

La rivalutazione gratuita delle strutture alberghiere: i vantaggi fiscali

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 12 Giugno 2020

In sede di conversione del decreto Liquidità è stata prevista la rivalutazione gratuita dei beni di impresa nei settori alberghiero e termale.

Si tratta di un'opportunità estremamente interessante e vantaggiosa, in quanto il legislatore ha previsto il riconoscimento ai fini fiscali dei maggiori valori evidenziati in bilancio per effetto della rivalutazione.

In sede di conversione del [decreto "Liquidità"](#) è stato aggiunto l'articolo 6 – bis che prevede e disciplina una rivalutazione gratuita dei beni di impresa nelle strutture alberghiere e termali.

Si tratta di una indicazione estremamente interessante e vantaggiosa, in quanto, diversamente dal c.d. decreto *"anti crisi"* risalente all'anno 2009, il legislatore ha previsto il riconoscimento ai fini fiscali dei maggiori valori evidenziati in bilancio per effetto della rivalutazione.



Rivalutazione gratuita nei settori alberghiero e termale: soggetti interessati

La disposizione è finalizzata ad assicurare un sostegno ai settori alberghiero e termale e riguarda unicamente i soggetti passivi ai fini IRES.

La limitazione si desume dal riferimento effettuato all'art. 73, comma 1, lett. a) e b) del TUIR.

Deve inoltre trattarsi di soggetti che non adottano i principi contabili internazionali nella redazione del bilancio.

La lettera b) riguarda gli enti pubblici e privati diversi dalle società, nonché i trust, residenti nel territorio dello Stato, che hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali.

Al fine di individuare i predetti soggetti sarà fondamentale comprendere quali siano, nello specifico, le attività agevolabili.

Si dovrà fare riferimento alla codifica Ateco 2007.

Saranno certamente compresi i soggetti che esercitano l'attività utilizzando il codice 55.10.00 "Alberghi e strutture simili", ma è opportuno che l'Agenzia delle entrate fornisca un'indicazione maggiormente dettagliata.

La rivalutazione gratuita

L'operazione è facoltativa.

I predetti soggetti possono esporre nel bilancio di esercizio, anche in deroga all'articolo 2426 del codice civile, e ad ogni altra disposizione di legge vigente, i valori rivalutati dei beni di impresa e delle partecipazioni di cui alla [legge n. 342/2000](#).

Deve quindi trattarsi di partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie.

Sono altresì esclusi i beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di impresa.

Si tratta dei c.d. "beni merce".

I beni d'impresa possono essere rivalutati se iscritti nel bilancio relativo al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2019.

Tuttavia, questa è una delle condizioni di accesso, cioè che rende possibile la rivalutazione.

L'operazione potrà essere concretamente effettuata in uno o in entrambi i bilanci relativi ai due esercizi successivi.

Ad esempio, se la società ha l'esercizio coincidente con l'anno solare, i beni rivalutabili dovranno essere iscritti nel bilancio relativo all'esercizio 2019; invece la rivalutazione potrà essere effettuata ed iscritta nei bilanci relativi agli esercizi 2020 e 2021.

La disposizione in rassegna prevede espressamente che la rivalutazione deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea e deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa.

I vantaggi della rivalutazione

I principali vantaggi della rivalutazione sono rappresentati dalla gratuità dell'operazione e, nonostante non debba essere versata alcuna imposta sostitutiva, dal riconoscimento fiscale dei maggiori valori.

Si tratta di un'evidente differenza rispetto al decreto anticrisi dell'anno 2009, che però riguardava tutti i soggetti.

In quell'occasione, la gratuità dell'operazione faceva conseguire il mancato riconoscimento ai fini fiscali dei maggiori valori risultanti dalla rivalutazione.

Ora, invece, la scelta del legislatore è stata diversa.

Un ulteriore vantaggio riguarda i profili temporali dell'operazione. Infatti, una volta che i maggiori valori saranno stati evidenziati nel bilancio, il riconoscimento degli stessi ai fini fiscali sarà immediato.

La società potrà ad esempio beneficiare delle maggiori quote di ammortamento deducibili anche ai fini fiscali, oppure il maggior valore sarà riconosciuto ai fini della determinazione della plusvalenza nell'ipotesi di cessione.

I valori civilistici e fiscali saranno quindi allineati.

L'incremento del patrimonio netto a seguito dell'operazione di rivalutazione determinerà il miglioramento del renting bancario e renderà così più favorevole l'accesso al credito.

Il riconoscimento immediato dei maggiori valori rivalutati subisce però una deroga nell'ipotesi di cessione o assegnazione dei beni ai soci.

Infatti, in caso di cessione a titolo oneroso, assegnazione o destinazione a finalità estranee all'esercizio dell'impresa 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.

Ad esempio, se il costo del bene ante rivalutazione è pari a 300.000 euro e nel bilancio relativo al 2019 si evidenzia un costo pari a 500.000 euro, in caso di vendita effettuata entro il 31 dicembre 2022, il costo fiscalmente riconosciuto è 300.000 euro.

Invece, se la vendita sarà effettuata dal 1° gennaio 2023 in avanti, il maggior costo conseguente alla rivalutazione concorrerà alla diminuzione della plusvalenza o all'emersione di una minusvalenza.

A cura di Nicola Forte

Venerdì 12 giugno 2020