



STUDIO ASSOCIATO LEGALE E TRIBUTARIO

## RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA E RIALLINEAMENTO

### RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA

L'articolo 110 del D.L. 14 agosto 2020 n. 104 (c.d. "Decreto Agosto") ha previsto la rivalutazione dei beni d'impresa nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2020.

La normativa prevede disposizioni di particolare favore, ovvero la possibilità di:

- 1) rivalutare singoli beni (e non necessariamente categorie omogenee di beni);
- 2) rivalutare i beni gratuitamente anche solo ai fini civilistici;
- 3) rivalutare i beni ai fini fiscali previo versamento di un'imposta sostitutiva pari al 3% (contro il 10-12% delle precedenti leggi di rivalutazione);
- 4) riconoscere ai fini fiscali i valori dei beni rivalutati già a decorrere dall'esercizio successivo a quello in cui la rivalutazione viene effettuata, ovvero a partire dal periodo d'imposta 2021 (dal 1° gennaio 2024 ai fini della determinazione delle plusvalenze o delle minusvalenze).

#### Beni rivalutabili ed esclusi

I beni rivalutabili devono essere stati iscritti nel bilancio relativo all'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2019. Possono essere rivalutati i beni d'impresa e le partecipazioni indicate alla sezione II del capo I della Legge n. 342/2000.

Si tratta, 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.

A titolo esemplificativo, possono essere rivalutati i terreni, i fabbricati, gli impianti, i macchinari, le attrezzature, i marchi, i brevetti.

Non sono rivalutabili le immobilizzazioni immateriali che non costituiscono beni quali, ad esempio, l'avviamento e, più in generale, i costi pluriennali.

La rivalutazione è applicabile anche ai beni completamente ammortizzati ed alle immobilizzazioni in corso.

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.

In ogni caso, dalla rivalutazione sono esclusi gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa (c.d. "immobili - merce").

#### Modalità di rivalutazione

Come già accennato, la rivalutazione dei beni d'impresa stabilita dal DL 104/2020 può essere effettuata, alternativamente:

- 1) ai fini civilistici: a titolo gratuito (con annotazione della stessa nel relativo inventario e nella nota integrativa);
- 2) ai fini civilistici e fiscali, previo versamento di un'imposta sostitutiva (delle imposte sui redditi, dell'IRAP e di eventuali addizionali) in misura pari al 3% sul valore rivalutato (l'imposta sostitutiva è applicabile sia per i beni ammortizzabili sia per quelli non ammortizzabili).

Si ricorda che, a livello operativo:

- 1) la rivalutazione (materiale o immateriale) non comporta, di per sé, la modifica della relativa vita utile del bene (resta ferma la necessità di aggiornare la stima della vita utile nei casi in cui si sia verificato un mutamento delle condizioni originarie di stima);
- 2) il limite massimo della rivalutazione è costituito dal valore effettivamente attribuibile al bene interessato con riferimento alla relativa consistenza, capacità produttiva, effettiva possibilità economica di utilizzazione nell'impresa, valore corrente e quotazione rilevata nei mercati regolamentati italiani o esteri (pertanto, ai fini dell'individuazione del

AREA TRIBUTARIA  
PIAZZA VITTORIA, 9  
25122 BRESCIA  
TEL. 030.3750515 R.A.  
FAX 030.290361  
INFOTRIBUTARIO@STUDIUM1912.IT

AREA LEGALE  
C.DA SONCIN ROTTO, 6  
25122 BRESCIA  
TEL. 030.43332 R.A.  
FAX 030.292546  
INFOLEGALE@STUDIUM1912.IT  
INFOPENALE@STUDIUM1912.IT

AREA TRIBUTARIA  
VIA NAZIONALE, 132/C  
25040 MALONNO  
TEL. 0364.635021 R.A.  
FAX 0364.635024  
INFOMALONNO@STUDIUM1912.IT



STUDIO ASSOCIATO LEGALE E TRIBUTARIO

limite massimo alla rivalutazione, è possibile utilizzare sia il criterio del valore d'uso sia il criterio del valore di mercato);

3) nel bilancio in cui è eseguita la rivalutazione, gli ammortamenti sono calcolati sui valori non rivalutati (cioè in quanto la rivalutazione è considerata un'operazione successiva e, pertanto, l'ammortamento dei maggiori valori rivalutati è effettuato a partire dall'esercizio successivo alla loro iscrizione);

4) la rivalutazione può essere effettuata con le seguenti modalità:

a) rivalutazione del costo storico e del fondo di ammortamento (mantenendo inalterata l'originaria durata del processo di ammortamento);

b) rivalutazione del solo costo storico (questo metodo determina un allungamento del processo di ammortamento, se viene mantenuto inalterato il precedente coefficiente, oppure un incremento del coefficiente se si intende lasciare inalterata la durata del periodo di vita utile del cespite);

c) riduzione del fondo di ammortamento (questo metodo comporta lo stanziamento di ammortamenti su un costo analogo a quello originario).

Ai fini della rivalutazione, l'imposta sostitutiva dovuta deve essere versata in un massimo di tre rate di pari importo:

la prima: con scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita (indicativamente 30/06/2021);

le altre: entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi (30/06/2022 – 2023).

Gli importi da versare possono essere compensati nel modello F24 ai sensi del D.lgs. 241/1997.

## Efficacia della rivalutazione

Il valore rivalutato è riconosciuto, ai fini delle imposte sui redditi e ai fini IRAP, a partire dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2021 per i soggetti aventi esercizio sociale coincidente con l'anno solare.

Nello specifico, a partire da questo esercizio, i maggiori valori rivalutati assumono rilevanza ai fini:

(i) della deducibilità delle quote di ammortamento;

(ii) della determinazione del plafond delle spese di manutenzione (articolo 102, comma 6, TUIR);

(iii) dell'applicazione della disciplina relativa alle società non operative (articolo 30 Legge 724/1994);

In caso di realizzo dei beni rivalutati (cessione a titolo oneroso, assegnazione ai soci o destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore) i valori incideranno sulla determinazione delle plusvalenze o delle minusvalenze a partire dal 1° gennaio 2024 (pertanto, la rivalutazione non è riconosciuta nel caso in cui i beni rivalutati dovessero essere ceduti o destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel bilancio in cui la rivalutazione è stata eseguita, ovvero in data anteriore al 1 gennaio 2024, per i soggetti con periodi d'imposta coincidente con l'anno solare).

La rivalutazione non assume alcun rilievo ai fini del super e iper-ammortamento. Pertanto, per i beni che beneficiano delle misure Industria 4.0 oggetto di rivalutazione, a partire dall'esercizio 2021 si creerà, un doppio binario tra la base di calcolo degli ammortamenti ordinari e quella del super e dell'iper-ammortamento.

## Saldo attivo di rivalutazione

Per le imprese che optano per la rilevanza fiscale dei maggiori valori attribuiti ai beni, il saldo attivo di rivalutazione rappresenta una riserva in sospensione d'imposta tassata in caso di distribuzione ai soci (ai sensi dell'articolo 13 legge n. 342/2000).

Si ricorda che, ai sensi dell'articolo 13 della legge n. 342/2000 (espressamente richiamato dal DL 104/2020), il saldo attivo di rivalutazione non può essere utilizzato e "la riserva, ove non venga imputata al capitale, può essere ridotta soltanto con l'osservanza delle disposizioni dei commi secondo e terzo dell'articolo 2445 del Codice civile".

Il saldo attivo di rivalutazione può essere affrancato, in tutto o in parte, mediante l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP nella misura del 10%. In questo caso l'imposta sostitutiva può essere versata con le stesse modalità indicate precedentemente.

Se affrancato, il saldo attivo di rivalutazione è liberamente distribuibile ai soci e non concorre a formare il reddito imponibile della società che ha effettuato la distribuzione.

AREA TRIBUTARIA  
PIAZZA VITTORIA, 9  
25122 BRESCIA  
TEL. 030.3750515 R.A.  
FAX 030.290361  
INFOTRIBUTARIO@STUDIUM1912.IT

AREA LEGALE  
C.DA SONCIN ROTTO, 6  
25122 BRESCIA  
TEL. 030.43332 R.A.  
FAX 030.292546  
INFOLEGALE@STUDIUM1912.IT  
INFOPENALE@STUDIUM1912.IT

AREA TRIBUTARIA  
VIA NAZIONALE, 132/C  
25040 MALONNO  
TEL. 0364.635021 R.A.  
FAX 0364.635024  
INFOMALONNO@STUDIUM1912.IT



STUDIO ASSOCIATO LEGALE E TRIBUTARIO

Se affrancate, le riserve di rivalutazione confluiscono tra le riserve di utili: pertanto, in caso di distribuzione, il socio dovrà tassare l'importo percepito secondo le regole che sono ordinariamente previste per la tassazione dei dividendi.

## RIALLINEAMENTO DEI VALORI DI BILANCIO

Il comma 8 dell'articolo 110 del DL 104/2020 prevede, oltre alla disciplina della rivalutazione sopra esaminata, la possibilità di riallineare i maggiori valori contabili dei beni rispetto a quelli fiscali iscritti nel bilancio in corso al 31 dicembre 2019.

In particolare, il riallineamento:

- 1) è fruibile sia dai soggetti OIC sia dai soggetti IAS/lfrs;
- 2) riguarda gli stessi beni che possono fruire della rivalutazione (in particolare, per i soggetti IAS possono essere riallineate tutte le partecipazioni immobilizzate ai fini fiscali, anche se non di controllo o di collegamento);
- 3) prevede il pagamento di un'imposta sostitutiva del 3% sul valore da riallineare.

L'importo corrispondente ai maggiori valori riallineati, al netto dell'imposta sostitutiva, deve essere accantonato in un'apposita riserva in sospensione d'imposta, che può essere affrancata attraverso il pagamento dell'imposta sostitutiva del 10%.

Si ricorda che:

- a) i beni riallineati devono essere iscritti anche nel bilancio 2020;
- b) il valore del bene affrancabile è quello residuo risultante al termine del periodo d'imposta 2020, al netto degli ammortamenti dell'esercizio;
- c) ai fini del riconoscimento fiscale sono applicabili le stesse disposizioni previste per la rivalutazione dei beni;
- d) a seguito del riallineamento dei valori è necessario eliminare il fondo imposte differite precedentemente iscritto a fronte del disallineamento esistente sul valore del bene e, in contropartita, a conto economico, rilevare un provento ed un costo corrispondente all'imposta sostitutiva dovuta in contropartita alla rilevazione del debito tributario.

### ESEMPIO

Bene interamente ammortizzato – rivalutazione € 1.000.000,00

DATI ANTE-RIVALUTAZIONE	
Costo storico ante rivalutazione	2.000.000,00
F.do ammort al 31/12/2020	2.000.000,00
Valore residuo contabile al 31/12/2020	-
Aliquota di ammortamento %	15,00%
Quota di ammort. ante rivalutazione	300.000,00
Durata residua ammortamento (anni)	0
Termine ammortamento	2020
Ammortamento ultimo anno	-
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>1.000.000,00</b>
Effetto fiscale rivalutazione	SI

AREA TRIBUTARIA  
PIAZZA VITTORIA, 9  
25122 BRESCIA  
TEL. 030.3750515 R.A.  
FAX 030.290361  
INFOTRIBUTARIO@STUDIUM1912.IT

AREA LEGALE  
C.DA SONCIN ROTTO, 6  
25122 BRESCIA  
TEL. 030.43332 R.A.  
FAX 030.292546  
INFOLEGALE@STUDIUM1912.IT  
INFOPENALE@STUDIUM1912.IT

AREA TRIBUTARIA  
VIA NAZIONALE, 132/C  
25040 MALONNO  
TEL. 0364.635021 R.A.  
FAX 0364.635024  
INFOMALONNO@STUDIUM1912.IT



STUDIO ASSOCIATO LEGALE E TRIBUTARIO

## RILEVAZIONI CONTABILI

DATI POST-RIVALUTAZIONE	Rivalutazione costo e fondo	Rivalutazione solo costo	Riduzione f.do ammort.
Saldo netto di rivalutazione	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
Rivalutazione massima del costo storico	1.000.000,00	1.000.000,00	-
Rivalutazione massima del f.do ammortamento	-	-	1.000.000,00
<b>COSTO STORICO RIVALUTATO</b>	<b>3.000.000,00</b>	<b>3.000.000,00</b>	<b>2.000.000,00</b>
<b>F.DO AMM. RIVALUTATO al 31/12/2020</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>1.000.000,00</b>
Nuovo quota di ammortamento	450.000,00	450.000,00	300.000,00
Durata residua ammortamento post riv. (anni)	3	3	4
Nuovo termine ammortamento	2023	2023	2024
<b>F.do ammort al 31/12/2021</b>	<b>2.450.000,00</b>	<b>2.450.000,00</b>	<b>1.300.000,00</b>
<b>Valore netto contabile al 31/12/2021</b>	<b>550.000,00</b>	<b>550.000,00</b>	<b>700.000,00</b>

IMPOSTA SOSTITUTIVA PER RICONOSCIMENTO FISCALE			
Imposta sostitutiva	3,00%	3,00%	3,00%
Unica soluzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
<b>Pagamento rateale:</b>			
1^ rata (30/06/2021)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
2^ rata (30/06/2022)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
3^ rata (30/06/2023)	10.000,00	10.000,00	10.000,00

## CALCOLO BENEFICIO FISCALE

L'effetto fiscale della rivalutazione ai fini della deduzione dei maggiori ammortamenti decorre dall'esercizio 2021 (nessun disallineamento civ-fisc)

RISPARMIO FISCALE SU MAGGIORI AMMORTAMENTI	Rivalutazione costo e fondo	Rivalutazione solo costo	Riduzione f.do ammort.
Aliquota IRES	24,00%	24,00%	24,00%
Aliquota IRAP	3,90%	3,90%	3,90%
Carico fiscale totale	27,90%	27,90%	27,90%
Tasso di attualizzazione (degli effetti fiscali)	1,00%	1,00%	1,00%
<b>SENZA RIVALUTAZIONE</b>			
Somma ammortamenti a conto economico	-	-	-
<b>Effetto fiscale ammort. (ATTUALIZZATO)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CON RIVALUTAZIONE</b>			
Somma ammortamenti a conto economico	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
Effetto fiscale ammortamento (ATTUALIZZATO)	277.207,19	277.207,19	275.701,53
Imposta sostitutiva pagata	- 30.000,00	- 30.000,00	- 30.000,00
<b>Effetto fiscale netto ammortamento</b>	<b>247.207,19</b>	<b>247.207,19</b>	<b>245.701,53</b>
<b>RISPARMIO FISCALE</b>	<b>247.207,19</b>	<b>247.207,19</b>	<b>245.701,53</b>

BENEFICIO PER LE SPESE DI MANUTENZIONE (DAL 2021)	Rivalutazione costo e fondo	Rivalutazione solo costo	Riduzione f.do ammort.
Maggior valore bene ai fini plafond spese manut.	1.000.000,00	1.000.000,00	-
Maggiori spese di manutenzioni deducibili (5%)	50.000,00	50.000,00	-

AREA TRIBUTARIA  
PIAZZA VITTORIA, 9  
25122 BRESCIA  
TEL. 030.3750515 R.A.  
FAX 030.290361  
INFOTRIBUTARIO@STUDIUM1912.IT

AREA LEGALE  
C.DA SONCIN ROTTO, 6  
25122 BRESCIA  
TEL. 030.43332 R.A.  
FAX 030.292546  
INFOLEGALE@STUDIUM1912.IT  
INFOPENALE@STUDIUM1912.IT

AREA TRIBUTARIA  
VIA NAZIONALE, 132/C  
25040 MALONNO  
TEL. 0364.635021 R.A.  
FAX 0364.635024  
INFOMALONNO@STUDIUM1912.IT



STUDIO ASSOCIATO LEGALE E TRIBUTARIO

## AFFRANCAMENTO RISERVA DI RIVALUTAZIONE

<b>COSTO AFFRANCAMENTO RISERVA DI RIVALUTAZIONE (10%)</b>	<b>Rivalutazione costo e fondo</b>	<b>Rivalutazione solo costo</b>	<b>Riduzione f.do ammort.</b>
Riserva di rivalutazione	970.000,00	970.000,00	970.000,00
<b>Ammontare che si desidera affrancare</b>	<b>970.000,00</b>	<b>970.000,00</b>	<b>970.000,00</b>
<i>Unica soluzione</i>	100.000,00	100.000,00	100.000,00
<i>Pagamento rateale</i>			
1^ rata (30/06/2021)	33.333,33	33.333,33	33.333,33
2^ rata (30/06/2022)	33.333,33	33.333,33	33.333,33
3^ rata (30/06/2023)	33.333,33	33.333,33	33.333,33

<b>BENEFICIO FISCALE DISTRIBUZIONE RISERVA RIVAL.</b>	<b>Rivalutazione costo e fondo</b>	<b>Rivalutazione solo costo</b>	<b>Riduzione f.do ammort.</b>
Ammontare riserva distribuito	970.000,00	970.000,00	970.000,00
<b>Distribuzione riserva in assenza di affrancamento</b>			
Tassazione IRES	210.000,00	210.000,00	210.000,00
<b>Distribuzione riserva post affrancamento</b>			
Costo affrancamento	100.000,00	100.000,00	100.000,00
Tassazione su parte riserva non affrancata	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>100.000,00</b>	<b>100.000,00</b>	<b>100.000,00</b>
<b>RISPARMIO FISCALE</b>	<b>110.000,00</b>	<b>110.000,00</b>	<b>110.000,00</b>

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Distinti saluti

AREA TRIBUTARIA  
PIAZZA VITTORIA, 9  
25122 BRESCIA  
TEL. 030.3750515 R.A.  
FAX 030.290361  
INFOTRIBUTARIO@STUDIUM1912.IT

AREA LEGALE  
C.DA SONCIN ROTTO, 6  
25122 BRESCIA  
TEL. 030.43332 R.A.  
FAX 030.292546  
INFOLEGALE@STUDIUM1912.IT  
INFOPENALE@STUDIUM1912.IT

AREA TRIBUTARIA  
VIA NAZIONALE, 132/C  
25040 MALONNO  
TEL. 0364.635021 R.A.  
FAX 0364.635024  
INFOMALONNO@STUDIUM1912.IT