

# Le operazioni straordinarie e la rivalutazione dei beni d'impresa

di [Andrea Magistrale](#)

Pubblicato il 22 Aprile 2021

Il Decreto Agosto ha previsto per le imprese la possibilità di rivalutare i beni materiali e immateriali, nonché le partecipazioni in società controllate o collegate, purché iscritti tra le immobilizzazioni sin dal bilancio in corso al 31 dicembre 2019. Analizziamo come viene gestita la rivalutazione in caso di operazioni straordinarie, in particolare puntiamo il mouse sulle tempistiche: cosa cambia se la rivalutazione viene effettuata prima o dopo l'operazione straordinaria?

## I presupposti e le modalità della nuova rivalutazione dei beni d'impresa

La rivalutazione dei beni è consentita per espressa previsione normativa ai soggetti indicati nell'art. 73, comma 1, lettere a) e b), del Tuir, ovvero società di capitali ed altri enti pubblici e privati.

Quindi, è consentita per le SpA, Srl, Sapa residenti, Società cooperative e di mutua assicurazione, Società europee e società cooperative europee residenti.

In più, per il rinvio normativo all'art. 15 della L. n. 342 del 21 novembre 2000, tale possibilità è estesa anche alle imprese individuali, alle società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate, stabili organizzazioni di soggetti non residenti, anche se adottino il regime di contabilità semplificata.

La rivalutazione non è consentita ai soggetti che applicano i principi contabili internazionali.

Dal punto di vista oggettivo, la rivalutazione deve riguardare beni iscritti tra le immobilizzazioni materiali, immateriali e può essere effettuata anche su partecipazioni di controllo e collegamento, purché tali beni, per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare, siano già iscritti sia nel bilancio al 31



**dicembre 2019**, che nel bilancio al **31 dicembre 2020**.

**A conferma di ciò, come ribadito dalle risposte a Telefisco dell’Agenzia delle Entrate del 28 gennaio 2021 (chiarimento n. 19), nell’ipotesi della rivalutazione di un bene acquisito mediante un contratto di leasing:**

*“con riferimento ai beni in leasing, in coerenza con quanto già chiarito in via di prassi (cfr. circolare n. 11/E del 2009), occorre evidenziare che per la rivalutazione è necessario che gli immobili oggetto di rivalutazione siano iscritti tanto nel bilancio relativo all’esercizio in corso al 31 dicembre 2019 che nel bilancio relativo all’esercizio successivo.*

*Considerato che possono essere rivalutati i soli beni di proprietà, si ritiene che per quanto riguarda i beni detenuti in leasing la rivalutazione possa essere eseguita dall’utilizzatore solo se abbia esercitato il diritto di riscatto entro l’esercizio in corso alla data del 31 dicembre 2019.*

*Tale conclusione trova conferma anche nella previsione contenuta nell’art. 2, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 13 aprile 2001, n. 162 secondo cui, ai fini della rivalutazione, i beni si considerano acquisiti alla data del trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale o della consegna con clausola di riserva della proprietà”.*

Per i soggetti con esercizio sociale non coincidente con l’anno solare, è possibile eseguire la rivalutazione in sede di redazione del bilancio a cavallo tra il 2019 ed il 2020, purché tale bilancio sia approvato successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione, ovvero in data successiva al 14.10.2020, e tali beni siano iscritti anche nel bilancio relativo all’esercizio precedente.

Contrariamente alle precedenti norme sulla rivalutazione dei beni d’impresa, non è obbligatorio rivalutare tutti i beni appartenenti all’intera categoria omogenea, essendo prevista la facoltà di rivalutare anche il singolo bene.

**Relativamente all’attuazione dell’operazione di rivalutazione, possiamo distinguere sinteticamente tre modalità:**

1. rivalutazione esclusivamente civilistica;
2. rivalutazione con valenza anche fiscale, con il versamento del 3% del maggior valore a titolo di imposta sostitutiva delle imposte sui redditi ed Irap;

3. e rivalutazione con valenza anche fiscale, con il versamento dell'imposta sostitutiva del 3% e l'affrancamento della riserva in sospensione d'imposta derivante dal saldo attivo della rivalutazione, mediante il versamento di una ulteriore imposta sostitutiva del 10%.

L'imposta sostitutiva può essere versata anche in maniera dilazionata in un massimo di tre rate annuali.

Il riconoscimento fiscale del maggior valore mediante il versamento dell'imposta sostitutiva produrrà i suoi effetti già nel periodo d'imposta successivo al bilancio 2020 e, quindi, si potranno dedurre maggiori ammortamenti fiscali ed incrementare il plafond per il calcolo delle spese di manutenzione già dall'esercizio 2021.

Al tempo stesso, tuttavia, si dovrà anche tener conto dell'impatto nel 2021 del riconoscimento fiscale sulla disciplina delle c.d. "società non operative" ex art. 30 della legge 724/1994.

Invece, nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci, 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 4° anno successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione è stata eseguita (c.d. **periodo di sorveglianza**), ai fini della determinazione della plusvalenza o minusvalenza si considera il costo del bene prima della rivalutazione.

Di conseguenza, le imprese potranno tenere conto del maggior valore per determinare la plusvalenza/minusvalenza fiscale solo dal 1° gennaio 2024.

Per espresso rinvio all'art. 11, secondo comma, della Legge 342/2000, il valore fiscale da attribuirsi al bene da rivalutare non potrà mai eccedere sia la consistenza, la capacità produttiva e l'effettiva possibilità di utilizzazione economica del bene nell'impresa, sia il valore corrente del bene medesimo.

Da un punto di vista contabile, invece, l'OIC 16 al paragrafo 75 evidenzia che il limite massimo della rivalutazione di un'immobilizzazione materiale è il valore recuperabile dell'immobilizzazione stessa che in nessun caso potrà essere superato.

Per procedere alla rivalutazione, quindi, si dovrà tener conto dei valori massimi prescritti sia dalla normativa fiscale, che dalla prassi contabile, ma si potrà liberamente tener conto anche di un valore al di sotto di tali limiti massimi.

*NdR: Potrebbe interessarti anche...*

[La rivalutazione generale dei beni d'impresa](#)

[La rivalutazione dei beni d'impresa prevista dal D.L. Agosto](#)

[Contabilizzazione della rivalutazione dei beni e rilevazione nel bilancio d'esercizio](#)

[Nuova chance per chi vuole rivalutare i beni di impresa e le partecipazioni immobilizzate](#)

**Questi gli argomenti qui trattati:**

- **Rivalutazione e conferimento d'azienda**
  - Conferimento antecedente la rivalutazione
  - Conferimento successivo alla rivalutazione
  
- **Rivalutazione e fusione**
  - Fusione antecedente la rivalutazione
  - Fusione successiva alla rivalutazione
  - Violazione del periodo di sorveglianza
  - Riserva di rivalutazione in sospensione d'imposta
  - 1. Ipotesi di avanzo di fusione
  - 2. Ipotesi di disavanzo di fusione
  
- **Rivalutazione e scissione**
  - Scissione antecedente la rivalutazione
  - Scissione successiva alla rivalutazione
  
- **Rivalutazione e trasformazione**
  
- **Rivalutazione e cessione d'azienda**
  
- **Rivalutazione e affitto d'azienda**

\*\*\*

## Rivalutazione dei beni e conferimento d'azienda

Il principio generale di neutralità fiscale previsto dal primo comma dell'art. 176 del Tuir influisce anche sull'interazione tra l'operazione di conferimento d'azienda e la rivalutazione dei beni.

L'art. 176, infatti, prevede al primo comma che i conferimenti di aziende effettuati tra soggetti residenti, nell'esercizio di imprese commerciali, non costituiscono realizzo di plusvalenze o minusvalenze ed il soggetto **conferente** deve assumere, quale valore delle partecipazioni ricevute, l'ultimo valore fiscalmente riconosciuto dell'azienda conferita ed il **conferitario** subentra nella posizione del conferente i

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento