





La nuova rivalutazione  
dei beni di impresa  
e delle partecipazioni,  
DL 104/2020.

## SINTESI DELLA NORMA

### I principali vantaggi della nuova rivalutazione



Ottenere il **riconoscimento fiscale** dei maggiori valori iscritti e quindi la deducibilità dei maggiori ammortamenti che saranno in futuro stanziati.



Miglioramento degli indici di bilancio grazie al **rafforzamento patrimoniale** cui è certamente sensibile il merito creditizio bancario.



L'operazione può riguardare i **singoli beni immobilizzati** e non necessariamente l'intera categoria omogenea cui essi appartengono.



La rivalutazione viene iscritta in bilancio come **riserva di patrimonio netto** utilizzabile per fronteggiare le perdite che si potranno generare negli anni seguenti.



# SINTESI DELLA NORMA

## *Ambito soggettivo*



Possono beneficiare della rivalutazione:

- | Le società di capitali |
- | Imprese individuali e le società di persone in contabilità semplificata |
- | Le cooperative |
- | Gli Enti Commerciali soggetti ad IRES |
- | Gli Enti Non Commerciali limitatamente ai beni relativi all'attività commerciale esercitata |



# SINTESI DELLA NORMA

*Ambito temporale*

## Soggetti solari

- I beni devono risultare dal bilancio chiuso al 31.12.2019;
- La rivalutazione deve essere iscritta nel bilancio in chiusura al 31.12.2020:

## Soggetti non solari

la rivalutazione può essere eseguita nel bilancio/rendiconto relativo all'esercizio in corso al 31.12.2019 a condizione che:

- I beni oggetto di rivalutazione risultino dall'esercizio precedente;
- Il bilancio/rendiconto sia stato approvato successivamente alla data di entrata in vigore della Legge di conversione del D.L. n. 104/2020.



# SINTESI DELLA NORMA

## Ambito oggettivo

### Beni materiali

Le immobilizzazioni materiali ammortizzabili e non ammortizzabili, quali **immobili**, beni mobili iscritti in pubblici registri, **impianti e macchinari**, **attrezzature** industriali e commerciali.

### Beni merce

Solo se iscritti tra le immobilizzazioni sia nel bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2019 che in quello successivo.

### Beni immateriali giuridicamente tutelati

Le immobilizzazioni immateriali, quali **diritti di brevetto industriale** e diritti di utilizzazione **delle opere dell'ingegno**, **concessioni**, **licenze**, **marchi**, **know-how**, altri diritti simili.

### Beni in leasing

I beni detenuti in leasing possono essere rivalutati dall'utilizzatore *solo se* è stato esercitato il **diritto di riscatto** entro l'esercizio in corso al 31 dicembre 2019.

### Partecipazioni

Le partecipazioni, costituenti **immobilizzazioni finanziarie** in società controllate o collegate.

\* Possono essere rivalutati **anche i beni non più presenti** nell'attivo patrimoniale in quanto totalmente ammortizzati **se conservano un valore economico**.

# SINTESI DELLA NORMA

## *Beni esclusi*

- Costi pluriennali capitalizzati
- Avviamento
- Beni in leasing non riscattati nell'esercizio in corso al 31/12/2019
- I beni merce che non sono stati preventivamente iscritti tra le immobilizzazioni nel bilancio in corso al 31/12/2019



## SINTESI DELLA NORMA

*La rivalutazione può essere*

### Civilistica

L'iscrizione dei maggiori valori in bilancio non comporta l'obbligo di alcun versamento, garantendo a **costo zero** un *rafforzamento patrimoniale*.



### Civilistica e fiscale

Rilevante ai fini fiscali pagando **un'imposta sostitutiva nella misura del 3%**.

Il maggior valore iscritto si considera riconosciuto, ai fini delle imposte dirette, a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita

# SINTESI DELLA NORMA

*Cosa rivalutare e come rivalutare*

## Rivalutazione dei beni

**Possono esser rivalutati singoli beni o intere categorie omogenee di immobilizzazioni.**

Nella rivalutazione possono essere conseguiti importanti vantaggi di ritorno economico dell'operazione (**miglioramento dell'IRR**) optando per la più *appropriata* combinazione di:

- | Incremento del costo storico dei beni |
- | Diminuzione del saldo del fondo ammortamento |
- | Un mix delle due soluzioni |

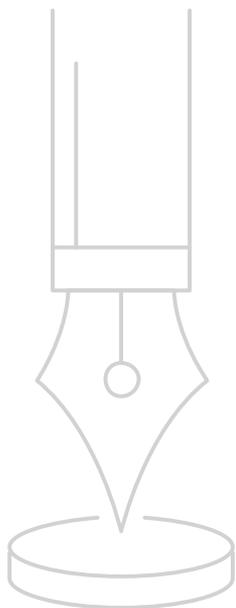
**Il tutto in modo da ottimizzare l'impatto degli ammortamenti sui bilanci degli esercizi futuri.**

## Rivalutazione e modifica del periodo di durata utile residua

A certe condizioni, e normalmente con il **supporto di una perizia di stima indipendente**, possono anche essere modificate ed allungati i periodi di durata utile residua dei vari beni.



# SINTESI DELLA NORMA



NESSUNA  
IMPOSTA 0%

Il valore dei beni viene adeguato *solo* civilisticamente.

SOSTITUTIVA 3%  
(unica soluzione  
o tre rate)

Pagando l'imposta sostitutiva pari al 3% (da versare in tre rate annuali), è possibile ottenere la rivalutazione anche ai fini fiscali **a partire dal 2021**.

PLUSVALENZE

Pagando l'imposta sostitutiva pari al 3%, a partire dal 2024, i beni rivalutati **non** subiranno più plusvalenze e/o minusvalenze.

AFFRANCAMENTO  
10% (unica soluzione  
o tre rate)

Il **saldo attivo** di rivalutazione diventa liberamente distribuibile ai *soci* e non concorre, pertanto, a formare il reddito imponibile della società che ha effettuato la distribuzione.

## SINTESI DELLA NORMA

### Aspetti Civilistici e Fiscali

Il maggior valore iscritto si considera riconosciuto, ai fini delle imposte dirette, **a decorrere dall'esercizio successivo** a quello con riferimento al quale la rivalutazione è stata eseguita.

A decorrere dal 2021 si potrà usufruire di diversi *vantaggi fiscali*, tra i quali:

- 📌 Maggiori ammortamenti;
- 📌 Aumento del plafond per la deducibilità delle spese di manutenzione.

Per quanto attiene la rilevanza della rivalutazione ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze da realizzo sono riconosciuti invece dal quarto esercizio successivo.

2020: bilancio  
di rivalutazione

2021: decorrenza  
Effetti «generale»

2024: decorrenza effetti  
per plusvalenze e  
minusvalenze

# SINTESI DELLA NORMA

## Aspetti Civilistici e Fiscali

### SALDO ATTIVO DI RIVALUTAZIONE

Nella rivalutazione con rilevanza **solo civilistica** il saldo attivo risultante dalla rivalutazione **non costituisce riserva in sospensione d'imposta** ma una riserva di utili assoggettata alle ordinarie regole di tassazione in caso di distribuzione.

Nella rivalutazione **con rilevanza civilistica e fiscale** vi è il riconoscimento fiscale del saldo attivo di rivalutazione che **costituisce una riserva in sospensione d'imposta**. In caso di distribuzione, il saldo attivo di rivalutazione al lordo dell'imposta sostitutiva del 3%, genera:

- ✓ reddito imponibile per la società che distribuisce
- ✓ dividendo soggetto a tassazione ordinaria per il socio



### POSSIBILITA' DI AFFRANCAMENTO DEL SALDO ATTIVO DI RIVALUTAZIONE

Per le imprese che scelgono la rivalutazione con effetto ai fini fiscali è possibile *affrancare* il saldo attivo di rivalutazione mediante il versamento di un'ulteriore imposta sostitutiva pari al **10% con possibilità di rateizzazione**.

In tal caso:

- ✓ il saldo attivo di rivalutazione è liberamente distribuibile e NON concorre, pertanto, a formare il reddito imponibile del soggetto che effettua la distribuzione.
- ✓ in caso di distribuzione il socio dovrà assoggettare a tassazione l'importo percepito secondo le regole ordinariamente previste per la **tassazione dei dividendi**. L'affrancamento del saldo attivo di rivalutazione risulta particolarmente favorevole per i soci di *società di persone* in quanto permette di distribuire la riserva affrancata senza subire ulteriore tassazione.

## SINTESI DELLA NORMA

### Riallineamento



Il DL 104/2020 (DL Agosto), all'articolo 104, comma 7 ha reintrodotto la **possibilità di riallineare le divergenze tra i valori contabili e fiscali relativi ai beni materiali e immateriali**, derivanti, per esempio, da operazioni straordinarie, quali il conferimento.

Sui maggior valori riallineati è applicata un'imposta sostitutiva dell'IRES e dell'IRAP pari al 3%, da versare in un *massimo* di 3 rate entro il termine del versamento del saldo delle imposte sui redditi (quindi entro il 30.06.2021, oppure dal 30.06.2021 al 30.06.2023). Il riallineamento inoltre necessita la destinazione di una riserva di patrimonio (in regime di sospensione d'imposta) ad una **riserva vincolata**, per un importo pari al disallineamento.



## Un esempio pratico

Hp: Attrezzatura specifica - Rivalutazione civilistica e fiscale del costo storico e fondo ammortamento

Anno di acquisto: **2015**

Costo storico: **1.000.000€**

Fondo ammortamento: **550.000€**

Aliquota ammortamento: **10%**

Valore netto contabile: **450.000€**

Vita utile ante rivalutazione: **5 anni**

Valore di perizia: **1.450 Mio €**

Rivalutazione: **1 Mio €**

Imposta sostitutiva: **3% rateizzata su 3 anni**



### Risultato della rivalutazione:

- Vita utile residua del bene inalterata
- Ammortamento a conto economico massimo possibile



### Benefici fiscali:

- Imposta sostitutiva per il riconoscimento ai fini fiscali 30K €
- Risparmio di imposta derivante dai maggiori ammortamenti pari a circa 280K su 5 anni



#### RIVALUTAZIONE COSTO STORICO E F.DO AMM.TO

Situazione al 31.12.2020

Coefficiente di rivalutazione	222,22%
Costo storico rivalutato	3.222.222
Fondo amm.to rivalutato	1.772.222
Valore Netto	1.450.000

Durata residua ammortamento

	2021	2022	2023	2024	2025	
<b>Amm.to ante rivalutazione</b>	100.000	100.000	100.000	100.000	50.000	-
<b>Amm.to post rivalutazione</b>	322.222	322.222	322.222	322.222	161.111	-
<b>Fondo Ammortamento</b>	2.094.444	2.416.667	2.738.889	3.061.111	3.222.222	-
<b>Valore Netto</b>	1.127.778	805.556	483.333	161.111	-	-
<b>Maggiori amm.ti CE</b>	222.222	222.222	222.222	222.222	111.111	-
<b>Imposta sostitutiva</b>	10.000	10.000	10.000			

# Un esempio pratico

*Hp: Attrezzatura specifica - Rivalutazione civilistica e fiscale del costo storico e fondo ammortamento*

- Recupero dell'investimento già dal secondo periodo d'imposta dalla rivalutazione (2022)
- Massima esposizione 10K



## Cash Out

### RIVALUTAZIONE COSTO STORICO E F.DO AMM.TO

Esposizione massima	(10.000)	Recupero Investimento	2022				
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Esborso monetario	- 10.000	- 10.000	- 10.000	-	-	-	-
Risparmio d'imposta	-	62.000	62.000	62.000	62.000	31.000	-
Flusso di cassa	- 10.000	52.000	52.000	62.000	62.000	31.000	-
Flusso di cassa attualizzato	- 9.901	50.975	50.471	59.581	58.991	29.203	-
Massima esposizione	- 10.000	42.000	94.000	156.000	218.000	249.000	-



# Un esempio pratico

Hp: Fabbricato strumentale - Rivalutazione civilistica e fiscale del costo storico e fondo ammortamento

Anno di acquisto: **1995**  
Costo storico: **200.000€**  
Fondo ammortamento: **153.000€**  
Aliquota ammortamento: **3%**  
Valore netto contabile: **47.000€**  
Vita utile ante rivalutazione: **8 anni**  
Valore di perizia: **2 Mio €**  
Rivalutazione: **1.5 Mio €**  
Imposta sostitutiva: **3% rateizzata su 3 anni**



## Risultato della rivalutazione:



- Vita utile residua del bene inalterata
- Ammortamento a conto economico massimo possibile

## Benefici fiscali:



- Imposta sostitutiva per il riconoscimento ai fini fiscali 45K €
- Risparmio di imposta derivante dai maggiori ammortamenti pari a circa 420K su 8 anni

### RIVALUTAZIONE COSTO STORICO E F.DO AMM.TO

Situazione al 31.12.2020

Coefficiente di rivalutazione **3191,49%**  
Costo storico rivalutato **6.582.979**  
Fondo amm.to rivalutato **5.035.979**  
Valore Netto **1.547.000**

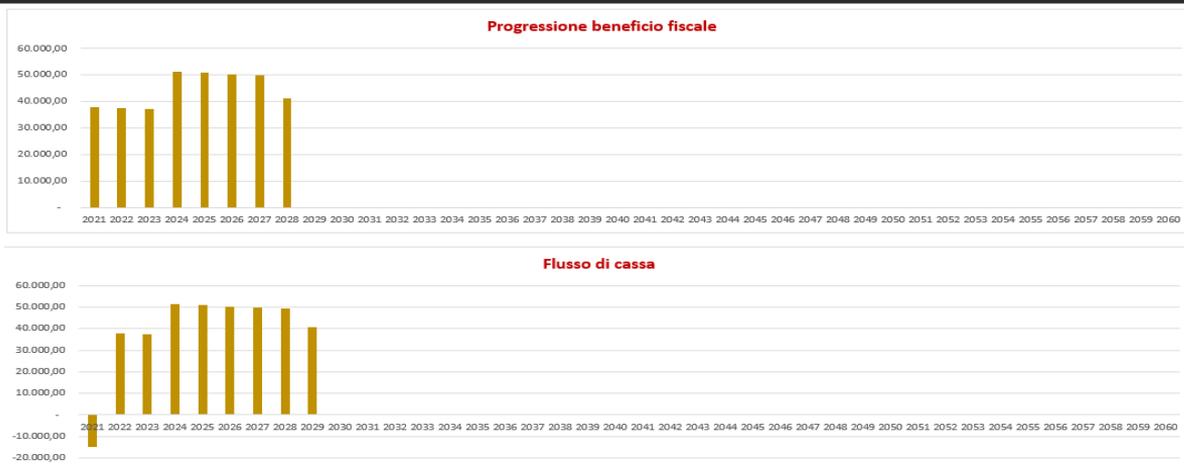
Durata residua ammortamento **8 anni**

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Amm.to ante rivalutazione	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	5.000
Amm.to post rivalutazione	197.489	197.489	197.489	197.489	197.489	197.489	197.489	164.574
Fondo Ammortamento	5.233.468	5.430.957	5.628.447	5.825.936	6.023.426	6.220.915	6.418.404	6.582.979
Valore Netto	1.349.511	1.152.021	954.532	757.043	559.553	362.064	164.574	-
Maggiori amm.ti CE	191.489	191.489	191.489	191.489	191.489	191.489	191.489	159.574
Imposta sostitutiva	15.000	15.000	15.000					

# Un esempio pratico

*Hp: Fabbricato strumentale - Rivalutazione civilistica e fiscale del costo storico e fondo ammortamento*

- Recupero dell'investimento già dal secondo periodo d'imposta dalla rivalutazione (2022)
- Massima esposizione 15K



## Cash Out

### RIVALUTAZIONE COSTO STORICO E F.DO AMM.TO

	Esposizione massima (15.000)		Recupero Investimento 2022							
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Esborso monetario	- 15.000	- 15.000	- 15.000	-	-	-	-	-	-	
Risparmio d'imposta		53.426	53.426	53.426	53.426	53.426	53.426	53.426	44.521	
Flusso di cassa	- 15.000	38.426	38.426	53.426	53.426	53.426	53.426	53.426	44.521	
Flusso di cassa attualizzato	- 14.851	37.668	37.295	51.341	50.833	50.329	49.831	49.338	40.708	
Massima esposizione	- 15.000	23.426	61.851	115.277	168.702	222.128	275.553	328.979	373.500	



# Un esempio pratico

Hp: Fabbricato strumentale - Rivalutazione civilistica e fiscale del solo costo storico

Anno di acquisto: **1995**  
Costo storico: **200.000€**  
Fondo ammortamento: **153.000€**  
Aliquota ammortamento: **3%**  
Valore netto contabile: **47.000€**  
Vita utile ante rivalutazione: **8 anni**  
Valore di perizia: **2 Mio €**  
Rivalutazione: **1.5 Mio €**  
Imposta sostitutiva: **3% rateizzata su 3 anni**



## Risultato della rivalutazione:

- Allungamento della vita utile residua del bene
- Costo storico rivalutato minore rispetto a quello che si otterrebbe con la rivalutazione del costo storico e fondo ammortamento e quindi minor impatto per disciplina società di comodo
- Minori ammortamenti a Conto Economico rispetto alla rivalutazione del costo storico e fondo ammortamento



## Benefici fiscali:

- Imposta sostitutiva per il riconoscimento ai fini fiscali 45K €
- Risparmio di imposta derivante dai maggiori ammortamenti pari a circa 420K su 31 anni



### RIVALUTAZIONE COSTO STORICO

Situazione al 31.12.2020

Costo storico rivalutato	1.700.000
Fondo ammortamento	153.000
Valore Netto	1.547.000

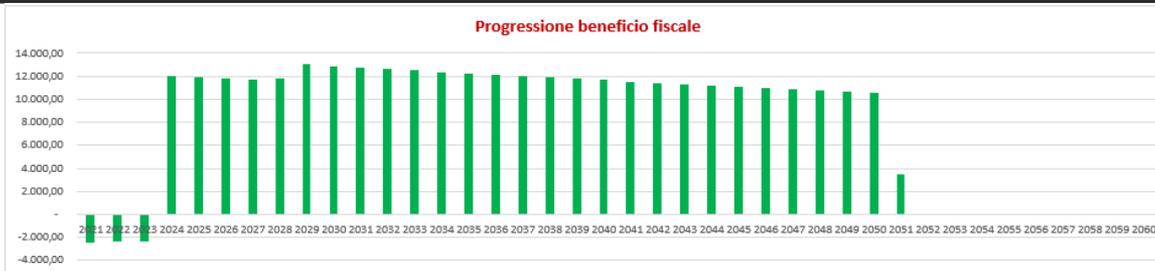
Durata residua ammortamento

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	...	2051
Ammortamento ante rivalutazione	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	5.000	-	-	-	-	-	-
Ammortamento post rivalutazione	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	51.000	17.000
Fondo Ammortamento	204.000	255.000	306.000	357.000	408.000	459.000	510.000	561.000	612.000	663.000	714.000	765.000		1.700.000
Valore Netto	1.496.000	1.445.000	1.394.000	1.343.000	1.292.000	1.241.000	1.190.000	1.139.000	1.088.000	1.037.000	986.000	935.000		-
Maggiori amm.ti CE	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	46.000	51.000	51.000	51.000	51.000		17.000
Imposta Sostitutiva	15.000	15.000	15.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-

# Un esempio pratico

*Hp: Attrezzatura specifica - Rivalutazione civilistica e fiscale del solo costo storico*

- Recupero dell'investimento dal 2025
- Massima esposizione 19K



Cash Out

## RIVALUTAZIONE COSTO STORICO

Esposizione massima

(19.890)

Recupero Investimento

2025

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	...	2052
Esborso monetario	- 15.000	- 15.000	- 15.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Risparmio d'imposta	-	12.555	12.555	12.555	12.555	12.555	12.555	12.555	12.834	14.229	14.229	14.229		4.743
Flusso di cassa	- 15.000	- 2.445	- 2.445	12.555	12.555	12.555	12.555	12.555	12.834	14.229	14.229	14.229		4.743
Flusso di cassa attualizzato	- 14.851	- 2.397	- 2.373	12.065	11.946	11.827	11.710	11.594	11.735	12.881	12.754	12.628		3.450
Massima Esposizione	- 15.000	- 17.445	- 19.890	- 7.335	5.220	17.775	30.330	42.885	55.719	69.948	84.177	98.406		373.500



# Onorari per il Cliente

**Siamo a disposizione per formulare preventivi specifici su misura per ogni tipo di azienda e di complessità. In linea di massima, i nostri compensi saranno formati da:**

- 📌 Una quota fissa *una tantum* per lo studio e impostazione della pratica, i conteggi e le simulazioni di convenienza e di ritorno economico (ROI e IRR dell'operazione di rivalutazione con o senza affrancamento) e la scelta di quali elementi rivalutare (costo storico, fondo o entrambi) o la valutazione di opportunità in tema di affrancamento delle riserve
- 📌 Un eventuale compenso aggiuntivo per la redazione di apposita perizia tecnica (con il supporto di tecnici convenzionati) a supporto delle operazioni di rivalutazione



# Disclaimer



Il presente documento è stato redatto nell'esclusivo interesse del cliente e contiene informazioni strettamente confidenziali; esso non potrà dunque essere utilizzato, o reso disponibile a terze parti o comunque divulgato senza il nostro preventivo consenso.

Il presente documento si fonda, se non diversamente specificato, sulle vigenti disposizioni legislative e regolamentari vigenti alla data di sua redazione, nonché sulle relative interpretazioni disponibili a tale data.

Eventuali variazioni delle medesime disposizioni od interpretazioni potrebbero influenzare la validità delle conclusioni qui riportate. I commenti qui riportati non sono vincolanti nei confronti di qualsivoglia autorità od organo giudicate e non può quindi escludersi a priori che tali autorità od organi possano assumere posizioni in contrasto a quanto qui espresso.

Il nostro Studio non assume alcuna responsabilità per cambiamenti che dovessero rendersi necessari al presente documento a seguito di accadimenti o circostanze che possano intervenire successivamente alla sua redazione.

Gli aspetti legali delle operazioni analizzate dal presente documento, dovranno essere oggetto di analisi da parte dei consulenti legali che verranno impiegati dal committente e per essi lo STLex Studio Legale Tributario non potrà essere considerato in alcun modo responsabile. Per qualsivoglia informazione necessitate, Vi preghiamo di contattarci.

