



---

# La rivalutazione dei beni d'impresa Il meccanismo agevolativo

Pordenone, 21 dicembre 2020

---

# INDICE

- L'attuale sistema agevolativo: l'art. 110 DL Agosto
- sintesi
- Le fonti normative
- alcune differenze rispetto alle precedenti leggi di rivalutazione
- Alcune prime considerazioni
- L'opportunità della perizia
- Il perfezionamento dell'opzione
- I beni in *leasing*

---

## L'ATTUALE SISTEMA AGEVOLATIVO: ART. 110 DL AGOSTO

Il saldo attivo della rivalutazione puo' essere affrancato, in tutto o in parte, con l'applicazione in capo alla societa' di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'imposta regionale sulle attivita' produttive e di eventuali addizionali nella misura del 10 per cento, da versare con le modalita' indicate al comma 6.

4. Il maggior valore attribuito ai beni in sede di rivalutazione puo' essere riconosciuto ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attivita' produttive a decorrere dall'esercizio successivo a quello con riferimento al quale la rivalutazione e' stata eseguita, mediante il versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attivita' produttive e di eventuali addizionali nella misura del 3 per cento per i beni ammortizzabili e non ammortizzabili.

5. Nel caso di cessione a titolo oneroso, di assegnazione ai soci o di destinazione a finalita' estranee all'esercizio dell'impresa ovvero al consumo personale o familiare dell'imprenditore dei beni rivalutati in data anteriore a quella di inizio del quarto esercizio successivo a quello nel cui bilancio la rivalutazione e' stata eseguita, ai fini della determinazione delle plusvalenze o minusvalenze si ha riguardo al costo del bene prima della rivalutazione.

6. Le imposte sostitutive di cui ai commi 3 e 4 sono versate in un massimo di tre rate di pari importo di cui la prima con scadenza entro il termine previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative al periodo d'imposta con riferimento al quale la rivalutazione e' eseguita, e le altre con scadenza entro il termine rispettivamente previsto per il versamento a saldo delle imposte sui redditi relative ai periodi d'imposta successivi. Gli importi da versare possono essere compensati ai sensi della sezione I del capo III del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

7. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni degli articoli 11, 13, 14 e 15 della legge 21 novembre 2000, n. 342, quelle del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 13 aprile 2001, n. 162, nonche' quelle del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 aprile 2002, n. 86, e dei commi 475, 477 e 478 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

## SINTESI

- Differenza fra valori civilistici e valori fiscali;
- Opzione per rivalutazione fiscale: pagamento di imposta sostitutiva al 3% sul valore della rivalutazione: il saldo attivo dovra' essere imputato a capitale sociale o speciale riserva in sospensione d'imposta (art. 13 L. 342/2000)
- Ulteriore opzione agevolativa: affrancamento del saldo attivo di valutazione;
- Periodo di moratoria: il valore fiscale non terra' conto della rivalutazione, in caso di realizzo dei beni rivalutati (cessione a titolo oneroso; assegnazione ai soci)
- Perfezionamento della opzione

---

## LE FONTI NORMATIVE

- ✓ Art. 110 DL 104/2020, convertito dalla L. 13 ottobre 2020, n. 126
- ✓ Art. 15, co. 16-23 della L. 185/2008;
- ✓ Art. 1, co. 475-478 L. 311/2004
- ✓ DM Finanze n. 86/2002;
- ✓ DM Finanze n. 162/2001;
- ✓ Artt. 11 e ss. L. 342/2000;

## ALCUNE DIFFERENZE RISPETTO AI PRECEDENTI MECCANISMI AGEVOLATIVI:

*2. La rivalutazione deve essere eseguita nel bilancio o rendiconto dell'esercizio successivo a quello di cui al comma 1, può essere effettuata distintamente per ciascun bene e deve essere annotata nel relativo inventario e nella nota integrativa.*

*Art. 11 L. 342/1990: la rivalutazione deve riguardare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea.*

*Gli amministratori e il collegio sindacale devono indicare e motivare nelle loro relazioni i criteri seguiti nella rivalutazione delle varie categorie di beni e attestare che la rivalutazione non eccede il limite di valore di cui al comma 2.*

---

## ALCUNE PRIME CONSIDERAZIONI

a differenza di molte delle precedenti versioni della medesima agevolazione, l'ambito oggettivo è esteso indistintamente a ciascun singolo bene d'impresa senza l'obbligo di rivalutare tutti i beni appartenenti alla stessa categoria omogenea.

Per completezza: una recente circolare della AE (11/E/2009) aveva precisato come «l'inosservanza dell'obbligo di rivalutare tutti i beni compresi nella medesima categoria omogenea comporta il venir meno degli effetti fiscali della rivalutazione».

## L'OPPORTUNITÀ DELLA PERIZIA

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



## IL PERFEZIONAMENTO DELL'OPZIONE

**ALCUNI PRECEDENTI DOCUMENTI DI PRASSI (RIS.  
362/E/2008 E CIRC. 11/E/2009)**

«l'esercizio dell'opzione per la rivalutazione dei beni d'impresa deve ritenersi perfezionato con l'indicazione in dichiarazione dei redditi dei maggiori valori rivalutati e della relativa imposta sostitutiva.

Pertanto, l'omesso, insufficiente e/o tardivo versamento dell'imposta sostitutiva non rileva ai fini del perfezionamento della rivalutazione.

In caso caso, l'imposta sostitutiva non versata è iscritta a ruolo ai sensi degli artt. 10 e ss. DPR 602/1973, fermo restando la possibilità per il contribuente di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 13 DPR 472/1997»

## LA RIVALUTAZIONE DEI BENI IN LEASING

**(DM 162/2001, CIRC. 11/E/2009)**

«considerato che possono essere rivalutati soltanto i beni in proprietà, si ritiene che per quanto riguarda i beni detenuti in leasing, la rivalutazione possa essere eseguita dall'utilizzatore, soltanto se abbia esercitato il diritto di riscatto entro l'esercizio in corso.»

Art. 2, co. 3, DM 162: «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».

---

# GRAZIE PER L'ATTENZIONE

## Contact us:

 Viale Marconi, 63, Pordenone

 0434 521195

 [info@nordestavvocati.it](mailto:info@nordestavvocati.it)

## Follow us on:

 [www.nordestavvocati.it](http://www.nordestavvocati.it)

 [@nordestavvocati](https://twitter.com/nordestavvocati)