

Circolare di approfondimento n. 92 del 31 agosto 2020

RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA

(D.L. n. 104 del 14.08.2020 in vigore dal 15 agosto 2020)

Il DL Agosto riapre, a condizioni più VANTAGGIOSE, la possibilità per le IMPRESE di RIVALUTARE i BENI D'IMPRESA.

I vantaggi derivano da:

- **Imposta sostitutiva unica del 3%;**
- **Deducibilità dei maggiori ammortamenti già a partire dall'esercizio 2021;**
- **Possibilità di optare per la rivalutazione "meramente civilistica" potendo così disporre di un maggior patrimonio netto per compensare eventuali perdite subite anche per la crisi derivata dall'emergenza sanitaria.**

L'articolo 110 del DL 104/2020 disciplina la nuova rivalutazione dei beni dell'impresa, sia gratuita che onerosa, disponendo che essa può essere eseguita in deroga all'articolo 2426 del Codice civile. La nuova disposizione proroga e modifica, a condizioni più vantaggiose, le precedenti edizioni della cd rivalutazione dei beni d'impresa (cespiti aziendali) diversi dagli immobili-merce. La rivalutazione è possibile anche per le partecipazioni detenute ed iscritte tra le immobilizzazioni.

La norma in questione permette di far emergere le plusvalenze latenti sui beni dell'impresa (per esempio immobili e cespiti acquisiti a seguito di riscatto di contratti di leasing) costituendo una correlata riserva che incrementa il patrimonio netto. Al contempo, con il pagamento della modesta imposta sostitutiva del 3%, consente di ottenere il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti e, quindi, beneficiare della deducibilità dei maggiori ammortamenti che saranno in futuro stanziati.

■ La rivalutazione

Riconosce ai beni d'impresa e partecipazioni un maggior valore rispetto a quello contabile (residuale) risultante dalle scritture contabili e quindi:

- o può essere adottata nel bilancio relativo all'esercizio 2020;
- o si deve riferire a beni (e partecipazioni) posseduti alla data del 31.12.2019. Non è più necessario identificare una categoria omogenea di beni ma si può intervenire con massima discrezionalità anche su singoli beni;
- o si applicano in quanto compatibili le norme emanate dal 2000 (L. 342/2000 e successive);
- o il valore rivalutato non deve superare i valori correnti di mercato.

■ La rivalutazione cd "fiscale"

Con tale procedura l'impresa ottiene il riconoscimento del maggior valore attribuibile ai fini fiscali dei beni d'impresa comprese le partecipazioni possedute e quindi:

- o il saldo attivo della rivalutazione sconta una imposta sostitutiva unica del 3% che dovrà essere pagata in un massimo di tre rate di pari importo di cui la 1^a rata in sede di versamento a saldo delle imposte (giugno 2021). L'importo dovuto è compensabile con eventuali crediti d'imposta;
- o gli effetti fiscali della rivalutazione in caso di cessione dei beni decorreranno dall'esercizio 2024;

- la maggior quota di ammortamento calcolata sul valore rivalutato decorre dall'esercizio 2021 (periodo successivo a quello dell'esercizio oggetto della rivalutazione);

■ **La rivalutazione cd “civilistica”**

Quale **possibile opzione** alla rivalutazione fiscale, l'utilizzo della rivalutazione civilistica fornisce un beneficio in termini di protezione patrimoniale. L'opzione per la sola rivalutazione “civilistica” (cfr anche DL 185/2008) permette di ottenere una corretta rappresentazione del valore dell'impresa stessa, del suo patrimonio netto, degli indici di bilancio nonché un utilizzo a copertura di perdita senza costringere i soci ad eseguire ricapitalizzazioni

- senza pagamento di alcuna imposta;
- senza riconoscimento dei maggiori valori ai fini fiscali.

La riserva generata dal saldo attivo di rivalutazione può essere affrancata con il pagamento di una imposta sostitutiva del 10% così da renderla disponibile anche quale possibile dividendo o aumento di capitale sociale.

In estrema sintesi, il beneficio derivato dalla rivalutazione cd “piena” (fiscale e civilistica), a fronte del pagamento di una imposta sostitutiva fornisce un **valido strumento di pianificazione fiscale** prevedendo maggiori ammortamenti e/o minor base imponibile in caso di dismissione del cespite.

I maggiori vantaggi sono meglio comprensibili se riferiti a:

- immobili (esclusi quelli bene-merce)
- beni e cespiti oggetto di riscatto leasing o realizzati internamente.

La rivalutazione è funzionale anche **per le società di persone e le ditte individuali** laddove permetterà di compensare eventuali deficit patrimoniali causati dall'incidenza delle perdite o da prelevamenti dei soci o del titolare in conto “utili”.

Un esempio:

- saldo attivo di rivalutazione: € 500.000;
- imposta sostitutiva unica: € 15.000 da pagare in tre anni;
- risparmio fiscale:
 - in caso di prosecuzione dell'utilizzo del cespite il vantaggio fiscale deriverà dalla maggior quota di ammortamento che di fatto permetterà – negli anni – un recupero fiscale non inferiore al 28% (ires e irap).
 - in caso di cessione (dismissione) del cespite, la plusvalenza sarà determinata tenendo conto del maggior valore derivato dalla rivalutazione e quindi con una tassazione inferiore.
 - Risparmio non inferiore ad € 140.000
- Il patrimonio netto sarà incrementato del valore pari alla rivalutazione al netto dell'imposta sostitutiva € 485.000 fornendo adeguata copertura ad eventuali perdite subite e quale rafforzamento del patrimonio netto.

Stefano Eusebi