

LA RIVALUTAZIONE DEI CESPITI AZIENDALI

Con la conversione in legge del c.d. Decreto Agosto (D.L. 104/2020), si sono per l'ennesima volta riaperti i termini per rivalutare i beni d'impresa con modifiche rilevanti rispetto alle disposizioni contenute nelle precedenti leggi di rivalutazione.

Le novità riguardano principalmente:

a) la rivalutazione può essere effettuata "distintamente per ciascun bene", e quindi, un'impresa può decidere di rivalutare un singolo bene senza comprendere gli altri beni appartenenti alla medesima categoria omogenea;

b) esiste la possibilità di effettuare la rivalutazione gratuitamente con efficacia esclusivamente civilistica oppure con efficacia sia civilistica sia fiscale; in questo caso il riconoscimento fiscale avviene a seguito del versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'Irap e di eventuali addizionali pari al 3% dei maggiori valori, sia con riferimento ai beni ammortizzabili sia con riferimento ai beni non ammortizzabili.

Possono effettuare la rivalutazione i seguenti soggetti:

- le società di capitali soggette ad IRES, indicate nell'articolo 73, comma 1, lettere a) e b), Tuir, purché non adottino i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio di esercizio;
- le società in nome collettivo, le società in accomandita semplice, le imprese individuali e gli enti non commerciali, a condizione che siano fiscalmente residenti nel territorio dello Stato;
- le società e gli enti non residenti, compresi i trust,
- le persone fisiche non residenti che esercitano attività commerciali nel territorio dello Stato mediante stabili organizzazioni.

La rivalutazione può riguardare sia le immobilizzazioni materiali, con esclusione dei beni immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa, sia quelle immateriali nonché le partecipazioni in società controllate e collegate ai sensi dell'articolo 2359 cod. civ. costituenti immobilizzazioni.

Detti beni devono risultare iscritti nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2019 (bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 per i soggetti solari) e possono rivalutati nel bilancio dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019 (bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 per i soggetti solari).

I soggetti possono, inoltre, decidere di affrancare il saldo attivo di rivalutazione corrispondendo un'imposta sostitutiva dovuta per, la cui aliquota è stata confermata in misura pari al 10%., da saldarsi in un numero massimo di tre rate di pari importo da effettuarsi entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita, mentre il versamento delle rate successive alla prima dovrà avvenire entro il termine del saldo delle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi.

Gli effetti fiscali della rivalutazione si produrranno dall'esercizio successivo a quello di effettuazione (dal 2021 per i soggetti solari) e quindi, in ipotesi di rivalutazione con efficacia fiscale, il maggior valore ai fini della deducibilità degli ammortamenti o delle

spese di manutenzione ordinaria sarà riconosciuto a decorrere dal periodo d'imposta 2021, mentre ai fini della determinazione delle plus/minusvalenze fiscali a seguito di cessioni a titolo oneroso, assegnazioni ai soci e destinazioni a finalità estranee all'esercizio d'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore, sarà efficace dal 1° gennaio 2024.

Il Decreto Liquidità prevede infine la possibilità di rivalutare gratuitamente i beni di impresa e le partecipazioni possedute da soggetti che operano nel settore alberghiero e termale

A differenza della rivalutazione "classica", per le attività alberghiere e termali i maggiori valori iscritti in bilancio per effetto della rivalutazione non sono soggetti ad un'imposta sostitutiva e la decorrenza degli effetti fiscali della rivalutazione, e quindi dei maggiori ammortamenti, ha effetto immediato. Un "focus" sulla rivalutazione degli alberghi e centri termali verrà offerto da Pregia in occasione del webinar fissato per il prossimo 25 novembre 2020 dalle ore 16, che Vi verrà ricordato anche in successive comunicazioni.

Lo Staff dei Professionisti di Pregia rimane a Vostra disposizione nel caso intendiate affrontare le problematiche connesse alla rivalutazione dei beni della Vostra società e per la necessaria assistenza nella valutazione dei beni immobili e/o delle partecipazioni da rivalutare.