendo** ossia, se questi ultimi sono persone fisiche non imprenditori, con la ritenuta a titolo d'imposta del 26%;
- per le **società di persone / ditte individuali in contabilità ordinaria** il prelevamento o la distribuzione del saldo attivo è **irrilevante ai fini fiscali**.

Peraltro, come evidenziato dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 6.5.2009, n. 22/E, **"la distribuzione effettuata da una società di persone non produce effetti neanche ai fini del costo fiscale della partecipazione"**.

REALIZZO DEL BENE NEL PERIODO DI SOSPENSIONE

Come stabilito dal citato art. 110, comma 5, in caso di cessione, assegnazione ai soci, destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale / familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati **prima dell'inizio del quarto esercizio successivo a quello di rivalutazione (2024** in caso di esercizio coincidente con l'anno

solare), la plus / minusvalenza ai fini fiscali è calcolata con riferimento al costo del bene ante rivalutazione.

Il realizzo del bene rivalutato nel corso del periodo di “sospensione” comporta il **venir meno degli effetti fiscali della rivalutazione** ed il riconoscimento in capo al cedente di un **credito d'imposta pari all'imposta sostitutiva riferibile alla rivalutazione dei beni ceduti**, con conseguente “liberazione” della parte di riserva riferita ai beni oggetto di realizzo. In tal caso inoltre:

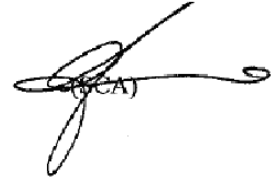
- il saldo attivo di rivalutazione va incrementato dell'imposta sostitutiva corrispondente al maggior valore attribuito ai beni ceduti;
- la riserva di rivalutazione diviene “libera” per la parte riferibile ai beni ceduti.

RIVALUTAZIONE A CONFRONTO

Nella seguente tabella si raffrontano, evidenziandone le specifiche caratteristiche, la rivalutazione prevista dalla Finanziaria 2020 e quella di cui al DL n. 104/2020.

OGGETTO / ASPETTI		FINANZIARIA 2020	DECRETO AGOSTO
Beni rivalutabili ↓ materiali, immateriali (esclusi i beni merce”), partecipazioni immobilizzate		iscritti nel bilancio al 31.12.2018 e ancora presenti nel bilancio al 31.12.2019	iscritti nel bilancio al 31.12.2019 e ancora presenti nel bilancio al 31.12.2020
		per categorie omogenee	singoli beni
Rilevanza		civilistica → SI	civilistica → SI
		fiscale → SI (obbligo)	fiscale → NO (facoltà)
Riconoscimento fiscale maggiori valori	ammortamento	dal terzo esercizio successivo (2022)	dall'esercizio successivo (2021)
	plus /minusvalenze	dal quarto esercizio successivo (2023)	dal quarto esercizio successivo (2024)
Imposta sostitutiva riconoscimento fiscale rivalutazione		12% beni ammortizzabili 10% beni non amm.li	3%
Imposta sostitutiva affrancamento saldo attivo		10%	10%
Versamento imposta sostitutiva		max 3 rate per importi fino a € 3.000.000 max 6 rate per importi superiori a € 3.000.000	max 3 rate

Restiamo a disposizione per eventuali chiarimenti e con l'occasione porgiamo i migliori saluti.



(S.C.A.)