

# La rivalutazione dei beni Industriali



**RELATORE:** Ing. Marco Giacomini

[marco.giacomini@realcomm.it](mailto:marco.giacomini@realcomm.it)

# Il D.L. 104/2020

L'articolo 110 del Decreto Agosto (D.L. 104/2020) ha riaperto i termini per rivalutare i beni d'impresa apportando, tuttavia, delle modifiche rispetto alla medesima disposizione contenuta nella Legge di bilancio 2020 (articolo 1, commi da 696 a 704, L. 160/2019).

Una novità rispetto alle precedenti norme di rivalutazione riguarda la possibilità di poter effettuare:

- una rivalutazione con efficacia esclusivamente civilistica;
- una rivalutazione con efficacia sia civilistica sia fiscale.

# Il D.L. 104/2020

In questa seconda ipotesi, il riconoscimento fiscale, avviene a seguito al versamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi, dell'Irap e di eventuali addizionali pari al 3% dei maggiori valori (anziché il precedente 12% / 10%).

La rivalutazione è possibile sia per società di capitali che per società di persone e imprese individuali.

In particolare, la rivalutazione potrà avere ad oggetto beni materiali e immateriali nonché le partecipazioni in società controllate e in società collegate.

# Il D.L. 104/2020

Non è previsto l'obbligo di una perizia di stima quale condizione necessaria per l'attribuzione del valore rivalutato ai singoli beni.

Tuttavia 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.

# Art.11 Legge n. 342/2000

Al comma 2, recita: «I valori iscritti in bilancio e in inventario a seguito della rivalutazione non possono in nessun caso superare i valori effettivamente attribuibili ai beni con riguardo alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'impresa, nonché ai valori correnti e alle quotazioni rilevate in mercati regolamentati italiani o esteri.»

# Determinazione del valore

Al perito dunque spetta, con l'ausilio dell'impresa, il compito di esprimere una valutazione oggettiva dei beni che l'impresa sceglie di rivalutare.

Non è un compito facile.

Si potrebbe pensare di utilizzare i valori correnti di mercato: ma questi non sono sempre disponibili, in particolare per gli impianti realizzati in modo specifico per un'azienda, o realizzati in economia dall'azienda stessa.

Se è disponibile comunque un valore di mercato è opportuno quanto meno conoscerlo.

# Determinazione del valore

Di base va però utilizzato il criterio richiamato dalla sopra citata legge:

«...alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità di economica utilizzazione nell'impresa».

Quindi, un bene che l'impresa non utilizza e ha realizzato in economia (e quindi non ha un valore di mercato) non è rivalutabile.

# Determinazione del valore

La valutazione del costo di un impianto o macchinario usato ma funzionante può venire effettuata determinando il valore di mercato, e in assenza di un valore di mercato, determinando

- Il costo di riproduzione
- Il costo di sostituzione

# Il valore di mercato

Il valore di mercato può venire utilizzato SE ESISTE NEL MERCATO UN BENE.

In tal caso, il valore è calcolabile come:

$$V_s = V_i * V_r / V_u * (1 + R)$$

dove:

- $V_i$  = valore iniziale del bene
- $V_r$  = vita residua del bene
- $V_u$  = vita utile del bene
- $R$  = coefficiente di rivalutazione ISTAT o altro

# Il valore di mercato

Ad esempio, se abbiamo un bene acquistato per € 600.000 con una vita utile di 10 anni, al 7° anno di utilizzo vale:

$$V_s = 600.000 * 3 / 10 * (1 + 15,8\%) = € 208.440$$

NOTA: il fattore di rivalutazione ISTAT è stato quantificato al 15,8% (per il periodo 2006 – 2013). Tale coefficiente è significativamente differente per il periodo 2013 – 2020.

# Determinazione del valore

Se il bene non ha un valore nel mercato è possibile:

- Determinarne il valore calcolando il costo di riproduzione (ossia per realizzare un bene nuovo identico a quello oggetto di stima)
- Determinarne il valore calcolando il costo di sostituzione (ossia il costo per realizzare un bene nuovo simile a quello da sostituire)

In questi due casi il valore andrà poi ridotto per adattarlo alle condizioni di utilizzo.

# La vita utile di un bene

Sono disponibili delle tabelle che tipicamente indicano una vita utile molto variabile a seconda della categoria del bene: operatrici normali, operatrici speciali, apparecchiature di controllo, motori, etc.

Non è detto sia indispensabile utilizzare delle tabelle standard. Possiamo utilizzare altri valori A PATTO VI SIANO DEI RISCONTRI OGGETTIVI. Ad esempio: se l'impresa utilizza da 30 anni alcuni macchinari (si pensi ad esempio ad alcuni forni, profile, ...) è possibile, sulla base di giustificate e provate evidenze oggettive, stabilire che la durata sia 30 anni.

E' tuttavia fondamentale stabilire la vita utile per CLASSI DI BENI OMOGENEI.

# Determinazione del valore

Alla formula sopra riportata, si possono applicare dei fattori correttivi, da determinare caso per caso in base alla specifica situazione aziendale.

Alcuni correttivi sono legati a:

- Il grado di efficienza del bene
- La qualità della manutenzione documentata effettuata nel corso degli anni
- Il concorso al fatturato aziendale

# Determinazione del valore

Ulteriori particolarità sono rappresentate dai beni che:

- Sono stati soggetto a incrementi di valore nel corso del tempo
- Sono già stati oggetto di rivalutazione

# La struttura di una perizia

Una perizia solitamente si compone di alcune sezioni:



ING. MARCO GIACOMINI  
Via dei Serviti, 12  
33080 Porcia (PN)  
CF GCMRRC64M28G888L – PIVA IT01410160939  
Tel +39 0434 1831550 Mob +39 225 7012495  
e-mail marco.giacomini@realcomm.it

## Sommario

- 1. Incarico .....
- 2. Espletamento dell'incarico.....
- 3. Criteri di stima .....
- 4. Riepilogo stima .....
- 5. Conclusioni .....
- 6. Elenco allegati .....

# La descrizione dei beni

In particolare la sezione «I criteri di stima» deve essere adeguatamente approfondita.

E' opportuno introdurre un allegato alla perizia, che riporterà l'elenco dei beni oggetto di perizia di rivalutazione con una breve descrizione funzionale e una adeguata illustrazione fotografica.

Durante tale attività il perito avrà modo di vedere il bene in funzione, e valutarne l'efficienza, lo stato e il grado di manutenzione

# La descrizione dei beni

Durante tale attività, sarà possibile valutare adeguatamente la reale vita utile di macchine e impianti, prendendo in esame anche beni non oggetto di perizia.

Tali evidenze andranno oggettivate al fine di dare supporto e coerenza a quanto si determina.

Grazie per l'attenzione



**RELATORE:** Ing. Marco Giacomini  
marco.giacomini@realcomm.it