

AGEVOLAZIONI

Rivalutazione dei beni d'impresa: un quadro di sintesi

di Lucia Recchioni



Seminario di specializzazione

IL MODELLO 231 IN PRATICA

Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

La Legislazione d'emergenza ha introdotto diverse disposizioni volte a consentire la **rivalutazione dei beni d'impresa**.

Il primo intervento è stato operato con il Decreto Liquidità ([articolo 12 ter D.L. 23/2020](#)), con il quale è stata prevista la possibilità di effettuare la rivalutazione c.d. "ordinaria", riproposta dall'[articolo 1, commi 696 e ss. della Legge di bilancio 2020](#), nei **bilanci dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019, al 31 dicembre 2020 o al 31 dicembre 2021**.

La rivalutazione disposta dalla Legge di bilancio 2020 prevede il **versamento di un'imposta sostitutiva del 12% per i beni ammortizzabili** e del **10% per quelli non ammortizzabili**. Il saldo attivo di rivalutazione, invece, può essere **affrancato** con il versamento di un'ulteriore **imposta sostitutiva del 10%**. Il versamento degli importi può tuttavia avvenire anche in **3 rate**, ovvero **6 rate** se gli importi complessivi superano i 3 milioni di euro.

Il **Decreto Liquidità**, come detto, considerato il momento di difficoltà finanziaria per le imprese, ha riconosciuto un maggior lasso di tempo entro il quale è possibile effettuare la rivalutazione dei **beni che risultano nel bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2018**: le condizioni, però, sono le stesse prima richiamate, sicché si rende necessario il **versamento dell'imposta sostitutiva**.

Lo stesso Decreto Liquidità ([articolo 6 bis D.L. 23/2020](#)) ha poi previsto un'altra forma di rivalutazione, limitata, però, ai **soggetti operanti nei settori alberghiero e termale** che non adottano i principi contabili internazionali.

Quest'ultima forma di rivalutazione riguarda i **beni (materiali e immateriali immobilizzati) e le partecipazioni in imprese controllate e collegate** risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019, e deve essere eseguita in uno o in entrambi i bilanci o rendiconti relativi ai due esercizi successivi (2020 -2021, per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare).

Sebbene il suo ambito di applicazione sia circoscritto, questa forma di rivalutazione si presenta come estremamente favorevole, posto che è **gratuita: non è infatti previsto il pagamento di imposte sostitutive**.

Anche in questo caso, tuttavia, è bene ricordare che il **saldo attivo di rivalutazione** può essere affrancato con il **pagamento di un'imposta sostitutiva del 10%**.

Se, invece, il saldo attivo di rivalutazione non viene affrancato, la sua distribuzione comporta la **tassazione delle somme anche in capo alla società**.

Si pensi al caso di un **immobile utilizzato per l'attività alberghiera** dalla società, iscritto in bilancio a 200.000 euro. In occasione della **rivalutazione** del suo valore a **300.000 euro** non deve essere versata alcuna imposta sostitutiva, ma deve essere rilevata in bilancio una **riserva in sospensione d'imposta**, la cui completa **distribuzione** comporta la **tassazione**, in capo alla società, di **24.000 euro** (ovvero il **24% di 100.000 euro**). In capo ai soci, invece, le somme sono tassate come **dividendi**, se si tratta di una **società di capitali**.

Si ricorda, ad ogni buon conto, che le disposizioni in materia di **saldo attivo di rivalutazione non trovano applicazione** nell'ambito delle imprese individuali e delle società di persone in **contabilità semplificata**, alle quali, dunque, **non è richiesto il pagamento dell'imposta sostitutiva del 10%**.

Successivamente è intervenuto il Decreto Rilancio, il quale ha previsto, con l'[articolo 136-bis](#), una speciale formula di rivalutazione dei beni per le **cooperative agricole e i loro consorzi**. Anche questa forma di rivalutazione è **gratuita**, ma può essere effettuata soltanto **fino a concorrenza delle perdite dei periodi precedenti computabili in diminuzione del reddito imponibile**. Le perdite utilizzate nell'ambito della rivalutazione in esame, di conseguenza, **non possono essere utilizzate in diminuzione del reddito imponibile**.

La forma di rivalutazione che si presenta come più innovativa è però sicuramente quella introdotta con il **Decreto Agosto**, e, nello specifico, con l'[articolo 110 D.L. 104/2020](#). Quest'ultima disposizione ha infatti introdotto la possibilità di effettuare la rivalutazione dei beni d'impresa **ai soli fini civilistici**, consentendo inoltre il **riconoscimento fiscale a fronte del pagamento di un'imposta sostitutiva di appena il 3%**.

	Rivalutazione "ordinaria" prorogata	Rivalutazione speciale per il settore alberghiero e termale	Rivalutazione dei beni delle cooperative agricole	Rivalutazione generale dei beni d'impresa e delle partecipazioni 2020
Norma di riferimento	Articolo 12 ter D.L. 23/2020	Articolo 6 bis D.L. 23/2020	Articolo 136-bis D.L. 34/2020	Articolo 110 D.L. 104/2020
Chi può farla?	Spa, Sapa, Srl, Sas, Snc, imprenditori individuali, società	Solo le imprese operanti nel settore alberghiero e	Cooperative agricole e i loro consorzi in	Spa, Sapa, Srl, Sas, Snc, imprenditori individuali, società

	cooperative e di mutua assicurazione, enti non commerciali per i beni d'impresa, ecc., che non adottano i principi contabili internazionali	termale che non adottano i principi contabili internazionali	possesso delle clausole mutualistiche di cui all'articolo 2514 cod. civ.	cooperative e di mutua assicurazione, enti non commerciali per i beni d'impresa, ecc., che non adottano i principi contabili internazionali
Quali beni si possono rivalutare?	Beni materiali e immateriali (no merce)	Beni materiali e immateriali (no merce)	Beni materiali e immateriali (no merce)	Beni materiali e immateriali (no merce)
	Partecipazioni in imprese controllate e collegate iscritte tra le immobilizzazioni	Partecipazioni in imprese controllate e collegate iscritte tra le immobilizzazioni	Partecipazioni in imprese controllate e collegate iscritte tra le immobilizzazioni	Partecipazioni in imprese controllate e collegate iscritte tra le immobilizzazioni
In quale bilancio devono essere iscritti i beni?	Esercizio in corso al 31.12.2018	Esercizio in corso al 31.12.2019	Esercizio in corso al 31.12.2018	Esercizio in corso al 31.12.2019
In quale bilancio avviene la rivalutazione?	Successivo 31.12.2019 Successivo 31.12.2020 Successivo 31.12.2021	In uno o entrambi i bilanci relativi ai due esercizi successivi a quello in corso al 31.12.2019	Successivo 31.12.2019 Successivo 31.12.2020 Successivo 31.12.2021 (la norma richiama le previsioni della L. 160/2019, ma si ritiene applicabile la proroga disposta dal Decreto Liquidità)	Bilancio successivo esercizio in corso 31.12.2019. Le imprese con esercizio non coincidente con l'anno solare possono eseguire la rivalutazione nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2019, se approvato dopo 14.10.2020
Quali imposte si devono pagare?	12% se i beni sono ammortizzabili, 10% se non lo sono (imposta sostitutiva 10% per eventuale affrancamento saldo attivo rivalutazione)	Gratuita (imposta sostitutiva 10% per eventuale affrancamento saldo attivo rivalutazione)	Gratuita (fino a concorrenza del 70% delle perdite dei periodi precedenti computabili in diminuzione del reddito)	Nessuna imposta sostitutiva, se effettuata solo ai fini civilistici; imposta sostitutiva 3% se previsto riconoscimento fiscale (imposta sostitutiva

				10% per eventuale affrancamento saldo attivo rivalutazione)
I beni devono essere rivalutati per categorie omogenee?	Sì	Sì	Sì	No
È ammesso il riallineamento? Su quali beni?	Sì; in caso di riallineamento del valore degli immobili è prevista una diversa tempistica per il riconoscimento fiscale dei maggiori valori	Sì	Sì; in caso di riallineamento del valore degli immobili è prevista una diversa tempistica per il riconoscimento fiscale dei maggiori valori	Sì; la Legge di bilancio 2021 ha riconosciuto la possibilità anche di riallineare il valore dell'avviamento e delle altre attività immateriali
Quando vengono riconosciuti fiscalmente i maggiori valori?	A decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita (quarto esercizio, per la determinazione delle plus/minus da cessione, assegnazione, ecc.)	A decorrere dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è eseguita (quarto esercizio, per la determinazione delle plus/minus da cessione, assegnazione, ecc.)	A decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita (quarto esercizio, per la determinazione delle plus/minus da cessione, assegnazione, ecc.)	Se previsto riconoscimento fiscale, a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita (quarto esercizio, per la determinazione delle plus/minus da cessione, assegnazione, ecc.)