



Il Decreto "Liquidità" nella versione finale, modificato in sede di conversione in legge, prevede a favore di imprese ed enti operanti nei settori alberghiero e termale che non adottano i principi contabili internazionali la possibilità di effettuare la rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019.

Inoltre, in considerazione della potenziale crisi di liquidità delle società alle prese con l'emergenza Covid-19, per le imprese degli altri settori la rivalutazione potrà essere effettuata nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019, 31 dicembre 2020 o 31 dicembre 2021.

Questi due brevi articoli fanno il punto sulla situazione, tracciando le regole che vanno seguite per poter beneficiare di questa importante opportunità, ovviamente in relazione a quei beni che, rispetto al costo storico, si siano effettivamente rivalutati. In tale situazione, la norma consente di adottare una misura che favorisce un'esposizione più trasparente dell'effettivo grado di capitalizzazione delle imprese: un aspetto quanto mai cruciale per il nostro paese, dove molto spesso i bilanci aziendali presentano gravi inadeguatezze dei mezzi propri rispetto a quelli di terzi e alla composizione dell'attivo patrimoniale.

Non solo: l'aggiornamento dei valori ridurrà l'incidenza fiscale su eventuali future cessioni dell'immobile o dell'azienda, rendendo più agevoli tali compravendite e quindi facilitando la movimentazione di queste importanti risorse, anche nell'ottica di stimolare l'ingresso di investitori internazionali o di fondi immobiliari.

LA RIVALUTAZIONE DEI BENI NEI SETTORI ALBERGHIERO E TERMALE *Federico Gavioli, 2020*

Premessa

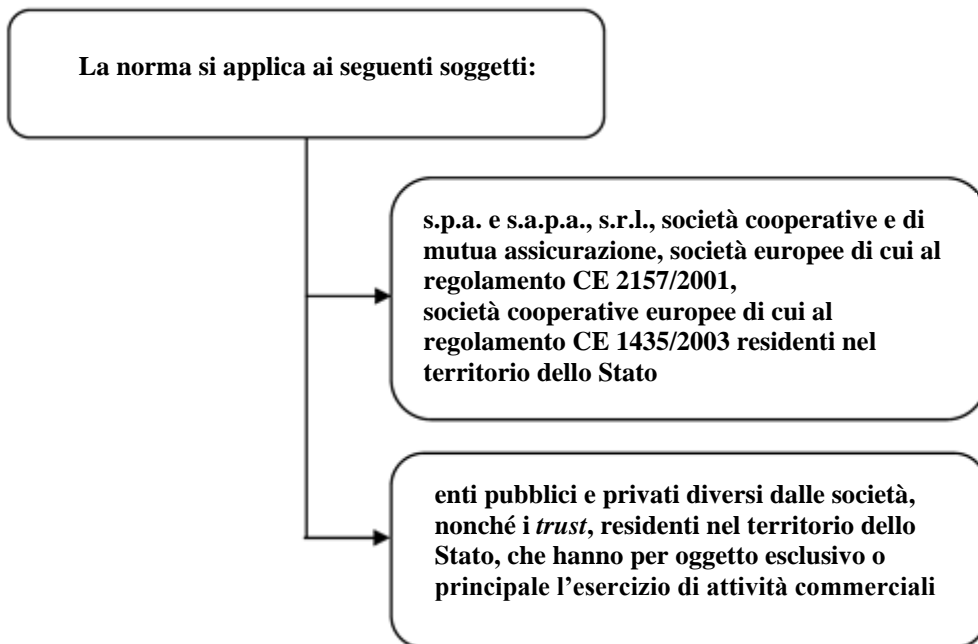
Il Decreto “Liquidità” (art. 6-bis del D.L. n. 23/2020) nella versione convertita in Legge 5 giugno 2020, n. 40, per effetto delle modifiche introdotte durante il dibattito parlamentare, dispone anche la novità della rivalutazione dei beni nei settori alberghiero e termale.

La norma è finalizzata, assieme ad altre misure agevolative, a sostenere a seguito dell'emergenza sanitaria COVID-19, il settore turistico-alberghiero che risente della grave crisi economica-finanziaria a seguito del periodo di “clausura”; è rivolta a tutte quelle imprese che non adottano i principi contabili internazionali e concede la possibilità di effettuare la rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019.

Soggetti interessati

La disposizione introdotta dal legislatore stabilisce che al fine di sostenere i settori alberghiero e termale, i soggetti indicati nel T.U.I.R. (art. 73, comma 1, lett. a) e b), del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917) operanti in tali settori che **non adottano i principi contabili internazionali** nella redazione del bilancio, possono, anche in deroga ai criteri di valutazione degli elementi del patrimonio (art. 2426 del Codice civile) e ad ogni altra disposizione di legge vigente in materia, rivalutare i beni di impresa e le partecipazioni 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 2019.

La norma consente a quei soggetti che non sono sottoposti ai vincoli tecnici recati dai principi contabili internazionali, di rivalutare i beni e le partecipazioni aziendali rilevanti anche in deroga ai vincoli giuridici disposti dall'art. 2426 del Codice civile e da altre disposizioni normative. Tali vincoli sono posti al fine di evitare che gli amministratori perseguano comportamenti opportunistici, volti ad accrescere o ridurre il patrimonio aziendale rispetto al valore che risulterebbe dall'applicazione di principi di valutazione convenzionalmente accettati, utilizzati per conferire omogeneità alle determinazioni quantitative d'azienda.



Il comma 7, dell'art. 6-bis in commento stabilisce l'applicabilità, in quanto compatibili, di norme adottate con riferimento ad **esercizi precedenti** in materia di rivalutazione: si tratta degli artt. 11, 13, 14 e 15 della Legge n. 342/2000 e dei relativi decreti attuativi (Decreti del Ministro delle Finanze n. 162/2001, e del Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 86/2001), nonché dei commi 475, 477 e 478, dell'art. 1, della Legge n. 311/2004 (Legge finanziaria 2005).

In particolare, il richiamo all'art. 15 della Legge n. 342/2000 "dovrebbe" prevedere l'applicabilità delle norme sulla rivalutazione, per i beni relativi alle attività commerciali esercitate, anche alle imprese individuali, alle società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, agli enti pubblici e privati che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale, residenti nel territorio dello Stato, nonché alle società e gli enti di ogni tipo non residenti nel territorio dello Stato.

Attenzione

Il comma 8, dell'art. 6-bis prevede che il riconoscimento fiscale di maggiori valori iscritti a bilancio, disposto dall'art. 14 della Legge n. 342/2000 (c.d. riallineamento), venga applicato **anche ai soggetti** che redigono il bilancio in base ai **principi contabili internazionali** di cui al Regolamento CE 1606/2002, anche **con riferimento alle**

partecipazioni che costituiscono immobilizzazioni finanziarie (ai sensi dell'art. 85, comma 3-bis, del T.U.I.R.).

L'importo relativo al c.d. riallineamento è imputato ad una **riserva in sospensione d'imposta** ai fini fiscali, che **può essere affrancata** versando l'**imposta sostitutiva** sul saldo attivo della rivalutazione.

Ambito oggettivo

La rivalutazione deve essere eseguita **in uno od entrambi** i bilanci o rendiconti relativi ai due esercizi successivi a quello risultante dal bilancio dell'esercizio **in corso al 31 dicembre 2019**, e deve riguardare **tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea** e deve essere annotata nel relativo **inventario** e nella **nota integrativa**.

Riconoscimento dei maggiori valori

La disposizione prevede che sui maggiori valori dei beni e delle partecipazioni iscritti in bilancio **non è dovuta alcuna imposta** sostitutiva od altra imposta.

Il maggior valore attribuito ai beni ed alle partecipazioni si considera riconosciuto, ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, a decorrere dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è eseguita.

Inoltre, il saldo attivo risultante dalle rivalutazioni eseguite deve essere imputato al capitale o accantonato in una **speciale riserva** designata con riferimento alla presente previsione normativa, con esclusione di ogni diversa utilizzazione.

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%.

Modalità di versamento delle imposte

Le imposte sostitutive (ai sensi dell'art. 1, comma 701, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160) possono essere versate in più rate, entro un massimo che dipende dall'importo complessivo del versamento. In particolare:

- ⇒ per importi complessivi **fino a 3 milioni** di euro: le imposte sostitutive sono versate in un massimo di **3 rate** di pari importo. Il termine per il versamento delle rate è quello previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi

dovute, rispettivamente, per il periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita e per i periodi d'imposta successivi;

⇒ per importi complessivi **superiori a 3 milioni** di euro: le imposte sostitutive sono versate in un massimo di **6 rate** di pari importo. Il termine per il versamento della prima rata è quello previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi dovute per il periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita. Entro il medesimo termine, riferito ai periodi di imposta successivi, dovranno essere versate la terza e la quinta rata. La seconda rata, la quarta e la sesta rata dovranno invece essere versate entro il termine previsto per il pagamento della seconda o unica rata di acconto delle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi rispetto a quello in cui la rivalutazione è eseguita.

Gli importi da versare possono essere compensati ai sensi delle disposizioni sul versamento unitario e compensazione (D.Lgs. n. 241/1997).

Disposizioni antielusive

È introdotta una disposizione "antielusiva" nel caso in cui i beni oggetto della rivalutazione siano oggetto di **specifiche operazioni** prima del riconoscimento giuridico degli effetti fiscali.

La norma specifica che nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione al socio, 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**.

RIVALUTAZIONE DEI BENI: GRATUITA PER GLI ALBERGHI “DIFFERITA” PER GLI ALTRI

Antonio Zappi, 2020

Premessa

La rivalutazione dei beni di impresa e delle partecipazioni, da ultimo esercitabile secondo la disciplina dell'art. 1, comma 696 e seguenti, della legge di Bilancio 2020 (legge n. 160/2019), trova spazio anche nella conversione del D.L. n. 23/2020 (decreto Liquidità), con la previsione di un **differimento opzionale** degli effetti del suo perfezionamento e, **per il settore alberghiero**, addirittura con la **gratuità** della rivalutazione.

Rivalutazione differita

La procedura agevolativa della legge di Bilancio 2020 riguarda i beni risultanti dal bilancio “di riferimento” (esercizio in corso al 31 dicembre 2018) e ha nel bilancio “di rivalutazione” (esercizio successivo, ovvero quello in corso al 31 dicembre 2019) il bilancio nel quale la procedura deve essere effettuata ed essa deve obbligatoriamente riguardare tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea, con **esclusione del beneficio per i beni "merce"**.

Consapevole, però, della potenziale **crisi di liquidità** delle società alle prese con l'emergenza economico-finanziaria della pandemia, ai sensi dell'art. 12-ter e “alle condizioni ivi stabilite”, la rivalutazione potrà essere differita e, quindi, effettuata nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello in corso al 31 dicembre 2019, al 31 dicembre 2020 o al 31 dicembre 2021.

Limitatamente ai **beni immobili**, i maggiori valori iscritti in bilancio ai sensi dell'art. 14 della legge n. 342/2000, si considerano riconosciuti, rispettivamente, con effetto dal periodo di imposta in corso alla data del 1° dicembre 2022, del 1° dicembre 2023 o del 1° dicembre 2024.

Il legislatore consente, quindi, di posticipare ai bilanci del 2020, del 2021 o del 2022 un'operazione già alleggerita sotto il profilo fiscale dalla legge n. 160/2019, ma sostanzialmente sparita dall'agenda di molte aziende alle prese con ben altre preoccupazioni imprenditoriali.

I maggiori valori assoggettati all'imposta sostitutiva per la rivalutazione dovrebbero essere riconosciuti, ai fini fiscali, con una conferma della moratoria triennale.

In tal senso, per la rivalutazione perfezionata al 31 dicembre 2020 i maggiori valori iscritti sarebbero riconosciuti a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita (ovvero, dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, per i soggetti "solari").

Rivalutazione gratis per gli alberghi

Novità sono previste anche per le imprese dei settori alberghiero e termale, cogliendosi l'apprezzabile volontà legislativa di **sostenere la capitalizzazione delle imprese** operanti in un ambito per il quale il periodo 2020 si chiuderà con probabili perdite.

Infatti, con l'introduzione di un nuovo art. 6-bis - nel presupposto che le imprese del settore, indicate nell'art. 73, comma 1, lettere a) e b), del TUIR non adottino gli IFRS nella redazione del bilancio - viene prevista la possibilità di rivalutare in modo gratuito sia i beni che le partecipazioni in imprese controllate e collegate, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019 con l'esclusione dei beni "merce".

La rivalutazione deve essere eseguita in uno o in entrambi i bilanci relativi ai due esercizi successivi e, quindi, nel bilancio 2020, nel bilancio 2021 (o in entrambi i bilanci) e sui maggiori valori iscritti non è dovuta "*alcuna imposta sostitutiva od altra imposta*". Si tratta di **rivalutazione non solo civilistica**, perché i maggiori valori iscritti sono rilevanti anche ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP, stabilendosi che i maggiori valori sono riconosciuti sin dall'esercizio nel cui bilancio la rivalutazione è eseguita, prevedendosi anche un **monitoraggio triennale** ai fini della tassazione delle eventuali plusvalenze e minusvalenze.

Quindi, nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione al socio o 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 delle minusvalenze si considera il costo del bene prima della rivalutazione.

In sostanza, con la rivalutazione nel bilancio del 2020, la cessione dei beni al valore "gratuitamente" rivalutato non genererebbe plusvalenze né civilistiche, né fiscali, ma tutto ciò **solo dal 1° gennaio 2024**.

Va, inoltre, segnalato che il saldo attivo risultante dalle rivalutazioni eseguite deve essere imputato al capitale o accantonato in una speciale riserva in sospensione di imposta “nominata” con riferimento al nuovo comma di legge e il saldo attivo potrà essere (anche parzialmente) affrancato con il pagamento di un’imposta sostitutiva del 10%.

Infine, nel caso in cui le imprese dei settori alberghiero e termale avessero già esercitato la procedura di rivalutazione della legge n. 160/2019 tramite l’intervenuta approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019, è previsto che gli effetti fiscali dell’operazione si producano dall’ultimo bilancio o rendiconto dell’esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2020.