

Dal 2021 la S.r.l. calcolerà gli ammortamenti (civilistici e fiscali) del fabbricato sul nuovo valore rivalutato. Nel 2024 la S.r.l. cede il fabbricato.

La rivalutazione avrà comportato un beneficio fiscale (generato in parte dagli ammortamenti dedotti nel 2021-2022-2023 e per il resto dalla plusvalenza abbattuta nel 2024) pari alla differenza di tassazione (27,9% meno 3%) sull'importo rivalutato.  $(550.000 \times 24,9\%) =$  euro 136.950.

In vigenza del regime delle categorie omogenee, l'Agenzia delle entrate[17] aveva affermato che, nella rivalutazione degli immobili strumentali, occorre distinguere il **valore del fabbricato** (immobili ammortizzabili) da quello dell'area sottostante o pertinenziale che, ai fini fiscali, non è ammortizzabile. E ciò anche se in bilancio non si era effettuato lo **scorporo dell'area**. L'impresa poteva rivalutare l'uno o l'altro valore o entrambi. Dovrà essere chiarito se questa distinzione valga anche nel regime della rivalutazione per singolo bene e se dunque si possa procedere, per uno stesso immobile, a rivalutare solo la parte attribuibile a fabbricato ammortizzabile, e non l'area, o viceversa. La risposta è a nostro avviso negativa dato che la suddivisione prevista dalla prassi precedente era legata al vincolo di distinte categorie omogenee per immobili ammortizzabili e terreni non ammortizzabili, previsione non più attuale nella norma del D.L. n. 104/2020.

## Rivalutazione solo civilistica e rivalutazione fiscale

---

L'altra rilevante novità della rivalutazione 2020 è la possibilità di procedere a rivalutare i beni anche solo in termini contabili-civilistici, senza dunque attribuire rilevanza fiscale ai nuovi valori.

La norma ricalca infatti il testo dell'art. 15, comma 20, del D.L. n. 185/2008 (rivalutazione degli immobili delle imprese), stabilendo, al pari di tale articolo, che il maggior valore attribuito ai beni "può essere riconosciuto" fiscalmente pagando la sostitutiva.

L'**imposta sostitutiva**, pari al 3% (indifferentemente per beni ammortizzabili, non ammortizzabili e partecipazioni) può essere versata fino a un massimo di tre rate annuali

(scadenti a giugno 2021, 2022 e 2023), anche compensandone l'importo con crediti fiscali nel Mod. F24.

Chi versa la sostitutiva potrà anche affrancare la **riserva in sospensione di imposta** che in tal caso si genera, pagando una ulteriore imposta del 10% (da versare sempre in tre rate).

La rivalutazione solo civilistica comporta l'**indeducibilità permanente dei maggiori ammortamenti** stanziati sui beni rivalutati e, in caso di cessione, l'emersione di plusvalenze fiscali più elevate di quelle contabili. Ciò comporta la necessità di stanziare le imposte differite passive sul maggior valore iscritto, le quali andranno contabilizzate (al pari della sostitutiva per chi opta per il riconoscimento fiscale) a riduzione della riserva di rivalutazione.

Il **saldo attivo della rivalutazione**, qualora il contribuente iscriva in bilancio il maggior valore sui beni senza optare per il riconoscimento fiscale dello stesso, non è in sospensione d'imposta, ferma restando la necessità di imputarlo al capitale o accantonarlo in una speciale riserva con esclusione di ogni diversa utilizzazione. La riserva da rivalutazione senza sostitutiva, cioè, è una ordinaria riserva di utili<sup>181</sup> che in caso di distribuzione viene tassata sul socio come dividendo (società di capitali), ma non è imponibile sulla società.

Qualora la rivalutazione sia in parte "fiscale" e in parte "solo civile", la riserva andrà scomposta tra quella in sospensione (corrispondente alla rivalutazione fiscale), che è possibile affrancare pagando il 10%, e quella equiparata a riserva di utili.

L'**opzione per il riconoscimento fiscale** della rivalutazione, al pari della scelta stessa se rivalutare, potrà effettuarsi distintamente per singolo bene, senza il vincolo, anche in questo caso, delle categorie omogenee.

Un ulteriore aspetto favorevole della nuova rivalutazione è la possibilità, pagando l'imposta sostitutiva del 3%, di dedurre immediatamente i maggiori ammortamenti, beneficiando di un risparmio di IRES e di IRAP per un totale del 27,9% (risparmio netto effettivo generato dalla rivalutazione pari al 24,9%).

La **deduzione fiscale dei maggiori ammortamenti** scatta infatti già dall'esercizio 2021 (Mod. Redditi 2022) che è il primo, secondo i principi contabili, dal quale si imputano in bilancio tali maggiori quote<sup>[19]</sup>. Non si creeranno, dunque, disallineamenti temporanei contabili-fiscali (neppure nel 2020).

**Dal 2021**, sempre se si opta per il pagamento della sostitutiva, i valori assumeranno rilevanza anche per i calcoli del plafond delle manutenzioni deducibili[20] e per quelli dei ricavi minimi delle società non operative[21]. In particolare, nei conteggi del 2021, la media triennale del costo fiscale dei beni si determinerà utilizzando il valore ante rivalutazione per i periodi 2019 e 2020 e quello rivalutato per il 2021[22].

La rilevanza fiscale dei maggiori valori non comporta un corrispondente incremento delle **deduzioni extracontabili per super e iperammortamento**. Le maggiorazioni previste dalle diverse norme agevolative operano infatti sul costo di acquisizione dei beni, cioè sull'importo effettivamente fatturato a suo tempo dal fornitore (determinato secondo le regole dell'art. 110 del T.U.I.R.), e non vengono dunque interessate dalla rivalutazione di tale costo.

Come in passato, viene invece previsto un differimento temporale della efficacia fiscale in caso di **cessione dei beni rivalutati**. Se l'alienazione (o in genere gli atti dispositivi come assegnazione ai soci e destinazione a finalità estranee all'impresa) è effettuata entro il 31 dicembre 2023, la rivalutazione (fiscale) non ha effetto. Le plusvalenze si calcoleranno sul costo *ante* rivalutazione e verrà accreditata l'imposta sostitutiva corrispondente. Dal 1° gennaio successivo, invece, anche per le plusvalenze e le minusvalenze la rivalutazione assume pieno effetto.

## Metodi contabili di rivalutazione

---

Restano immutate, anche per la rivalutazione 2020, le modalità di calcolo e di imputazione contabile dei maggiori valori attribuiti ai beni.

Gli importi iscritti in bilancio per effetto della rivalutazione non possono eccedere i valori effettivamente attribuibili ai beni secondo il loro **valore corrente** determinato in base alle

quotazioni rilevate nei mercati regolamentati o al valore interno (o valore d'uso) del bene. Quest'ultimo è quantificato sulla base della consistenza, della capacità produttiva e dell'effettiva possibilità economica di utilizzazione del bene nell'impresa.

È possibile effettuare la rivalutazione anche sulla base di un **importo intermedio** tra il **valore economico** del bene (limite massimo) e quello **storico** (al netto del fondo di ammortamento dopo lo stanziamento della quota ordinaria dell'esercizio 2020) risultante al 31 dicembre 2020.

I criteri di valorizzazione dei beni possono essere differenziati per ogni singolo elemento attivo, non essendo più operante, neppure a questi fini, il vincolo delle categorie omogenee. La rivalutazione continuerà ad effettuarsi secondo uno dei seguenti metodi contabili: a) rivalutazione del valore attivo e del fondo di ammortamento mantenendo inalterata l'originaria durata dell'ammortamento; b) rivalutazione del solo valore attivo; c) riduzione del fondo di ammortamento che comporta lo stanziamento di ammortamenti su un importo identico a quello originario.

L'OIC, nel documento interpretativo n. 5/2019, ha sottolineato che la rivalutazione di un'immobilizzazione materiale o un bene immateriale di per sé non comporta una modifica della **vita utile**. Non ne dovrebbe pertanto conseguire l'allungamento del periodo di ammortamento e ciò a prescindere dal metodo contabile prescelto. Resta però ferma la necessità di aggiornare la stima della vita utile nei casi in cui si sia verificato un mutamento delle condizioni originarie.

La rivalutazione effettuata con il secondo o con il terzo metodo porterebbe invece, qualora l'ammortamento venga stanziato in bilancio applicando al costo lordo i coefficienti percentuali del D.M. 31 dicembre 1988, un allungamento del tempo di ammortamento. Laddove non si ritenga di apportare una rettifica alla vita utile stimata, si dovrà incrementare la percentuale applicata con conseguente recupero a tassazione in sede fiscale della eccedenza.

Secondo l'Agenzia delle entrate, il primo o il secondo metodo non possono portare il costo rivalutato ad un valore superiore a quello di sostituzione (inteso come costo di acquisto di un

bene nuovo della medesima tipologia, oppure valore attuale del bene incrementato dei costi di ripristino della sua originaria funzionalità).

## Affrancamento dei disallineamenti

---

L'art. 110 del D.L. n. 104/2020, con richiamo all'art. 14 della Legge n. 342/2000, riapre i termini per l'affrancamento dei **disallineamenti tra valori civili e valori fiscali** presenti in bilancio al 31 dicembre 2019 e ancora in quello al 31 dicembre 2020 per qualsiasi causa e riferibili agli stessi beni potenzialmente suscettibili di rivalutazione. Ad esempio, disallineamenti da operazioni straordinarie o da rivalutazioni non rilevanti fiscalmente come quella sugli immobili prevista dal D.L. n. 185/2008.

Il riallineamento opererà con la stessa imposta sostitutiva del 3% e la stessa decorrenza temporale della rivalutazione (2021 per ammortamenti; 2024 per le cessioni).

Il riallineamento richiede che venga vincolata una **apposita riserva** (prelevata da quelle già esistenti) a cui si applica il regime di sospensione di imposta. In caso di incapacienza o di assenza di riserve è possibile rendere indisponibile una quota del capitale sociale, in quanto l'imputazione a capitale della riserva non fa venir meno la sospensione d'imposta.

A differenza della rivalutazione, il riallineamento deve essere effettuato per l'intero differenziale esistente tra valore civile e valore fiscale (non è cioè consentito un riallineamento intermedio). Inoltre, è consentito avvalersene anche solo per taluni beni senza dunque il rispetto del vincolo delle categorie omogenee.

Il riallineamento può essere applicato anche dalle imprese che adottano i principi contabili internazionali nel bilancio d'esercizio e può estendersi anche alle partecipazioni immobilizzate in società diverse da quelle controllate o collegate.

*Note:*

[1] *Da ultimo la rivalutazione prevista, per i bilanci al 31 dicembre 2019, dall'art. 1, comma 696 ss., della Legge n. 160/2019 (Legge di bilancio 2020).*

[2] *L'ultima rivalutazione ammessa anche solo ai fini contabili e dunque senza pagamento di imposte sostitutive è stata quella del comparto immobiliare prevista dall'art. 15 del D.L. n. 185/2008.*

- [3] Che la Legge n. 160/2019 fissava al 12% e al 10% rispettivamente per beni ammortizzabili e beni non ammortizzabili.
- [4] La Legge n. 160/2019, conformemente a precedenti norme, faceva invece decorrere la deducibilità dei maggiori ammortamenti dal terzo esercizio successivo.
- [5] Individuate dall'art. 4 del D.M. n. 162/2001, disposizione di attuazione della rivalutazione disposta dalla Legge n. 342/2000 e richiamata da ogni provvedimento successivo.
- [6] Art. 1, comma 2, D.M. n. 162/ 2001, pure richiamato dal comma 7 dell'art. 110.
- [7] Da ultimo, circolare 27 aprile 2017, n. 14/E, par. 1.
- [8] E dunque senza utilizzo del fondo ammortamento, ma con riduzione diretta del costo iscritto all'attivo.
- [9] Come avviene frequentemente per i marchi di impresa.
- [10] In senso conforme, Assonime circolare n. 23/2006, pag. 15 e G. Andreani - G. D'Angelo, "Rivalutazione dei beni d'impresa e riallineamento ai fini fiscali dei maggiori valori iscritti in bilancio", in il fisco, n. 25/2017, pag. 2423.
- [11] Art. 86, comma 4, T.U.I.R.
- [12] Risposta n. 19/2020.
- [13] La relazione ministeriale conferma l'abbandono del criterio delle categorie omogenee, ponendolo come elemento distintivo dell'attuale provvedimento rivalutativo rispetto ai precedenti.
- [14] Che considera cedute per prime le azioni acquisite per ultime.
- [15] Criterio consentito dall'art. 94 del T.U.I.R. con il richiamo all'art. 92 del medesimo Testo Unico.
- [16] Anno dal quale, come meglio si indicherà in seguito, la rivalutazione con riconoscimento fiscale assume efficacia per i componenti da realizzo.
- [17] Circolare n. 22/E/2009.
- [18] Circolare n. 11/E/2009.
- [19] I principi contabili (Doc. OIC serie interpretazioni n. 5/2019) stabiliscono infatti che nel bilancio in cui si stanziava la rivalutazione gli ammortamenti si calcolano sui valori ante adeguamento.
- [20] Art. 102, comma 6, T.U.I.R.
- [21] Art. 30, Legge n. 724/1994.
- [22] Risoluzione n. 101/E/2013. Ad esempio, per un bene di costo pari a 1.000, rivalutato di 300, la media sarà  $[(1.000+1.000+1.300) : 3] = 1.100$ . Nel 2022, la media terrà invece conto, per due anni, del valore rivalutato (2021-2022) e per uno di quello originario.