

SETTORE

REDDITO D'IMPRESA

LA RIVALUTAZIONE DEI BENI D'IMPRESA

RIFERIMENTI

- **Art. 11, 13, 14 e 15, Legge n. 342/2000**
- **Art. 1, commi da 940 a 946, Legge n. 145/2018**
- **Circolare Agenzia Entrate 10.4.2019, n. 8/E**
- **Documento interpretativo OIC n. 5**

IN SINTESI

Come noto, il Legislatore con la Finanziaria 2019 ha riproposto la rivalutazione dei beni d'impresa da effettuare nel bilancio 2018 con riferimento ai beni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31.12.2017.

La "nuova rivalutazione" ricalca sostanzialmente le precedenti disposizioni e pertanto, come specificato dall'Agenzia delle Entrate, è possibile fare riferimento ai chiarimenti forniti per le precedenti rivalutazioni.

Recentemente l'OIC ha approvato uno specifico Documento inerente alle questioni contabili della rivalutazione dei beni d'impresa.

La Finanziaria 2019 ha (ri)proposto, all'art. 1, commi da 940 a 946, la possibilità di rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni immobilizzate a fronte del versamento di un'imposta sostitutiva (16% per i beni ammortizzabili / 12% per i beni non ammortizzabili). La rivalutazione può essere quindi definita come *"misura a carattere facoltativo e oneroso"*.

La "nuova" rivalutazione va **effettuata nel bilancio 2018** e deve riguardare **tutti i beni risultanti dal bilancio** dell'esercizio in corso al **31.12.2017** appartenenti alla stessa categoria omogenea.

Il maggior valore dei beni è riconosciuto ai fini fiscali (redditi e IRAP) a partire dal terzo esercizio successivo a quello della rivalutazione (in generale, dal 2021).

A seguito dell'esplicito richiamo contenuto nel comma 946, trovano applicazione, *"in quanto compatibili"*, le disposizioni degli artt. 11, 13, 14 e 15, Legge n. 342/2000 e del relativo DM attuativo n. 162/2001, del DM n. 86/2002 nonché dei commi 475, 477 e 478 dell'art. 1, Legge n. 311/2004.

Ciò è stato confermato dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 10.4.2019, n. 8/E nell'ambito della quale ha evidenziato che:

*"La formulazione adottata dal legislatore della legge di bilancio 2019 è **analogha a quella prevista nelle precedenti leggi di rivalutazione**; pertanto avuto riguardo alla definizione dell'ambito soggettivo ed oggettivo della misura in commento, delle modalità della rivalutazione, della disciplina del saldo attivo di rivalutazione, della rivalutazione per categorie omogenee, degli effetti fiscali della rivalutazione, della disciplina dell'imposta sostitutiva, dell'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione, del riallineamento per le imprese non IAS/IFRS e del riallineamento per le imprese IAS/IFRS, si rimanda alle considerazioni svolte dalla scrivente, da ultimo, con la circolare n. 14/E del 27 aprile 2017, a commento della misura analoga contenuta nella legge di bilancio 2017, che a sua volta rinvia alle precedenti circolari n. 13/E del 14 giugno 2014, n. 11/E del 19 marzo 2009 e n. 18/E del 13 giugno 2006"*.

Recentemente l'OIC ha pubblicato il Documento interpretativo n. 5, in merito agli aspetti contabili della rivalutazione dei beni d'impresa in esame.

Si rammenta che il CNDCEC, con il Comunicato stampa 21.2.2019, ha evidenziato che può costituire **causa di rinvio dell'approvazione del bilancio 2018**:

- l'introduzione, ad opera della Legge n. 124/2017, dell'**obbligo di evidenziare nella Nota integrativa i "vantaggi economici"** (sovvenzioni, contributi, ecc.) **ricevuti dalla Pubblica amministrazione nel 2018** di importo pari o superiore a € 10.000 complessivi;
- la riproposizione, ad opera della Finanziaria 2019, della **rivalutazione dei beni d'impresa risultanti dal bilancio al 31.12.2017**.

Secondo il CNDCEC *"il breve tempo a disposizione e la possibilità che escano nuovi documenti di prassi sui temi rendono evidente ... come **il tempo previsto per poter approvare il bilancio nelle scadenze dettate dal codice civile possa ... non essere sufficiente per poter organizzare e stimare in maniera adeguata l'impatto derivante dall'applicazione delle norme in esame"***.

SOGGETTI INTERESSATI

Come stabilito dal citato comma 940, 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 comma 946, alle previgenti disposizioni, trova applicazione l'art. 15, Legge n. 342/2000, in base al quale la rivalutazione può 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;**
- **soggetti non residenti** (società ed enti / persone fisiche) aventi una stabile organizzazione in Italia ed **enti non commerciali** (limitatamente ai beni relativi all'attività commerciale esercitata).

Di fatto, quindi, la **“nuova” 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 31.12.2017 che **risultano dal registro dei beni ammortizzabili** (se istituito) ovvero dal registro IVA degli acquisti.


Per tali soggetti, come precisato dall'Agenzia delle Entrate nelle Circolari 19.3.2009, n. 11/E e 4.6.2014, 13/E, nonché ribadito nella citata Circolare n. 14/E, stante l'assenza del bilancio è possibile **“provare la qualifica dei beni ... sulla base di situazioni di fatto, ossia di elementi desumibili dalle modalità di effettivo impiego dei beni”**.

Cooperative a mutualità prevalente	Possono effettuare la rivalutazione <i>“indipendentemente dalla circostanza che ... fruiscono di un regime di parziale detassazione degli utili”</i> .
Affitto / usufrutto d'azienda	<ul style="list-style-type: none"> • Se è stata prevista la deroga ex art. 2561, C.c., la rivalutazione è effettuata dal concedente il quale imputa a Conto economico e deduce le relative quote di ammortamento; • se non è stata prevista la deroga di cui al citato art. 2561, la rivalutazione può essere effettuata esclusivamente dall'affittuario / usufruttuario. In tal caso, al termine dell'affitto / usufrutto, l'azienda è trasferita al concedente, comprensiva dei beni rivalutati e della riserva di rivalutazione (qualora non utilizzata per la copertura di perdite / distribuita). L'imposta sostitutiva riferibile alla riserva trasferita al concedente costituisce per lo stesso un credito d'imposta.
Conferimento d'azienda	Nel caso in cui il conferimento sia effettuato nel 2018 in regime di neutralità ex art. 176, TUIR, in virtù del principio di continuità conferente / conferitario, la rivalutazione può essere effettuata dal conferitario ancorché i beni risultano iscritti nel bilancio del conferente dell'esercizio in corso al 31.12.2017.
Fusione / scissione	Nel caso in cui la fusione / scissione sia intervenuta nel 2018, la rivalutazione può essere effettuata dalla società incorporante / risultante dalla fusione ovvero dalla società beneficiaria relativamente ai beni che risultano iscritti nel bilancio della società incorporata / scissa al 31.12.2017
Beni oggetto di diritto di superficie	La rivalutazione può essere effettuata dal titolare di tale diritto.
Società semplici	Sono escluse dalla rivalutazione, come precisato dall'Agenzia nella Circolare 26.1.2001, n. 5/E
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.
Contribuenti forfetari	La rivalutazione non interessa i soggetti in esame in quanto per gli stessi non rilevano né gli ammortamenti né la plus / minusvalenza in caso di cessione del bene.


BENI RIVALUTABILI

La rivalutazione **interessa 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 **31.12.2017** (2017 per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare);
- ancora presenti nel bilancio dell'esercizio in corso al **31.12.2018**.

 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 avere ad oggetto **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 esclusi dalla rivalutazione	<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 precisa 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 2018 in quanto non risultano iscritti nel bilancio chiuso al 31.12.2017. <p> La rivalutazione può comunque interessare i beni riscattati entro il 31.12.2017. Ciò è ribadito anche dal Documento interpretativo OIC 5 in base al quale <i>"i beni utilizzati sulla base dei contratti di leasing possono essere rivalutati solo se già riscattati, in quanto solo in tal caso sono iscrivibili nell'attivo dello stato patrimoniale della società utilizzatrice"</i>.</p> <p>Per i beni in leasing la rivalutazione è esclusa anche in capo al concedente, posto che, come chiarito nella Circolare n. 14/E in esame, gli stessi <i>"devono essere considerati quali immobilizzazioni finanziarie (in particolare, crediti verso la clientela)"</i>.</p>

CATEGORIE OMOGENEE

La rivalutazione **va effettuata per categorie omogenee**; è pertanto necessario rivalutare tutti i beni che ricadono nella medesima categoria omogenea non essendo possibile "scegliere" di rivalutare alcuni ed escluderne altri.

Infatti, come ribadito dall'Agenzia nella citata Circolare n. 14/E, qualora **alcuni beni** della medesima categoria omogenea siano illegittimamente **esclusi** dalla rivalutazione

“gli effetti fiscali ... vengono meno per tutti gli altri beni appartenenti alla medesima categoria omogenea”.

La decadenza degli effetti della rivalutazione può essere evitata qualora il contribuente provveda, anche in sede di accertamento, al versamento dell'imposta sostitutiva riferita al bene escluso, maggiorata degli interessi e delle sanzioni. Tuttavia, *“l'assolvimento di tale onere non comporta anche il riconoscimento del maggior valore relativo ai beni esclusi dalla rivalutazione”.*

Al fine di individuare le categorie omogenee va fatto riferimento al DM n. 162/2001.

Tipologia bene	Individuazione categoria omogenea
Beni materiali ammortizzabili (esclusi i beni immobili e i beni mobili registrati)	Per anno di acquisizione e coefficiente di ammortamento
Beni immateriali	Distintamente per ciascun bene
Beni immobili	Aree fabbricabili aventi la stessa destinazione urbanistica
	Aree non fabbricabili
	Fabbricati non strumentali
	Fabbricati strumentali per destinazione
	Fabbricati strumentali per natura
Beni mobili registrati	Veicoli
	Aeromobili
	Navi iscritte nel registro internazionale
	Navi non iscritte nel registro internazionale
Partecipazioni in imprese controllate e collegate	Azioni: per ciascun soggetto emittente, tenuto altresì conto delle loro caratteristiche (ordinarie, privilegiate, di risparmio, ecc.)
	Quote: per ciascuna società controllata / collegata

Come ribadito dall'Agenzia nella citata Circolare n. 14/E:

- il fabbricato strumentale per natura, **utilizzato come sede dell'impresa**, e quindi strumentale anche per destinazione, va **ricompreso nella categoria omogenea dei fabbricati strumentali per destinazione** in quanto *“la strumentalità per destinazione determina un'ulteriore specificazione della loro qualità e una diversa utilità ai fini dell'esercizio dell'impresa”*;
- in base all'art. 4, DM n. 162/2001, i **beni a deducibilità limitata** (ad esempio, autovetture) nonché quelli ad **uso promiscuo** possono essere **esclusi dalla relativa categoria omogenea**. Qualora siano comunque inclusi nella categoria omogenea di appartenenza, la rivalutazione va effettuata considerando l'intero valore del bene;
- le partecipazioni devono soddisfare i requisiti dell'iscrizione tra le immobilizzazioni e di ininterrotto possesso dalla chiusura dell'esercizio 2017 e in quello successivo.

NB I requisiti di appartenenza alla specifica categoria vanno **verificati alla data di chiusura del bilancio** nel quale la rivalutazione è eseguita (generalmente, 31.12.2018).

Fabbricato ed area sottostante

Come chiarito nella citata Circolare n. 14/E, la rivalutazione può avere ad oggetto anche le **aree occupate dalla costruzione o che ne costituiscono pertinenza**. In particolare:

- le aree vanno comprese nella categoria omogenea degli immobili non ammortizzabili;
- il fabbricato, se strumentale, è compreso nella categoria degli immobili ammortizzabili;

a prescindere dal fatto che l'area sia iscritta in bilancio separatamente ovvero unitamente al valore del fabbricato.

NB Poiché **l'area costituisce una distinta categoria omogenea** rispetto a quella del fabbricato, è possibile scegliere di rivalutare soltanto l'area, soltanto il fabbricato o entrambi.

Va evidenziato che:

- l'area è considerata edificabile se entro il 31.12.2018 è qualificata tale dallo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, sempreché alla stessa data non sia riqualficata come non edificabile dallo strumento urbanistico regionale;
- l'area è considerata edificata se entro il 31.12.2017 esiste un edificio significativo dal punto di vista urbanistico, ossia se è stato eseguito il rustico comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità ed è stata completata la copertura.

Relativamente alle **cave** l'Agenzia evidenzia che rientrano nella **categoria omogenea degli immobili ammortizzabili** "in quanto il maggior valore attribuito in sede di rivalutazione incrementa l'ammontare dell'importo fiscalmente deducibile".

MODALITÀ DI RIVALUTAZIONE

Come accennato, la rivalutazione **va eseguita nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31.12.2017**, per il quale il termine di approvazione scade successivamente all'1.1.2018.

Pertanto, per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare, **la rivalutazione va eseguita nel bilancio chiuso al 31.12.2018**. Ai fini della rivalutazione, come confermato dall'Agenzia nella citata Circolare n. 14/E, può essere utilizzata **una delle seguenti modalità alternative**. Sul punto nel citato Documento interpretativo n. 5 l'OIC precisa che "l'applicazione di ognuno di questi metodi porta all'iscrizione in bilancio dello stesso valore netto contabile che vai poi ripartito lungo la vita utile dell'immobilizzazione".

Rivalutazione del costo storico (*)	Qualora il coefficiente di ammortamento: <ul style="list-style-type: none">• sia mantenuto invariato, si determina un allungamento del periodo di ammortamento;• sia incrementato, il periodo di ammortamento rimane invariato. In tal caso saranno stanziati quote di ammortamento maggiori, di cui dovrà essere fatta menzione nella Nota integrativa.
Rivalutazione del costo storico e del fondo ammortamento (*)	Consente di mantenere invariato il periodo di ammortamento.
Riduzione (totale o parziale) del fondo ammortamento	Consente di ridurre il fondo ammortamento. Il periodo di ammortamento subisce un allungamento. Utilizzando tale modalità non si conseguono vantaggi fiscali collegati all'ammortamento o alle spese di manutenzione e riparazione in quanto non viene modificato il costo storico del bene.

(*) 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).

NB All'interno della categoria omogenea possono essere utilizzati **metodi diversi**; di conseguenza, per i beni appartenenti alla stessa categoria può essere utilizzato, ad esempio, il metodo della rivalutazione del costo storico per alcuni di essi ed il metodo della riduzione sia del costo storico che del fondo ammortamento per altri. Il metodo scelto deve essere specificato nella Nota integrativa.

Nel citato Documento interpretativo n. 5 l'OIC specifica altresì che la rivalutazione di un'immobilizzazione materiale / bene immateriale **non comporta una modifica della vita utile** fermo restando la necessità di **aggiornare la stima** della vita utile qualora si sia verificato un mutamento delle condizioni originarie di stima.



Nel bilancio in cui è eseguita la rivalutazione (2018), 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.

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

Come confermato nella citata Circolare n. 14/E in esame, e ribadito nel citato Documento interpretativo n. 5 indipendentemente dalla modalità utilizzata, la **rivalutazione deve essere effettuata nel rispetto di un preciso limite quantitativo.**

Infatti, come stabilito dall'art. 11, Legge n. 342/2000 e dal DM n. 162/2001

*"il valore attribuito ai singoli beni in esito alla rivalutazione ... al netto degli ammortamenti, **non può in nessun caso essere superiore al valore realizzabile nel mercato ... o al maggior valore che può essere fondatamente attribuito in base alla valutazione della capacità produttiva e della possibilità di utilizzazione economica dell'impresa**".*

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

- al **valore corrente**, determinato in base al valore di mercato;
- ovvero
- al **valore "interno"**, determinato dalla consistenza, capacità produttiva ed effettiva possibilità economica di utilizzazione.



Lo stesso OIC nel citato Documento interpretativo n. 5 ribadisce che per i beni appartenenti alla **medesima categoria omogenea** la rivalutazione va effettuata utilizzando un **unico criterio** (valore di mercato / valore interno), ferma restando, come accennato, la possibilità di rivalutare con una delle 3 diverse modalità sopra esaminate.

Sul punto l'Agenzia nella citata Circolare n. 14/E consente:

*"una rivalutazione che si attesti ad un **livello intermedio** compreso tra il valore economico del bene e quello di libro risultante alla chiusura dell'esercizio di riferimento, a condizione tuttavia che ... sia adottato un criterio uniforme per tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea (anche se diverso da quello adottato per la rivalutazione di beni relativi ad altre categorie)".*

Fabbricato ed area sottostante

Come accennato, ai fini della rivalutazione è necessario innanzitutto operare la distinzione tra area e fabbricato, da effettuare anche se il fabbricato è iscritto in bilancio senza separata indicazione rispetto all'area. È possibile scegliere di **rivalutare soltanto l'area, soltanto il fabbricato o entrambi i "beni"**.

Posto che il terreno ed il fabbricato appartengono a differenti categorie omogenee, agli stessi vanno **attribuiti distinti valori di rivalutazione**, determinati ricorrendo ai predetti criteri (valore corrente / valore interno) **sulla base di una perizia di stima** o di un altro metodo che individui il valore corrente del terreno e del fabbricato o sulla base di una valutazione degli amministratori che individui distinti valori interni.

Da quanto sopra si può desumere che l'Agenzia "suggerisce" l'opportunità di richiedere ad un perito l'individuazione di un valore che risulti non contestabile in futuro. Non è, infatti, possibile utilizzare un criterio forfetario per scindere il maggior valore dell'immobile nelle 2 componenti del fabbricato e del terreno.

La conseguenza di tale interpretazione, secondo quanto affermato anche nella Circolare n. 14/E, è che l'**incremento di valore dell'area**, per effetto della rivalutazione, **va ad incidere sul valore di scorporo della stessa**, a suo tempo individuato applicando i criteri di cui all'art. 36, DL n. 223/2006 (mediante scorporo forfetario o sulla base del costo analitico di acquisizione).

ANNOTAZIONE DELLA RIVALUTAZIONE

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

- nell'**inventario** e nella **Nota integrativa** (come previsto dai Principi Contabili OIC 16 "Immobilizzazioni materiali", OIC 21 "Partecipazioni", OIC 24 "Immobilizzazioni immateriali", OIC 25 "Imposte sul reddito" e OIC 28 "Patrimonio netto");
- 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 delle diverse categorie di 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 rivalutazione in esame ha **effetti sia civilistici che fiscali**. Tuttavia:

- **ai fini civilistici l'effetto è immediato;**
- **ai fini fiscali** i maggiori valori attribuiti ai beni a seguito della rivalutazione hanno effetto, in base a quanto disposto dal citato comma 943, "**a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita**".

Pertanto, a fronte della rivalutazione effettuata nel 2018 sui beni esistenti nel 2017 i vantaggi fiscali si produrranno **dal 2021**. 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 2019, i maggiori ammortamenti (civilistici) determinati fino al 2020, fiscalmente non riconosciuti, saranno dedotti 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 nella citata Circolare n. 14/E, **riguarda anche l'IRAP** "*nonostante il principio di derivazione della base imponibile Irap dalle risultanze del conto economico*".



Come precisato dall'Agenzia nella citata Circolare n. 14/E **non è possibile** effettuare la **rivalutazione con effetti soltanto civilistici**, senza versamento dell'imposta sostitutiva e rinuncia all'attribuzione alla stessa dell'effetto fiscale.

RIVELAZIONE FISCALITÀ DIFFERITA

Sulla base di quanto sopra esaminato relativamente al riconoscimento dei maggior valori, nel citato Documento interpretativo n. 5, l'OIC specifica che **alla data di effettuazione della rivalutazione non sorge alcuna differenza temporanea** poiché il valore contabile è pari a quello fiscale e pertanto non si pone la necessità di rilevare la fiscalità differita nel bilancio in cui è eseguita la rivalutazione.

Diversamente, **nei bilanci successivi**, "*allorchè si generano differenze temporanee*", è necessario procedere con la rivelazione della fiscalità differita attiva (imposte anticipate), semprechè sussista la ragionevole certezza del loro recupero.

ESEMPLIFICAZIONI

Esempio 1 *Rivalutazione del costo storico*



La Gialli srl intende rivalutare l'unico immobile iscritto in bilancio (coefficiente ammortamento 3%).

Costo storico	190.000
F.do ammortamento al 31.12.2018	57.000
Valore di bilancio al 31.12.2018	133.000
Valore di mercato	213.000

L'ammontare massimo della rivalutazione, che rispetta il limite stabilito dal DM n. 162/2001, è così determinato:

valore di mercato – valore di bilancio 31.12.2018 = 213.000 – 133.000 = 80.000
--

Ipotizzando che la società intenda incrementare il valore dell'immobile per l'ammontare massimo consentito, la rivalutazione è dunque pari a € 80.000.

Di conseguenza:

- l'imposta sostitutiva dovuta ammonta a € 12.800 (80.000 x 16%);
- il saldo attivo di rivalutazione risulta pari a € 67.200 (80.000 – 12.800).

Nel caso di utilizzo del metodo di rivalutazione del solo costo storico, la situazione al 31.12.2018 risulta essere la seguente.

Costo storico rivalutato (190.000 + 80.000)	270.000
F.do ammortamento al 31.12.2018	57.000
Valore di bilancio al 31.12.2018 (270.000 – 57.000)	213.000

Per il 2019 e 2020 la quota di ammortamento:

- civilistica, commisurata al valore rivalutato, è pari a € 8.100 (270.000 x 3%);
- fiscale, commisurata al valore ante rivalutazione, è pari € 5.700 (sarà necessario effettuare una variazione in aumento nel mod. REDDITI SC pari a 2.400).

Il disallineamento tra valori civilistici e fiscali richiede la verifica della rilevazione delle imposte anticipate per ciascuno dei predetti periodi.

Per effetto della rivalutazione il piano di ammortamento risulta così modificato.

Anno	Costo (a)	Amm.to in bilancio	F.do amm.to (b)	Valore netto (a-b)	Amm.to fiscale	Variazione in + mod. REDDITI
2017	190.000	5.700	51.300	138.700	5.700	---
2018	190.000	5.700	57.000	133.000	5.700	---
Rivalutaz.	80.000 270.000			213.000		
2019	270.000	8.100	65.100	204.900	5.700	2.400
2020	270.000	8.100	73.200	196.800	5.700	2.400
2021	270.000	8.100	81.300	188.700	8.100	---

Si evidenzia che:

- per il 2018 l'ammortamento è calcolato sul valore ante rivalutazione;
- a partire dal 2019, ai fini civilistici, l'ammortamento è calcolato sul valore rivalutato. Ai fini fiscali l'ammortamento deducibile è calcolato sul valore non rivalutato;
- a partire dal 2020 l'ammortamento sul valore rivalutato ha rilevanza anche fiscale.

Relativamente alle scritture contabili da effettuare al 31.12.2018:

- la quota ammortamento 2018 (sul valore ante rivalutazione) va così rilevata:

Ammortamento immobile (B.10.b)	a	Fondo ammort. immobile (B.II.1)	5.700,00
--------------------------------	---	---------------------------------	----------

La rivalutazione va così rilevata.

Immobilabile (B.II.1)	a	Diversi	80.000,00
		Riserva rival. Legge n. 145/2018 (A.III)	67.200,00
		Debiti tributari (D.12)	12.800,00

Esempio 2 Rivalutazione del costo storico e del fondo ammortamento



Con riferimento all'esempio 1, si ipotizzi che la società rivaluti sia il costo storico che il fondo ammortamento.

A tal fine, al costo storico e al fondo ammortamento è necessario applicare la percentuale di incremento del valore del bene, così determinata:

$$\frac{\text{importo massimo rivalutazione}}{\text{valore netto contabile}} = \frac{80.000}{133.000} = 0,601503 \rightarrow 60,1503\%$$

Di conseguenza al 31.12.2018 la situazione risulta essere la seguente.

Costo storico rivalutato (190.000 + 114.286)	304.286
F.do ammortamento rivalutato (57.000 + 34.286)	91.286
Valore di bilancio al 31.12.2018 (304.286 – 91.286)	213.000

Il costo storico è quindi incrementato di € 114.286 (190.000 x 60,1503%) e il fondo ammortamento di € 34.286 (57.000 x 60,1503%).

Per il 2019 e 2020 la quota di ammortamento:

- civilistica, commisurata al valore rivalutato, è pari a € 9.128,58 (304.286 x 3%);
- fiscale, commisurata al valore ante rivalutazione, è pari € 5.700 (sarà necessario effettuare una variazione in aumento nel mod. REDDITI SC pari a 3.428).

Il disallineamento tra valori civilistici e fiscali richiede la verifica della rilevazione delle imposte anticipate per ciascuno dei predetti periodi.

Oltre alla rilevazione della quota ammortamento, pari a € 5.700, al 31.12.2018 dovrà essere effettuata la seguente scrittura contabile relativa alla rivalutazione:

Immobilabile (B.II.1)	a	Diversi	114.286,00
		Fondo ammort. immobile (B.II.1)	34.286,00
		Riserva rival. Legge n. 145/2018 (A.III)	67.200,00
		Debiti tributari (D.12)	12.800,00

Esempio 3 Riduzione (totale o parziale) del fondo ammortamento



Con riferimento all'esempio 1, si ipotizzi che la società riduca integralmente il fondo ammortamento dell'immobile (57.000).

Di conseguenza la situazione al 31.12.2018 è la seguente.

Costo storico	190.000
F.do ammortamento	0
Valore di bilancio al 31.12.2018	190.000

In tale ipotesi, ancorché l'importo massimo della rivalutazione sia potenzialmente pari a € 80.000, la rivalutazione è stata effettuata in misura pari a € 57.000, corrispondente all'ammontare del fondo di ammortamento esistente.

Di conseguenza l'imposta sostitutiva dovuta è pari a € 9.120 (57.000 x 16%).

La riserva di rivalutazione risulta pari a € 47.880 (57.000 – 9.120).

Oltre alla rilevazione della quota di ammortamento, pari a € 5.700, al 31.12.2018 è necessario contabilizzare la rivalutazione come segue:

Fondo ammort. immobile (B.II.1)	a	Diversi	57.000,00
		Riserva rival. Legge n. 145/2018 (A.III)	47.880,00
		Debiti tributari (D.12)	9.120,00

Le predette modalità, come evidenziato dall'Agenzia nella Circolare n. 14/E in esame, possono essere **utilizzate anche contestualmente** per rivalutare il medesimo bene.

Esempio 4 Rivalutazione del costo storico e riduzione totale del fondo ammortamento



Con riferimento all'esempio 1, si ipotizzi che la società, al fine di effettuare la rivalutazione per l'importo massimo consentito (80.000) riduca integralmente il fondo ammortamento dell'immobile (57.000) e incrementi il costo storico (23.000).

Di conseguenza la situazione al 31.12.2018 è la seguente.

Costo storico (190.000 + 23.000)	213.000
F.do ammortamento (57.000 – 57.000)	0
Valore di bilancio al 31.12.2018	213.000

Il limite del valore economico della rivalutazione è rispettato, posto che al 31.12.2018 il costo storico rivalutato e il valore residuo dell'immobile corrispondono al valore di mercato.

TRATTAMENTO DEL SALDO ATTIVO DI RIVALUTAZIONE

Come accennato, la differenza tra il maggior valore del bene e l'imposta sostitutiva dovuta origina il c.d. "saldo attivo" di rivalutazione il cui trattamento fiscale differisce a seconda che lo stesso sia o meno affrancato.

In particolare, per effetto del richiamo all'art. 13, Legge n. 342/2000 ad opera del citato comma 946, è confermata la disciplina ivi prevista.

Saldo attivo non affrancato	<p>Nel caso in cui il saldo attivo di rivalutazione (considerato in sospensione d'imposta):</p> <ul style="list-style-type: none"> • sia 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 nonché dei soci. In tal caso sarà riconosciuto un credito d'imposta pari all'importo dell'imposta sostitutiva riferito al saldo attivo attribuito; • se il saldo attivo accantonato a riserva è utilizzato a copertura di perdite, non si produce alcun recupero a tassazione. In tal caso, tuttavia, non è possibile procedere alla distribuzione di utili fino al reintegro / riduzione della riserva in misura corrispondente. <p>Va evidenziato che, ancorché il riconoscimento fiscale della rivalutazione sia differito, gli effetti "negativi" della distribuzione del saldo attivo di rivalutazione si producono "immediatamente".</p>
------------------------------------	---

Saldo attivo affrancato	<p>È possibile effettuare un affrancamento totale / parziale del saldo attivo di rivalutazione pagando un'ulteriore imposta sostitutiva.</p> <p>Come precisato nella citata Circolare n. 14/E, l'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • produce il solo effetto di "liberare" la riserva dal regime di sospensione dal 2019; • non produce effetti sul differimento riconosciuto ai fini fiscali del maggior valore iscritto in bilancio sui beni a seguito della rivalutazione. <p>Di conseguenza, ancorché il saldo attivo di rivalutazione sia stato affrancato, i maggiori valori fiscali attribuiti ai beni per effetto della rivalutazione saranno <i>"riconosciuti solo a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita ... o, in caso di realizzo dei beni, a decorrere dal quarto esercizio successivo."</i></p> <p>A seguito dell'affrancamento, come ribadito nella citata Circolare n. 14/E:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la riserva di rivalutazione qualora affrancata "è liberamente distribuibile e non concorre ... a formare il reddito imponibile del soggetto che effettua la distribuzione"; • la distribuzione dopo l'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione non consente di beneficiare del credito d'imposta pari all'imposta sostitutiva assolta all'atto della rivalutazione; • in caso di distribuzione l'importo percepito dal socio è tassato secondo le regole previste per i dividendi (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; Per le società di persone / srl trasparenti non si determina alcuna ulteriore imposizione in capo ai soci.
--------------------------------	--



Per le imprese in **contabilità semplificata** le disposizioni relative all'utilizzo del saldo attivo **non risultano applicabili** in quanto non effettuano alcun accantonamento a riserva.

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

VERSAMENTO IMPOSTA SOSTITUTIVA

La rivalutazione richiede il versamento di un'imposta sostitutiva, determinata applicando alla base imponibile (differenza valore attribuito al bene a seguito della rivalutazione e costo non ammortizzato dello stesso), un'aliquota differenziata a seconda del bene rivalutato.

Tipologia bene	Aliquota imposta sostitutiva
Ammortizzabile	16%
Non ammortizzabile	12%

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


A tal proposito si evidenzia che, come ribadito 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.

Va evidenziato inoltre che:

- l'imposta sostitutiva versata in sede di affrancamento del saldo di rivalutazione è **indeducibile** e può essere imputata, in tutto / in parte, alle riserve iscritte in bilancio;
- se l'imposta sostitutiva è imputata al capitale sociale, la riduzione dello stesso è operata, in deroga all'art. 2365 C.c. (che disciplina la convocazione dell'assemblea straordinaria), con le modalità di cui all'art. 2445, comma 2, C.c. in base al quale "l'avviso di convocazione dell'assemblea deve indicare le ragioni e le modalità della riduzione. La riduzione deve comunque effettuarsi con modalità tali che le azioni proprie eventualmente possedute dopo la riduzione non eccedano la decima parte del capitale sociale".

MODALITÀ E TERMINI DI VERSAMENTO

L'imposta sostitutiva va versata in **un'unica soluzione senza interessi**, entro il termine previsto per il saldo delle imposte sui redditi. Considerato che la rivalutazione è eseguita nel bilancio chiuso al 31.12.2018, il versamento va effettuato **entro l'1.7.2019** (il 30.6 cade di domenica) / **31.7** + maggiorazione 0,40%.

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

Va evidenziato che, analogamente alle previgenti disposizioni in materia, "*il maggior valore attribuito ai beni ... si considera riconosciuto ... mediante il versamento di un'imposta sostitutiva*".

Tuttavia, il **perfezionamento della rivalutazione**, come ribadito dall'Agenzia nella citata Circolare n. 14/E, non è collegato al versamento dell'imposta sostitutiva bensì all'**indicazione** del maggior valore rivalutato e della relativa imposta **nella dichiarazione dei redditi**.

 I dati relativi alla rivalutazione in esame devono essere riportati nel **quadro RQ, Sezione XXIII** del mod. REDDITI 2019.

L'**omesso / tardivo versamento** dell'imposta sostitutiva non rileva ai fini del perfezionamento della rivalutazione, ma determina l'iscrizione a ruolo del relativo importo (la violazione può essere regolarizzata utilizzando il ravvedimento).

A seguito del richiamo dei chiarimenti forniti con la citata Circolare n. 14/E il pagamento delle imposte sostitutive dovute per il riconoscimento della rivalutazione e per l'eventuale affrancamento va effettuato con il mod. F24 utilizzando i seguenti codici tributo.

1811	Imposta sostitutiva sulla rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni
1813	Imposta sostitutiva relativa al saldo attivo di rivalutazione .

Quale "**Anno di riferimento**" va riportato l'anno d'imposta per cui si effettua il versamento ("2018"). Non va compilato il campo "*rateazione / regione / prov. / mese rif.*".

REALIZZO DEI BENI NEL PERIODO DI "SOSPENSIONE"

Come disposto dal citato comma 944, 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 (2022 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**.

Come ribadito nella citata Circolare n. 14/E, 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.

Nella citata Circolare n. 14/E sono altresì esaminate le conseguenze delle 2 seguenti operazioni, qualora le stesse intervengano durante il periodo di "sospensione" degli effetti della rivalutazione.

<p>Conferimento d'azienda, comprensivo dei beni rivalutati</p>	<p>Non costituisce un'ipotesi di realizzo e pertanto gli effetti della rivalutazione non vengono meno. Il disallineamento temporaneo del valore dei beni si trasferisce in capo alla società conferitaria.</p> <p>In caso di cessione da parte di quest'ultima anteriormente all'1.1.2022 la plusvalenza va calcolata sul valore ante rivalutazione mentre la riserva in sospensione d'imposta resta in capo al conferente nei cui confronti sarà riconosciuto il credito d'imposta per effetto della cessione da parte della conferitaria.</p>
<p>Stipula di lease back</p>	<p>Trattandosi di un'operazione realizzativa, che determina il trasferimento della proprietà dell'immobile, ai fini della determinazione della plus / minusvalenza va fatto riferimento al costo del bene ante rivalutazione.</p> <p>Al cedente è riconosciuto un credito d'imposta pari all'imposta sostitutiva riferibile ai beni ceduti.</p>

RIVALUTAZIONE E SOCIETÀ DI COMODO

Come noto, ai fini della verifica del test di operatività per le società di comodo, vanno applicate agli aggregati patrimoniali, tra i quali vi sono anche gli immobili, le specifiche percentuali.

Come confermato dall'Agenzia nella citata Circolare n. 14/E, il valore dei beni, ai fini della disciplina delle società di comodo, è quello determinato ai sensi dell'art. 110, TUIR, ossia **quello rilevante ai fini fiscali**.

Pertanto, **fino a quando la rivalutazione non ha effetto fiscale, il valore di riferimento per gli immobili è quello ante rivalutazione**. Così gli immobili a destinazione abitativa rivalutati dovranno essere assoggettati alle seguenti percentuali.

<p>Fino al 2020</p>	<p>6% sul valore non rivalutato</p>
<p>Dal 2021 al 2023</p>	<p>4% applicato, per tutto il triennio preso in considerazione dal comma 2 dell'art. 30, al valore fiscalmente rilevante</p>
<p>Dal 2024</p>	<p>6% sul valore fiscalmente rilevante</p>



Il medesimo criterio va utilizzato per l'applicazione della percentuale di redditività del 4,75% (immobili abitativi) / 3% (immobili abitativi acquisiti **o rivalutati nell'esercizio** e nei 2 precedenti) rilevante per la determinazione del reddito minimo presunto.

Inoltre, per il calcolo del valore medio degli immobili nel triennio di riferimento, è necessario tener conto del valore fiscalmente rilevante nei singoli periodi d'imposta. Così, per la verifica delle società di comodo per il 2018, va considerato il valore non rivalutato per il 2018, 2017 e 2016.



La rivalutazione ha invece **effetto immediato sulla causa di esclusione dalla disciplina delle società di comodo**, contraddistinta dal codice "9", in base alla quale sono escluse le società che presentano un ammontare della macroclasse A del Conto economico superiore al totale attivo dello Stato patrimoniale.

