



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**

**25.11.2020**

*Alberghi 2020  
fra crisi e nuove  
opportunità*

*Giambattista  
POGGI*

**LA  
RIVALUTAZIONE  
DEGLI IMMOBILI  
ALBERGHIERI**

# **La rivalutazione degli immobili alberghieri: un angolo di “paradiso fiscale»**

## **Il contesto normativo**

Dal mese di dicembre 2019 si sono succeduti molteplici provvedimenti di rivalutazione dei beni d'impresa:

- una norma di rivalutazione di carattere “generale” nella Legge di Bilancio 2020 (L. 27.12.2019 n. 160)
  
- L'art. 6-bis del «Decreto Liquidità» (DL 8.4.2020 n. 23) che introduce la rivalutazione gratuita di imprese operanti nei settori alberghiero e termale con richiamo alla legge di rivalutazione richiamando la Legge n. 342/2000 (artt. 11, 13, 14 e 15) ed relativi decreti attuativi nonché la legge finanziaria 2005 (art. 1, commi 475, 477 e 478, legge n. 311/2004)



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
25.11.2020  
*Alberghi 2020  
fra crisi e nuove  
opportunità*

*Giambattista  
POGGI*

LA  
RIVALUTAZIONE  
DEGLI IMMOBILI  
ALBERGHIERI

- ❑ Sempre nel “Decreto“Liquidità”, un provvedimento di proroga (art. 12-ter del DL 8.4.2020 n. 23, conv. L. 5.6.2020 n. 40)
- ❑ Un provvedimento di settore ex art. 136-bis del DL 19.5.2020 n. 34, c.d. decreto “Rilancio” per le cooperative agricole e i loro consorzi, finalizzato alla rivalutazione gratuita dei beni
- ❑ un ulteriore provvedimento di rivalutazione “generale”, contenuto nell’art. 110 del DL 14.8.2020 n. 104 c.d. “**decreto di Agosto**”, con previsione di rivalutazione effettuata ai soli fini civilistici; se effettuata anche ai fini fiscali, l’imposta sostitutiva viene ridotta al 3%.
- ❑ Oltre alla riduzione dell’imposta nel “decreto di Agosto” si prevede un ulteriore importante beneficio: non occorre più rispettare il vincolo delle categorie omogenee.



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
25.11.2020

*Alberghi 2020  
fra crisi e nuove  
opportunità*

*Giambattista  
POGGI*

LA  
RIVALUTAZIONE  
DEGLI IMMOBILI  
ALBERGHIERI

## Rivalutazione gratuita per le imprese alberghiere e termali

- ❑ Il citato art. 6-*bis* del “Decreto Liquidità” introduce la rivalutazione gratuita di imprese operanti nei settori alberghiero e termale
- ❑ Riguarda ogni impresa indipendentemente dalla sua natura giuridica, a condizione che non vengano adottati gli IFRS per la redazione del bilancio e dal regime contabile applicato
- ❑ Per l’individuazione dei “settori alberghiero e termale di destinazione si può fare riferimento sia ai codici ATECO relativi agli «alloggi» e agli «stabilimenti termali» sia alle disposizioni sul credito d’imposta per la ristrutturazione delle imprese alberghiere (art. 10 del DL 83/2014, art. 2 del DM 7.5.2015 e art. 2 del DM 20.12.2017)



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
25.11.2020

*Alberghi 2020  
fra crisi e nuove  
opportunità*

*Giambattista  
POGGI*

LA  
RIVALUTAZIONE  
DEGLI IMMOBILI  
ALBERGHIERI

## Chi riguarda ?

### **Aziende concesse in affitto**

- Verifica della sussistenza della deroga contrattuale prevista la deroga all'art. 2561 cod. civ., in tale caso la rivalutazione compete all'affittuario o usufruttuario;
- diversamente la rivalutazione compete al concedente

### **Alberghi concessi in affitto**

- possibile conflitto con lo spirito della norma

### **Ambito temporale**

- Incertezza sulla data del possesso dei beni, 31.12.2019, per i soggetti "solari" o alla data in cui si effettua la rivalutazione
- Rivalutazione in uno o in entrambi i bilanci/rendiconti relativi ai due esercizi successivi a quello in corso al 31.12.2019



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar

25.11.2020

*Alberghi 2020*

*fra crisi e nuove  
opportunità*

*Giambattista  
POGGI*

LA  
RIVALUTAZIONE  
DEGLI IMMOBILI  
ALBERGHIERI

## Quali beni possono essere rivalutati

- ❑ Secondo il citato art. 6-bis stesso, i beni rivalutabili sono ricompresi nelle precedenti leggi di rivalutazione:
  - ❖ **i beni materiali e immateriali immobilizzati**
  - ❖ **le partecipazioni in imprese controllate e collegate, anch'esse costituenti immobilizzazioni.**
  
- ❑ La rivalutazione **non è, quindi, limitata ai beni immobili**
  
- ❑ Obbligo di rivalutazione di tutti i beni appartenenti alla **medesima categoria omogenea** e deve essere annotata nel relativo **inventario** e nella **nota integrativa**.
  
- ❑ **Esclusione del beneficio per i beni "merce"**



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar

25.11.2020

*Alberghi 2020  
fra crisi e nuove  
opportunità*

*Giambattista  
POGGI*

LA  
RIVALUTAZIONE  
DEGLI IMMOBILI  
ALBERGHIERI

## Gli effetti fiscali/1

- La stessa disposizione normativa prevede che, sui maggiori valori dei beni e delle parte partecipazioni, “non è dovuta alcuna imposta sostitutiva od altra imposta”
- La rivalutazione così operata rappresenta un *unicum* nel panorama normativo degli ultimi 20 anni
- Salvaguardato il regime di tassazione delle riserva in sospensione d’imposta del saldo attivo di rivalutazione

### Differimento degli effetti fiscali

- i maggiori valori sono riconosciuti ai fini fiscali a **decorrere dall’esercizio in cui la rivalutazione è eseguita**
- ma ai fini della determinazione delle plusvalenze e delle minusvalenze, sono riconosciuti a decorrere dal quarto esercizio successivo a quello della rivalutazione



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
25.11.2020  
*Alberghi 2020  
fra crisi e nuove  
opportunità*

*Giambattista  
POGGI*

LA  
RIVALUTAZIONE  
DEGLI IMMOBILI  
ALBERGHIERI

## Gli effetti fiscali/2

### Natura fiscale del saldo attivo di rivalutazione

- Imputazione del saldo attivo di rivalutazione al capitale o iscritto in apposita riserva in sospensione d'imposta
- Possibilità di affrancare la riserva pagando l'imposta sostitutiva pari al 10% con le modalità previste dall'art. 1 co. 701 della L. 160/2019 (possibilità di versamento in 3 rate annue)
- In mancanza di affrancamento della riserva le somme attribuite ai soci concorrono alla formazione del reddito imponibile.
- L'utilizzo della riserva per la copertura delle perdite non determina alcun presupposti impositivo (art. 13 co. 2 della L. 342/2000); in questo caso è vietata la distribuzione di utili fino a quando la riserva non è reintegrata o ridotta in misura corrispondente



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

Webinar  
25.11.2020  
*Alberghi 2020  
fra crisi e nuove  
opportunità*

*Giambattista  
POGGI*

LA  
RIVALUTAZIONE  
DEGLI IMMOBILI  
ALBERGHIERI

## Gli effetti fiscali/3

### Affrancamento del saldo attivo di rivalutazione

#### **Società di capitali**

La società non paga alcuna imposta

La tassazione avviene in sede di eventuale distribuzione della riserva ai soci nell'osservanza però dell'art. 2445 c.c., commi 2, 3

#### **Società di persone (in contabilità ordinaria)**

Nessun effetto reddituale né sulla società, né sul socio (circ. Agenzia Entrate 15.7.2005 n. 33, § 3).

Possibile elevato risparmio in termini di tassazione



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**

**25.11.2020**

*Alberghi 2020*

*fra crisi e nuove  
opportunità*

*Giambattista  
POGGI*

**LA  
RIVALUTAZIONE  
DEGLI IMMOBILI  
ALBERGHIERI**

## **Gli effetti fiscali/4**

**Imprese che hanno già effettuato la rivalutazione  
ex art. 1 co. 696 L. 160/2019**

- gli effetti fiscali si producono a decorrere dall'ultimo bilancio o rendiconto dell'esercizio in corso al 31.12.2020.
- Per le imprese che hanno già approvato il bilancio al 31.12.2019 che contiene la rivalutazione onerosa gli effetti fiscali generali dell'operazione verrebbero anticipati al 2020, invece che nel 2022
- per la determinazione delle plusvalenze minusvalenze dall'1.1.2024 (senza la norma in commento, avrebbero dovuto essere calcolate partendo dal valore rivalutato solo dall'1.1.2023)



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**  
**25.11.2020**  
*Alberghi 2020*  
*fra crisi e nuove*  
*opportunità*

*Giambattista*  
**POGGI**

**LA**  
**RIVALUTAZIONE**  
**DEGLI IMMOBILI**  
**ALBERGHIERI**

	Rivalutazione art. 1 co. 696 ss. L. 160/2019	Rivalutazione art. 12-ter DL 23/2020	Rivalutazione art. 6-bis DL 23/2020	Rivalutazione art. 136-bis DL 34/2020	Rivalutazione art. 110 DL 104/2020
Soggetti ammessi	Tutti i soggetti imprenditori	Tutti i soggetti imprenditori	Imprese che operano nei settori alberghiero e termale	Cooperative agricole e loro consorzi con requisiti mutualistici	Tutti i soggetti imprenditori
Bilancio di riferimento per il possesso	2018	2018	2019	Medesime tempistiche rivalutazione	2019
Bilancio di rivalutazione	2019	2020, 2021 o 2022	2020, 2021, o parte 2020 e parte 2021	<i>ex 12-ter</i> DL 23/2020 (ipotesi)	2020
Beni rivalutabili	Beni materiali e immateriali, tranne quelli "merce"; partecipazioni immobilizzate "qualificate"	Beni materiali e immateriali, tranne quelli "merce"; partecipazioni immobilizzate "qualificate"	Beni materiali e immateriali, tranne quelli "merce"; partecipazioni immobilizzate "qualificate"	Beni materiali e immateriali, tranne quelli "merce"; partecipazioni immobilizzate "qualificate"	Beni materiali e immateriali, tranne quelli "merce"; partecipazioni immobilizzate "qualificate"
Categorie omogenee	Vincolo da rispettare	Vincolo da rispettare	Vincolo da rispettare	Vincolo da rispettare	Il vincolo può essere derogato
Imposta sostitutiva	12% (beni ammortizzabili) 10% (beni non ammortizzabili)	12% (beni ammortizzabili) 10% (beni non ammortizzabili)	Non dovuta (la rivalutazione è gratuita)	Non dovuta, sino a concorrenza del 70% delle perdite fiscali disponibili	Opzione tra rivalutazione gratuita e imposizione sostitutiva del 3%
Decorrenza degli effetti fiscali	Dal 2022 (in termini generali) Dall'1.1.2023 (plusvalenze e minusvalenze)	Dal 2023 (in termini generali) Dall'1.1.2024 (plusvalenze e minusvalenze) <sup>17</sup>	Dal 2020 (in termini generali) Dall'1.1.2024 (plusvalenze e minusvalenze) <sup>18</sup>	Medesime tempistiche rivalutazione <i>ex 12-ter</i> DL 23/2020 (ipotesi)	Dal 2021 (in termini generali) Dall'1.1.2024 (plusvalenze e minusvalenze) <sup>19</sup>



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**  
**25.11.2020**

*Alberghi 2020  
fra crisi e nuove  
opportunità*

*Giambattista  
POGGI*

**LA  
RIVALUTAZIONE  
DEGLI IMMOBILI  
ALBERGHIERI**

## **I crediti di imposta per la ristrutturazione degli alberghi e le possibili strategie fiscali/1**

- ❑ Il “decreto di Agosto” (DL 104/2020) conv. L. 13.10.2020 n. 126 reintroduce all’art. 79 il credito di imposta per il 2020 e 2021 per la riqualificazione e il miglioramento delle strutture ricettive turistico-alberghiere
- ❑ spetta anche a:
  - le strutture che svolgono attività agrituristica;
  - gli stabilimenti termali
  - le strutture ricettive all’aria aperta.
- ❑ Il credito d’imposta è pari al 65% delle spese di riqualificazione sostenute nel 2020 e 2021 per i soggetti “solari” (due periodi di imposta successivi a quello in corso alla data del 31.12.2019).



**PREGIA**  
ASSOCIAZIONE

**Webinar**  
**25.11.2020**

*Alberghi 2020  
fra crisi e nuove  
opportunità*

*Giambattista*  
**POGGI**

**LA**  
**RIVALUTAZIONE**  
**DEGLI IMMOBILI**  
**ALBERGHIERI**

## **I crediti di imposta per la ristrutturazione degli alberghi e le possibili strategie fiscali/2**

- Oltre il credito di imposta per la riqualificazione si ricorda il “bonus facciate” pari al 90% dei costi sostenuti nel 2020 senza limite di spesa per lavori di rinnovamento e consolidamento della facciata esterna, per gli immobili che si trovino nelle zone A e B (indicate nel d.m. n.1444/1968)
- Gli effetti delle operazioni di rivalutazione sul patrimonio netto delle società di capitale
- La rivalutazione in ipotesi da realizzare in due esercizi per effetto degli interventi che godono di crediti di imposta compensabili/cedibili
- La possibilità di riduzione della riserva affrancata con massima convenienza fiscale per le società di persone a seguito affrancamento riserva