

La rivalutazione dei beni di impresa 2020: le tre diverse alternative.

La Legge di bilancio 2020 ed ora il decreto di agosto consentono la rivalutazione dei beni di impresa in generale e delle imprese alberghiere e termali particolarmente interessanti

Si riporta un breve riepilogo per orientarsi sulle rivalutazioni dei beni di impresa attualmente in vigore

1) Il quadro normativo delle Leggi di rivalutazione

2) Una tabella riepilogativa delle rivalutazioni attualmente in vigore

- Il quadro normativo delle Leggi di rivalutazione

In più occasioni, il Legislatore è intervenuto emanando leggi speciali volte a concedere alle imprese la possibilità di adeguamento dei valori di “libro” a quelli correnti, favorendone, al contempo, il rafforzamento patrimoniale. Suddette leggi offrono l’opportunità di riflettere in bilancio il valore recuperabile dei beni, **derogando agli ordinari criteri di valutazione previsti all’art. 2426, Codice Civile ed ai principi contabili, imperniati perlopiù al concetto di costo storico.**

Le norme elaborate nel corso degli ultimi anni poggiano sull’impianto prescritto dalla Legge n. 342/2000, la quale fissa elementi comuni e regole di base da osservare nel processo di rivalutazione degli elementi patrimoniali. Tale legge ha rappresentato l’incipit di una serie di regimi di rivalutazione di volta in volta reintrodotti al fine di consentire una rappresentazione contabile quanto più aggiornata dell’impresa.

In questa legge si prevedeva, agli artt. da 10 a 16, la facoltà di procedere ad una rivalutazione volontaria ed onerosa dei beni d’impresa materiali ed immateriali, nonché delle partecipazioni in società controllate e collegate, risultanti dal bilancio relativo all’esercizio chiuso entro il 31 dicembre 1999, dietro pagamento di un’imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell’Irap e relative addizionali, calcolata sui maggiori valori iscritti in bilancio. Le modalità attuative della rivalutazione venivano fissate dal D.M. 162/2001, il quale definiva specifiche tecniche di rivalutazione, criteri di individuazione delle categorie omogenee di beni rivalutabili ed il regime fiscale delle poste patrimoniali formatesi a fronte della rivalutazione degli asset.

Alcune di queste regole rivivono all’interno dei regimi attualmente vigenti, costituendo la base giuridica di riferimento.

In dettaglio, allo stato attuale, coesistono i seguenti istituti:

- Rivalutazione dei beni d’impresa prevista dalla Legge di Bilancio 2020 (art.1 commi da 696 a 704, L.160/2020), così come **estesa dal “Decreto Liquidità” ai bilanci successivi al 2019 (2020 e 2021)**;
- **Rivalutazione gratuita dei beni alberghieri prevista dal “Decreto Liquidità”** (art. 6-bis, D.L. 23/2020);
- **Nuova rivalutazione dei beni d’impresa introdotta dal “Decreto Agosto”** (art. 110, D.L. 104/2020).

2) Una tabella riepilogativa delle rivalutazioni attualmente in vigore

Nella tabella sottostante, si focalizzano le caratteristiche principali delle richiamate rivalutazioni.

Regime	Rivalutazione ex Legge di Bilancio 2020 prolungata	Rivalutazione ex Decreto Agosto	Rivalutazione beni settore alberghiero e termale
Soggetti ammessi	Imprese Oic adopter	Imprese Oic adopter	Imprese Oic adopter operanti nel settore alberghiero o termale
Beni rivalutabili	Beni materiali, beni immateriali giuridicamente tutelati, partecipazioni di controllo e di collegamento immobilizzate	Beni materiali, beni immateriali giuridicamente tutelati, partecipazioni di controllo e di collegamento immobilizzate	Beni materiali, beni immateriali giuridicamente tutelati, partecipazioni di controllo e di collegamento immobilizzate

Esercizio di rivalutazione	2020, 2021, 2022	2020	2020, 2021
Modalità di rivalutazione	Categorie omogenee	Singolo bene	Categorie omogenee
Riconoscimento fiscale maggior valore	Automatico e oneroso	Facoltativo e oneroso	Automatico e Gratuito
Imposta sostitutiva	12% beni ammortizzabili/10 % beni non ammortizzabili	3%	Non dovuta
Decorrenza effetti fiscali	Terzo esercizio successivo	Esercizio successivo a quello di rivalutazione	Immediato

Si rimarca che, per espresso rimando all'art. 11 della Legge n. 342/2000, il valore dei beni rivalutati non potrà superare il valore effettivamente ad essi attribuibile tenendo conto della loro consistenza, della loro capacità produttiva, dell'effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'impresa nonché dei valori correnti e delle quotazioni rilevate nei mercati regolamentati italiani o esteri.

Con specifico riferimento al valore massimo attribuibile ai beni è opportuno coniugare quanto previsto dal citato art. 11 con il documento interpretativo n. 5 emesso dall'OIC che disciplina gli aspetti contabili della rivalutazione dei beni d'impresa e da cui si evince che "si può utilizzare sia il criterio del valore d'uso, sia il criterio del valore di mercato" (o fair value).

Inoltre, sebbene non sia previsto l'obbligo di una perizia di stima quale condizione necessaria per l'attribuzione del valore rivalutato ai singoli beni, gli amministratori e il collegio sindacale dovranno indicare nelle rispettive relazioni i criteri applicati ai fini della quantificazione della rivalutazione operata attestando che il valore della rivalutazione rientra nei limiti indicati dall'art.11 della Legge n. 342/2000. **E', pertanto, raccomandabile, quanto meno per i beni con valori più significativi, supportare la rivalutazione con stime o perizie asseverate preferibilmente redatte da professionisti terzi.**

Rivalutazione ex Legge di Bilancio 2020

La Legge di bilancio 2020, ha disposto che le società di capitali, cooperative, trust, enti pubblici e privati che esercitano attività commerciali, residenti nel territorio dello Stato, possano rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni in società controllate e collegate costituenti immobilizzazioni, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2018. **Il "Decreto Liquidità" ha esteso la possibilità di porre in essere la suddetta rivalutazione ai bilanci successivi al 2019 (2020 e 2021).**

La rivalutazione deve essere effettuata nel bilancio d'esercizio successivo a quello in corso al 31.12.2018, per il quale il termine di approvazione scade successivamente all'1.1.2020.

Nella rivalutazione dei beni d'impresa 2020 occorre considerare due aspetti di rilievo che caratterizzano:

- aliquote dell'imposta sostitutiva fissate al:

12% per i beni ammortizzabili e al

10% per i beni non ammortizzabili;

- Frazionamento degli importi dovuti.

Restano inalterate rispetto alle disposizioni generali:

- Le finalità generali (adeguare il valore dei beni espresso dal bilancio);
- La natura dei beni rivalutabili;
- Il differimento degli effetti fiscali dell'operazione;

- Possibilità di affrancare il saldo attivo di rivalutazione con una ulteriore imposta sostitutiva del 10%;
- Possibilità di riallineare i valori civili e fiscali dei beni ai sensi dell'art. 14 della L. 342/2000.

Ambito soggettivo e oggettivo

La rivalutazione dei beni d'impresa 2020, può essere eseguita con riferimento a beni risultanti dal bilancio relativo all'esercizio in corso alla data del 31.12.2018 e deve risultare dal bilancio d'esercizio del 2019.

Possono usufruire dell'agevolazione:

Le società di capitali, comprese le stabili organizzazioni di soggetti non residenti;

Le società di persone;

Imprenditori individuali;

Enti non commerciali.

La rivalutazione può riguardare beni materiali e immateriali.

La Circolare n. 14/E del 27 aprile 2017 ha chiarito rientrano nell'ambito dei beni rivalutabili: gli immobili, i beni mobili registrati, gli impianti, i macchinari, le attrezzature industriali e commerciali, nonché le immobilizzazioni immateriali, costituite da beni rappresentati da diritti giuridicamente tutelati (brevetti, licenze, marchi e simili).

I beni rivalutabili

Le leggi di rivalutazione prevedono, salvo eccezioni, che possano essere rivalutati i beni d'impresa e le partecipazioni di cui alla sezione II del capo I della L. 342/2000. Trattasi, quindi:

- Dei beni materiali e immateriali (marchi, brevetti, licenze ecc, con eccezione per i "meri" costi pluriennali), con esclusione di quelli alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività d'impresa;
- Delle partecipazioni in società controllate e collegate, purché costituenti immobilizzazioni finanziarie.

Rivalutazione per categorie omogenee

La rivalutazione deve obbligatoriamente riguardare tutti i beni appartenenti alla medesima categoria omogenea.

Le categorie omogenee sono individuate dall'art. 4 del DM 162/2001. Vediamole nella tabella seguente.

Tipologia di beni	Criterio
Azioni o quote	Appartenenti alla medesima categoria omogenea se emesse dallo stesso soggetto e aventi uguali caratteristiche (art. 94 co. 3 del TUIR)
Beni materiali ammortizzabili	Raggruppati in categorie omogenee per anno di acquisizione e coefficiente di ammortamento
Beni immateriali	La rivalutazione può essere effettuata per ciascun singolo bene
Immobili	Valgono le seguenti categorie omogenee: aree fabbricabili aventi la stessa destinazione urbanistica; aree non fabbricabili; fabbricati non strumentali; fabbricati strumentali per natura; fabbricati strumentali per destinazione. Gli

	impianti e macchinari, anche se infissi al suolo, devono rispettare i criteri previsti per i beni materiali ammortizzabili (anno di acquisizione e coefficiente di ammortamento)
Beni mobili iscritti in pubblici registri	Valgono le seguenti categorie omogenee: aeromobili;veicoli;navi e imbarcazioni iscritte nel registro internazionale;navi e imbarcazioni non iscritte nel registro internazionale.
Beni a deducibilità limitata e ad uso promiscuo	Possono essere esclusi dalla categoria omogenea di riferimento

L'individuazione delle categorie omogenee avviene nel bilancio di rivalutazione, fermo restando il requisito del possesso dei beni stessi nel bilancio di riferimento.

Fabbricati strumentali

Nel caso di rivalutazione di fabbricati strumentali, secondo la circ. Agenzia delle Entrate 27.4.2017 n. 14 (§ 3):

- Il valore delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza va compreso nella categoria degli immobili non ammortizzabili;
- E' possibile, con riferimento allo stesso fabbricato strumentale, rivalutare la sola area o il solo fabbricato;
- L'area si considera edificata se al termine dell'esercizio di riferimento esiste un edificio significativo dal punto di vista urbanistico, ovvero un edificio al rustico completo di copertura e mura perimetrali (art. 2645-bis c.c.).

Tali indicazioni risultano insufficienti, in quanto la distinzione tra beni ammortizzabili e beni non ammortizzabili vale ai soli fini dell'imposta sostitutiva da adottare (nelle ultime leggi di rivalutazione distinta tra beni ammortizzabili e beni non ammortizzabili), ma la categoria degli immobili non ammortizzabili in sé non esiste (esistono, come rilevato, la categoria delle aree non fabbricabili e quella delle aree fabbricabili avente la medesima destinazione urbanistica).

Versamento delle imposte sostitutive

Nell'ambito della rivalutazione da effettuare nel bilancio 2019 è possibile effettuare versamenti rateali delle imposte sostitutive dovute per la rivalutazione e per l'eventuale affrancamento del saldo attivo:

- Per importi fino a 3 milioni di euro, massimo tre rate annuali di pari importo, la prima rata 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 e le altre con scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi dei periodi d'imposta successivi;
- Per importi superiori ai 3 milioni di euro, massimo di 6 rate di pari importo, di cui: la prima rata 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, la seconda rata entro il termine previsto per il versamento della seconda o unica rata di acconto delle imposte sui redditi relativa al periodo d'imposta successivo, le altre rate con scadenza, rispettivamente, entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi e il termine previsto per il versamento della seconda o unica rata di acconto delle imposte sui redditi, per i periodi d'imposta successivi.

Le novità della rivalutazione dei beni d'impresa 2020

Rispetto ai precedenti provvedimenti, le aliquote dell'imposta sostitutiva sono ridotte:

Per i beni ammortizzabili, l'aliquota scende dal 16% al 12%;

Per i beni non ammortizzabili, l'aliquota scende dal 12% al 10%.

Inoltre, è stata riproposta una disposizione che permette di affrancare il saldo attivo iscritto in contabilità a fronte della rilevazione contabile dei maggiori valori.

Tale facoltà non riguarda i soggetti IRPEF in contabilità semplificata. L'aliquota dell'imposta per l'affrancamento è pari al 10% in continuità con quella prevista dai precedenti provvedimenti di rivalutazione.

Ulteriore elemento di novità è rappresentato dalle modalità di versamento delle imposte sostitutive, sia per la rivalutazione sia per l'eventuale affrancamento del saldo attivo che, potranno essere versate in forma rateale.

Riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti

I maggiori valori assoggettati all'imposta sostitutiva per la rivalutazione sono riconosciuti ai fini fiscali.

Le ultime leggi speciali hanno, però, previsto un periodo di "moratoria" degli effetti: per la rivalutazione perfezionata al 31.12.2019, i maggiori valori iscritti sono riconosciuti a decorrere dal terzo esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è eseguita (ovvero, dall'esercizio chiuso al 31.12.2022, per i soggetti "solari"). Ciò vale, ad esempio, ai fini:

- Degli ammortamenti deducibili;
- Della determinazione del plafond delle spese di manutenzione di cui all'art. 102 co. 6 del TUIR;
- Della disciplina delle società non operative di cui all'art. 30 della L. 724/94.

Secondo l'Agenzia delle Entrate (circ. 25.6.2002 n. 57, emanata a commento della disciplina di rivalutazione – con efficacia fiscale differita – di cui all'art. 3 della L. 448/2001), il recupero degli ammortamenti non dedotti avviene al termine dell'ammortamento civilistico, nei limiti delle quote annue determinate con i coefficienti ministeriali.

Plusvalenze e minusvalenze

Sempre facendo riferimento alla rivalutazione eseguita al 31.12.2019, le plusvalenze e le minusvalenze sono calcolate avendo riguardo al costo dei beni "ante rivalutazione", nel momento in cui la cessione degli stessi (o la destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa) avvenga in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita (ovvero, in data anteriore all'1.1.2023, per i soggetti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare).

Se i beni rivalutati vengono ceduti, assegnati ai soci o, in senso lato, realizzati con atti suscettibili di generare plusvalenze nel triennio di "moratoria", a norma dell'art. 3 co. 3 e 4 del DM 19.4.2002 n. 86:

Al soggetto che ha effettuato la rivalutazione è attribuito un credito d'imposta pari all'ammontare dell'imposta sostitutiva riferibile ai beni ceduti;

L'ammontare dell'imposta sostitutiva è portato ad aumento del saldo attivo di rivalutazione in misura corrispondente al maggior valore attribuito ai beni;

Dalla data di cessione dei beni il saldo attivo di rivalutazione, fino a concorrenza del maggior valore attribuito ai beni ceduti, non è più in sospensione d'imposta.

Regime fiscale del saldo attivo di rivalutazione

Per le imprese in contabilità ordinaria, il saldo attivo di rivalutazione costituisce una riserva in sospensione d'imposta.

Per i soggetti in contabilità semplificata, invece, come evidenziato nella circ. Agenzia delle Entrate 26.1.2001 n. 5 (§ 4.2), non si applica il corpo di norme che disciplina il saldo attivo di rivalutazione, essendo questo legato all'evidenza di un dato (l'ammontare della riserva) desumibile dal bilancio. Per tali soggetti, quindi, è esclusa la tassazione della "riserva" in caso di distribuzione.

Utilizzi della riserva

Il saldo attivo di rivalutazione può essere:

- Imputato a capitale, previa ulteriore delibera dell'assemblea in sede straordinaria;
- Distribuito ai soci. In questo caso, ai sensi dell'art. 2445 co. 2 e 3 c.c., la deliberazione può essere eseguita soltanto dopo novanta giorni dal giorno dell'iscrizione nel Registro delle imprese, purché entro questo termine nessun creditore sociale anteriore all'iscrizione abbia fatto opposizione;
- Utilizzato a copertura delle perdite (in questo caso, non si possono distribuire utili sino a quando la riserva non sia stata reintegrata, o ridotta con apposita deliberazione dell'assemblea straordinaria).

Affrancamento del saldo attivo di rivalutazione

Alcune leggi di rivalutazione (tra cui quella disciplinata dall'art. 1 co. 696 della L. 160/2019) hanno previsto la possibilità di affrancare il saldo attivo di rivalutazione, con un'ulteriore imposta sostitutiva, fissata nella misura del 10%.

Per le società di capitali, l'affrancamento fa venir meno la necessità di pagare il "conguaglio" d'imposta all'atto della distribuzione del saldo attivo. I soci sono, invece, tenuti a tassare il saldo attivo ricevuto alla stregua di un dividendo, al pari di quanto avviene all'atto della distribuzione del saldo non affrancato.

Diversamente, per le società di persone l'affrancamento determina un incremento del costo fiscale della partecipazione del socio, poi ridotto in misura corrispondente all'atto della distribuzione (circ. Agenzia Entrate 15.7.2005 n. 33); di fatto, l'affrancamento esaurisce ogni obbligo tributario, con la possibilità di distribuire al socio la riserva senza più oneri a carico di quest'ultimo.

Rivalutazione beni d'impresa decreto Agosto

Il DL104/2020 ("Decreto Agosto") con l'articolo 110 ha riaperto i termini per l'ennesima rivalutazione dei beni aziendali e delle partecipazioni da porre in essere nei bilanci al 31 dicembre 2020. Questa riedizione della norma finalmente convince, per flessibilità e convenienza, e certamente verrà considerata da molte imprese per diversi motivi:

- una notevole riduzione dell'imposta sostitutiva per il riconoscimento fiscale dei maggiori valori iscritti in bilancio, che ora arriva al 3%, rispetto alle vecchie aliquote molto più elevate.
- si può optare sia per una rivalutazione meramente contabile sia per quella con effetto fiscale
- può riguardare singoli beni e non necessariamente tutti i beni di una categoria omogenea,
- riconoscimento immediato ai plusvalori rivalutati.

Ricordiamo che, come in precedenza, la rivalutazione può essere effettuata dalle società di capitali ed enti commerciali residenti che non adottano gli IAS/IFRS per la redazione del bilancio.

In considerazione di questi vantaggi, la rivalutazione può apparire molto conveniente e di interesse per molte aziende.

I vantaggi della nuova rivalutazione

Rispetto alle precedenti versioni, la nuova rivalutazione si presenta particolarmente appetibile per diverse ragioni:

- E' possibile optare sia per una rivalutazione meramente contabile (e gratuita), sia per una rivalutazione con effetto fiscale;
- In caso di riconoscimento fiscale della rivalutazione l'imposta sostitutiva da corrispondere è particolarmente ridotta, pari al 3% sia per i beni ammortizzabili che per i beni non ammortizzabili, da versare in 3 rate annuali senza interessi (ricordiamo che nella precedente formulazione l'imposta sostitutiva ammontava al 16% per i beni ammortizzabili e del 12% per i beni non ammortizzabili, le suddette aliquote erano poi state modificate dalla legge di Bilancio 2020 rispettivamente nella misura del 12% e del 10%);
- Viene meno l'obbligo di rivalutare i beni per "categorie omogenee": è ora possibile procedere con la rivalutazione distintamente per ciascun bene, lasciando quindi massima flessibilità;
- I maggiori valori assoggettati all'imposta sostitutiva assumono valenza fiscale immediatamente, quindi a partire dal periodo di imposta in corso al 31.12.2021. Nel dettaglio il valore fiscale è immediatamente riconosciuto per:
 1. la deduzione dei maggiori ammortamenti (recuperando ires e irap per un 27,9%);
 2. per l'incremento del plafond di deducibilità delle spese di manutenzione ex art. 102 c.6 del TUIR;
 3. per l'incremento dei valori da assumere nell'applicazione del test di comodo (per le società non operative) ex art. 30 L. 724/94.

È invece previsto un periodo di moratoria fiscale in caso di cessione dei beni oggetto di rivalutazione. In tal caso le plusvalenze e/o minusvalenze vanno calcolate considerando i maggiori valori solo se la cessione è realizzata dal quarto esercizio successivo dalla rivalutazione (quindi a far data dal 01.01.2024).

Il riconoscimento fiscale immediato della rivalutazione evita il disallineamento temporaneo civile-fiscale degli ammortamenti, semplificando la gestione contabile.

Dal punto di vista civilistico, la rivalutazione comporta il vantaggio di far emergere un maggior patrimonio netto, con l'iscrizione della riserva di rivalutazione, da utilizzare sia per la copertura di eventuali perdite senza la necessità di abbattimenti del capitale o di nuovi apporti dei soci, sia per migliorare il proprio rating creditizio. Da questo punto di vista la rivalutazione verrà certamente valutata dalle imprese che si attendono perdite gestionali generate dall'emergenza Covid-19 (rimane il fatto che un'impresa in perdita, per poter accedere alla rivalutazione, deve comunque verificare che il maggior valore delle immobilizzazioni possa essere recuperato).

Alla luce di tutte queste considerazioni, andrà fatta però un'attenta valutazione sui metodi contabili di rivalutazione, che possono avere diversi effetti contabili e fiscali.

Tre metodi di rivalutazione

Tre sono le modalità contabili per effettuare la rivalutazione, che determinano effetti diversi, sia in termini di maggiori quote di ammortamento da spendere a CE sia in termini di velocità di recupero dell'eventuale beneficio fiscale della rivalutazione:

1. Rivalutazione del costo storico e del fondo ammortamento dei beni: il costo storico del cespite da rivalutare ed il relativo fondo di ammortamento sono contemporaneamente incrementati nella stessa proporzione. Tale metodo consente di mantenere inalterata l'originaria durata del processo di ammortamento e la misura dei coefficienti;
2. Rivalutazione del solo costo storico dei beni: l'intera rivalutazione viene attribuita esclusivamente al valore del bene. Questo metodo determina un allungamento del processo di ammortamento, se viene mantenuta inalterata la % di ammortamento;

3. Rivalutazione mediante riduzione del fondo ammortamento dei beni: l'intera rivalutazione viene utilizzata per ridurre il fondo ammortamento, senza modificare il costo originario del bene; il metodo comporta un allungamento del periodo di ammortamento.

Il file excel che abbiamo elaborato consente quindi di simulare gli effetti contabili e fiscali della nuova rivalutazione dei beni ammortizzabili in tutti e 3 i metodi possibili, creando in automatico il piano di ammortamento ante e post rivalutazione, ed effettuare un rapido calcolo di convenienza.

	CRITERIO DI APPLICAZIONE
RIVALUTAZIONE DEL COSTO E DEL F.DO AMM.TO	Il costo storico del cespite da rivalutare ed il relativo fondo di ammortamento sono contemporaneamente incrementati nella stessa proporzione. Tale metodo consente di mantenere inalterata l'originaria durata del processo di ammortamento e la misura dei coefficienti.
RIVALUTAZIONE DEL COSTO STORICO	L'intera rivalutazione viene attribuita esclusivamente al valore del bene. Questo metodo determina un allungamento del processo di ammortamento, se viene mantenuta inalterata la % di amm.to.
RIVALUTAZIONE MEDIANTE RIDUZIONE DEL F.DO AMM.TO	L'intera rivalutazione viene utilizzata per ridurre il fondo ammortamento, senza modificare il costo originario del bene.

3) Esempio di calcolo beneficio fiscale con i tre metodi di rivalutazione

Ipotizzando il seguente esempio:

<i>Simulazione vendita</i>										
Scheda	Categoria cespite	Descrizione cespite	Costo storico ante rivalutazione	F.do ammort al 31/12/2020	Aliquota di ammortamento %	Valore di mercato	Effetto fiscale rivalutazione	Affrancamento riserva di rivalutazione	Anno cessione	Valore cessione
A1	Impianti e macchinario		300.000,00	220.000,00	10,00%	200.000,00	SI	NO	2025	200.000,00
A2										
A3										

Gli **effetti contabili e fiscali della rivalutazione nei tre metodi contabili**, calcolati in automatico dal [tool excel Rivalutazione](#), saranno i seguenti:

RIVALUTAZIONE COSTO + F.DO	Quota amm.to ante rivalutazione	Quota amm.to post rivalutazione	Maggiori ammort.ti a CE	Beneficio fiscale maggiori amm.ti deduc.	Imposta sostitutiva	Beneficio fiscale netto
2021	30.000,00	75.000,00	45.000,00	12.555,00	1.200,00	11.355,00
2022	30.000,00	75.000,00	45.000,00	12.555,00	1.200,00	11.355,00
2023	20.000,00	50.000,00	30.000,00	8.370,00	1.200,00	7.170,00

RIVALUTAZIONE SOLO COSTO	Quota amm.to ante rivalutazione	Quota amm.to post rivalutazione	Maggiori ammort.ti a CE	Beneficio fiscale maggiori amm.ti deduc.	Imposta sostitutiva	Beneficio fiscale netto
2021	30.000,00	42.000,00	12.000,00	3.348,00	1.200,00	2.148,00
2022	30.000,00	42.000,00	12.000,00	3.348,00	1.200,00	2.148,00
2023	20.000,00	42.000,00	22.000,00	6.138,00	1.200,00	4.938,00
2024	-	42.000,00	42.000,00	11.718,00		11.718,00
2025	-	32.000,00	32.000,00	8.928,00		8.928,00

RIDUZIONE F.DO AMMORTAMENTO	Quota amm.to ante rivalutazione	Quota amm.to post rivalutazione	Maggiori ammort.ti a CE	Beneficio fiscale maggiori amm.ti deduc.	Imposta sostitutiva	Beneficio fiscale netto
2021	30.000,00	30.000,00	-	-	1.200,00	- 1.200,00
2022	30.000,00	30.000,00	-	-	1.200,00	- 1.200,00
2023	20.000,00	30.000,00	10.000,00	2.790,00	1.200,00	1.590,00
2024	-	30.000,00	30.000,00	8.370,00		8.370,00
2025	-	30.000,00	30.000,00	8.370,00		8.370,00
2026	-	30.000,00	30.000,00	8.370,00		8.370,00
2027	-	20.000,00	20.000,00	5.580,00		5.580,00

CALCOLO BENEFICIO FISCALE

L'effetto fiscale della rivalutazione ai fini della deduzione dei maggiori ammortamenti decorre dall'esercizio 2021 (nessun disallineamento civ-fisc)

RISPARMIO FISCALE SU MAGGIORI AMMORTAMENTI	Rivalutazione costo e fondo	Rivalutazione solo costo	Riduzione f.do ammort.
Aliquota IRES	24,00%	24,00%	24,00%
Aliquota IRAP	3,90%	3,90%	3,90%
Carico fiscale totale	27,90%	27,90%	27,90%
Tasso di attualizzazione (degli effetti fiscali)	1,00%	1,00%	1,00%
SENZA RIVALUTAZIONE			
Somma ammortamenti a conto economico	80.000,00	80.000,00	80.000,00
Effetto fiscale ammort. (ATTUALIZZATO)	22.127,18	22.127,18	22.127,18
CON RIVALUTAZIONE			
Somma ammortamenti a conto economico	200.000,00	200.000,00	200.000,00
Effetto fiscale ammortamento (ATTUALIZZATO)	55.317,95	54.760,10	54.249,83
Imposta sostitutiva pagata	- 3.600,00	- 3.600,00	- 3.600,00
Effetto fiscale netto ammortamento	51.717,95	51.160,10	50.649,83
RISPARMIO FISCALE	29.590,77	29.032,92	28.522,65

Rivalutazione beni di impresa gratuita per alberghi e strutture termali

La rivalutazione gratuita per alberghi e attività termali è prevista dall'art. 6 bis della Legge di conversione del decreto Liquidità in vigore dal 7 giugno 2020.

Per aiutare le imprese maggiormente colpite dal Covid 19 e limitare l'effetto delle perdite che graveranno sui futuri bilanci, la legge di conversione del decreto liquidità consente la rivalutazione dei beni gratuita.

I soggetti IRES con attività alberghiere e termali, che non adottano i principi contabili internazionali, possono rivalutare i beni di impresa e le partecipazioni, ad esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa, risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019.

La rivalutazione deve essere eseguita nei bilanci 2020 o anche 2021, in uno o in entrambi i bilanci, e deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea. Come già previsto per le precedenti rivalutazioni i valori devono essere annotati nel relativo inventario e nella nota integrativa.

La rivalutazione dei beni è gratuita ed è riconosciuta ai fini IRES e IRAP a decorrere dallo stesso esercizio in cui è eseguita.

Il saldo attivo di rivalutazione deve essere imputato al capitale sociale o accantonato in una speciale riserva con esclusione di ogni diversa utilizzazione.

La riserva può essere affrancata in tutto o in parte con l'applicazione di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP e di eventuali addizionali nella misura del 10%.

Se i beni rivalutati vengono ceduti, assegnati ai soci o destinati a finalità estranee all'esercizio di impresa o al consumo personale o familiare dell'imprenditore prima del quarto anno successivo, ai fini della determinazione della plusvalenza il costo iniziale è quello prima della rivalutazione.

Se i soggetti destinatari della norma hanno rivalutato i beni a norma all'articolo 1, commi 696 e seguenti, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, gli effetti della rivalutazione e dell'eventuale affrancamento del saldo attivo ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive si producono a decorrere dall'ultimo bilancio o rendiconto dell'esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2020.