

## APPROFONDIMENTI

---

### RIVALUTAZIONI di BENI

La legge di bilancio 2020 (L. 160 del 27/12/2019 in G.U del 30/12/2019) ha riproposto due norme già più volte prorogate in tema, la prima, di rivalutazione dei terreni e delle partecipazioni detenute da soggetti non imprenditori (cioè in sostanza da privati), la seconda, di rivalutazione di beni di impresa.

- RIVALUTAZIONE DI TERRENI E PARTECIPAZIONI

È una norma più volte riproposta; per il 2020 si conferma che oggetto della rivalutazione sono le partecipazioni in società **NON** negoziate in mercati regolamentati; si possono rivalutare sia partecipazioni qualificate che non qualificate; per i terreni si ricorda che possono essere oggetto di rivalutazione sia terreni a destinazione agricola che edificabili.

Sia i terreni che le partecipazioni devono essere già detenuti al 1° gennaio 2020, l'imposta sostitutiva è pari all'11% sia per le partecipazioni che per i terreni (senza alcuna distinzione fra partecipazioni qualificate o non qualificate), e dovranno essere versate entro il 30/6/2020 in unica rata, ovvero in tre rate con interessi al 3% con scadenza il 30/06/2020 30/06/2021 30/06/2022.

Entro la data del 30/06/2020 dovrà essere redatta e giurata la perizia di stima che attesti i nuovi valori.

Si ricorda che qualora si proceda ad una delle due rivalutazioni (oppure, ovviamente, ad entrambe) se ne dovrà dare atto in apposito quadro del modello DRPF, indicando sia il valore rivalutato che la relativa imposta sostitutiva.

Si rammenta anche che l'omesso versamento della prima rata non è ravvedibile e impedisce di fruire della rivalutazione.

Si sottolinea, infine, che il valore rivalutato esplica la propria efficacia nel solo caso in cui la plusvalenza realizzata (rappresentata dalla differenza fra il valore della vendita e quello indicato nella stima di rivalutazione) determinano redditi “diversi” cioè legati al proprio reddito personale, non di impresa, e non di capitale.

In tema di azioni o quote va infatti osservato che le somme o i beni ricevuti a seguito di recesso, liquidazione, riduzione di capitale costituiscono redditi di capitale come i dividendi, e quindi la rivalutazione non ha effetto.

Nel caso che il contribuente scelga di rivalutare un bene già oggetto di rivalutazione, potrà scomputare l'imposta già versata, ovvero versare l'intero e chiedere il rimborso di quanto già versato nel limite del debito dell'ultima rivalutazione.

Va osservato che la medesima legge di bilancio aumenta al 26% l'imposta sostitutiva delle plusvalenze per la cessione di beni immobili detenuti per meno di 5 anni, ad eccezione dei beni posseduti per successione oppure delle abitazioni detenute che, per la maggior parte del quinquennio, sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

- RIVALUTAZIONE DEI BENI DI IMPRESA

Con la legge di bilancio 2020 è stata riproposta (art. 1 comma 696) la possibilità di rivalutare i beni posseduti dall'impresa al 31.12.2018; la rivalutazione dovrà essere effettuata nel bilancio dell'esercizio per il quale il termine di approvazione scade dopo il 1° gennaio 2020 (nella normalità bilancio al 31.12.2019), e purché si adottino i principi contabili OIC (italiani).

Sono rivalutabili tutti i beni materiali, e i beni immateriali giuridicamente tutelati (brevetti marchi ecc..)

La novità che rende un po' più appetibile la normativa recata dalla legge di bilancio del 2020, è rappresentata dalla riduzione dell'aliquota dell'imposta sostitutiva fissata al 12% per i beni ammortizzabili (precedente 16%), e la possibilità di frazionare il pagamento dell'imposta sostitutiva in un massimo di tre rate annuali di pari importo, con scadenza alla data di versamento delle imposte relative all'anno 2019 2020 e 2021: Nel caso che la rivalutazione determini un versamento superiori a tre milioni la rateazione può essere di sei rate.

Possono usufruire della presente norma tutte le società sia di persone che di capitali, le cooperative, e gli imprenditori individuali, anche non residenti.

Possono essere rivalutati anche i beni immobili purché non costituiscano beni merci (tipicamente rimanenze delle immobiliari di costruzione), inclusi anche i beni totalmente ammortizzati. Non si possono rivalutare beni in leasing, né l'avviamento.

La rivalutazione (come sempre) deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea e deve essere annotata nel libro inventari e se ne deve dare conto nella nota integrativa al bilancio.

Per meglio spiegare la normativa e le diverse possibilità potrà essere utile un esempio:

valore contabile	Fondo ammortamento	Importo rivalutazione
150.000	75.000	50.000

Esistono sostanzialmente tre metodologie di rivalutazione:

1. Si mantiene inalterata l'originaria durata dell'ammortamento. In questo caso si procederà agendo sia sul valore contabile che sul fondo ammortamento:

valore contabile	Fondo ammortamento	Importo rivalutazione
190.000 (150.000+40.000)	65.000 (75.000-10000)	50.000 (40.000+10000)

2. Il secondo metodo determina l'allungamento del periodo di ammortamento:

valore contabile	Fondo ammortamento	Importo rivalutazione
200.000 (150.000+50.000)	75.000	50.000

3. Con il terzo metodo si allunga il periodo di ammortamento agendo solo sul fondo ammortamento

valore contabile	Fondo ammortamento	Importo rivalutazione
150.000	25.000 (75.000-50.000)	50.000

Poiché l'effetto fiscale è dilazionato per tre esercizi, per gli anni 2020 e 2021 si procederà civilisticamente all'ammortamento del nuovo valore, ma con ripresa in aumento nella dichiarazione dei redditi e iscrizione delle imposte anticipate, mentre quello del 2019 è eseguito sul valore originale pre-rivalutazione e quindi integralmente deducibile. Dal 2022 la rivalutazione avrà pieno effetto anche fiscale.

Il limite massimo del valore attribuibile in sede di rivalutazione è il valore economico del bene (valore di mercato).

Il maggior valore dei cespiti rivalutati, per poter essere fiscalmente riconosciuto, dovrà essere assoggettato all'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e IRAP pari al 12% (10% per beni non ammortizzabili):

il saldo attivo di rivalutazione, al netto dell'imposta sostitutiva sarà contabilizzato in apposita riserva del patrimonio netto, riserva in sospensione di imposta.

Per le società in contabilità semplificata, non dovendosi dare conto della riserva, è esclusa la tassazione in caso di distribuzione.

Il saldo attivo di rivalutazione potrà essere imputato:

- A capitale previa delibera assembleare;
- Distribuito ai soci (trascorsi 90 gg dalla iscrizione della delibera nel registro imprese purché senza opposizione dei creditori)
- Utilizzata a copertura di perdite, ma con l'obbligo di reintegro prima di poter distribuire utili.

Per poter utilizzare liberamente il saldo di rivalutazione si dovrà procedere all'affrancamento della riserva stessa con un costo del 10% del saldo della riserva, da versare o in un'unica rata o in più rate in analogia al versamento dell'imposta sostitutiva.

Qualora non si proceda all'affrancamento e, tuttavia, si proceda alla distribuzione, le somme attribuite ai soci, prelevate dalla riserva di rivalutazione, ed aumentate dell'imposta sostitutiva corrispondente, concorrono alla formazione del reddito imponibile sia della società (cui spetta un credito di imposta pari all'imposta sostitutiva medesima) che dei soci.

La rivalutazione proposta con la legge di bilancio 2020 appare più appetibile di quella precedente perché prevede un costo totale 12% (più eventualmente il 10% per affrancare le riserve) minore rispetto al costo fiscale della plusvalenza teorica sui medesimi beni pari al totale del 27,90%; inoltre dal 2020 è stata ripristinata la possibilità della rateizzazione, esclusa sino al 2019.

Oltre però a tali considerazioni meramente fiscali, l'operazione comporta una maggior capitalizzazione dell'impresa, cui corrisponde un aumento del patrimonio netto nonché un effetto sicuramente positivo anche sui ratios bancari (tipicamente l'indice di indebitamento).

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi valutazione e chiarimento.