

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

Circ. 01/E/140217

San Fior, lì 17/02/2014

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: LA RIVALUTAZIONE DEI BENI DELLE IMPRESE

La Legge di Stabilità per il 2014 (art. 1 commi da 140 a 146 della L. 147/2013) ripropone la possibilità di rivalutare i beni e le partecipazioni detenuti in regime di impresa; letteralmente la norma si riferisce solo alle società di capitali ed enti commerciali che non applicano i principi contabili internazionali¹, ma vi è ragione di ritenere (salva conferma di cui vi daremo prontamente conto) che la possibilità sia **estendibile anche alle società di persone ed alle ditte individuali, a prescindere dal regime contabile adottato**².

La rivalutazione, a prescindere dalla riflessioni di natura meramente fiscale, ove fosse ammissibile per tutti i soggetti ed ove fosse ritenuta applicabile anche solo alla dimensione civile, potrebbe portare i seguenti benefici:

- miglioramento del rating bancario del soggetto, con applicazione di tassi bancari più favorevoli;
- incremento della possibilità di ottenere nuovi finanziamenti, se il soggetto presente un flusso di liquidità adeguato;
- miglioramento degli indici di bilancio;
- possibilità di assorbire eventuali prelevamenti in eccesso dei soci nelle società di persone.

¹ **Comma 140.** I soggetti indicati nell'articolo 73, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio, possono, anche in deroga all'articolo 2426 del codice civile e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia, rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni di cui alla sezione II del capo I della legge 21 novembre 2000, n. 342, e successive modificazioni, **ad esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa**, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2012.

² **Comma 146.** Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni degli articoli 11, 13, 14 e 15 della legge 21 novembre 2000, n. 342, quelle del decreto del Ministro delle finanze 13 aprile 2001, n. 162, nonché le disposizioni del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 aprile 2002, n. 86, e dei commi 475, 477 e 478 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

Rivalutazione civilistica e fiscale

Si possono rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni indicati nell'art. 10 della L. 21-11-2000 n. 342³.

Dai i beni rivalutabili **sono esclusi gli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa** (per esempio, i fabbricati delle imprese edili e delle immobiliari destinati alla vendita).

L'incremento del valore dei beni relativi all'impresa determina un evidente impatto positivo sui bilanci, anche ai fini di migliorare il *rating* con gli istituti di credito; infatti, la stessa si realizza con l'iscrizione di un saldo attivo da rivalutazione tra le riserve del patrimonio netto.

La differenza tra **rivalutazione solo civilistica** e **civilistico-fiscale** sta nel fatto che, nel primo caso (valenza solo civilistica), l'operazione è **completamente gratuita** (una semplice scrittura in partita doppia), mentre, nel secondo caso, **comporta il pagamento di una imposta sostitutiva**.

La rivalutazione **anche fiscale**, però, darà la possibilità (a pagamento) di vedersi riconosciuto il maggior valore (ai fini degli ammortamenti, delle spese di manutenzione, ecc.) **a decorrere dal 2016⁴**.

Uno dei vantaggi più apprezzati della rivalutazione è quello di **ridurre o azzerare la plusvalenza in caso di cessione dei beni immobili relativi all'impresa** (o, anche, di cessazione di attività con

³ Art. 10 L. 342/2000: "I soggetti possono, anche in deroga all'articolo 2426 del codice civile e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia, rivalutare **i beni materiali e immateriali** con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa, nonché le **partecipazioni in società controllate e in società collegate** ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile costituenti immobilizzazioni, risultanti dal bilancio relativo all'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2002".

⁴ **Comma 143**. Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione si considera riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita, mediante il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali nella misura del 16 per cento per i beni ammortizzabili e del 12 per cento per i beni non ammortizzabili.

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

assegnazione dei beni immobili al titolare o ai soci); **per poter fruire di questa possibilità bisognerà, però, attendere il 2017⁵.**

Quando si fa la rivalutazione

La rivalutazione potrà essere effettuata nel bilancio al 31.12.13 (per i beni ivi presenti), a condizione che gli stessi beni fossero già iscritti nel bilancio al 31.12.12⁶.

Per i beni riscattati da leasing nel corso del 2013 la rivalutazione non è quindi possibile; la stessa, invece, è ammessa per quelli riscattati nel 2012, se ancora presenti nel bilancio 2013.

Il presupposto della rivalutazione

Condizione essenziale per poter operare la rivalutazione è che il bene abbia un valore corrente superiore a quello risultante dalle scritture contabili; non è richiesta una perizia ufficiale, anche se la medesima è fortemente consigliata, specialmente per le società di capitali munite di organo di controllo.

Rivalutazione per categorie omogenee

Chi decide di rivalutare deve farlo per tutti i beni che appartengono alla medesima categoria omogenea, ovviamente a condizione che il valore contabile non sia già allineato con quello corrente, per ciascuno di essi.

Le categorie omogenee vanno individuate con criteri differenti a seconda della tipologia di bene da rivalutare:

⁵ **Comma 144.** Nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci, di destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione.

⁶ **Comma 141.** La rivalutazione deve essere eseguita nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello di cui al comma 140, per il quale il termine di approvazione scade successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea e deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa.

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

Tipologia di bene	Categorie omogenee
Beni materiali mobili, non registrati	Rappresentano categoria omogenea i beni acquisiti nel medesimo anno ed assoggettati alla stessa percentuale di ammortamento
Beni materiali mobili, registrati	Sono suddivisi in 3 categorie omogenee: 1) veicoli 2) aeromobili 3) navi Va rammentato che è possibile escludere dalla rivalutazione i veicoli a deducibilità limitata di cui all'ar.164 Tuir
Beni immobili	Sono suddivisi in 5 categorie omogenee: 1) aree edificabili 2) aree non edificabili 3) immobili strumentali per natura 4) immobili strumentali per destinazione 5) immobili patrimonio
Beni immateriali	Non hanno una categoria omogenea. Trattasi di diritti di concessione, marchi e brevetti
Partecipazioni	La categoria omogenea è da ricercare in ragione della società emittente

È molto importante osservare l'obbligo di estendere la rivalutazione a tutti i beni (rivalutabili) appartenenti alla stessa categoria omogenea (ove esistente); **in difetto, infatti, si rischia di dover corrispondere la imposta sostitutiva anche su quelli non considerati, pur senza ottenere l'effetto benefico ai fini fiscali.**

Criteri, metodi e limiti di rivalutazione

Per operare correttamente la rivalutazione, è importante richiamare due concetti che, talvolta, si rischia di confondere:

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

- criterio di rivalutazione: rappresenta il limite non superabile oltre il quale non può spingersi la rivalutazione. Il criterio deve essere uguale per le rivalutazioni dei beni appartenenti alla medesima categoria omogenea. In particolare, esistono due criteri differenti:
 - o criterio del valore corrente, con un occhio rivolto al mercato;
 - o criterio del valore interno, o valore d'uso, con un occhio rivolto alla utilità che il bene può dare, in quanto inserito nell'economia dell'impresa che lo possiede.
- metodo di rivalutazione: rappresenta la tecnica contabile di rettifica dei valori che si è scelto di utilizzare. Usualmente, sono ammissibili le seguenti tre scelte:
 - o rivalutazione del costo storico e del fondo di ammortamento. Con tale tecnica si mantiene inalterata la durata del periodo di ammortamento;
 - o rivalutazione del solo costo storico. Si determina un allungamento del periodo di ammortamento, ove venga mantenuta la stessa percentuale di ammortamento;
 - o decremento del fondo di ammortamento. È la tecnica preferita dai principi contabili, che consente di dedurre nuovamente quote di ammortamento già stanziare negli anni pregressi.

I concetti di cui sopra sono molto importanti, in quanto, secondo l'Agenzia delle Entrate, il bene non può essere iscritto nell'attivo patrimoniale ad un valore superiore a quello di sostituzione, senza considerare l'importo (in sottrazione) del fondo di ammortamento.

Esempio

Si consideri il seguente esempio:

- situazione ante rivalutazione: costo 100, fondo ammortamento 60, netto contabile 40
- valore rivalutato: 300
- saldo attivo da rivalutazione: $300 (\text{valore rivalutato}) - 40 (\text{netto contabile}) = 260$
- costo di sostituzione del bene: 330.

Volendo iscrivere il maggior valore, incrementando unicamente il costo storico, si raggiungerebbe un valore dell'attivo di 360 ($100 + 260$), rettificato da un fondo di ammortamento (inalterato) di 60.

Con tale tecnica, tuttavia, pur a fronte di un valore rivalutato compatibile ($360 - 60 = 300$), si viola il divieto di iscrivere nell'attivo un valore superiore a quello di sostituzione ($360 > 330$).

Pertanto si dovrà agire congiuntamente sia sul costo che sul fondo ammortamento come segue:

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

- saldo attivo rivalutazione: 260 (inalterato), di cui 230 iscritti nell'attivo e 30 come decremento del fondo
- valore dell'attivo: 330 (100 + 230)
- fondo ammortamento: 30 (60 – 30)
- valore del bene rivalutato: 300 (330 di storico – 30 di fondo).

Il costo della rivalutazione fiscale

Chi intende **dare rilevanza fiscale alla rivalutazione**, dovrà pagare una imposta sostitutiva:

- del 16%, per i beni ammortizzabili (ad esempio, fabbricati, macchinari, ecc.);
- del 12%, per i beni non ammortizzabili (ad esempio, terreni)⁷.

Nell'esempio di cui sopra, la rivalutazione costerebbe il 16% del saldo attivo, quindi 41,60 (260 x 16%).

L'imposta sostitutiva non grava sul conto economico dell'impresa, in quanto viene imputata (in diminuzione) del saldo attivo.

L'imposta può essere versata in una unica soluzione, oppure **in tre rate annuali** di pari importo, scadenti alle medesime date fissate per il pagamento delle imposte, **senza maggiorazione di interessi**⁸.

Va poi ricordato che il saldo attivo da rivalutazione, ove si sia deciso di dare valenza fiscale alla operazione, è una riserva in sospensione di imposta "moderata".

⁷ **Comma 143.** Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione si considera riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita, mediante il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali nella misura del 16 per cento per i beni ammortizzabili e del 12 per cento per i beni non ammortizzabili.

⁸ **Comma 145.** Le imposte sostitutive di cui ai commi 142 e 143 sono versate in tre rate annuali di pari importo, senza pagamento di interessi, di cui la prima entro il termine di versamento del saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo di imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita, e le altre con scadenza entro il termine rispettivamente previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi. Gli importi da versare possono essere compensati ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

Ciò significa che, in caso di attribuzione ai soci (e non per utilizzo a copertura perdite o imputazione a capitale), la stessa riserva deve essere tassata in capo alla società.

Pertanto:

- per le società di capitali, si dovrà effettuare una variazione in aumento nella dichiarazione dell'ente, ferma restando la tassazione come dividendo in capo ai soci (si ricorda, che in caso di rivalutazione non opera il divieto di distribuzione di somme ai soci sino alla effettiva realizzazione del maggior valore);
- per le società di persone, si dovrà effettuare una variazione in aumento nella dichiarazione dell'ente, che **automaticamente si traduce in un maggior reddito per trasparenza imputato ai soci.**

Per liberare il saldo attivo dalla sospensione di imposta, è consentito pagare una imposta sostitutiva del 10% (aggiuntiva rispetto alle precedenti)⁹.

Pertanto, ipotizzando una società di capitali che interviene su un bene ammortizzabile, il **costo complessivo della rivalutazione (in ipotesi di liberazione della riserva) ammonterebbe al 26% del saldo attivo** (16% di sostitutiva + 10% di affrancamento), contro un valore "ordinario" di imposizione del 31,40% (27,5% di Ires + 3,90% di Irap). La convenienza economica pura, dunque, dipende dalla velocità di recupero del costo tramite gli ammortamenti e dalla eventuale previsione di vendita del bene (a valori maggiori rispetto a quelli residui contabili), sia pure a decorrere dal 2017.

Il personale dello Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

La segreteria

⁹ **Comma 142.** Il saldo attivo della rivalutazione può essere affrancato, in tutto o in parte, con l'applicazione in capo alla società di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'imposta regionale sulle attività produttive e di eventuali addizionali nella misura del 10 per cento da versare con le modalità indicate al comma 145.