

## **RIVALUTAZIONE BENI D'IMPRESA [a costi ridotti]**

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beneficiari</b>       | <ul style="list-style-type: none"><li>❖ Società di capitali (SPA – SRL)</li><li>❖ Società di persone (SNC – SAS)*</li><li>❖ Ditte individuali *</li><li>❖ Società cooperative</li><li>❖ Enti non commerciali</li><li>❖ Stabili organizzazioni di soggetti non residenti</li></ul> <p>* anche in contabilità semplificata</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Beni rivalutabili</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>❖ beni materiali (terreni, fabbricati, autoveicoli, impianti e attrezzature ecc.) *</li><li>❖ beni immateriali (marchi, brevetti, licenze ecc, con eccezione per i "meri" costi pluriennali) *</li><li>❖ partecipazioni in società controllate e collegate, purché classificate tra le “immobilizzazioni finanziarie”</li></ul> <p>risultanti in <b>Bilancio chiuso al 31.12.2019</b> tra le immobilizzazioni.</p> <p>* con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa.</p> <p><i>N.B. Anche per beni inclusi in affitto d'azienda se opzione per ammortamenti in capo all'affittuario.</i></p> |
| <b>Quanto costa</b>      | <ul style="list-style-type: none"><li>❖ Imposta sostitutiva <b>3%</b> (in luogo del 10/12% precedentemente prevista), con riconoscimento contabile dei maggiori valori dal 2020 e fiscale <b>a partire dal 2021</b>.</li><li>❖ In aggiunta è possibile affrancare il saldo attivo di rivalutazione (che viene stanziato in apposita riserva di patrimonio netto e come tale tassata al momento della distribuzione) versando un'ulteriore imposta sostitutiva del <b>10%</b>.</li><li>❖ Gratuita - solo con riconoscimento contabile (no fiscale) nel bilancio 2020</li></ul>                                                                                                       |

**D.L. 104 del 14 Agosto 2020 (DECRETO AGOSTO) convertito in Legge il 13.10.2020**

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | In ogni caso le cessioni a titolo oneroso non potranno avvenire i misura agevolata prima del <b>2024</b> (pena la perdita del beneficio).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Versamenti            | Entrambe le imposte sostitutive dovranno essere versate in un massimo di <b>tre rate</b> di pari, importo, di cui la prima con scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi 2020 (indicativamente tra giugno e agosto 2021) e le altre entro il saldo delle imposte sui redditi dei due periodi d'imposta successivi (2022 e 2023).                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Perché pensarci?      | <ul style="list-style-type: none"><li>❖ E' la rivalutazione <b>meno costosa</b> almeno degli ultimi 20 anni (risparmio rispetto al passato del 7-9%);</li><li>❖ Consente di rivalutare <b>anche un singolo bene</b> e non una categoria omogenea di beni (es. tutti gli immobili, tutti gli autoveicoli ecc.);</li><li>❖ E' utile per chi ha i beni aventi un <b>costo residuo ammortizzabile basso</b> (in particolare per chi ha riscattato i beni in leasing ad un valore ridotto ovvero per chi ha i beni in gran parte o totalmente ammortizzati); in tal caso già dall'anno successivo (2021) accrescerebbero le quote di ammortamento (riducendo l'utile).</li></ul> |
| Un esempio per capire | Nel caso in cui si decida di rivalutare un bene per un importo di 2.000 euro, l'impresa - a fronte di un costo di 60 euro (da pagare a giugno 2021-2022-2023 con rate di 20 euro ciascuna) - otterrebbe un risparmio d'imposta del 27,9% (IRES 24% + IRAP 3,9%) con un risparmio netto effettivo di 498 (558-60) euro.<br>Andando a verificare gli effetti che la rivalutazione determinerebbe ai fini della deduzione di maggiori quote di ammortamento - ipotizzando in cinque anni il piano di ammortamento del maggior valore attribuito al bene rivalutato - si avrebbero minori imposte per 111,6 euro (558/5) nei versamenti del 2022, 2023, 2024, 2025 e 2026.      |

**ATTENZIONE:** specifichiamo che DL Liquidità n. 23/2020 ha invece introdotto una specifica norma per la rivalutazione dei beni d'impresa di **alberghi e terme**, per cui vale la stessa disciplina di cui sopra, fatte salve le seguenti differenze di non poco conto:

- **gratuità dell'imposta sostitutiva (0 % in luogo del 3%) anche ai fini fiscali;**
- **la rivalutazione deve riguardare beni appartenenti ad una categoria omogenea di beni (e non un singolo bene); quindi tutti i fabbricati, tutti gli automezzi ecc. presenti in azienda.**
- **La rivalutazione può essere operata sia nel bilancio 2020 che nel bilancio 2021, con effetti contabili e fiscali immediati.**